

TRIBUNAL D' INSTANCE

154, rue Lecourbe  
16, rue Pécelet  
75015 PARIS  
☎ : 01.53.68.77.80

PROCEDES FRANÇAIS  
Au nom du peuple Français

JUGEMENT

6

Rendu par mise à disposition au greffe du Tribunal d'Instance le 14 Janvier 2016, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, signée par :

RG N° 11-15-000652

Minute :

Karine WACHÉ-VALIN, Vice-Présidente, Juge d'Instance,

Anne BOISNARD, Greffier auquel la minute du présent jugement a été remis par le magistrat signataire.

JUGEMENT

Après débats à l'audience du 3 décembre 2015 devant Karine WACHÉ-VALIN, Vice-Présidente, Juge d'Instance et Brigitte FUTTERSACK, Greffier, le jugement suivant a été rendu,

Du : 14/01/2016

ENTRE :

ASSOCIATION PARIS SAINT LAMBERT

DEMANDERESSE :

ASSOCIATION PARIS SAINT LAMBERT  
7/9 rue Saint Lambert, 75015 PARIS,  
représentée par Me CLAISSE Yves, avocat du barreau de PARIS

C/  
S

ET :

DÉFENDERESSE :

Madame S.  
foyer Saint Lambert chambre 403 9 rue Saint Lambert, 75015 PARIS,  
assistée de Me BOISSET Alexandra, avocat au barreau de PARIS  
bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale délivrée par le BAJ le 1<sup>er</sup> octobre 2015 sous le numéro 2015/044839

Exécutoire à :  
Me BOISSET  
Expédition à :  
Me CLAISSE  
Le : 25/01/16

## EXPOSE DU LITIGE

Madame S \_\_\_\_\_ occupe depuis avril 2010, suivant contrat de résidence verbal, une chambre n° 403 d'un immeuble situé 7/9 rue Saint Lambert, Paris 15ème avec son compagnon Monsieur R \_\_\_\_\_ avec lequel elle s'est mariée le 16 avril 2012. De leur union sont nés S. \_\_\_\_\_ le 5 juin 2013 et F. \_\_\_\_\_ le 17 avril 2015. Leur fils M. \_\_\_\_\_ âgé de 11 ans les a rejoint le 30 octobre 2013. Aujourd'hui la famille composée de cinq personnes réside dans le logement.

Par acte d'huissier de justice en date du 7 juillet 2015, l'association PARIS SAINT LAMBERT a fait citer devant ce tribunal Madame S \_\_\_\_\_, pour obtenir sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- le prononcé de la résiliation judiciaire du contrat d'occupation,
- la libération des lieux de la défenderesse et des occupants de son chef, et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir, le cas échéant l'expulsion du Madame S \_\_\_\_\_ et des occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,
- le rejet de toute demande de délai de grâce,
- la séquestration des meubles,
- sa condamnation à lui verser une indemnité d'occupation égale à la redevance soit la somme de 365 euros outre les charges,
- sa condamnation à lui payer la somme de 600 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens.

A l'appui de ses demandes, elle expose que Madame S \_\_\_\_\_ en occupant le logement avec Monsieur F. \_\_\_\_\_ et leurs trois enfants, contrevient de manière grave et répétée au règlement intérieur de l'établissement ; qu'une mise en demeure lui a été adressée le 6 février 2015 en vain ; que le fait d'héberger sa famille dans un logement prévu pour un usage individuel au sein d'un foyer de vie collective constitue une inexécution grave et fautive du contrat d'occupation du logement ; qu'aucune distinction tirée du lien de parenté ou de la minorité du tiers hébergé ne permet de faire exception à la réglementation en vigueur qui est motivée par des impératifs de sécurité ; qu'en l'espèce elle s'est engagée à occuper une chambre individuelle selon les conditions du règlement intérieur ; qu'en effet le règlement intérieur dispose qu'aucun enfant ne peut être autorisé à résider sous quelque prétexte que ce soit et que le résident dispose d'une chambre individuelle ; que de surcroît le récépissé de déclaration n° 3837 indique que la chambre n° 403 est prévue pour être occupée par deux personnes uniquement ; que la présence de son compagnon et de leurs trois enfants met en péril les impératifs de sécurité, de salubrité et d'hygiène ainsi que d'organisation du foyer lui incombant ; qu'en outre son compagnon a occasionné des nuisances aux autres résidents par son comportement excessif générant des nuisances sonores au delà de 22 heures et en consommant de l'alcool dans les parties communes en compagnie d'individus externes au foyer au delà de 22 heures au mépris des dispositions du règlement intérieur.

A l'audience du 3 décembre 2015, l'association PARIS SAINT LAMBERT, représentée par son conseil, réitère les termes de son assignation.

Madame S \_\_\_\_\_, assistée par son conseil, demande au tribunal de débouter l'association PARIS SAINT LAMBERT de l'ensemble de ses demandes, à titre subsidiaire, de lui accorder un délai d'un an pour quitter les lieux et en toute état de cause de la condamner à payer à Maître Alexandra BOISSET la somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 ainsi qu'aux entiers dépens et d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Elle soutient que le règlement intérieur signé produit aux débats n'est pas daté et surtout ne mentionne pas l'interdiction pour l'occupant d'héberger des enfants et que dès lors l'association PARIS SAINT LAMBERT ne saurait invoquer une disposition du règlement intérieur ; qu'en toutes hypothèses une telle clause serait nulle ; que l'article R633-9 du code de la construction et de l'habitation précise les conditions dans lesquelles une personne logée en foyer peut héberger un tiers ; que la Cour de cassation a dans un arrêt de 22 mars 2006, posé le principe que si une clause du contrat peut interdire d'héberger des personnes, cette interdiction en peut pas concerner des proches et que les clause du contrat d'habitation ne peuvent avoir pour effet de priver le preneur de la possibilité d'héberger ses proches ; que l'association PARIS SAINT LAMBERT ne peut davantage se prévaloir des nuisances occasionnées par son époux ; que le seul courrier de l'association dans lequel elle relate que Monsieur PUN se serait trouvé le 24 novembre 2013 dans les cuisines de la résidence au delà de 22 heures avec des personnes extérieures à consommer de l'alcool, établi par elle même et dont il n'est pas justifié de l'envoi ni de la réception, corroboré par aucune pièce, ne saurait en rapporter la preuve. A titre subsidiaire elle sollicite des délais sur le fondement des article L 412-3 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, faisant valoir qu'elle ne travaille pas, que son époux perçoit un salaire mensuel de 1.100 euros et qu'elle a effectué de nombreuses démarches pour trouver un logement social et a été reconnue prioritaire au sens de la loi DALO.

L'affaire a été mise en délibéré au 14 janvier 2016.

## MOTIFS

### Sur le prononcé de la résiliation judiciaire du bail

Le juge peut prononcer au vu des dispositions de l'article 1184 du Code civil, la résiliation de tout contrat synallagmatique dès lors qu'il peut être imputé à l'un des cocontractants, un manquement suffisamment grave, qui justifie la rupture des relations entre les parties.

En l'espèce, l'association PARIS SAINT LAMBERT soutient que Madame S. aurait manqué gravement à ses obligations contractuelles en occupant le logement avec son conjoint et leurs trois enfants au mépris des dispositions du règlement intérieur qui interdit aux enfants de résider dans le logement et en raison des nuisances sonores occasionnées par son conjoint.

S'agissant de l'occupation du logement par les trois enfants, le règlement intérieur, contrairement aux allégations de l'association PARIS SAINT LAMBERT, ne comporte aucune disposition prévoyant qu'aucun enfant ne peut être autorisé à résider sous quelques prétexte que ce soit. Il ne saurait être davantage déduit de la disposition du règlement intérieur qui énonce que le résident dispose d'une chambre individuelle, qu'il lui est interdit d'y héberger son conjoint et ses enfants.

Le règlement intérieur prévoit que "chaque résident doit respecter ses voisins en évitant les bruits excessifs, baisser l'intensité sonore après 22 heures et jusqu'à 7 heures du matin aussi bien dans sa chambre que dans les couloirs, les escaliers, et espaces collectifs et limiter les visites le soir et que "la consommation d'alcool et l'état d'ébriété seront sanctionnés".

En l'espèce, l'association PARIS SAINT LAMBERT produit un courrier du 26 novembre 2013 dans lequel elle précise avoir été informée à plusieurs reprises par

des résidents que l'époux de la défenderesse aurait consommé de l'alcool et aurait été l'auteur de nuisances sonores au delà de tout horaire raisonnable, notamment que le 24 novembre 2013, il était dans les cuisines avec deux personnes extérieures au foyer à boire et à faire du bruit. Ce seul courrier ne saurait établir à lui seul la preuve des faits allégués. En outre, il convient de rappeler que pour apprécier les manquements, le juge doit se placer le jour où il statue. Or en l'espèce aucun élément ne permet d'établir que les nuisances sonores aient perduré.

La preuve n'étant pas rapportée que Madame S \_\_\_\_\_ aurait manqué gravement à ses obligations contractuelles, l'association PARIS SAINT LAMBERT sera déboutée de sa demande tendant au prononcé de la résiliation judiciaire du contrat de résidence et des demandes accessoires en expulsion, séquestration des meubles et en condamnation à une indemnité d'occupation.

#### Sur l'exécution provisoire

Les circonstances de la cause justifient le prononcé de l'exécution provisoire, qui apparaît nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire.

#### Sur les dépens et les frais irrépétibles

L'association PARIS SAINT LAMBERT qui succombe, supportera ses propres frais et les dépens, y incluant le coût de l'assignation.

Conformément aux dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, il convient de condamner l'association PARIS SAINT LAMBERT à régler la somme de 1.000 euros au titre des frais irrépétibles qui sera versée à Maître Alexandra BOISSET, avocat de Madame S \_\_\_\_\_ à laquelle a été accordée l'aide juridictionnelle totale

#### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire, susceptible d'appel,

Déboute l'association PARIS SAINT LAMBERT de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de Madame S \_\_\_\_\_

Condamne l'association PARIS SAINT LAMBERT à payer à la somme de 1.000 euros à Maître Alexandra BOISSET, avocat de Madame S \_\_\_\_\_ au titre des frais irrépétibles en application de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique,

Condamne l'association PARIS SAINT LAMBERT aux dépens,

Ordonne l'exécution provisoire,

Fait au tribunal d'instance de PARIS 15<sup>ème</sup>, le 14 janvier 2016.

La minute de la présente décision a été signée par Karine WACHÉ-VALIN, président et par Anne BOISNARD, greffier.

Le greffier

le président

En conséquence,  
la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous  
Huissiers de Justice, sur ce requis de mettre le présent  
jugement à exécution.

Aux Procureurs Généraux  
et aux Procureurs de la République  
prés les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.  
A tous les Commandants et Officiers de la Force Publique  
de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
En foi de quoi la présente expédition conforme a la minute  
est délivrée sous la forme exécutoire par le Greffier en chef