

REFUSÉ
AU NOM DU PE...

DEMANDEUR :

Monsieur T Les Hameaux du Soleil Les
Pivoines n° 12, 06270 VILLENEUVE-LOUBET, représenté par Me
CHAUVET-LECA Ghislaine, avocat du barreau de PARIS

RG N° 11-14-001333

Minute : 720

JUGEMENT

Du : 20 août 2015

TI

CI

A

DEFENDEUR :

Monsieur A 5-47, rue des Vignes, 75016 PARIS,
assistée de Me SITBON Emilie, avocat du barreau de PARIS
substituant Maître Bénédicte LAVILLE avocat du barreau de
PARIS AJ totale(2015/002631) en date du 19/01/2015
Madame E épouse A 45-47, rue des
Vignes, 75016 PARIS, représenté par Me SITBON Emilie, avocat
du barreau de PARIS substituant Maître Bénédicte LAVILLE
avocat du barreau de PARIS totale(2015/002631) en date du
19/01/2015

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :

Président : MOREL Gérard (TI PARIS 8ème)

Greffier : Mme TALABER CAPELIER Anne

Copie exécutoire le
:20/08/2015

Maître Ghislaine CHAUVET-
LECA
Maître Bénédicte LAVILLE

DEBATS : à l'audience publique du 5 mai 2015

DÉCISION : en premier ressort, contradictoire

Expédition conforme le :

Prononcée par mise à disposition de la décision au greffe du
Tribunal

signée par MOREL Gérard (TI PARIS 8ème), Juge d'Instance, et
Mme TALABER CAPELIER Anne, Greffier

EXPOSE DU LITIGE

Le 30 Octobre 2014, Monsieur T a assigné ses locataires, Monsieur A et Madame A aux fins de voir valider le congé pour motif légitime et sérieux qu'il leur a fait délivrer par acte d'huissier de justice en date du 18 Décembre 2013 à effet au 31 Juillet 2014 ou, à titre subsidiaire, voir prononcer la résiliation judiciaire du bail et, en tout état de cause, obtenir subséquentement :

- *leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la Force Publique et d'un serrurier en cas de besoin,
- *l'autorisation de transporter et séquestrer les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles ou une resserre au choix de la partie requérante, aux frais et risques des locataires,
- *leur condamnation solidaire à verser la somme de 1. 851, 04 Euros au titre des loyers et charges échus mais demeurés néanmoins impayés, somme actualisée au jour de l'audience à un total de 1. 820, 87 Euros, et ce avec intérêts au taux légal à compter du 30 Octobre 2014, date de délivrance de l'assignation,
- *leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée à 110% du loyer additionné des charges, et ce à compter du 1^{er} Août 2014 en cas de validation du congé ou sinon à compter du prononcé de la résiliation du bail et ce jusqu'à la complète libération des lieux,
- *leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 220, 22 Euros en remboursement de la facture établie par l'entreprise MEIER en date du 8 Octobre 2014 N° FA 140726, facture due par les locataires et acquittée par Monsieur T
- *leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 1. 500 Euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- *outre l'exécution provisoire du présent Jugement et la condamnation des défendeurs aux entiers dépens, y compris le coût du congé;

A l'appui de sa demande, Monsieur T expose avoir découvert fortuitement, à l'occasion d'un dégât des eaux, que l'appartement dont il est propriétaire à PARIS 75016 - 45/47, rue des Vignes, et qui était pris à bail par Madame B avait été sous loué par celle-ci (qui se faisait passer pour propriétaire) à Monsieur et Madame A. Monsieur T a accepté de régulariser cette situation en établissant au profit des occupants, Monsieur et Madame A, un bail, suivant acte sous seing privé en date du 28 Juillet 2011, et ce moyennant un loyer mensuel initial, révisable, de 505 Euros. charges locatives comprises ; toutefois, Monsieur Nabil A et Madame Chadia A n'ont jamais réglé le montant du dépôt de garantie contractuellement convenu et ils ne s'acquittent pas du paiement des loyers et charges avec régularité, de sorte qu'à ce titre reste due une somme de 1. 820, 87 Euros ; pour cette raison, Monsieur T leur a fait délivrer un congé pour motif légitime et sérieux ; Il ajoute que Monsieur et Madame A ont négligé de régler une facture de plomberie pour des travaux d'étanchéité qui leur incombaient ; Et qu'ils n'occupent pas les lieux de façon paisible, donnant à manger aux pigeons bien que ce soit interdit, circulant de façon bruyante dans les parties communes où ils laissent pénétrer des jeunes gens et où ils abandonnent des détritrus...

Monsieur A et Madame A représentés en défense, contestent le bien fondé des demandes et sollicitent :

- *le débouté de Monsieur T de sa demande en validation de congé,
- *le débouté de Monsieur T de sa demande en remboursement d'une facture de 220, 22 Euros,
- *A TITRE SUBSIDIAIRE, la fixation de l'indemnité d'occupation au montant du loyer dû,
- *le débouté de Monsieur T de sa demande sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

A l'appui de leur défense, ils reconnaissent n'avoir certes pas réglé le montant du dépôt de garantie initialement dû, parce qu'ils l'avaient versé à Madame B précédente locataire de Monsieur T qui s'était fait passer pour bailleuse propriétaire des lieux ;

la modicité de leurs revenus ne leur a pas permis d'acquitter un second dépôt de garantie ; ils reconnaissent l'existence d'une dette locative mais affirment que celle ci sera réglée par le Fonds de Solidarité Logement ; ils contestent faire du bruit ou susciter des va-et-vient dans la copropriété, d'autant qu'ils n'ont pas d'enfants ;

MOTIFS

SUR LA DEMANDE EN PRINCIPAL, EN LOYERS ET CHARGES DUS

Attendu qu'à l'appui de sa demande, Monsieur [redacted] expose avoir donné à bail, suivant acte sous seing privé en date du 28 Juillet 2011, à Monsieur A [redacted] et Madame [redacted] A un appartement sis à PARIS 75016 - 45/47, rue des Vignes moyennant un loyer mensuel initial, révisable, de 505 Euros, charges comprises : et ce pour régulariser une situation instaurée par l'ancienne locataire des lieux, Madame B [redacted] qui s'était fait passer pour propriétaire des lieux afin de les sous louer à Monsieur et Madame A [redacted]

Qu'il résulte des pièces versées aux débats que Monsieur Nabil A [redacted] et Madame Chadia A [redacted] n'ont pas réglé avec régularité le montant du dépôt de garantie initialement dû, ce qu'ils expliquent par le fait qu'ils l'avaient déjà réglé à Madame B [redacted], argument qui ne peut évidemment pas être opposable au véritable propriétaire bailleur des lieux ; Qu'à ce titre reste due à la date du 5 Mai 2015 une somme de 1. 820, 87 Euros ;

Attendu que le paiement du loyer et des charges est une obligation incontestable du locataire, rappelée notamment par les dispositions de l'article 7 de la loi du 6 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ; Que Monsieur et Madame A [redacted] ne remplissent pas non plus cette obligation avec la régularité attendue par tout bailleur ; Que la créance est certaine et d'ailleurs nullement contestée ; Qu'il convient, en conséquence, de condamner solidairement Monsieur Nabil A [redacted] et Madame Chadia A [redacted] au paiement de la somme de 1. 820, 87 Euros, en deniers ou quittances valables afin de tenir compte des éventuels règlements intermédiaires, et ce avec intérêts au taux légal à compter du 30 Octobre 2014, date de délivrance de l'assignation ;

SUR LA DEMANDE DE VALIDATION DE CONGE POUR MOTIF LEGITIME ET SERIEUX OU DE RESILIATION DU BAIL

Attendu que Monsieur T [redacted] a fait délivrer par huissier de justice un congé à ses locataires, pour motif légitime et sérieux ;

Attendu que le motif allégué est l'irrégularité dans le règlement des loyers ;

Attendu que, si cet argument est incontestable, il doit néanmoins être rappelé que la loi du 6 Juillet 1989 (qui régit le bail objet de ce contentieux) prévoit que le bailleur doit délivrer un commandement de payer à ses locataires avant de solliciter la constatation d'acquisition de la clause résolutoire voire la résiliation judiciaire du bail ; Attendu que cette formalité est importante car elle a pour finalité de faire prendre conscience aux locataires du risque qu'ils encourent d'être expulsés de leur domicile, et est donc susceptible de les inciter à consentir les efforts nécessaires pour acquitter tout ou partie de leur dette locative ou à tout le moins démontrer leur bonne foi ;

Attendu que, faute pour Monsieur T [redacted] d'avoir rempli cette formalité légalement prévue, il conviendra pour assurer le respect de l'esprit de la loi du 6 Juillet 1989 de le débouter de sa demande en validation de congé comme en résiliation judiciaire du bail ;

Attendu en outre que les troubles de jouissance reprochés par Monsieur T [redacted] à ses locataires ne sont pas démontrés et, s'ils l'étaient, ne suffiraient pas à justifier une expulsion ;

