

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

téléphone : 01 87 27 95 56
e-mail : civil-ctxg.tj-paris@justice.fr

Références à rappeler
RG N° 11-20-006791
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 1/22 JCP

DEMANDEUR(S):

Madame Rodolphe Représenté(e) par Me LOCTIN

DEFENDEUR(S):

Madame Géraldine Représenté(e) par Me GIORNO

Copie conforme délivrée

le : 17/02/22

à :

Me LOCTIN Rodolphe

Me GIORNO Géraldine ✓

Copie exécutoire délivrée

le : 17/02/22

à :

Me LOCTIN Rodolphe

Me GIORNO Géraldine

JUGEMENT
DU 10 Février 2022

Extraits des minutes du greffe du
tribunal judiciaire de Paris

DEMANDEUR

Madame I
représentée par son mandataire la SA I
46 boulevard
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, représenté(e)
par Me LOCTIN Rodolphe, avocat au barreau de PARIS

DEFENDEUR

Madame I
1 square étage S-S, lot n°29, porte 02, escalier
844, 75016 PARIS, représenté(e) par Me GIORNO Géraldine,
avocat au barreau de PARIS Aide juridictionnelle n°
75101001202037909 du 20/10/2020

COMPOSITION

juge des contentieux de la protection: GAULARD Pascale

Greffier : HAERERAAROA Maireraurii

DATE DES DEBATS

8 octobre 2021

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à
disposition au greffe le 8 décembre 2021 prorogé au 10
Février 2022 par GAULARD Pascale juge des contentieux de
la protection assisté(e) de HAERERAAROA Maireraurii,
greffier

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat sous seing privé du 26 septembre 2016, Mme () a donné à bail à Mme () un appartement à usage d'habitation situé 1 square () à Paris 16ème.

Par acte d'huissier en date du 16 mai 2019, Mme () a fait délivrer à Mme () un congé pour vendre à effet au 31 août 2019 à minuit.

Par acte d'huissier en date du 21 novembre 2020, Mme () a fait assigner Mme () devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris aux fins de validation du congé, d'expulsion du preneur devenu sans droit ni titre avec concours de la force publique s'il y a lieu et séquestration des effets mobiliers et de condamnation en paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges à compter du 1er septembre 2019, de la somme de 3 616,07 euros au titre des indemnités d'occupation, loyers et charges dus arrêtés au 1er avril 2019 et de la somme de 1 784,60 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

À l'audience du 8 octobre 2021, Mme () représentée par son conseil, reprend les termes de ses conclusions visées à l'audience et sollicite la validation du congé, l'expulsion du preneur devenu sans droit ni titre avec concours de la force publique s'il y a lieu et séquestration des effets mobiliers et la condamnation en paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges à compter du 1er septembre 2021, de la somme de 8 330,61 euros au titre des indemnités d'occupation, loyers et charges dus arrêtés au 1er septembre 2021 et de la somme de 1 784,60 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Mme () représentée par son avocat, soutient les termes de ses conclusions visées à l'audience et demande au juge des contentieux de la protection de requalifier le bail meublé en bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, de déclarer nul le congé délivré à Mme (), de débouter Mme () de sa demande de condamnation au titre de l'arriéré locatif et de l'ensemble de ses demandes, de déduire de la dette locative les sommes de 2 370 euros au titre de l'effacement de la dette ordonné par la commission de surendettement, le solde de 4 607,89 euros non justifié sur le dernier décompte, 89 euros au titre de la TOM non justifiée, 5 015 euros au titre des provisions sur charges non justifiées, d'accorder des délais de paiement à Mme () sur 36 mensualités s'il existe toujours une dette locative, de débouter Mme () de sa demande de résiliation judiciaire du bail ou à défaut de suspendre ses effets, de débouter Mme () de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, il est renvoyé à leurs écritures par application de l'article 455 du code de procédure civile.

Autorisée à l'audience, Mme () a produit en cours de délibéré par message du 20 octobre 2021 un décompte de la dette locative arrêté au 13 octobre 2021 à la somme de 6 277,68 euros.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la qualification du bail

Le contrat de location est intitulé « contrat de location ou de colocation de logement meublé ».

Faute de communication aux débats d'un inventaire contradictoire du mobilier, le logement ne

saurait être qualifié de meublé

En conséquence, l'intégralité des dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 trouvent à s'appliquer au contrat de bail conclu le 26 septembre 2016 entre les parties.

Sur le congé délivré par le bailleur et ses conséquences

En application des dispositions de l'article 15-I et II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur peut délivrer un congé pour vendre, six mois au moins avant l'échéance du bail. Le locataire dispose d'un droit de préemption qu'il doit exercer pendant un délai de deux mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

En l'espèce, le bail consenti le 26 septembre 2016 à Mme _____ pour une durée d'un an à compter du 1er septembre 2016, a été tacitement reconduit le 1er septembre 2017 par périodes d'un an et pour la dernière fois le 1er septembre 2018 pour expirer le 31 août 2019 conformément à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989.

Le congé du bailleur du 16 mai 2019, dont la délivrance n'a pas été contestée par Mme _____, n'a pas été régulièrement délivré plus de six mois avant l'échéance précitée. Il sera relevé en outre que si le congé rappelle le motif du congé, délivré pour vente du bien loué, il ne mentionne pas le prix ni les conditions de la vente projetée, ne contient pas une offre de vente ni la reproduction des cinq premiers alinéas de l'article 15 II.

Dès lors, le congé délivré sera déclaré nul.

Sur la demande en paiement au titre de l'arriéré locatif

Il ressort du décompte locatif adressé en cours de délibéré qu'un solde antérieur au 1er janvier 2019 est porté pour un montant total de 2 900,57 euros. Cette somme non justifiée sera déduite du montant dû.

Aucune pièce justificative n'est produite à l'appui de la demande de paiement de la taxe d'ordures ménagères le 1er mars 2021 d'un montant de 89 euros.

L'effacement de la dette par la commission de surendettement d'un montant total de 2 370 euros apparaît sur le décompte.

S'agissant des charges locatives, les articles 7 et 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoient que le locataire est tenu au paiement des charges récupérables ; ils précisent qu'elles sont exigibles sur justification, ce qui exclut toute évaluation forfaitaire.

Par ailleurs, si les charges donnent lieu au versement de provisions, ces dispositions prévoient qu'elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle par le bailleur qui doit justifier précisément du montant de la dépense et du mode de répartition entre les locataires.

En l'espèce, le contrat signé entre les parties prévoit que le locataire sera redevable d'une provision sur charges et taxes fixées mensuellement d'un montant de 35 euros.

L'évaluation forfaitaire étant prohibée par la loi, il conviendra de considérer que la somme de 35 euros est une provision qui doit donner lieu à régularisation au vu des relevés annuels des charges produits par le bailleur.

Il convient de constater que le bailleur ne produit pas les relevés annuels des charges et n'articule aucun argument sur cette question dans ses conclusions.

Il sera déduit de la somme demandée par la bailleuse les provisions sur charges non justifiées soit de janvier 2019 à juillet 2019 : $60 \times 7 = 420$ euros
d'août 2019 à juillet 2021 : $24 \times 85 = 2040$ euros
solde charges 2018 : 302,28 euros
soit un total de : 2 762,28 euros.

Il ressort de ces éléments que le montant de la dette locative est de 525,83 euros (6277,68-2900,57-89-2762,28)

Mme D. _____ sera en conséquence condamnée à payer à Mme E. _____ la somme de 525,83 euros qui portera intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

En raison du montant de la dette ainsi fixé, il n'y a pas lieu d'accorder des délais de paiement.

Sur la demande de résiliation du contrat de bail

L'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 rappelle le principe que "*le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus*"

Le paiement du loyer et des charges est une obligation essentielle du contrat de location, de telle sorte qu'un défaut de paiement est de nature à justifier la résiliation du contrat aux torts du locataire en application des articles 1224 et suivants du code civil, à condition toutefois que le manquement apprécié à la date de l'audience soit considéré comme suffisamment grave.

Au regard du montant de la dette locative fixé ci-dessus à 525,83 euros, il convient de considérer que le manquement grave aux obligations du preneur n'est en l'espèce pas caractérisé.

En conséquence, Mme _____ sera déboutée de sa demande de résiliation judiciaire du bail.

Les demandes d'expulsion, séquestration des meubles et indemnité d'occupation sont devenues sans objet.

Sur la demande reconventionnelle de dommages et intérêts

Il ressort du courrier du 14 janvier 2020 de l'inspecteur de salubrité de la direction du logement et de l'habitat de la ville de Paris qu'après contrôle sanitaire effectué le 15 novembre 2019 dans le logement de Mme _____ il que :

- la descente d'eaux usées du logement, situé dans le bâtiment principal, entresol, est vétuste et fissurée ce qui provoque des suintements de matières souillées sur la paroi de la colonne d'eaux usées,
- le WC broyeur ne fonctionne pas,
- la présence de moisissures se manifeste sur le coin bas du mur de la fenêtre et sur la cloison de la pièce principale en raison d'une aération nettement insuffisante.

L'inspecteur précise que le syndic (cabinet _____) a été enjoint de prendre les mesures

nécessaires pour remédier aux désordres constatés, concernant l'état de la descente d'eaux usées et que le propriétaire a été invité à statuer sur le fonctionnement du sanibroyeur et de l'aération permanente du logement.

Mme _____ ne rapporte aucun élément sur les suites données par le syndic et par la prioritaire bailleresse au courrier de l'inspecteur de salubrité ni sur la persistance des désordres.

Elle sera en conséquence déboutée de sa demande de dommages et intérêts pour troubles de jouissance.

Sur les autres demandes

Chaque partie, qui succombe partiellement, supportera la charge des dépens et des frais qu'elle a engagés dans la présente instance.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection statuant publiquement, après débats en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Requalifie le bail meublé consenti par Mme (_____) à Mme (_____) par contrat du 26 septembre 2016 en bail soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ;

Déclare nul le congé pour vendre délivré le 16 mai 2019 par Mme (_____) à Mme (_____) ;

Condamne Mme (_____) à payer à Mme (_____) la somme de 525,83 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté à la date du 13 octobre 2021, échéance d'octobre 2021 incluse, somme qui portera intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

Déboute Mme (_____) de sa demande de délais de paiement ;

Déboute Mme (_____) de sa demande de résiliation judiciaire du bail conclu le 26 septembre 2016 entre Mme (_____) et Mme (_____) portant sur un appartement à usage d'habitation situé 1 square _____ à Paris 16ème ;

Dit que les demandes d'expulsion, séquestration des meubles et indemnité d'occupation sont devenues sans objet ;

Déboute Mme (_____) de sa demande de dommages et intérêts ;

Dit que chaque partie conservera la charge de ses frais et dépens engagés dans la présente instance ;

le greffier

le juge des contentieux de la protection

Copie certifiée conforme à la minute
Le greffier



