

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

téléphone : 01 87 27 95 90
e-mail : civil-acr.tj-paris@justice.fr

Références à rappeler
RG N° 11-21-011495
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 4/2022

DEMANDEUR :

Monsieur
Représenté par la
en la personne de Me LETU Tanguy, avocat au barreau de
PARIS

DEFENDEUR :

Madame
représentée par Me ROUSSEL-STHAL Frédérique, avocat au
barreau de PARIS

Copie conforme délivrée
le : 08/06/22
à : Me ROUSSEL-STHAL Frédérique
Me LETU Tanguy

Copie exécutoire délivrée
le : 08/06/22
à : Me ROUSSEL-STHAL Frédérique
Me LETU Tanguy

JUGEMENT
DU 10 MAI 2022

DEMANDEUR

Monsieur
35 rue
représenté par la
personne de Me LETU Tanguy en la

DÉFENDEUR

Madame
21 75016 PARIS,
Bâtiment Cour, 6^{ème} étage, porte n°4
représentée par Me ROUSSEL-STHAL Frédérique, avocat au
barreau de PARIS Aide juridictionnelle n°
751010012022000993 du 14/01/2022

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection : BRON Anne

Greffier : LEPAGE Christopher

DATE DES DEBATS

4 mars 2022

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à
disposition au greffe le 10 Mai 2022 par juge
des contentieux de la protection assistée de
greffier

EXPOSÉ DU LITIGE

Madame I est locataire d'une chambre meublée appartenant à
Monsieur située au 21 rue à Paris (75016) suivant un contrat
de bail par acte sous seing privé du 3 juin 2006 initialement conclu avec Monsieur dont
Madame est divorcée, prévoyant le paiement d'un loyer de 350 euros par mois et
d'une provision pour charges de 10 euros par mois.

Par acte d'huissier de justice du 1er décembre 2020, le bailleur a fait délivrer au locataire un
commandement de payer la somme principale de 5400 euros au titre de l'arriéré locatif, visant la
clause résolutoire prévue dans le contrat.

La commission de prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de Madame
le 2 décembre 2020.

Suivant ordonnance du 23 juillet 2021, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire
de Paris a notamment dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire
présentée par Monsieur compte tenu d'une contestation sérieuse.

Par acte d'huissier de justice du 28 octobre 2021, Monsieur a ensuite saisi le
juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris pour faire constater l'acquisition
de la clause résolutoire, être autorisé à faire procéder à l'expulsion de Madame)
obtenir sa condamnation à laisser une entreprise pénétrer dans les lieux pour
procéder aux travaux de réfection nécessaires dans les lieux sous astreinte ainsi que sa condamnation
au paiement des sommes suivantes :

- une indemnité mensuelle d'occupation de 360 euros, à compter de la résiliation du bail et
jusqu'à libération des lieux,
- 9360 euros au titre de l'arriéré locatif,
- 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers
dépens.

L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 2 novembre 2021, mais
aucun diagnostic social et financier n'est parvenu au greffe avant l'audience.

À l'audience du 4 mars 2022, Monsieur maintient l'intégralité de ses demandes,
actualisant sa dette locative à 10800 euros au mois de mars 2022 inclus.

Madame sollicite que les demandes soient déclarées irrecevables
ou rejetées, et demande par ailleurs le prononcé de la nullité du commandement de payer, la réduction
du montant de son loyer de 80% depuis le 1^{er} mai 2017 et jusqu'à ce que des travaux soient réalisés
par le bailleur, la justification par le bailleur des charges locatives depuis 2017, subsidiairement le
bénéfice de délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire, et la condamnation de
Monsieur à payer à son conseil la somme de 1500 euros sur le fondement de
l'article 700 du code de procédure civile.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré jusqu'à ce jour, où elle a été mise à disposition
des parties au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

**Sur la demande en paiement d'un arriéré locatif et la demande reconventionnelle de réduction
du loyer**

En l'espèce, Madame

sollicite sur le fondement de l'article 20-1 du code civil une réduction du montant de son loyer de 80%, ce qui représente une réduction de 288 euros par mois et un loyer restant dû de 72 euros par mois, ce à compter du 1^{er} mai 2017 et jusqu'à réalisation par le bailleur de travaux de mise en conformité faisant valoir d'une part que son logement subit des infiltrations et d'autre part que les lieux loués compte tenu de leur taille sont indécents.

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1^o à 3^o du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le décret n°2202-120 du 30 janvier 2002 vient préciser ainsi en son article 4 que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ».

Par ailleurs, suivant l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est également obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

En application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, « si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.(...)

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6. »

Toutefois en l'espèce, si la vétusté des installations sanitaires du logement donné à bail à Madame [redacted] a été constatée par un rapport d'expertise judiciaire du 31 janvier 2021, et si Monsieur [redacted] par ordonnance de référé du 31 décembre 2021 a été condamné à effectuer des travaux destinés à remédier aux infiltrations subies par l'appartement situé en dessous de celui occupé par Madame [redacted] cette dernière ne justifie pour autant ni que l'état de ses installations sanitaires caractériserait une indécence de son logement ni que leur état générerait pour elle un trouble de jouissance, les infiltrations provenant de son logement affectant, au regard du rapport d'expertise versé au débat, non son logement mais celui situé en dessous du sien.

Par ailleurs, si le rapport de visite établi par la Fondation Abbé Pierre le 11 décembre 2021 fait état d'humidité dans les lieux (murs et plafonds), ce seul constat est de même insuffisant à établir l'origine du désordre, l'indécence du logement et son imputation au bailleur autorisant sur le fondement de l'article 20-1 des travaux de mise en conformité à la charge du bailleur et une réduction du montant du loyer dans l'attente de ces travaux.

En revanche, le logement donné à bail à Madame [redacted] fait, suivant une attestation du service technique de l'habitat, une superficie au sol de 6,89 m², la superficie habitable s'établissant à 4,24 m² avec une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,20 mètres.

Ainsi, les dimensions du logement ne sont pas conformes à l'article 4 du décret n°2202-120 du 30 janvier 2002 susvisé et caractérise un manquement du bailleur à son obligation de délivrer à Madame [redacted] un logement décent.

Il ne peut toutefois être fait application pour autant de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 en prévoyant une réduction du montant du loyer jusqu'à la réalisation de travaux de mise en conformité, aucun travaux de mise en conformité n'étant possibles en l'espèce.

En revanche, ce manquement du bailleur entraîne pour la locataire un trouble de jouissance qui justifie de l'indemniser à compter du 1^{er} mai 2017 et jusqu'au mois de mai 2022 date du jugement à hauteur de 177,04 euros par mois soit une somme globale de 10799,44 euros (61 mois).

Pour la période postérieure au jugement, et en l'absence d'application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, il ne peut en revanche être fait droit à la demande de diminution du loyer de Madame [redacted].

Par ailleurs, Madame [redacted] sera condamnée à payer à son bailleur une somme de 10800 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté à mars 2022 inclus suivant le décompte produit au débat, l'indemnisation d'un trouble de jouissance ne dispensant pas réciproquement le locataire de son obligation en paiement du loyer.

Sur la demande relative aux charges

En application de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production

d'eau chaude sanitaire collectifs. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

A compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale.

Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande.

En l'espèce, si en application de ces dispositions le bailleur doit procéder à une régularisation annuelle des provisions sur charges appelées et justifier auprès du locataire de la régularisation qu'il opère, Madame ne forme aucune demande juridique (demande de régularisation des charges ou de restitution des provisions versées) nécessitant la production des pièces sollicitées alors que le juge est dessaisi par le prononcé du présent jugement. Ainsi, la demande au bailleur de justifier des charges depuis 2017 doit être rejetée.

Sur la demande d'injonction à la locataire de ne pas faire obstacle à la réalisation de travaux

Monsieur ne justifie pas avoir vainement sollicité Madame de lui laisser effectuer les travaux qu'il vient d'être condamné à réaliser par ordonnance de référé du 31 décembre 2021.

En conséquence, et si Madame a de fait l'obligation de le laisser accéder aux lieux pour réaliser lesdits travaux, sa demande sera rejetée.

Sur la demande de constat de la résiliation du bail

- **Sur la recevabilité**

Madame se fonde sur l'article 1719 du code civil pour arguer de l'irrecevabilité de la demande d'acquisition de la clause résolutoire présentée par le bailleur.

Toutefois, l'interdiction faite au bailleur par ce texte ne s'applique qu'à la demande d'expulsion du logement indécemment dont le bail est résilié de sorte qu'il y a lieu d'examiner en premier lieu la recevabilité de la demande d'acquisition de la clause résolutoire présentée par le bailleur.

Monsieur justifie avoir notifié l'assignation au représentant de l'État dans le département plus de deux mois avant l'audience.

Il justifie également avoir saisi la commission de prévention des expulsions locatives deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation.

Son action est donc recevable au regard des dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

- **Sur le fond**

Aux termes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, applicable aux logements meublés, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

En l'espèce, un commandement de payer reproduisant textuellement les dispositions légales et la clause résolutoire contenue dans le contrat de location a été signifié à la locataire le 1er décembre 2020.

Toutefois, s'il n'est pas contesté que cette somme n'a pas été réglée par la locataire dans le délai légal, le bailleur ne saurait s'en prévaloir alors qu'il a lui-même gravement manqué à son obligation de délivrer un logement décent.

Ainsi, la demande d'acquisition de la clause résolutoire et les demandes subséquentes (expulsion, indemnité d'occupation) doivent être rejetées, sans qu'il n'y ait lieu en l'espèce d'annuler le commandement de payer.

Sur l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

En l'espèce, Monsieur _____ qui succombe à titre principal supportera les dépens de l'instance conformément à l'article 696 du code de procédure civile, sa demande au titre des frais irrépétibles étant donc rejetée.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :

1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;
2° Et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

Ainsi, Monsieur _____ sera condamné à payer à Maître Frédérique ROUSSEL-STAHL la somme de 1200 euros sur le fondement de l'article 700 alinéa 2 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Selon l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Toutefois, selon l'article 514-1 du même code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, compte tenu du montant et de l'ancienneté de la dette et de l'octroi de délais de paiement, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE Madame _____ à payer à Monsieur _____ la somme de 10800 euros au titre de l'arriéré locatif dû au 1^{er} mars 2022 terme de mars inclus,

DEBOUTE Madame _____ de sa demande de production des justificatifs des charges,

CONDAMNE Monsieur [redacted] à payer à Madame [redacted]
la somme de 10799,44 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble
de jouissance subi du 1^{er} mai 2017 jusqu'au présent jugement,

DEBOUTE Monsieur [redacted] de sa demande d'acquisition de la clause
résolutoire contenue au contrat de bail conclu avec Madame [redacted]
concernant les locaux situés au [redacted] à Paris (75016), et de ses
demandes subséquentes,

REJETTE toutes les autres demandes,

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit de la présente décision,

CONDAMNE Monsieur [redacted] à payer à Maître Roussel-Stahl la somme de
1200 euros au titre de l'article 700 alinéa 2 du code de procédure civile sous condition que le
conseil renonce à percevoir la part contributive de l'Etat au titre de l'aide juridictionnelle,

CONDAMNE Monsieur [redacted] aux dépens de l'instance comprenant
notamment le coût du commandement de payer du 1^{er} décembre 2020 et celui de l'assignation
du 28 octobre 2021,

DIT que la présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de Paris.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 10 mai 2022, et signé par le juge et le greffier susnommés.

Le Greffier

Le Juge

En conséquence, la République française mande et ordonne
à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution, aux procureurs généraux et aux
procureurs de la République près les tribunaux judiciaires
d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la
force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront
légalement requis.

En foi de quoi la présente décision a été signée par
le directeur de greffe

