**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° 11-21-004297**
Pôle civil de proximité

**Numéro de minute** : 15/21

**DEMANDEUR(S):**

Représenté(e) par Me HENNEQUIN Catherine

**DEFENDEUR(S):**

Monsieur Représenté(e) par Me BULTE Amélie

Copie conforme délivrée
le :
à :

Copie exécutoire délivrée
le : 19/11/21
à :
Me HENNEQUIN Catherine
Me BULTE Amélie

**JUGEMENT**
**DU 10 Novembre 2021**

République française
Au nom du peuple français

**DEMANDEUR**

75253 PARIS CEDEX 05, représenté(e) par Me HENNEQUIN Catherine, avocat au barreau de PARIS

**DÉFENDEUR**

75013 PARIS, représenté(e) par Me BULTE Amélie, avocat au barreau de PARIS

**COMPOSITION**

juge des contentieux de la protection:

Greffier :

**DATE DES DEBATS**

20 septembre 2021

**DÉCISION :**

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 10 Novembre 2021 par
juge des contentieux de la protection assisté(e) de
greffier

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 10 avril 2003, devenu a donné à bail à Monsieur un logement situé à Paris 13eme (escalier H - porte 134 - 4eme étage).

Depuis 2016, est informé de troubles de voisinage du fait de Monsieur (bruits, disputes, comportement agressif).

Une dette de loyers s'est en outre créée depuis 2017.

Par acte d'huissier du 31 mars 2021, a fait assigner Monsieur devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris aux fins de, avec le bénéfice de l'exécution provisoire :
- prononcer la résiliation du bail aux torts du locataire pour manquements à l'obligation de jouissance paisible et à l'obligation de payer le prix du bail,
- ordonner son expulsion et celle de tous les occupants de son chef des lieux loués avec assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire,
- supprimer le délai prévu à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- le condamner au paiement de la somme de 12.396,58 euros avec intérêt au taux légal à compter de la date de résiliation du bail au titre de l'arriéré de loyers et charges,
- le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges à compter de la résiliation du bail et jusqu'à libération des lieux,
- le condamner au paiement d'une somme de 1.200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Au soutien de ses prétentions, expose que depuis 2016, Monsieur cause de graves troubles au sein de l'immeuble empêchant les autres locataires de jouir paisiblement de leur logement et est en situation d'impayé chronique.

Appelée à l'audience du 4 juin 2021, l'affaire a été renvoyée au 20 septembre 2021 à la demande du conseil de Monsieur

A l'audience du 20 septembre 2021, , représenté par son conseil, indique se désister de sa demande en paiement du fait d'un plan de surendettement mais maintient ses autres demandes.

Monsieur représenté par son conseil, sollicite :
- à titre principal : le débouté de de l'ensemble de ses demandes,
- à titre subsidiaire :
  - de suspendre les effets de la clause résolutoire et rejeter la demande d'acquisition des effets de la clause résolutoire,
  - de fixer l'arriéré de loyers et charges à la somme de 10.868,14 euros,
  - d'accorder des délais de paiement sur trois ans pour le surplus de la dette non compris dans le plan de surendettement,
  - d'accorder les deux mois suivant délivrance du commandement de quitter les lieux,
  - juger que supportera ses propres dépens.

Monsieur fait valoir qu'il habite les lieux depuis 2003 et que les troubles, qui

ont commencé en 2016, sont le fait de son ancien compagnon violent, qu'il est victime d'une cabale notamment homophobe de ses voisins, qu'aucune nuisance sonore n'est à déplorer depuis plusieurs mois, que la perte de son logement, alors qu'il est reconnu travailleur handicapé, aurait de très lourdes conséquences sur sa santé, que la dette s'est créée suite à ses problèmes de santé, que le loyer est régulièrement payé depuis 2019.

La décision a été mise en délibéré au 10 novembre 2021 par mise à disposition au greffe.

## MOTIFS DE LA DECISION

### Sur la demande de résiliation judiciaire du contrat de bail

L'article 1728 du code civil dispose que le preneur est tenu de deux obligations principales : user de la chose louée raisonnablement et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, et payer le prix du bail aux termes convenus. Aux termes de l'article 1729, si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement ou ne paye pas le prix du bail, le bailleur peut faire résilier le bail.

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 dispose également que le locataire est tenu de payer le loyer et les charges aux termes convenus et d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

L'article 1103 du code civil précise également que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Or le contrat de bail conclu entre les parties stipule en son article 2 des conditions générales que « *le locataire doit jouir paisiblement des lieux loués et respecter les prescriptions établies dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène, et de la bonne tenue de l'immeuble et en particulier les prescriptions du règlement intérieur en vigueur affiché dans l'immeuble* », lequel, annexé au bail, précise que « *le preneur doit s'abstenir de troubler la tranquillité de l'immeuble de jour comme de nuit et régler le niveau acoustique des appareils de diffusion sonore (radio, télévision, chaîne hi-fi) de manière à ce que les voisins ne soient en aucun cas importunés* ».

En application des articles 1224, 1227, 1229 et 1741 du code civil, le contrat de bail peut être résilié, en cas d'inexécution suffisamment grave des obligations, par décision de justice.

Concernant la demande de résiliation pour défaut de paiement des loyers et charges, il apparaît que la dette de loyers et charges est incluse dans le plan de surendettement arrêté le 2 septembre 2021. Dans ces conditions, la demande de résiliation de ce chef ne saurait prospérer.

Au soutien de sa demande de résiliation pour défaut de jouissance paisible des lieux, verse les éléments suivants :

- deux mains courantes de Madame en date des 21 décembre 2016 et 13 mars 2021 faisant état de disputes au domicile de Monsieur et d'insultes à son égard,
- des courriers et courriels de Madame à P. en date des 24 mars 2017, 13 décembre 2019, 11 janvier 2020, 22 mars 2020, 14 avril 2020, 4 mai 2020, 20 novembre 2020, 18 décembre 2020, 18 février 2021, 14 mars 2021, 16 mars 2021 et 1er avril 2021 faisant état de diverses nuisances provoquées par Monsieur (cris, disputes, soirées, musique forte nécessitant l'intervention de la police) et de l'absence de coopération de l'intéressé (refus d'ouvrir sa porte),
- un courrier de Monsieur en date du 3 avril 2020 adressé à l

indiquant que Monsieur « *nous fait vivre un enfer de jour comme de nuit* » (coups de marteau, perceuse, meubles qui s'écroulent, vociférations, allers et venues de personnes étrangères à l'immeuble) et une attestation en date du 22 février 2021 faisant état de coups de marteau, de vociférations, de propos grossiers à haute voix lors d'ébats sexuels, de trafic de stupéfiants, d'allers et venues, de crachats, d'urine, de dégradations de la porte d'entrée, d'un vélo dans l'entrée et d'un appareil électrique se déplaçant dans l'appartement au-dessus de lui, lui permettant d'entendre des commentaires sur son physique et ses faits et gestes, l'ayant conduit à quitter son domicile et à se réfugier en Bretagne,

- un courriel du 7 mai 2020 et des courriers du 9 juin 2020 et 1er avril 2021 rappelant ses obligations à Monsieur ainsi qu'une sommation de respecter les clauses du bail d'habitation en date du 30 avril 2021,
- un courriel de Monsieur en date du 22 juin 2020 adressé à dans lequel il reconnaît les nuisances et expose les difficultés rencontrées avec son ancien compagnon qui serait à l'origine des troubles accompagné d'une plainte déposée le 14 juin 2020 auprès des services de police,
- une main courante déposée le 18 juin 2020 par Madame faisant état de nuisances (bruit, disputes, allers et venues de personnes étrangères à l'immeuble).

Monsieur ne nie pas avoir commis des troubles du voisinage du fait de disputes avec ses compagnons à son domicile et produit les éléments suivants :

- la copie de sa carte mobilité inclusion et de la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé,
- une attestation de Madame relatant divers incidents dans l'immeuble non imputables à Monsieur et indiquant « *j'ai beaucoup de mal à comprendre l'obstination de à vouloir faire expulser Monsieur qui s'est trouvé dans une mauvaise passe alors qu'ils n'ont pas réagi, restés sourds* (illisible – référence à des faits non imputables au défendeur) »,
- une attestation de Madame qui indique notamment « *en tant que voisine, j'ai constaté que cette personne a toujours été discrète (...) c'est une personne sérieuse et respectueuse avec ses voisins et prêt à rendre service. J'ai constaté que les deux personnes qui venaient chez lui n'étaient pas recommandables et lui ont causé du tort (...). Ces personnes peu recommandables ont été appréhendées mais elles ont essayé de revenir chez Monsieur et l'ont harcelé (...). Je n'ai rien à reprocher à mon voisin...* »,
- des plaintes du 26 juin 2017, du 13 mars 2021 et du 1er juin 2021 pour des violences commises à son domicile,
- des SMS envoyés par un voisin non identifié à caractère homophobe,
- un courrier adressé à le 10 avril 2021 dans lequel il conteste une intervention des policiers à son domicile le 30 mars 2021,
- un certificat médical du 31 mai 2021 faisant état d'une « *dépendance affective pathologique d'origine psychotraumatique pouvant constituer une menace pour son intégrité physique et psychique* ».

Il ressort des éléments produits par les parties que les plaintes à l'encontre de Monsieur sont très majoritairement le fait de Madame et dans une moindre mesure de Monsieur Ces témoignages sont contredits par les témoignages de deux autres voisins. Monsieur ne conteste pas les disputes parfois violentes à son domicile mais établit par la production de plaintes qu'il est victime d'agissements de tiers mal intentionnés. Il convient en outre de relever que ne produit aucune plainte ou procédure établie par les services de police pour des faits de tapage nocturne, dégradations dans

l'immeuble, violences ou trafic de stupéfiants commis par Monsieur , à part trois mains courantes de voisins qui ne sont qu'un recueil déclaratif, alors même que ce dernier est locataire depuis 2003. Il n'est pas non plus produit de procès-verbal d'huissier ayant constaté les faits allégués ou recueilli ou tenté de recueillir les témoignages de l'ensemble des habitants de l'immeuble de l'immeuble au sujet des nuisances alléguées.

Dans ces conditions, il convient de considérer que est défaillant dans l'administration de la preuve. Par conséquent, sera débouté de sa demande de résiliation du bail et consécutivement de l'ensemble de ses demandes accessoires à l'encontre de Monsieur

**Sur les demandes accessoires**

qui succombe, sera condamné aux dépens et débouté de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire.

**PAR CES MOTIFS,**

Le juge des contentieux de la protection, statuant par mise à disposition au greffe conformément aux articles 450 et 451 du code de procédure civile, par jugement contradictoire et en premier ressort,

**DEBOUTE** de l'ensemble de ses demandes ;

**CONDAMNE** aux entiers dépens ;

**DIT** n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe du Tribunal judiciaire de PARIS à la date précitée.

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