Extraits des minutes du greffe du tribunal judiciaire de Paris

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

téléphone : 01 87 27 95 56
télécopie : 01 87 27 96 00
mail : civil-ctxg.ti-paris@justice.fr

Références à rappeler
RG N° 11-20-007037
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 10

DEMANDEUR(S):

Représenté(e) par Me BRISSET Bérengère

DEFENDEUR(S):

Madame
Représenté(e) par Me LOYER LAURENT

Copie conforme délivrée
le : 11/05/21
à : Me BRISSET Bérengère

Copie exécutoire délivrée
le : 11/05/21
à : Me LOYER LAURENT

JUGEMENT
DU 11 Mai 2021

DEMANDEUR

75002 PARIS,
représentée par Me BRISSET Bérengère, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR

Madame
, 75009 PARIS,
assistée de Me LOYER LAURENT, avocat au barreau de PARIS
Aide juridictionnelle n° 75101001 2020031124 du 08/09/2020

COMPOSITION

juge des contentieux de la protection:

Greffier :

DATE DES DEBATS

2 mars 2021

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 11 Mai 2021 par
juge des contentieux de la protection assistée de
greffier

EXPOSE DU LITIGE

Vu l'assignation délivrée à la requête de la SCI , à Madame le 12 juin 2020 ;

Vu les conclusions déposées pour la SCI et développées oralement par son avocat à l'audience du 2 mars 2021 ;

Vu les conclusions déposées pour Madame et développées oralement par son avocat à l'audience ;

Conformément à l'article 455 du Code de procédure civile, il sera renvoyé aux écritures des parties reprises oralement à l'audience de plaidoirie pour un plus ample exposé des moyens développés à l'appui de leurs prétentions.
Les parties présentes ont été avisées lors de la clôture des débats de la date à laquelle la décision serait rendue par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Suivant acte sous seing privé en date du 31 août 1999, la société a donné à bail à Madame un appartement de deux pièces situé au 5ème étage et une chambre de bonne située au 6ème étage du dans le 9ème arrondissement.
Par acte notarié du 10 juillet 2013, la SCI . a acquis l'appartement de deux pièces.
Par jugement du 22 décembre 2017, le Tribunal d'instance du 9ème arrondissement a débouté la SCI de de sa demande de validation du congé pour reprise délivré à Madame et dit que la location était soumise aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

Par acte d'huissier du 20 février 2019, la SCI a notifié à Madame une offre de renouvellement du bail, à effet du 1er septembre 2020, moyennant une réévaluation du loyer à hauteur de 819€ par mois.
Madame n'a pas accepté la proposition de fixation d'un nouveau loyer.

Aux termes de l'article 140 VI de la loi du 23 novembre 2018, en cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation mentionnée à l'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.
A défaut d'accord constaté par la commission départementale de conciliation, le juge peut être saisi avant le terme du contrat. A défaut de saisine du juge, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement révisé en application de l'article 17-1 de la même loi.
D'autre part, en vertu de l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989, il est créé, auprès du représentant de l'État dans chaque département, une commission départementale de conciliation composée de représentants d'organisations de bailleurs et d'organisations de locataires, en nombre égal. La commission rend un avis dans le délai de deux mois à compter de sa saisine et s'efforce de concilier les parties.

Il est constant en application de ces textes que dans le cadre d'une offre de renouvellement de bail avec nouveau loyer, le Tribunal ne peut, à peine d'irrecevabilité de l'action, être saisi

avant que la commission département de conciliation n'ait donné son avis ou que le délai de deux mois qui lui est imparti pour donner son avis ne soit écoulé.

Or il n'est pas contesté qu'en l'espèce, la commission de conciliation a été saisie par courrier du 15 avril 2020 reçu le 11 mai 2020, l'assignation a été délivrée le 12 juin 2020 et la commission de conciliation a rendu son avis le 6 juillet 2020.
La commission de conciliation avait donc jusqu'au 11 juillet 2020 pour donner son avis étant rappelé que le bail expirait le 31 août 2020.
Dans ces conditions, aucun motif d'ordre sanitaire n'est de nature à justifier l'irrespect des délais édictés par les dispositions d'ordre public ci-dessus rappelées.

Par conséquent, et sans qu'il y ait lieu d'examiner les autres moyens d'irrecevabilité et de nullité soulevés par Madame il convient de dire que l'action engagée prématurément par la SCI , est irrecevable.

La SCI qui succombe, supportera la charge des dépens et sera déboutée de sa demande au titre des frais irrépétibles.
Il serait d'autre part inéquitable de laisser à la charge de Madame la charge de l'ensemble des frais irrépétibles qu'elle a été contrainte d'engager.
La SCI , sera donc condamnée à lui payer la somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS
Le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Paris, statuant après débats en audience publique, par jugement mis à disposition, contradictoire et en premier ressort,

Déclare la SCI , irrecevable en son action en réévaluation du loyer du bail renouvelé,

Condamne la SCI à payer à Madame la somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SCI aux dépens,

Rejette le surplus des demandes

LE GREFFIER LE JUGE

Pour copie certifiée
conforme à l'original
délivrée en mairie