Extrait 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 90
e-mail : civil-acr.tj-paris@justice.fr

Références à rappeler
RG N° 11-22-002098
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 6/2022

DEMANDEUR:

CAROT Géry

DÉFENDEUR:

ROUSSEL-DUPRÉ Gaëtan

Copie conforme délivrée
le : 09/06/22
à :Me
à :Me BROCHARD

Copie exécutoire délivrée
le : 09/06/22
à : Me
à : Me BROCHARD

JUGEMENT
DU 12 MAI 2022

DEMANDEUR

Monsieur

75006 PARIS,

représenté par Me BARILLON Bruno, avocat au barreau de Paris (R.54)

DÉFENDEUR

Monsieur

75014 PARIS,

représenté par Me BROCHARD Olivier, avocat au barreau de PARIS (C.944)

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection :

Greffier :

DATE DES DÉBATS

audience publique du 14 mars 2022

DÉCISION :

contradictoire en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 12 mai 2022 par
juge des contentieux de la protection assisté de
greffier

Par acte d'huissier du 12 avril 2021, Monsieur a fait citer Monsieur devant le «juge de proximité» et en réalité devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris, le juge de proximité n'ayant pas d'existence selon le code de l'organisation judiciaire, afin d'obtenir :
- la constatation de la résiliation du bail par application de la clause résolutoire,
- à titre subsidiaire le prononcé de la résiliation du bail aux torts du locataire,
- l'expulsion de Monsieur et des occupants de son chef,
- la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme de 3 580 euros par mois à compter du 20 novembre 2020, ou à défaut du jugement à intervenir, jusqu'à la libération des lieux,
- le rappel de l'exécution provisoire de droit de la décision à intervenir,
- la condamnation de Monsieur au paiement d'une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- les dépens dont le coût de la sommation du 30 septembre 2020.

L'affaire a fait l'objet d'un dernier renvoi à l'audience du 17 janvier 2022. Les parties ayant sollicité le renvoi par courrier sans comparaître, l'instance a été radiée. Puis le demandeur a sollicité le rétablissement. Ce qui a été réalisé à l'audience du 14 mars 2022, devant le juge des contentieux de la protection.

A l'appui de ses demandes, Monsieur fait valoir que :
- courant 2013, il a donné un appartement à bail au défendeur,
- en juin 2018, septembre 2018, puis en juin 2019, le syndic du syndicat des copropriétaires et un copropriétaire l'ont informé de désordres causés par le locataire : chien laissé en liberté dans les parties communes et y déféquant, et fortes odeurs émanant de l'appartement, et un rappel de ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble était adressé au locataire,
- le 30 septembre 2020, il lui était adressé une sommation visant la clause résolutoire afin de régler un arriéré de 3 643,79 euros, cesser les troubles de jouissance et fournir l'attestation d'assurance,
- le 9 octobre 2020, Monsieur remettait une attestation d'assurance habitation,
- les 27 et 30 novembre 2020, il procédait au règlement d'une somme totale de 3 737,81 euros,
- en mars 2021, le syndic avisait de nouveaux désordres et notamment un départ de feu dans l'appartement,
- les causes du commandement ont été régularisés dans les délais requis pour ce qui est de l'attestation d'assurance et de l'arriéré,
- il demeure que Monsieur n'a pas fait cesser les trouble de jouissance en provoquant par négligence un départ d'incendie dans l'immeuble,
- ce qui justifie l'acquisition de la clause résolutoire et en raison de la permanence et de la gravité des troubles de jouissance, le prononcé de la résilition du bail.

Monsieur relève que :
- il a dû faire face à une longue période de burn-out et dépression et s'est trouvé en arrêt maladie de novembre 2009 à décembre 2016,
- un taux d'incapacité permanente de 12% lui a été reconnu à compter du 8 novembre 2017,
- après délivrance de la sommation, il a apuré la dette locative et justifié de la souscription d'un contrat d'assurance,
- la clause résolutoire n'est pas acquise,
- il a pu par le passé et compte-tenu de ses troubles omettre de fermer la porte de son appartement, ce qui a conduit son chien à se retrouver dans les parties communes,
- aucun nouveau trouble ne peut lui être reproché depuis la sommation du 30 septembre 2020,
- les faits sont antérieurs à la sommation,
- il ne conteste pas un départ d'incendie sur son matelas par une cigarette mal-éteinte, mais il a lui même appelé les pompiers, et les faits n'ont entraîné aucun dommage matériel ni pour le bailleur, ni pour le syndicat des copropriétaires, cela ne peut donc constituer un trouble de jouissance,
- il n'est pas rapporté de preuve suffisante des troubles de jouissance,
- s'il reconnaît des manquements, ceux-ci ne sont pas d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

- de deux courriers du syndicat des copropriétaires du 4 juin 2018 et 24 mai 2019 faisant état de désordres causés par Monsieur laissant notamment son chien faire ses besoins sur le tapis d'entrée de la résidence, en sa présence pour le premier courrier,
- d'un courrier de Madame occupant de l'immeuble, du 1er septembre 2018, faisant état de ce que le chien avait uriné sur la palier du 6e étage, puis dans le hall de l'immeuble,
- d'un courrier du bailleur du 7 septembre 2020 remettant un courrier de plainte du syndicat des copropriétaires du 28 août 2020, ce dernier courrier n'étant cependant pas annexé,
- d'un courrier du syndicat des copropriétaires du 8 octobre 2020 faisant état de troubles de voisinages récurrents (urine, déjections de chien sur les paliers et odeurs nauséabondes émanant de l'appartement),
- d'un courriel du 19 mars 2021 et courrier du 22 mars 2021 faisant état d'un départ de feu dans l'appartement.

Il en ressort que :
- des comportements générant des troubles de voisinage, notamment par le non-respect de l'hygiène des parties communes par le chien qu'il possède, peuvent être reprochés à Monsieur , ce dont l'intéressé convient lui-même,
- ces comportements, s'ils sont répétés, ne sont pas reprochés de manière fréquente et quasi-quotidienne mais au pis deux fois par an,
- la majorité des reproches, y compris par une occupante de l'immeuble, sont relatés de manière indirecte, sans que les personnes écrivant le courrier en soit le témoin direct et ne fasse état de l'ampleur de la gêne occasionnée, ni d'une particulière récurrence,
- quant aux odeurs émanant de l'appartement, elles ne sont quant à elle pas reconnu par le défendeur, et ne font pas l'objet de témoignages détaillés et précis permettant de qualifier le trouble,
- enfin, s'agissant du début d'incendie, il s'est produit dans les parties privatives et n'a pas généré de trouble au voisinage, et son caractère limité et contrôlé ne permet aucunement de considérer qu'il a généré un trouble de voisinage, le risque (ou la peur) de réitération, incertain, ne pouvant constituer une faute.

Ainsi les seules fautes effectives sont celles liées aux mauvais soins apportés à l'éducation du chien de compagnie, ce qui constitue une gêne réelle et un trouble apporté aux occupants de l'immeuble, comme aux biens du syndicat des copropriétaires, générant un travail supplémentaire pour le gardien d'immeuble. Cependant au regard de la disparité dans le temps des faits reprochés, ils ne peuvent atteindre à la gravité suffisante permettant de résilier le bail. La demande tendant au prononcé de la résiliation pour faute ne sera donc pas accueillie. Le bailleur en sera débouté ainsi que de toutes les demandes subséquentes.

Sur l'article 700 du code de procédure civile :

L'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur les dépens :

Chaque partie conservera la charge des dépens qu'elle a pu exposer.

PAR CES MOTIFS :

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort :

Déboute Monsieur de toutes ses demandes, tant principales que subsidiaires,

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne chaque partie à supporter la charge de ses propres dépens,

- à titre subsidiaire, en raison de son état de santé, de l'absence de mauvaise foi et de volonté de nuire de sa part, il est justifié de lui octroyer un délai pour quitter les lieux.

Monsieur demande dès lors au juge des contentieux de la protection de :
- débouter Monsieur de sa demande au titre de l'acquisition de la clause résolutoire,
- le débouter de ses demandes subsidiaires,
- à titre subsidiaire, lui octroyer un délai de 18 mois pour quitter les lieux,
- condamner Monsieur à lui régler la somme de 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la résiliation par le jeu de la clause résolutoire :

Par acte sous seing privé à effet au 20 décembre 2013, Monsieur a consenti un bail d'habitation à Monsieur pour un appartement situé à PARIS 14e - et moyennant le paiement d'un loyer et d'une provision sur charges d'un montant mensuel de 1 790 euros.

Au vu des pièces versées aux débats et notamment :
- du bail,
- du décompte,
- du commandement (ou sommation) délivré le 30 septembre 2020,
- la notification de l'assignation au Préfet réalisée le 16 avril 2021 (c'est à dire dans le délai de deux mois avant le premier appel de l'affaire à l'audience),
- de la notification du commandement de payer à la CCAPEX réalisée le 2 octobre 2020, soit plus de deux mois avant la délivrance de l'assignation,
il apparait que la demande est recevable.

Le commandement de payer reproduit la clause résolutoire insérée au bail. Y sont visés comme motifs de résiliation : la justification de la souscription d'une assurance, le paiement des loyers et la cessation de troubles de jouissance. Il est acquis des parties que le locataire a justifié dans les délais respectivement d'un mois et de deux mois de la souscription d'une assurance couvrant les risques locatifs et de la régularisation de l'arriéré visé.

La clause résolutoire figurant au bail prévoit que le contrat sera résilié immédiatement «en cas de trouble de voisinage constituant le non-respect de la jouissance paisible des lieux loués, constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée». Cette clause est conforme aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989. Toutefois, elle impose de se prévaloir d'une décision de justice préexistante passée en force de chose jugée. Tel n'est pas le cas en l'espèce alors qu'aucune décision antérieure à la présente instance n'est versée aux débats. La demande de résiliation du bail, par le jeu de la clause résolutoire sera donc rejetée, les conditions nécessaires n'étant pas réunies.

Sur le prononcé de la résiliation :

Selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est notamment obligé :
b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location»

Egalement, aux termes de l'article 1728 du code civil, «le preneur est tenu de deux obligations principales : 1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donne par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; 2°De payer le prix du bail aux termes convenus.»

En l'espèce, à l'appui de la demande aux fins de prononcer la résiliation du bail en raison de troubles de jouissance, il est fait état :

Rappelle que le bénéfice de l'exécution provisoire est de droit.

Ainsi jugé et prononcé, en audience publique aux jour, mois et an ci-dessus et signé par Nous, , juge des contentieux de la protection, et le Greffier.

LE GREFFIER LE JUGE

Copie certifiée conforme à la minute
Le greffier