

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° 11-21-001370
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 2/2021

DEMANDEUR :

Monsieur
Représenté par Me MAMMAR Philippe

DEFENDEUR :

Madame
Représentée par Me LOYER Laurent

Copie conforme délivrée
le 26/11/2021
à : Me MAMMAR Philippe

Copie exécutoire délivrée
le 26/11/2021
à : Me LOYER Laurent

**JUGEMENT
DU 19 NOVEMBRE 2021**

DEMANDEUR

Monsieur

75011 PARIS,

représenté par Me MAMMAR Philippe, avocat au barreau de
PARIS

DEFENDEUR

Madame

a

75011 PARIS,

représentée par Me LOYER Laurent, avocat au barreau de
PARIS Aide juridictionnelle n°751010012021015984 du
28/04/2021

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection :

Greffier :

DATE DES DEBATS

21 septembre 2021

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à
disposition au greffe le 19 novembre 2021 par
juge des contentieux de la protection assistée de
greffier

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 24 juin 2008, pour une durée de trois ans renouvelable, à effet du 1er juillet 2008, Monsieur

a consenti à Madame un bail à usage d'habitation portant sur des locaux situés à PARIS 11^{ème},

7ème étage droite, moyennant un loyer mensuel de 555 euros, outre provisions mensuelles pour charges et versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 555 euros.

Le contrat comporte une clause qui prévoit que le loyer sera révisé au terme de chaque année en fonction des variations de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE, l'indice de référence est celui du 1er trimestre.

Monsieur a, par acte du 21 octobre 2020 fait délivrer à Madame un commandement visant la clause résolutoire, pour avoir paiement de la somme de 1 338,94 euros, correspondant aux loyers impayés, terme de octobre 2020 inclus.

Par acte du 15 janvier 2021, Monsieur à fait assigner devant le Juge des contentieux de la Protection, Madame pour obtenir:

- d'être déclaré recevable et bien fondé en ses demandes,
A titre principal,
- la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire figurant au contrat de bail du 24 juin 2008 avec effet au 21 décembre 2020,
A titre subsidiaire,
- prononcer la résiliation du bail du 24 juin 2008 aux torts et griefs exclusifs de Madame (en application des articles 1 224, 1 227 et 1 228 du code civil,
En tout état de cause,
- l'expulsion de Madame et de tous occupants de son chef, avec le cas échéant l'assistance de la force publique et d'un serrurier,
- la séquestration des meubles et effets se trouvant dans les lieux,
- la condamnation de Madame au paiement à Monsieur la somme de 2 008,41 euros, en principal à titre d'arriéré de loyers et charges ou indemnités d'occupation pour les mois de novembre 2020 à janvier 2021 inclus,
- la condamnation de Madame à payer à Monsieur par jour de retard, outre les charges, une indemnité d'occupation égale au double du loyer quotidien, et ce à compter de la délivrance du commandement de payer du 21 octobre 2020 jusqu'à complet déménagement et restitution des clefs, en application de la clause pénale prévue à l'article 13 du contrat de location,
- de dire et juger que les condamnations précitées emporteront intérêt au taux légal à compter de la présente assignation,
- de dire et juger que l'indemnité d'occupation sera due jusqu'à la libération effective des lieux loués par la remise des clés,
- la condamnation de Madame à payer à Monsieur la somme de 2500 euros pour frais irrépétibles et

à supporter les entiers dépens, qui comprendront les frais de signification du commandement de payer du 21 octobre 2020,

- le rappel que l'exécution provisoire est de droit en application de l'article 514 du code de procédure civile.

L'affaire initialement appelée à l'audience du 8 avril 2021 a, après renvois sollicités par les parties, été appelée à l'audience du 21 septembre 2021.

A l'audience du 21 septembre 2021, Monsieur [redacted] représenté par son conseil, sollicite le bénéfice de son exploit introductif d'instance en actualisant sa créance à la somme de 2 342,44 euros. Il indique avoir procédé à la régularisation des charges, s'opposer à la demande de délais sollicités et conteste toute indécence du logement.

Madame [redacted], représentée par son avocat, sollicite, en se référant à ses écritures déposées à l'audience:

-de dire et juger recevable et bien fondée Madame [redacted] en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

En conséquence,

▶ *In limine litis,*

-de juger irrecevable l'assignation délivrée à l'encontre de Madame [redacted] pour défaut de qualité pour agir,

-de juger irrecevable l'assignation délivrée à l'encontre de Madame [redacted] en l'absence de toute notification préalable au préfet dans le délai imparti,

- de juger irrecevable l'assignation délivrée à l'encontre de Madame [redacted] en l'absence de tout signalement préalable de la CCAPEX dans le délai imparti,

-de débouter, en conséquence, Monsieur [redacted] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

▶ *A titre principal,*

-de juger insuffisants les éléments produits par Monsieur [redacted] pour établir l'existence d'un arriéré,

-de déclarer nul et de nul effet le commandement délivré par Monsieur Jean- [redacted] en date du 21 octobre 2020,

-de déclarer la dette comme étant incertaine, non liquide, non exigible,

-de constater l'existence de désordres affectant le logement et le rendant non décent,

-de débouter, en conséquence, Monsieur [redacted], de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

▶ *A titre subsidiaire,*

-de dire et juger que le montant de la créance locative réclamée devra être épuré de tout montant indu,

- suspendre les effets de l'acquisition de la clause résolutoire telle qu'insérée au contrat conclu entre les parties,

-d'octroyer à Madame [redacted] des délais de paiement suspendant les effets de la clause résolutoire à raison de 35 mensualités de 10 euros, payables au plus tard le 15 de chaque mois, le solde devant être versé au 36ème mois,

- de préciser qu'à défaut de paiement de l'arriéré, la procédure d'expulsion ne pourra reprendre que quinze jours après la réception par Madame (
 - ▶ d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception demeurée infructueuse,
 - ▶ *A titre reconventionnel,*
- de condamner Monsieur à verser à Madame la somme de 6 280 euros au titre de la répétition des provisions sur charges injustifiées,
- d'ordonner la compensation avec les sommes dont Madame demeurerait recevable au titre des loyers,
 - ▶ *A titre infiniment subsidiaire,*
- d'accorder à Madame un délai de 36 mois pour quitter les lieux,
 - ▶ *En tout état de cause,*
- de débouter Monsieur de toute demande de condamnation au titre de la fixation des indemnités d'occupation majorée,
- de débouter Monsieur de sa demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- de condamner Monsieur à verser la somme de 1 000 euros au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, somme qui sera recouvrée directement par Maître Laurent LOYER, avocat aux offres de droit et pour son compte propre.

Le Président d'audience a donné lecture de l'enquête diagnostic établie par le service de prévention des expulsions.

La présente décision susceptible d'appel est contradictoire.

L'affaire a été mise en délibéré au 19 novembre 2021, par mise à disposition au greffe en application des dispositions de l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile.

Il sera référé aux écritures des parties déposées à l'audience pour un plus ample exposé de leurs moyens en application des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

- Sur la qualité à agir de Monsieur

Aux termes de l'article 31 du code de procédure civile, "*L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.*"

En l'espèce, Monsieur () produit le contrat de bail signé le 24 juin 2008 avec Madame () e faisant apparaître

comme bailleur ainsi que l'avis d'imposition de taxe foncière de 2018 mentionnant Monsieur, comme propriétaire de locaux sis à Paris 11ème. Madame signataire du contrat de bail en date du 24 juin 2008 ne produit aucun élément de nature à remettre en cause les éléments ainsi produits et la qualité de propriétaire des locaux litigieux de Monsieur.

Sur la recevabilité de la demande tendant au constat de l'acquisition de la clause résolutoire

Conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, Monsieur justifie avoir signalé la situation d'impayés de Madame à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives le 28 octobre 2020 (ci-après désignée CCAPEX), soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation (le 15 janvier 2021).

Conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, l'assignation a été notifiée au représentant de l'Etat dans le département par voie électronique le 20 janvier 2021, soit plus de deux mois avant l'audience du 8 avril 2021.

L'action de Monsieur, est donc recevable.

Sur la demande tendant au constat de l'acquisition de la clause résolutoire

Madame estime que le commandement de payer délivré le 21 octobre 2020 est entaché de nullité en ce que :

- les causes du commandement étaient éteintes au jour de la délivrance de l'assignation,
- les causes du commandement n'étaient pas établies alors que la locataire s'était vue appeler la somme de 6 000 euros au titre des provisions pour charges depuis la prise d'effet du logement sans qu'aucune régularisation des charges n'ait été effectuée par le bailleur conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, de sorte qu'au jour de la délivrance du commandement Madame était créancière de son bailleur et non l'inverse. Elle précise qu'il ne peut lui être opposée la prescription en l'absence de régularisation des charges par le bailleur.

En application des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Il résulte de ces dispositions que le commandement de payer n'est efficace en tant que moyen de faire jouer la clause résolutoire que si les sommes réclamées constituent réellement des

loyers ou des charges et qu'elles sont réellement et valablement dues. Toutefois, le commandement de payer délivré pour avoir paiement d'une somme supérieure à celle due, il est nul et demeure valable pour la partie non-contestable de la dette (Civ. 3ème, 7 décembre 2004).

En application de l'article 23 de la loi précitée, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur 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 de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales à la disposition des locataires. L'article 23 fait figurer parmi les charges locatives récupérables les impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Il résulte de ces dispositions le bailleur doit être en mesure d'établir la réalité de toute dépense dont il demande au locataire la récupération au moyen de pièces justificatives, peu important alors que les montants des appels de charges aient été acquittés sans réserve (Cass. 3e civ., 19 janv. 2000, n° 98-12.658 : JurisData n° 2000-000061). Ainsi, le bailleur ne pourra obtenir le paiement d'un arriéré de charges s'il n'a pas tenu à disposition des locataires les pièces justificatives réclamées (Civ. 3ème, 1er avril 2009, n°2009-047672) et il incombe au juge de rechercher si les deux étapes successives de la régularisation (fourniture du décompte et mise à disposition des pièces justificatives) ont bien été respectées, (Civ. 3e, 30 juin 2004 n° 03-11.098).

Le point de départ de l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur est celui de la régularisation des charges, et non celui du versement de la provision (Civ. 3e, 9 nov. 2017, n°16-22.445 P).

En l'espèce, le bail conclu entre les parties le 24 juin 2008 comprend une clause résolutoire. Un commandement de payer visant cette clause et reproduisant les mentions prévues au 1 de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, a été signifié le 21 octobre 2020.

Il ressort du décompte annexé au commandement de payer que les sommes appelées visaient les loyers et les charges appelées au titre des mois de septembre et d'octobre 2020. Les relevés de compte ainsi que les attestations de paiement de la CAF produits par Madame () font apparaître que les causes du commandement ont été apurées en intégralité postérieurement à la date d'effet de celui-ci, fixée au 21 décembre 2020. En effet, le deuxième règlement d'un montant de 669,47 euros est intervenu le 28 décembre 2020 et le versement de la CAF d'un montant de 159 euros intervenu en décembre 2020 ne permettait pas, bien qu'ajouté au règlement d'un montant de 669,67 euros effectué le 9 novembre 2020 d'apurer les causes du commandement dans le délai de deux mois suivant sa délivrance. Il n'est

donc encouru aucune nullité du commandement de ce chef, peu important que les causes du commandement aient été apurées à la date de délivrance de l'assignation.

Toutefois, Monsieur [redacted] ne justifie d'aucune régularisation au titre des charges locatives en cours de bail, conforme aux prescriptions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 à la date de délivrance du commandement de payer. Le bailleur ne procède dans le cadre de la présente instance qu'à une régularisation au titre des exercices 2016, 2017 et 2018, en produisant à l'appui de ses demandes les relevés de dépenses pour l'ensemble de l'immeuble. Toutefois, il ne produit pas les pièces justificatives de ces dépenses et ne justifie pas les avoir laissé à la disposition de sa locataire avant cette régularisation, ni des tantièmes qui représentent les locaux loués dans l'immeuble et partant de la régularité de la répartition entre les charges récupérables et non récupérables. Au surplus, le bailleur ne rapporte pas la preuve d'avoir effectué une quelconque régularisation au titre des exercices antérieurs pour lesquelles il ne peut donc être opposé aucune prescription à la défenderesse. Il sera précisé toutefois, qu'à la date de délivrance du commandement, la régularisation pour charge au titre de l'exercice 2020 n'avait pu matériellement intervenir. Ainsi, au jour du jugement les sommes déjà versées au titre des charges de locatives appelées jusqu'au mois de décembre 2019 s'élevaient à la somme de 5 480 euros alors que l'arriéré locatif invoqué dans le commandement de payer s'élevait à la somme de 1 338,94 euros, soit pour un montant bien inférieur au montant des charges non justifiées appelées depuis la date de prise d'effet du bail. Il en résulte que le commandement doit être annulé en ce qu'il portait sur des sommes non dues au regard de l'absence d'une régularisation au titre des charges conforme aux prescriptions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989.

En conséquence, la demande de Monsieur [redacted] tendant au constat de l'acquisition de la clause résolutoire sera rejetée.

Sur les demandes en paiement de la somme de 2 342,44 euros au titre de l'arriéré locatif, terme de août 2021 inclus, de prononcé de la résiliation du contrat de bail et au titre de la répétition des sommes indûment versées au titre des charges locatives

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le preneur est tenu payer le loyer et les charges aux termes convenus et le bailleur est tenu, en vertu de l'article 6 de la même loi de remettre un logement en bon état d'usage et de réparation et 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.

Toutefois, ainsi qu'évoqué au paragraphe précédent Monsieur [redacted] ne justifie d'aucune régularisation de charges conforme aux prescriptions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 de sorte que Madame [redacted] est en droit de se prévaloir de la répétition des sommes indûment versées à ce titre.

Il ressort des décomptes produits par les bailleurs ainsi que des relevés de comptes et justificatifs de versement de la CAF produits par la défenderesse que la défenderesse a versé entre le 1er septembre 2020, date à partir de laquelle il est invoqué un arriéré locatif, et le 31 août 2021, la somme totale de 7 046,58 euros au titre des loyers et provisions pour charges tandis que le montant total des sommes appelées - hors rappel de charges mais avec indexation des loyers des mois de juillet et août 2021 - par le bailleur sur cette même période s'élève à la somme de 8 044,80 euros, soit un différentiel de 998,22 euros dont 480 euros correspondent à des provisions pour charges indûes. Ainsi, l'arriéré au titre des seuls loyers est justifié à hauteur de la somme de 518,22 euros. Toutefois ainsi qu'évoqué précédemment les montants appelés au titre des provisions pour charges ne sont pas justifiées depuis la prise d'effet du bail en l'absence de régularisation des charges appelées et partant de justificatif permettant d'établir les provisions à venir. Ainsi, les sommes appelées depuis le 1er juillet 2008 jusqu'au 31 août 2021 (hors régularisation) s'élevant à la somme de 6 280 euros ne sont pas justifiées par le bailleur. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que Monsieur [redacted] ne justifie d'aucun arriéré de loyer et de charges à l'encontre de Madame [redacted] et que celui-ci est redevable, après prise en compte des montants restant dû au titre des loyers, la somme de 5 761,78 euros, au titre des provisions pour charges indûment perçues depuis la prise d'effet du bail, terme de août 2021.

En conséquence, Monsieur [redacted] sera débouté, sans qu'il y ait lieu d'examiner le moyen tiré de l'indépendance du logement, de sa demande tendant à obtenir le prononcé de la résiliation du contrat de bail et partant de ses demandes d'expulsion, de séquestration du mobilier et de condamnation de la défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation, et sera condamné à verser à Madame [redacted] la somme de 5 761,78 euros au titre des provisions pour charges indûment perçues depuis la prise d'effet du bail jusqu'au terme de août 2021.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Monsieur [redacted] qui succombe, supportera les dépens de l'instance.

Il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de Monsieur [redacted] les sommes exposées par lui dans la présente instance et non comprises dans les dépens. Sa réclamation pour frais irrépétibles sera rejetée.

Monsieur [redacted] sera condamné à verser à Maître Laurent LOYER la somme de 700 euros au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des contentieux de la protection statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire, susceptible d'appel,

Rejette les fins de non-recevoir tirées du défaut de qualité à agir de Monsieur [redacted], de l'absence de saisine de la CCAPEX et de notification de l'assignation aux services de la préfecture dans les délais prévus à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989,

Déclare le commandement de payer en date du 21 octobre 2020 nul et de nul effet,

Déboute Monsieur [redacted] de ses demandes tendant au constat de la résiliation du contrat de bail en date du 24 juin 2008, de prononcé de la résiliation du contrat de bail en date du 24 juin 2008, d'expulsion de Madame [redacted] de séquestration du mobilier, de condamnation de Madame [redacted] au paiement d'une indemnité d'occupation et en paiement de la somme de 2 342,44 euros au titre de l'arriéré locatif, terme de août 2021 inclus;

Condamne Monsieur [redacted] à payer à Madame [redacted] la somme de 5 761,78 euros au titre des provisions pour charges indûment perçues;

Déboute les parties de leurs plus amples ou contraires prétentions,

Condamne Monsieur [redacted] aux dépens,

Déboute Monsieur [redacted] de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne Monsieur [redacted] à payer à Maître Laurent LOYER, avocat de Madame [redacted] bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, la somme de 700 euros en application de l'article 700 2° du code de procédure civile ;

Rappelle qu'en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, Maître Laurent LOYER dispose d'un délai de 12 mois à compter du jour où la présente décision est passée en force de chose jugée pour demander le versement de tout ou partie de la part contributive de l'Etat et qu'à défaut il est réputé avoir renoncé à celle-ci ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit,

Ainsi fait et jugé à PARIS, le 19 novembre 2021.

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-force lorsqu'ils en seront légalement requis.

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

Le greffier

Le juge

