

téléphone : 01 87 27 95 90  
télécopie : 01 87 27 96 02  
mail : civil-acr.ti-paris@justice.fr

**DEMANDEUR**

SAS  
75013 PARIS, représentée par Me CHANOU Gafarou,  
avocat au barreau de PARIS

**DÉFENDEUR**

Madame  
75015 PARIS, représentée par Me  
STAMBOULI Mylène, avocat au barreau de PARIS (**Aide  
juridictionnelle totale n° 751010012020003578 décision du  
30/01/2020**)

**COMPOSITION DE LA JURIDICTION**

Juge des contentieux de la protection :

Greffier :

**DATE DES DEBATS**

3 novembre 2020

**DÉCISION :**

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à  
disposition au greffe le 20 Janvier 2021 par  
Sandrine, juge des contentieux de la protection assisté de  
, greffier

références à rappeler  
G N° 11-19-013660  
ôle civil de proximité

uméro de minute : 04/2021

EMANDEUR

présentée par Me CHANOU Gafarou

EFENDEUR

Madame  
présentée par Me STAMBOULI Mylène

copie conforme délivrée  
à : 25/01/21  
: Me STAMBOULI Mylène

copie exécutoire délivrée  
à : 25/01/21  
: Me CHANOU Gafarou

## EXPOSÉ DU LITIGE

Par exploit d'huissier en date du 1er juin 2018, la SAS \_\_\_\_\_ a fait délivrer à Mme \_\_\_\_\_ un commandement de payer visant la clause résolutoire pour avoir paiement de la somme de 2 077,80 euros au titre de l'arriéré locatif terme de mai 2018 inclus.

Par acte sous seing privé en date du 29 août 2018, à effet du 14 septembre 2018 pour une durée de six ans renouvelable, la SAS \_\_\_\_\_ a consenti à Mme \_\_\_\_\_ un bail d'habitation portant sur des locaux sis à Paris 15ème, \_\_\_\_\_ escalier 3, porte 333, moyennant le versement mensuel d'un loyer d'un montant de 363,60 euros, payable d'avance, outre le versement d'une provision pour charges d'un montant 176,24 euros.

Par assignation en date du 26 août 2019, la SAS \_\_\_\_\_ a fait citer Mme \_\_\_\_\_ devant le tribunal d'instance de Paris, afin d'obtenir:

- le prononcé de la résiliation judiciaire du bail d'habitation du 14 septembre 2018,
- l'expulsion de Mme \_\_\_\_\_ et de toutes personnes dans les lieux de son fait et ce avec l'assistance du commissaire de police et de la force armée s'il y a lieu,
- la séquestration du mobilier,
- la condamnation de Mme \_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 3 488,49 euros correspondant aux loyers impayés au 10 mai 2019,
- la condamnation de Mme \_\_\_\_\_ à payer à la SAS \_\_\_\_\_ compter du 1er juin 2019, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer indexé chaque année et ce jusqu'à la libération effective des lieux et leur restitution à la SAS \_\_\_\_\_
- l'exécution provisoire du jugement à intervenir vu l'ancienneté du litige,
- la condamnation de Mme \_\_\_\_\_ au paiement à la SAS \_\_\_\_\_ de la somme de 1 200 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

L'affaire initialement appelée à l'audience du 8 novembre 2019 du tribunal d'instance de Paris a été renvoyée, dans l'attente qu'il soit statué sur la demande d'aide juridictionnelle déposée par la défenderesse, à l'audience du 22 janvier 2020 du juge des contentieux de la protection, en raison de la suppression du tribunal d'instance de Paris à la date du 1er janvier 2021.

Par décision en date du 30 décembre 2019, la commission de surendettement des particuliers de Paris a décidé du rétablissement personnel sans liquidation judiciaire de Mme \_\_\_\_\_ les mesures imposées comprenant notamment un effacement de l'arriéré locatif à hauteur de 1 030,72 euros.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 septembre 2020 en raison de l'état d'urgence sanitaire lié à la COVID-19, les parties en ayant été avisées par lettre simple, conformément à l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété.

Après un ultime renvoi, l'affaire a été appelée à l'audience du 3 novembre 2020.

A cette dernière audience, la SAS \_\_\_\_\_ représentée par son avocat, sollicite en se référant à ses écritures en date du 3 novembre 2020 et visées à l'audience du même jour:

- le prononcé de la résolution judiciaire du bail d'habitation du 14 septembre 2018,
- l'expulsion, en conséquence, de Mme \_\_\_\_\_ ainsi que de toutes personnes dans les lieux de son fait et ce avec l'assistance du commissaire de police et de la force armée s'il y a lieu,
- la séquestration du mobilier,

-la condamnation de Mme [redacted] au paiement de la somme de 1 737 euros correspondant aux loyers impayés au 1er novembre 2020,  
-la condamnation de Mme [redacted] à payer à la SAS [redacted], à compter du 1er décembre 2020, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer indexé chaque année et ce jusqu'à la libération effective des lieux et leur restitution à la SA

-la condamnation de Mme [redacted] au paiement à la SAS [redacted] de la somme de 1 200 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

La société bailleuse fait valoir que sa demande ne consiste pas en une demande d'acquisition de la clause résolutoire présente au contrat de bail mais en une demande de prononcé de la résiliation judiciaire du contrat de bail en raison des manquements répétés de la locataire à son obligation principale de paiement du loyer selon les modalités convenues, fondées sur les dispositions des articles 7 de la loi du 6 juillet 1989 et 1224, 1227 et 1228 du code civil.

Mme [redacted] assistée par son conseil, demande, en se référant à ses écritures datées du 3 novembre 2020 et visées à l'audience du même jour:

- le constat de ce que la dette locative a été réduite à la somme de 1 425,19 euros,
- l'octroi de délai de paiement sur 36 mois compte tenu de l'état de vulnérabilité de la locataire (âge, situation de retraitée),
- le débouté de la société demanderesse de ses autres demandes, fins et conclusions,
- que la charge des dépens soit laissée à la partie demanderesse.

Elle fait valoir que la procédure d'expulsion est régie par les dispositions d'ordre public des articles 15 (congés) et 24 (expulsion pour dette locative) de la loi du 6 juillet 1989, qu'il n'est pas justifié de l'envoi de l'assignation à la préfecture au moins deux mois avant l'audience initialement fixée au 8 novembre 2019 et qu'aucun diagnostic social ne semble avoir été effectué contrairement aux dispositions de l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989. Elle indique justifier de l'obtention de diverses aides en octobre et novembre 2019 pour régler sa dette locative dont un FSL « maintien dans les lieux » qui repose sur un engagement du bailleur de renoncer à sa demande de résiliation du bail ou d'acquisition de la clause résolutoire et d'expulsion. Elle estime qu'en conséquence les demandes d'acquisition de la clause résolutoire et d'expulsion irrecevables, non fondées ou subsidiairement disproportionnées au regard du montant de la dette locative au jour de l'audience. Sur le montant de la dette locative, elle estime que la somme réclamée par le bailleur au titre de l'arriéré locatif doit être défalquée des frais de commandement et d'assignation qui y sont inclus.

L'affaire susceptible d'appel est contradictoire.

L'affaire a été mise en délibéré au 20 janvier 2021, par mise à disposition au greffe en application des dispositions de l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile.

### MOTIFS DE LA DÉCISION

Il n'est pas contesté en l'espèce que le contrat de bail en date 29 août 2018 constitue un avenant à un précédent contrat de bail, non produit aux débats.

## **1- Sur la recevabilité de la demande de prononcé de la résiliation judiciaire du contrat de bail pour manquement à l'obligation de payer les loyers et les charges**

L'article 24 IV de la loi du 6 juillet 1989 prévoit les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation tendant au prononcé de la résiliation du bail motivée par une dette locative du preneur avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, cette saisine est réputée constituée lorsqu'une situation d'impayée préalable signalée aux organismes payeurs des aides au logement. De même, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation est notifiée au représentant de l'État dans le département au moins deux mois avant l'audience.

En l'espèce, la demande de la société requérante doit être qualifiée de demande tendant à obtenir la résiliation et non la résolution du contrat dans la mesure où un contrat de bail est un contrat à exécution successive. Cette demande étant fondée sur le manquement de la locataire à son obligation de paiement du loyer et des charges, elle est soumise à peine d'irrecevabilité aux dénonciations à la Commission de coordination de actions de prévention des expulsions locatives et aux services de la préfecture prévues par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précité.

Il ressort des éléments produits que la situation de la locataire a été signalée à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives le 13 juin 2018 et le bailleur justifie également de l'accusé de réception électronique en date du 30 août 2019 par les services de la préfecture de la notification de l'assignation délivrée pour une première audience devant se tenir le 8 novembre 2019. La notification au Préfet de l'assignation a donc été effectuée dans le délai de deux mois précédant la première audience.

La demande formée par le bailleur est par conséquent recevable de ce chef.

## **2- Sur la demande en paiement et la demande de résiliation judiciaire du contrat de bail**

En application des dispositions des articles 1103, 1217, 1224 et 1741 du code civil, le juge peut prononcer la résiliation du contrat liant les parties dès lors que les manquements de l'une des parties sont suffisamment graves et caractérisés pour justifier la rupture des relations contractuelles. La résiliation judiciaire prend effet à la date de la décision la prononçant et n'a d'effet que pour l'avenir s'agissant d'un contrat à exécution successive.

Aux termes de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus et de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

En l'espèce, il ressort de l'historique du décompte produit que l'effacement de l'arriéré locatif à hauteur de 1 030, 72 euros a été déduit du montant de l'arriéré locatif dont il est demandé le paiement. Il apparaît toutefois également que le montant sollicité par le bailleur comprend des frais de poursuites pour un montant global de 341,56 correspondant au coût du commandement de payer en date du 1er juin 2018 et à des frais de poursuites qui ne peuvent être inclus dans l'arriéré locatif. Ainsi, le montant sollicité au titre de l'arriéré de loyer et de charges apparaît justifié à hauteur de 1 425,44 euros, terme de octobre 2020 inclus.

Au regard du montant de l'arriéré locatif, de la durée du contrat de bail et des versements effectués par la locataire ainsi que des démarches effectuées par celle-ci pour apurer l'arriéré locatif, le manquement invoqué n'apparaît pas suffisamment grave pour justifier le prononcé de la résiliation du contrat de bail.

En conséquence, les demandes d'expulsion, de séquestration des meubles, de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation seront rejetées.

En revanche, la somme de 1 425, 44 euros correspond à un arriéré locatif postérieur à la décision rendue par la commission de surendettement, qui ne dispense pas la locataire du paiement du loyer courant et des charges. En conséquence, Mme [redacted] sera condamnée au paiement de cette somme.

Compte tenu de la situation financière de l'intéressée dont il est justifié, il lui sera allouée des délais de paiement en application de l'article 1343-5 du code civil, le délai de trois ans visé à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ne s'appliquant pas s'agissant des demandes tendant au prononcé de la résiliation du bail dès lors que le IV de l'article 24 de la loi du 9 juillet 1989 ne rend pas applicable les dispositions spécifiques du V de cet article aux actions tendant au prononcé de la résiliation judiciaire du contrat de bail.

### 3- Sur l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens

Il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de la SAS [redacted] ses frais irrépétibles. Sa demande à ce titre sera donc rejetée.

Il convient, en application de l'article 696 du Code de procédure civile, de condamner la SAS [redacted] qui succombe en partie à la présente instance, aux dépens.

### 4- Sur l'exécution provisoire

L'instance ayant été introduite avant le 1er janvier 2020, il convient de se prononcer sur l'exécution provisoire de la présente décision.

L'ancienneté du litige et l'octroi de délai de paiement commande de faire droit à la demande d'exécution provisoire.

## PAR CES MOTIFS

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

Déboute la SAS [redacted] de sa demande de résiliation judiciaire du contrat de bail conclu avec Mme [redacted] portant sur le local d'habitation sis à Paris 15ème, escalier 3, porte 333 ,

Rejette, en conséquence, les demandes accessoires d'expulsion de Mme [redacted], de condamnation de Mme [redacted] au paiement d'une indemnité d'occupation et de séquestration du mobilier,

Condamne Mme [ ] au paiement à la SAS [ ] de la somme de 1 425,44 euros au titre des arriérés de loyers et de charges, échéance de octobre 2020 incluse, selon décompte arrêté au 1er novembre 2020,

Autorise Mme [ ] à s'acquitter de la dette par 24 acomptes successifs et mensuels de 59 euros payables avant le 5 de mois, pour la première fois, le 5 du mois suivant la notification de la présente décision, jusqu'à extinction de la dette, la dernière échéance, étant augmentée du solde de la dette, des intérêts et frais,

Dit qu'à défaut de paiement de ces mensualités ou à défaut de paiement du loyer courant, le solde de la dette deviendra immédiatement exigible,

Déboute la SAS [ ] de sa demande au titre des frais irrépétibles;

Condamne SAS [ ] aux dépens, conformément à l'article 696 du code de procédure civile,

Ordonne l'exécution provisoire,

Ainsi fait et jugé à Paris le 20 janvier 2021.

LE GREFFIER

LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA  
PROTECTION