

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS

75859 PARIS CEDEX 17

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

Références à rappeler
RG N° 12-20-002554
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 8/2021

DEMANDEUR:

DÉFENDEUR:

LAALEJ Laura

Copie conforme délivrée
le : 22/03/2021
à : Me LECQOCQ
M. MAGNE

Copie exécutoire délivrée
le : 22/03/2021
à : Me COURTOIS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 10 mars 2021

DEMANDEUR

75009 PARIS,

représenté par Me LECQOCQ Eric, avocat au barreau de
PARIS

DÉFENDEUR

75016 PARIS,

représentée par Me COURTOIS Valérie, avocat au barreau
de PARIS
bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale - BAJ
n°2020/045143 du 30 novembre 2020

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection :

Greffier :

DATE DES DÉBATS

audience publique des référés du 18 janvier 2021

DÉCISION :

contradictoire et en premier ressort, rendue publiquement le
10 mars 2021 par mise à disposition au greffe par
juge des contentieux de la protection assisté de
greffier

Par acte d'huissier du 16 septembre 2020, Monsieur [redacted] a fait citer Madame [redacted] devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de Paris statuant en référé afin d'obtenir :

- la constatation de la résiliation du bail par application de la clause résolutoire,
- l'expulsion immédiate et sans délai de Madame [redacted] et des occupants de son chef,
- la condamnation de Madame [redacted] au paiement d'une provision de 5 154,56 euros arrêtée au terme d'août 2020 inclus, avec intérêts de droit.
- la fixation provisionnelle de l'indemnité d'occupation à la somme mensuelle de 1 000 euros à compter du 1^{er} septembre 2020,
- la condamnation de Madame [redacted] au paiement d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur [redacted] porte sa demande principale en paiement à la somme de 9 811,65 euros arrêtée au 11 janvier 2021 inclus, s'oppose à toute contestation sérieuse, inexistante selon lui et précise que l'appartement n'est pas affecté de désordre et qu'il a répondu aux demandes de travaux quand il y en a eu.

Madame [redacted] fait valoir que :

- il résulte du rapport de visite établi par les architectes bénévoles de l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre que le logement loué contrevient aux dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002,
- ils ont constaté que le logement présentait un défaut d'étanchéité à l'origine d'infiltrations d'eau dans l'habitation, une condensation importante par défaut d'isolation des murs extérieurs, des défaillances électriques, un défaut de ventilation de la salle de bains, une installation de chauffage insuffisante,
- le logement n'assure donc pas le clos et le couvert,
- le bailleur ne respecte pas l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et l'obligation de louer un logement décent,
- elle a signalé un dégât des eaux au bailleur, en raison des fissures en façade, sans aucune suite,
- elle est ainsi bien fondée à soulever l'existence d'une contestation sérieuse empêchant le juge des référés de statuer sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire, comme à obtenir la suspension du paiement des loyers jusqu'à l'exécution des travaux,
- à défaut, elle est fondée à voir désigner un expert judiciaire.

Madame [redacted] demande ainsi au juge des référés de :

- constater l'existence de contestations sérieuses et débouter le demandeur,
- à toutes fin désigner un expert judiciaire selon la mission précisée au dispositif des conclusions,
- suspendre le paiement des loyers,
- à titre subsidiaire lui accorder 36 mois de délais en l'autorisant à régler 10 euros par mois en sus du loyer courant, et suspendre les effets de la clause résolutoire.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Par acte sous seing privé du 20 novembre 2018, Madame [redacted] Monsieur [redacted], Madame [redacted] et Madame [redacted] ont consenti un bail d'habitation à Madame [redacted] pour un immeuble situé à PARIS 16^e (formant le lot 101 de copropriété) ; ceci moyennant le paiement d'un loyer et de provisions sur charges d'un montant mensuel de 1 031,83 euros.

Par acte notarié du 24 octobre 2019, Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ont donné divers biens en pleine propriété dans le cadre d'une donation partage, notamment le lot 101, objet du bail concerné par le présent litige à Monsieur Corentin [redacted]

Monsieur [redacted] a fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire le 18 juin 2020, pour obtenir paiement d'un solde de loyer et provisions sur charges de février 2020 et des loyers et provisions sur charges de mars à juin 2020 pour un

montant de 4 617,14 euros.

Madame a écrit par lettre recommandée du 5 décembre 2019 au gestionnaire du biens (cabinet Boulard) faisant état d'humidité dans l'appartement et joignant un rapport de l'expert de son assureur mentionnant l'existence de nombreuses fissures, au sol de la cour, et en façade du bâtiment ainsi que des joints défectueux en façade sous la fenêtre et constatant, après des tests, que l'eau s'infiltré dans le logement au niveau de ces fissures pendant les intempéries mais également lors du nettoyage des parties communes.

En dépit de ce courrier avisant le bailleur, celui-ci ne fait état d'aucune réponse apportée à la locataire et d'aucune démarche de sa part vis à vis du syndicat des copropriétaires dont il est membre. Ainsi, lors de la visite réalisée à domicile les 14 et 18 février 2020, les mêmes difficultés apparaissent : infiltrations par la façade, présence de moisissures, taux d'humidité de 20% sur les murs extérieurs. Il est également notamment relevé l'absence d'isolation thermique pour un appartement situé en rez-de-chaussé sur cour, situé au-dessus des caves, et donnant par les côtés sur la cour ou sur un escalier non-chauffé et d'autres désordres affectant l'électricité et la salle de bains.

Au vu de ces éléments documentés sur l'existence d'infiltrations en façade et au sol affectant l'appartement, et de l'absence de réponse du bailleur au courrier du 5 décembre 2019, il apparaît que la bonne foi de ce dernier dans la délivrance du commandement de payer le 18 juin 2020 est sérieusement contestée, tout comme le montant de loyers et charges exigibles. Dès lors, il sera retenu que des contestations sérieuses s'opposent à voir constater la mise en jeu de la clause résolutoire en référé comme à fixer le montant de l'arriéré dû.

Les mêmes éléments conduisent à faire droit à la demande d'expertise de la locataire, selon les modalités fixées au dispositif.

Quant à la demande de suspension du loyer, si des désordres et la carence du bailleur à répondre sont patents, l'ampleur des désordres n'est pas certaine. Cette demande de suspension du paiement du loyer ne sera accueillie qu'à hauteur de moitié du montant du loyer à compter de ce jour et étant précisé que les charges et provisions sur charges demeurent intégralement exigibles. Cette suspension sera également limitée à un délai d'un an permettant la réalisation de l'expertise comme la saisine d'une juridiction au fond suite au dépôt du rapport.

Monsieur en tant que partie perdante, supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS :

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

Déboute Monsieur de son action en référé,

Ordonne une expertise,

Commet pour y procéder Monsieur Laurent MAGNE, expert domicilié Thco Assèchement - 70 rue du Général De Gaulle - 94430 CHENNEVIÈRES SUR MARNE avec mission, après avoir convoqué les parties, de :

- ▶ se rendre sur les lieux objets du bail, PARIS 16e rez-de-chaussée (formant le lot 101 de copropriété)
- ▶ les visiter,
- ▶ se faire remettre tous document utile à l'accomplissement de sa mission, et notamment le rapport d'Idéal Thermique suite à son intervention du 27 novembre 2019 et le rapport de Mesdames suite à leurs visites des 14 et 18 décembre 2020 (pièces 2 et

4 de la défenderesse),

- ▶ examiner l'ensemble des désordres affectant l'appartement allégués par Madame et les décrire,
- ▶ rechercher l'origine, l'étendue et les causes de ces désordres, dater leur apparition,
- ▶ indiquer les moyens propres à y remédier, évaluer le temps nécessaire à ces moyens,
- ▶ donner son avis sur le trouble de jouissance subi par Madame , fournir tous éléments permettant de le chiffrer, notamment par rapport à la valeur locative,

Dit que l'expert devra déposer un rapport au greffe de ce tribunal et en donner copie aux parties dans un délai maximal de six mois à compter de sa saisine,

Dit qu'il en sera référé au Juge chargé du contrôle des Expertises (pôle civil de proximité) en cas de difficulté d'exécution, de demande de prorogation de délai, ou de nécessiter de provoquer la mise en cause d'autres acteurs

Dit que l'expert devra effectuer un pré-rapport dans un délai de 2 mois adressé aux parties, répondre aux dires des parties sur ce pré-rapport et le rapport final,

Rappelle que lorsque l'expert fixe un délai aux parties pour formuler leurs observations, il n'est pas tenu de prendre en compte celles qui auraient été faites après l'expiration de ce délai, à moins qu'il n'existe une cause grave et dûment justifiée, auquel cas il en fait rapport au juge; que lorsqu'elles sont écrites les dernières observations doivent rappeler sommairement le contenu de celles que les parties ont présentées antérieurement, et qu'à défaut elles sont réputées abandonnées par les parties,

Rappelle que Madame bénéficiant de l'aide juridictionnelle totale, les frais de l'expertise seront avancés par le Trésor Public,

Autorise Madame à suspendre le paiement des loyers à compter du 1^{er} avril 2021 et pendant une année, ce à hauteur seulement de la moitié du loyer exigible, les charges et provisions sur charges demeurant intégralement exigibles,

Dit à cette fin qu'il appartient au bailleur de lui remettre des avis d'échéance dès l'échéance du 1^{er} avril 2021 conformes à la présente décision,

Condamne Monsieur aux dépens exposés à ce jour, lesquels seront recouvrés comme en matière d'aide juridictionnelle.

Ainsi jugé publiquement, mis à disposition au greffe ce jour et signé par Nous, juge des contentieux de la protection et le greffier.

LE GREFFIER

LE JUGE

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre la dite 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

el

