

**TRIBUNAL DE  
PROXIMITÉ**  
Centre Administratif du  
Raincy  
8, allée Baratin  
93345 LE RAINCY CEDEX  
☎ : 01.43.01.36.70.

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
JUGEMENT**

---

Par mise à disposition au greffe du tribunal de proximité le 21 Mars 2022 ;

DE  
Sous la présidence de madame Juge des contentieux de la  
protection, assistée lors des débats de madame  
greffier et au prononcé du jugement de madame  
greffier,

RG N° 11-20-001375

Minute : 22/ 295

JUGEMENT

Du : 21/03/2022

AKIN

C/

AJ N°930080012021009490 du  
23/06/2021

**ENTRE :**

Société

93390 CLICHY SOUS BOIS,  
représenté(e) par Me AYDIN Christine, avocat du barreau de BOBIGNY

**DEMANDEUR(S),**

**ET :**

Monsieur

93390 CLICHY SOUS BOIS,  
assisté(e) de Me BREUILLER Virginie, avocat au barreau de SEINE-  
SAINT-DENIS

**DÉFENDEUR(S),**

À l'issue des débats qui se sont déroulés en audience publique le 24 janvier  
2022, la décision suivante a été rendue :

copie exécutoire délivrée le :

à :

copie délivrée le :

à :

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 27 septembre 2013, Monsieur [redacted] a donné à bail à Monsieur [redacted] un logement situé à 93390 Clichy-sous-Bois, pour un loyer mensuel de 850 euros.

Selon acte authentique des 24 et 28 mai 2018, la SCI [redacted] a acquis le bien immobilier.

Par contrat non daté à effet au 27 septembre 2013, la SCI [redacted] a donné à bail à Monsieur [redacted] le logement situé 15 allée de Coubron à 93390 Clichy-sous-Bois, pour un loyer mensuel de 700 euros.

Par acte d'huissier en date du 31 mars 2020, la SCI [redacted] a fait signifier à Monsieur [redacted] un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant de 5391,88 euros en principal, au titre des loyers impayés au 4 mars 2020. La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été saisie par voie dématérialisée le 4 avril 2020.

Par acte d'huissier en date du 14 septembre 2020, la SCI [redacted] a fait assigner Monsieur [redacted] aux fins de résiliation du bail, d'ordonner son expulsion et le voir condamné au paiement de diverses sommes. L'assignation a été dénoncée à la préfecture de la Seine-Saint-Denis par voie dématérialisée le 15 septembre 2020.

À l'audience du 19 novembre 2020, l'affaire a été renvoyée au 8 mars 2021.

Par jugement du 10 mai 2021, par mention au dossier, le juge des contentieux de la protection a ordonné la réouverture des débats à la demande de l'avocat de Monsieur [redacted]

L'affaire, appelée à l'audience du 13 septembre 2021 a fait objet de plusieurs renvois à la demande des parties.

Par conclusions écrites soutenues à l'audience du 24 janvier 2022, la SCI [redacted] représentée, demande au juge des contentieux de la protection de :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire,
- ordonner l'expulsion de Monsieur [redacted] ainsi que de tout occupant de son chef, avec l'assistance de la force publique si besoin est, dans les 10 jours de la décision à intervenir, sous astreinte de 50 euros par jour de retard,
- condamner Monsieur [redacted] au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer des charges, jusqu'au départ effectif des lieux,
- condamner Monsieur [redacted] au paiement de la somme de 6091,88 euros au titre de la dette locative arrêtée au 31 août 2020, outre les sommes restant postérieurement dues à a date d'établissement du décompte joint, outre les sommes dues au titre du commandement et assignation,
- rejeter les demandes de Monsieur [redacted]
- le condamner au paiement de la somme de 2000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens.

Elle actualise sa créance à la somme de 8746,88 euros arrêtée au 1 janvier 2022.

La SCI [redacted] soutient que Monsieur [redacted] n'a pas réglé les sommes réclamées dans le délai de deux mois après la délivrance du commandement de payer du 31 mars 2020, si bien



que la clause résolutoire est acquise, en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Elle indique que la dette s'élève à 8746,88 euros et que l'ensemble des paiements, par chèque, espèce ou virement apparaissent dans le décompte. Elle souligne que les quittances ont été transmises au locataire et que le décompte prend en compte les versements de la caisse d'allocations familiales.

S'agissant des demandes reconventionnelles, elle relève qu'à la suite de la procédure initiée par le locataire auprès du pôle d'hygiène de Clichy-sous-Bois, des travaux de plomberie ont été effectués et le chauffe-eau a été remplacé en juillet 2020. Elle indique que la fissure sur le mur est liée à des travaux réalisés par un autre copropriétaire, ayant causé ces désordres, ce dont la mairie a été avisée. Elle précise que l'humidité n'existe que depuis les travaux illégaux du copropriétaire et que Monsieur I n'a pas souhaité la réalisation de travaux dans son logement, ne laissant pas son logement accessible.

Par conclusions écrites soutenues à l'audience, Monsieur [redacted] représenté, demande au juge des contentieux de la protection de :

- à titre principal,
  - débouter la SCI [redacted] de l'intégralité de ses demandes,
- à titre reconventionnel,
  - ordonner la révision du montant du loyer de 200 euros,
  - condamner la SCI [redacted] à lui verser la somme de 8000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance,
  - ordonner la réalisation de travaux de mise en conformité selon la lettre de l'agence régionale de la santé du 23 juin 2021, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la décision,
- subsidiairement,
  - ordonner la compensation entre la condamnation de Monsieur [redacted] au paiement des loyers et celle au titre du trouble de jouissance,
  - fixer les plus larges délais de paiement à hauteur de 50 euros par mois sur 36 mois,
  - débouter la SCI [redacted] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
  - condamner la SCI [redacted] aux dépens.

Monsieur [redacted] explique qu'il était dans le logement avant la signature du contrat, non daté, et que le loyer s'élevait 700 euros, conformément aux quittances.

Il estime que la dette n'est ni certaine ni exigible, le solde débiteur de 2600 euros au 1er janvier 2019 ne pouvant être vérifié et de nombreux paiements en espèces n'étant pas comptabilisés. Il indique que l'arriéré s'élève au plus à 1400 euros. Subsidiairement, il relève que les règlements faits par la caisse d'allocations familiales doivent s'imputer sur le décompte, ce qui porte les sommes à 3746,76 euros. Il ajoute que compte tenu d'un arrêté rendu par le préfet de traitement de l'insalubrité du 22 décembre 2021, le loyer n'est plus dû jusqu'à la levée de l'insalubrité.

À titre reconventionnel, il explique que des désordres ont été constatés dans le logement selon rapport de visite du service d'hygiène de la commune de Clichy-sous-Bois du 14 décembre 2020 mentionnant la présence d'humidité, des fissures dans le logement, et un rapport de diagnostic de SOLIHA du 2 mars 2021. Il soutient que les travaux prescrits par l'ARS sans une mise en demeure n'ont pas été effectués par le bailleur, si bien qu'un arrêté d'insalubrité a été rendu le 20 décembre 2021. Compte tenu de l'importance d'effectuer les travaux dans de brefs délais, il demande la condamnation à les réaliser sous astreinte. Il estime enfin qu'il subit un préjudice de jouissance qui justifie la réduction du loyer de 200 euros, notamment en raison de la présence d'une pièce qui ne peut constituer une pièce de vie, ainsi que des dommages et intérêts à hauteur de 8000 euros. Subsidiairement, il soutient que sa situation justifie, après compensation des créances, l'octroi de



délais de paiement.

L'affaire a été mise en délibéré au 21 mars 2022.

**MOTIFS DE LA DECISION :**

**Sur les demandes principales :**

*Sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire :*

*Sur la recevabilité de la demande :*

Attendu qu'en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail doit être notifiée au représentant de l'Etat dans le département par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins deux mois avant l'audience ;

Que par ailleurs, 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 aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ;

Attendu qu'en l'espèce, une copie de l'assignation a été dénoncée à la préfecture le 15 septembre 2020 en vue d'une audience prévue le 24 janvier 2022, soit plus de deux mois après ;

Qu'en outre, la SCI . . . justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) le 4 avril 2020, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 14 septembre 2020, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 ;

Qu'en conséquence, la demande de la SCI . . . aux fins de constat de résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers est recevable ;

*Sur l'acquisition de la clause résolutoire :*

Attendu que selon l'article 24 la loi du 6 juillet 1989, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou 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 ; que le commandement de payer contient, à peine de nullité la mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette, le montant mensuel du loyer et des charges, le décompte de la dette, l'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion, la mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière et la mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil ;

Que selon l'article 4 de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020, les clauses résolutoires.



lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er, soit entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus ; que si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée ;

Attendu qu'en l'espèce, le bail contient une clause résolutoire qui prévoit qu'à défaut de paiement des loyers ou charges dans le délai de deux mois après délivrance d'un commandement de payer resté sans effet, le bail sera résilié de plein droit ;

Que le commandement de payer signifié par huissier en date du 31 mars 2020 vise et reproduit la clause résolutoire insérée au bail et contient les mentions prévues par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Que les loyers réclamés n'ont pas été réglés dans le délai de deux mois, soit le 31 mai 2020 à minuit ; que toutefois, compte tenu de la date d'expiration du délai de deux mois, pendant la période fixée par l'ordonnance du 25 mars 2020, la clause résolutoire n'a pas été acquise le 31 mai 2020 et il y a lieu de reporter l'expiration du délai au 23 août 2020 ;

Qu'il ressort du décompte qu'à la date du 23 août 2020 les loyers et charges dus à la date du commandement de payer, soit 2791,88 euros, ont été réglés, puisque des paiements sont intervenus à hauteur de 2800 euros, pour quatre échéances, ainsi qu'un rappel de l'aide personnalisée au logement sur la période de décembre 2019 à mai 2020 de 616 euros ;

Qu'en conséquence, les conditions d'acquisition de la clause résolutoire ne sont pas réunies, si bien qu'il convient de rejeter la demande de constat de la résiliation du bail et d'expulsion du locataire ;

Qu'il n'y a pas lieu de les condamner au paiement d'une indemnité d'occupation ;

#### ***Sur la demande en paiement des loyers et charges :***

Attendu que selon l'article 7a) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer les loyers et charges aux termes convenus ;

Qu'en application de l'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer cesse d'être dû dans les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, à compter du premier jour suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée ;

Qu'en application de l'article 1353 du code civil, il appartient à celui qui demande l'exécution d'une obligation d'en rapporter la preuve ; que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Que la preuve du paiement, qui est un fait, peut être rapportée par tous moyens, conformément à l'article 1342-8 du Code civil ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des pièces du dossier, notamment du contrat de location produit



par Monsieur \_\_\_\_\_, signé par les parties, non daté mais à effet au 27 septembre 2013, et des quittances remises depuis 2018, que le montant du loyer mensuel est de 700 euros ;

Que le logement a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité du préfet de la Seine-Saint-Denis le 20 décembre 2021, notifié le 23 décembre 2021 ; que dès lors le loyer n'est pas dû à compter du mois de janvier 2022 ; que le décompte ne comporte pas les appels de décembre 2021 et janvier 2022 ;

Que d'une part, que le décompte communiqué débute sur un solde débiteur de 2600 euros, non justifié par le bailleur, qu'il y a lieu de déduire ;

Que d'autre part, il ressort de l'examen du décompte que les versements de la caisse d'allocations familiales ne sont pas tous comptabilisés ; qu'il y a lieu d'ajouter le versement de 114 euros de juin 2020, de 30 euros d'août 2020, 15 euros en janvier 2021, de 18 euros en mai et en juin 2021 et de 12 euros en juillet 2021, soit un total de 207 euros ;

Que Monsieur \_\_\_\_\_ ne justifie pas d'autres paiements ; qu'il ne communique aucune preuve de versements complémentaires, et ne précise ni le montant, ni la date de ces paiements, ni leur affectation ou encore leur origine ; que dès lors la preuve d'autres paiements n'est pas rapportée ;

Qu'en conséquence, il convient de condamner Monsieur \_\_\_\_\_ à payer à la SCI \_\_\_\_\_ la somme de **5939,88 euros**, au titre des sommes dues au 1 janvier 2022 avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

#### **Sur les demande reconventionnelles :**

#### ***Sur la demande de réalisation de travaux sous astreinte :***

Attendu qu'en application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;

Que les caractéristiques du logement décent sont définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dont il ressort que le logement doit notamment satisfaire aux conditions relatives à l'état d'entretien du clos et du couvert, du gros œuvre du logement et de ses accès ; que le logement ne doit pas présenter de risques manifestes pour la santé du locataire provenant de problèmes d'humidité ou d'infiltrations, de ventilation, des réseaux d'électricité, de gaz, d'eau et de chauffage, des matériaux de construction, des canalisations ou des revêtements ;

Que selon l'article 6 a) et 6c), le bailleur est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement et est également obligé 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, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Que selon l'article L511-11 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorité compétente prescrit, par l'adoption d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, la réalisation



dans le délai qu'elle fixe, de mesures nécessitées par les circonstances, notamment la réparation ou toute autre mesure propre à remédier à la situation y compris, le cas échéant, pour préserver la solidité ou la salubrité des bâtiments contigus ; que l'arrêté mentionne d'une part que, à l'expiration du délai fixé, en cas de non-exécution des mesures et travaux prescrits, la personne tenue de les exécuter est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard et d'autre part que les travaux pourront être exécutés d'office à ses frais ;

Que selon l'article 9 du Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des pièces communiquées qu'à l'occasion d'une visite du service Habitat Pole hygiène de la ville de Clichy-sous-Bois du 14 décembre 2020, l'existence de désordres affectant le logement a été mise en évidence, notamment l'existence de plusieurs fissures à l'extérieur et à l'intérieur du logement et la présence d'humidité et le développement de moisissures ;

Que les mêmes désordres ont été constatés par l'association SOLIHA selon rapport de visite du 2 mars 2021, lequel relève des causes d'insalubrité, signalées à l'agence régionale de la santé ;

Qu'à l'issue d'une procédure contradictoire en vue du traitement de l'insalubrité, le logement a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité du 20 décembre 2021, enjoignant au propriétaire de réaliser des mesures visant à y remédier, dans le délai de trois mois à compter de la notification de l'arrêté ; que l'arrêté mentionne la nécessité d'assurer l'hébergement de l'occupant pendant la réalisation des travaux devant être réalisés hors sa présence ;

Que les mesures nécessaires consistent notamment à la mise en place d'un système de ventilation efficace et permanent, un chauffage suffisant, remédier l'humidité et aux infiltrations, lutter contre les moisissures, traiter les fissures assurer l'étanchéité des murs, l'isolement thermique, la réfection des dégradations ;

Que la SCI évoque des difficultés à accéder au logement pour pouvoir programmer les travaux ; qu'elle communique une attestation non signée de Monsieur mentionnant son souhait de ne pas quitter même temporairement le logement ;

Qu'au jour de l'audience, le délai imparti à la SCI pour réaliser les travaux, qui débute à la notification de l'arrêté, n'a pas expiré ;

Qu'il n'est pas mis en évidence d'autres travaux qui relèveraient des obligations du bailleur, pour lesquels une mise en demeure aurait été adressée ;

Que dès lors, compte tenu de la procédure de traitement de l'insalubrité, en cours, et de l'injonction de réalisation de travaux pour y remédier, par arrêté du 20 décembre 2021, lequel prévoit la nature des travaux, leurs conditions et délais de réalisation et les sanctions de l'absence de réalisation des mesures, il n'y a pas lieu de condamner la SCI à la réalisation de travaux et mesures faisant l'objet de la procédure de traitement de l'insalubrité ;

Qu'il convient de rejeter la demande ;

*Sur les demandes au titre de la réfaction des loyers :*

Attendu qu'aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au



locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;

Que selon l'article 20-1 de la même loi, si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, relatifs à la délivrance d'un logement décent, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité ;

Que le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution et peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux ;

Qu'en application de l'article 1353 du Code civil, il appartient à celui qui demande l'exécution d'une obligation d'en rapporter la preuve ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des développements qui précèdent qu'une procédure de traitement de l'insalubrité est en cours, à la suite d'un arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis du 20 décembre 2021 ; que cette décision administrative entraîne de plein droit la suspension du paiement du loyer jusqu'à la mainlevée de l'arrêté ;

Que le bailleur n'est pas condamné à la réalisation d'autres travaux ou mesures que ceux visés dans la procédure de traitement de l'insalubrité ;

Que dès lors, il convient de rejeter la demande de réfaction des loyers, qui ne sont plus dus pendant la période d'insalubrité ;

Que si le caractère impropre à l'habitation d'une des pièces du logement, en raison de la dimension et du positionnement de l'ouvrant cause un trouble de jouissance devant être indemnisé, cette situation ne permet pas la révision du montant du loyer ; que la demande sera donc rejetée ;

#### ***Sur les demandes au titre des troubles de jouissance :***

Attendu qu'en application des articles 6 de la loi du 6 juillet 1989 et 1719 du Code civil, le bailleur est tenu d'assurer au locataire une jouissance paisible du logement loué pendant la durée du bail ;

Que le bailleur est ainsi notamment responsable des troubles de jouissance subis par le locataire même s'ils proviennent des parties communes de l'immeuble ;

Qu'en application de l'article 1353 du Code civil, il appartient à celui qui demande l'exécution d'une obligation d'en rapporter la preuve ;

Attendu qu'en l'espèce, il ressort des développements qui précèdent que des désordres affectent le logement donné en location à Monsieur

Que les désordres sont constatés depuis le mois de mars 2021 ;

Qu'il est constant que le logement est toujours affecté de désordres, caractérisant un manquement du bailleur à son obligation de garantir le locataire des troubles de jouissance, et justifiant une indemnisation du locataire qui a vécu dans un logement dégradé depuis plusieurs mois ;



Que compte tenu des éléments versés aux débats, compte tenu de la nature et de la durée des nuisances, d'une part, celles affectant l'ensemble du logement s'agissant de l'humidité des infiltrations et des moisissures, constatées depuis le mois de mars 2021, et d'autre part de la mise à disposition d'une pièce ne répondant pas aux critères d'habitabilité qualifiée d'impropre à l'habitation selon rapport de l'association SOLIHA, en raison de l'absence d'un ouvrant permettant l'éclairage et l'aération naturels suffisants, existant depuis l'origine du contrat, il convient de fixer le montant de l'indemnisation à hauteur de 80 euros par mois de janvier 2019 jusqu'en février 2021, soit 2080 euros, puis 350 euros par mois entre mars et novembre 2021, soit 3150 euros, soit un total de 5230 euros ;

Qu'il convient de condamner la SCI à payer à Monsieur la somme de **5230 euros** à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice ;

***Sur la demande de compensation des créances :***

Attendu qu'aux termes des articles 1347 et 1347-1 du Code civil, la compensation visant à l'extinction simultanée d'obligations réciproques entre deux personnes, s'opère, sous réserve d'être invoquée, à due concurrence, à la date où ses conditions se trouvent réunies et n'a lieu qu'entre deux obligations fongibles, certaines, liquides et exigibles ;

Attendu qu'en l'espèce, dans le cadre de la présente décision, des condamnations réciproques sont prononcées ; que les conditions de la compensation sont réunies ;

Que la créance de la SCI s'élève à 5939,88 euros et celle de Monsieur s'élève à 5230 euros ; qu'il s'ensuit que Monsieur restent redevables de la somme de 709,88 euros ;

***Sur la demande de délais de paiement :***

Attendu qu'en application de l'article 1343-5 du Code civil, le juge peut, en considération de la situation du débiteur et des besoins du créancier, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues, dans la limite de deux années ;

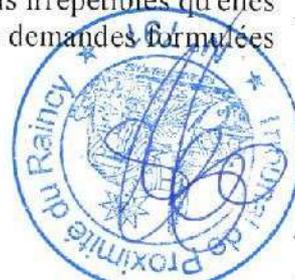
Attendu qu'en l'espèce, compte tenu de la situation respective des parties et du contexte du litige, il convient d'accorder à Monsieur des délais afin de s'acquitter de leur dette en douze versements ;

***Sur les demandes accessoires :***

Attendu que conformément à l'article 514 du Code de procédure civile, le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire, de droit ;

Attendu qu'en application des dispositions des articles 696 et suivants du Code de procédure civile, il convient de condamner Monsieur aux dépens de l'instance comprenant les frais de signification du commandement de payer et de notification à la préfecture et de saisine de la CCAPEX ;

Attendu qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge des parties les frais irrépétibles qu'elles ont exposés dans le cadre de cette instance ; qu'il convient donc de rejeter les demandes formulées



au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

**PAR CES MOTIFS**

**Le juge des contentieux de la protection, statuant en audience publique, par jugement contradictoire en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe le jour de son délibéré,**

**DECLARE** recevable la demande de la SCI aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire,

**REJETTE** la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail conclu le 27 septembre 2013 entre la SCI d'une part, et Monsieur d'autre part, concernant les locaux situés à 93390 Clichy-sous-Bois,

**REJETTE** la demande d'expulsion,

**CONDAMNE** Monsieur à payer à la SCI la somme de **5939,88 euros**, au titre des loyers et charges arrêtés au 1 janvier 2022, échéance de novembre 2021 incluse, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

**REJETTE** la demande de réalisation de travaux sous astreinte,

**REJETTE** la demande de réfaction et de révision des loyers,

**REJETTE** la demande de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance lié à la délivrance du logement décent,

**CONDAMNE** la SCI à payer à Monsieur la somme de **5230 euros** à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance,

**CONSTATE** la compensation légale entre les deux créances, et **DIT** que Monsieur restent devoir la somme en principal de **709,88 euros** à la SCI.

**AUTORISE** Monsieur à s'acquitter de sa dette en **douze fois**, en procédant à **onze versements de 60 euros et un douzième versement égal au solde de la dette**, sauf meilleur accord entre les parties,

**DIT** que chaque versement devra intervenir avant le 10 de chaque mois et pour la première fois le 10 du mois suivant la signification du présent jugement ,

**DIT** qu'en cas de défaut de paiement d'une échéance à sa date exacte, suivi d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse durant quinze jours, l'échelonnement sera caduc et la totalité de la dette redeviendra exigible,

**RAPPELLE** que la présente décision suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier et que les majorations d'intérêts ou pénalités de retard cessent d'être dues pendant le délai fixé par la présente décision,



**REJETTE** les demandes respectives des parties au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

**CONDAMNE** Monsieur \_\_\_\_\_ aux dépens de l'instance, comprenant les frais de signification du commandement de payer du 31 mars 2020, et le coût de la notification de l'assignation à la préfecture, et de la saisine de la CCAPEX,

**DEBOUTE** les parties de leurs autres demandes et prétentions,

**RAPPELLE** que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire de droit.

**LE GREFFIER**

**LE PRÉSIDENT**

COPIE CERTIFIEE  
CONFORME A L'ORIGINAL

