

**JUGEMENT DU 23 Mai 2013**

**RG n° 11-12-002288**

**DEMANDEUR(S) :**

[REDACTED]

[REDACTED]

C/

92190 MEUDON

[REDACTED]

assisté(e) de Me SALMON Jean Pierre, avocat  
28 boulevard Verd de Saint-Julien 92190 MEUDON

**DÉFENDEUR(S) :**

[REDACTED]

représentée par Me [REDACTED], avocat

[REDACTED]

non comparante

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

**JUGE :** Roselyne GAUTIER, vice présidente

**GREFFIER :** Christian RALAIDOVY

**DÉBATS :** Audience publique du 20 décembre 2012

**DÉCISION :** prononcée par mise à disposition des parties au greffe

réputée contradictoire et en premier ressort  
signée par Roselyne GAUTIER et Christian  
RALAIDOVY



[redacted] a consenti à [redacted] un bail sous seing privé en date du 31 août 2010 concernant un appartement situé [redacted] 94250 GENTILLY.

[redacted] s'est portée caution solidaire jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2013 pour un montant de 22 680 euros.

Par exploit d'huissier du 13 décembre 2011, [redacted] a fait délivrer à [redacted] un commandement de payer la somme principale de 2 456,72 euros représentant un arriéré de loyers et de charges, arrêté au mois de décembre 2011 inclus, avec décompte de régularisation des charges de 2010.

Ce commandement de payer a été dénoncé à la caution solidaire par exploit d'huissier du 27 décembre 2011.

Par acte d'huissier en date du 14 et 15 mars 2012, [redacted] a fait assigner [redacted] et [redacted] en référé devant le tribunal d'instance de VILLEJUIF afin de

- faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail
- voir ordonner l'expulsion de [redacted] sous astreinte de 35 euros par jour de retard
- voir condamner solidairement [redacted] et [redacted] à payer la somme de 3882,18 euros au titre des loyers impayés au 14 février 2012, la somme de 41,90 euros par jour au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle jusqu'à la libération des lieux et la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Par ordonnance de référé en date du 6 septembre 2012, le juge des référés du Tribunal d'Instance de VILLEJUIF a constaté l'existence d'une contestation sérieuse et renvoyé l'affaire au fond. [redacted] ayant fait valoir le non respect par le bailleur de son obligation de délivrer un logement décent.

Dans ses dernières conclusions réitérées à l'audience [redacted] demande, à titre principal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et, en conséquence, la résiliation du bail à compter du 14 février 2012 ;
- la condamnation solidaire de [redacted] et de [redacted] à lui payer la somme de 1 343,41 euros d'arriéré locatif arrêté à la date de la résiliation, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer en date du 13 décembre 2011 ainsi qu'une indemnité d'occupation de 41,90 euros par jour, à compter du 14 février 2012 et jusqu'à la complète libération des lieux et remise des clés ;

A titre subsidiaire, elle demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la résiliation judiciaire à compter du 20 décembre 2012, du bail conclu le 31 août 2010 ainsi que la condamnation solidaire de [redacted] et de [redacted] à payer à [redacted] :

- la somme de 7 859,22 euros d'arriéré locatif arrêté au 20 décembre 2012 inclus ;
- une indemnité d'occupation de 41,90 euros par jour à compter du 21 décembre 2012 et jusqu'à la complète libération des lieux et remise des clés ;

En tout état de cause, elle sollicite :

- la condamnation de [REDACTED] et de tous occupants de son chef à quitter les lieux dès la signification du jugement à intervenir, sous astreinte de 35 euros par jour de retard en sus de l'indemnité d'occupation ;
- à défaut pour [REDACTED] de quitter les lieux, l'autorisation de procéder à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;
- dans cette hypothèse, l'autorisation de vider les lieux de tous meubles ou objets trouvés sur place et de les confier à un garde meuble aux frais, risques et périls de [REDACTED].

En outre, elle demande la condamnation solidaire de [REDACTED] et de [REDACTED] :

- au paiement de la somme de 2 500 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et qu'il soit dit qu'à défaut de règlement spontané des condamnations prononcées dans le présent jugement et qu'en cas d'exécution par voie extrajudiciaire, les sommes retenues par l'huissier instrumentaire en application des dispositions de l'article 10 du décret du 8 mars 2011, portant modification du décret du 1<sup>er</sup> décembre 1996, devront être supportées par la partie succombante en sus de l'indemnité mise à sa charge sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- aux entiers dépens qui comprendront ceux du commandement de payer du 13 décembre 2011 et de sa dénonciation du 27 décembre 2011.

A l'appui de ses prétentions, [REDACTED] soutient que la locataire a arbitrairement suspendu ses paiements de loyers, ne respectant pas ainsi son obligation contractuelle. Elle ajoute que [REDACTED] n'entretient pas les lieux, n'en jouit pas en bon père de famille et manque à son obligation de bonne foi.

Elle conteste notamment les allégations de la locataire concernant le non respect par le bailleur de fournir un logement décent et fait observer qu'elle n'a été informée de la nécessité de faire des travaux que pendant la procédure à une date où le bail était déjà résilié.

En réponse, [REDACTED], à titre subsidiaire, sollicite la suspension des effets de la clause résolutoire et l'octroi des plus larges délais pour s'acquitter de sa dette locative.

A titre reconventionnel, elle demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la condamnation de [REDACTED] à procéder à la réalisation des travaux tels que préconisés dans le rapport qu'elle produit, dans les deux mois de la signification de la décision à intervenir et, passé ce délai, sous astreinte de 100 euros par jour de retard ;
- la suspension du paiement du loyer à compter du jour de la signification du jugement à intervenir et jusqu'à la réalisation complète des dits travaux ;
- la condamnation de [REDACTED] à lui payer la somme de 8 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son trouble de jouissance ;
- la compensation entre ladite somme et la dette de loyer due à ce jour ;
- l'octroi des plus larges délais de paiement pour s'acquitter du surplus ;
- la condamnation de [REDACTED] à lui remettre les quittances conformes sous astreinte de 20 euros par jour de retard à compter du jour de la signification du jugement

à intervenir ;

- la condamnation de [REDACTED] à lui payer une indemnité de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

A l'appui de ses prétentions, elle déclare qu'à plusieurs reprises, elle a alerté sa bailleuse de l'existence de désordres affectant le logement et préexistant à la location, mais que celle-ci n'a pris aucune mesure pour y remédier et que le logement est dans un état proche de l'insalubrité. Elle précise qu'elle a cessé de payer le loyer en raison de l'inertie de son bailleur.

Elle se fonde notamment

- sur le rapport du 13 septembre 2011 d'un expert qu'elle a mandaté et qui a conclu à la nécessité, de mettre en conformité l'installation électrique, de créer des entrées d'air et de remplacer les portes fenêtres par des croisées étanches en PVC ou en bois.

- sur le rapport du 18 juin 2012 établi par un technicien de la Ville qui préconise un bilan de l'installation électrique et un mode de ventilation suffisant et permanent.

Elle expose également

- que du fait de la vétuste électrique, elle subit des nuisances dues aux surcharges électriques et qu'elle craint l'accident domestique
- que la salle de bain est envahie de moisissures
- que l'absence d'étanchéité et d'isolation thermique l'obligent à utiliser un chauffage d'appoint l'hiver, et que par temps de pluie l'eau s'infiltré par les encadrements de fenêtre
- que du fait de l'absence de volets, elle a été victime d'un cambriolage et vit désormais dans la crainte.

## MOTIFS

### **Sur l'acquisition de la clause résolutoire et l'expulsion**

Vu le contrat de bail en date du 31 août 2010 concernant un appartement situé [REDACTED] 94250 GENTILLY ;

Vu l'acte de cautionnement du 31 juillet 2010;

Vu la loi du 6 juillet 1989 notamment les articles 7 et 24 et l'article 1728 du Code civil,

Vu le commandement de payer du 13 décembre 2011, et sa dénonciation à la caution le 27 décembre 2011,

Vu la copie de l'assignation délivrée au Préfet du Val de Marne le 16 mars 2012,

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ;

En l'espèce [REDACTED] a fait délivrer, à la locataire le 13 décembre 2011, un commandement de payer la somme principale de 2 456,72 euros représentant un arriéré de loyers et charges arrêté au mois de décembre 2011 inclus ; Ce commandement de payer dénoncé à la caution solidaire, [REDACTED], par acte en date du 27 décembre

2011, visait expressément la clause résolutoire contractuelle figurant au §10 du contrat de location .

Or au vu du relevé locatif il est établi que les causes de ce commandement de payer n'ont pas été réglées dans le délai légal de deux mois.

Par ailleurs, [REDACTED] reconnaît avoir suspendu les paiements de son loyer à compter du mois de septembre 2011 en invoquant l'existence de désordres imputables au non respect de ses obligations par son bailleur.

L'existence de tels désordres s'ils étaient avérés ne pouvait nullement justifier la suspension par la locataire de sa propre initiative et sans autorisation judiciaire du paiement de ses loyers.

Il convient donc de considérer que le bail s'est trouvé résilié du fait de l'acquisition des effets de la clause résolutoire le 14 février 2012.

De plus, au vu du montant élevé de la dette locative, de l'absence de propositions claires et sérieuses de règlements pour apurer la dette, et de versements mensuels réguliers au titre du loyer courant, il y a lieu de débouter la locataire de sa demande de suspension des effets de la clause résolutoire.

Il convient donc d'ordonner à [REDACTED] et à tout occupant de son chef de libérer l'appartement situé [REDACTED] 94250 GENTILLY dans le délai d'un mois à compter de la signification de la présente décision et de dire qu'à défaut de libération des lieux dans ce délai, [REDACTED] pourra procéder à son expulsion conformément aux dispositions du code des procédures civiles d'exécution .

Dans cette hypothèse, il convient d'autoriser [REDACTED] à séquestrer les meubles et objets mobiliers trouvés dans les lieux, et à les entreposer dans tout local de son choix, aux frais, risques et périls de la locataire.

Compte tenu du contexte de l'affaire, le prononcé d'une astreinte n'apparaît pas nécessaire.

#### **Sur les demandes en paiement au titre des loyers et indemnités d'occupation**

Jusqu'à la complète libération des lieux par le locataire, il est légitime, faute pour le bailleur de justifier d'un préjudice plus important que celui résultant de la seule perte du montant des loyers et charges, de fixer une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer, outre les charges.

Il n'y a donc pas lieu de faire application de la clause pénale contractuelle portant au double du loyer quotidien le montant de l'indemnité d'occupation.

Au vu des pièces produites aux débats et notamment les différents relevés locatifs et en l'absence de production par [REDACTED] de ses relevés bancaires qui auraient permis de justifier de la réalité des 2 paiements de juillet et décembre qu'elle invoque et qui sont contestés par la bailleuse, et après déduction des versements d'un montant de 1260,77 euros le 10 septembre 2012 et de 1 278 euros le 13 décembre 2012, le montant de l'arriéré locatif est fixé la somme de 7585,95 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation à la date du 31 décembre 2012,

En conséquence, il y a lieu de condamner solidairement [REDACTED] locataire et [REDACTED] caution régulièrement tenue au vu de l'acte de cautionnement du 31 juillet 2010 au paiement de cette somme avec intérêts légaux à compter du présent jugement,

Il convient également de condamner solidairement [REDACTED] et [REDACTED] à payer à [REDACTED] les indemnités d'occupation égales au montant du loyer courant actuel, les charges en sus à compter du 1er janvier 2013, jusqu'à la libération des lieux étant précisé que conformément aux termes de l'acte de caution [REDACTED] ne sera tenue que jusqu'à la date du 1er août 2013.

## **Sur les demandes reconventionnelles**

### **1. Sur la réalisation des travaux et le trouble de jouissance**

L'article 1720 du Code civil dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce ; qu'il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ;

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose également que 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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;

- est obligé de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations ainsi que les équipements en bon état de fonctionnement, de lui assurer une jouissance paisible du logement et d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu au contrat.

En l'espèce le rapport du 13 septembre 2011 établi par l'expert mandaté par la locataire et le rapport des services techniques de la Mairie de Gentilly du 18 juin 2012, si ils permettent de vérifier l'existence de désordres d'humidité et de vétusté électrique ne sont pas suffisamment précis pour évaluer la nature et la réalité du trouble de jouissance subi par la locataire.

Par ailleurs [REDACTED] n'apporte pas la preuve d'avoir informé [REDACTED] avant la date du 16 avril 2012, des désordres affectant le logement. En effet, en l'absence de production d'un accusé réception, la certitude de la date du courrier qui aurait été envoyé le 29 novembre 2011, n'est pas établie.

De même la locataire ne justifie pas non plus de la date de transmission à [REDACTED] du rapport en date du 13 septembre 2011 établi par un ingénieur en pathologie bâtiment ;

Enfin, l'acquisition de la clause résolutoire du bail étant intervenue le 14 février 2012, [REDACTED] qui occupe donc l'appartement situé [REDACTED] 94250 GENTILLY sans droit ni titre depuis cette date n'est plus fondée à solliciter la réparation d'un trouble de jouissance postérieurement à cette date ou à demander la réalisation de travaux de la part de [REDACTED].

Il convient donc de rejeter les prétentions de [REDACTED] tendant à l'octroi de dommages-intérêts pour trouble de jouissance, à la réalisation de travaux sous astreinte astreinte et à la suspension du loyer jusqu'à la réalisation des travaux.

### **2. Sur la délivrance des quittances**

L'article 21 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur est tenu de transmettre

gratuitement une quittance au locataire qui lui en fait la demande ;

L'article 1253 du Code civil dispose que le débiteur de plusieurs dettes a le droit de déclarer, lorsqu'il paye, laquelle il entend acquitter ;

L'article 1256 du même code dispose que, lorsque la quittance ne porte aucune imputation, le paiement doit être imputé sur la dette que le débiteur avait pour lors le plus d'intérêt d'acquitter entre celles qui sont pareillement échues ; sinon, sur la dette échue, quoique moins onéreuse que celles qui ne le sont point ; que, si les dettes sont d'égales nature, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement ;

[redacted] expose avoir reçu deux chèques émis par [redacted] d'un montant de 1260,77 euros le 10 septembre 2012 et de 1 278 euros le 13 décembre 2012 et ne justifie pas avoir délivré de quittances correspondant à ces sommes.

[redacted] n'a donné aucune indication précise quant à leur imputation lors des versements et leur montant ne permettait pas de dire qu'ils correspondaient aux loyer courant. Elle ne justifie pas non plus en quoi elle aurait eu intérêt à payer des loyers plus récents.

Au vu de ces observations il convient de dire que ces versements se sont imputés sur les dettes de loyers les plus anciennes.

Compte tenu de la régularisation des charges intervenues, ces sommes doivent donner lieu à la délivrance des quittances de loyers de septembre à décembre 2011.

Par conséquent, il y a lieu d'ordonner à [redacted] de transmettre les quittances des mois de septembre à décembre 2011 , correspondant aux versements d'un montant de 1260,77 euros le 10 septembre 2012 et de 1 278 euros le 13 décembre 2012 réalisés par [redacted], dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement à intervenir, sous astreinte de 20 euros par jour de retard à l'expiration de ce délai.

#### **Sur les dépens, les frais irrépétibles et l'exécution provisoire**

Il serait inéquitable de laisser à [redacted] la charge des frais exposés par elle non compris dans les dépens ; [redacted] et [redacted] seront donc condamnées in solidum à lui payer une somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

En revanche, le droit proportionnel dégressif des sommes dues par un débiteur, alloué à l'huissier de justice par application des dispositions de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 portant modification du décret du 1<sup>er</sup> décembre 1996, est à la charge du créancier ; En conséquence , il n'y a pas lieu de faire droit à la prétention de [redacted] tendant à au paiement de cette indemnité par la partie succombante ;

En application de l'article 696 du Code de procédure civile, [redacted] et [redacted] qui succombent en leurs demandes, seront condamnées chacune pour ceux qui la concernent aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer du 13 décembre 2011 et de sa dénonciation du 27 décembre 2011 ;

L'exécution provisoire apparaît nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, il convient donc de l'ordonner conformément aux dispositions de l'article 515 du Code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal, statuant en premier ressort et par jugement réputé contradictoire, par mise à disposition au greffe ;

**CONSTATE** que la clause résolutoire prévue au contrat de bail conclu le 31 août 2010 entre et [REDACTED] et [REDACTED] est acquise au bénéfice de [REDACTED] depuis le 14 février 2012 ;

**ORDONNE** à [REDACTED] et à tout occupant de son chef de libérer l'appartement situé [REDACTED] 94250 GENTILLY dans un délai d'un mois à compter de la signification de la présente décision ;

**ORDONNE**, faute de départ volontaire de [REDACTED], dans ce délai, son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef, avec au besoin le concours de la force publique conformément aux dispositions des articles L.153-1 et L.153-2 du Code des procédures civiles d'exécution ;

**RAPPELLE** que l'expulsion ne pourra être mise en œuvre qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à quitter les lieux et dans les conditions prévues aux articles L.412-1 et L.412-2 du Code des procédures civiles d'exécution ;

**RAPPELLE**, s'agissant des meubles et objets mobiliers laissés dans les lieux, qu'il devra être procédé conformément aux dispositions de l'article L.433-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;

**FIXE** le montant de l'indemnité d'occupation due à compter du 14 février 2012, au montant du loyer courant actuel, les charges en sus ;

**CONDAMNE** solidairement [REDACTED] et [REDACTED] à payer [REDACTED] la somme 7585,95 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation à la date du 31 décembre 2012 (décembre 2012 inclus), augmentée des intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

**CONDAMNE** solidairement [REDACTED] et [REDACTED] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer actuel les charges en sus à compter du 1er janvier 2013 et jusqu'à la complète libération des lieux ;

**DIT** que [REDACTED], es qualité de caution ne sera tenue que jusqu'au terme de son engagement soit le 1<sup>er</sup> août 2013 ;

**ORDONNE** à [REDACTED] de transmettre à [REDACTED] les quittances des mois de septembre à décembre 2011 correspondant aux versements d'un montant



de 1 260,77 euros réalisé le 10 septembre 2012 et d'un montant de 1 278 euros réalisé le 13 décembre 2012 par [REDACTED], et ce dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement à intervenir, sous astreinte de 20 euros par jour de retard à l'expiration de ce délai ;

**CONDAMNE** in solidum [REDACTED] et [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

**CONDAMNE** [REDACTED] et [REDACTED] aux dépens, chacune pour ceux qui la concernent qui comprendront le coût du commandement de payer du 13 décembre 2011 et de sa dénonciation du 27 décembre 2011 ;

**DEBOUTE** les parties du surplus de leurs prétentions ;

**ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente décision.

**LE GREFFIER**

Christian RALAIDOVY



**LA JUGE**

Roselyne GAUTIER



EN CONSÉQUENCE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Mande et Ordonne  
A tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre  
la présente décision à exécution  
Aux procureurs Généraux et aux Procureurs de la République  
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.  
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de  
créter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Pour copie certifiée conforme  
Le Greffier en Chef,

