Doctrine

Tribunal Judiciaire d'Albi, 21 février 2022, n° 21/00354

TJ Albi
21 février 2022

Résumé par Doctrine IA

La décision du Tribunal Judiciaire d'Albi tranche un litige entre la S.C.I. MP, bailleur, et M. ZHadi Y, locataire, concernant des arriérés de loyer et la demande d'expulsion du locataire. La S.C.I. MP invoque les articles 1728 2ème et 1153-1 du Code Civil pour demander la résiliation du bail pour non-paiement des loyers et charges, l'expulsion du locataire, une indemnité d'occupation, ainsi qu'une provision sur les loyers et charges impayés. M. Y ZHadi, bénéficiant d'une aide juridictionnelle partielle, soulève l'incompétence du juge des référés, arguant d'une contestation sérieuse due à la non-délivrance d'un logement décent et invoque l'exception d'inexécution pour non-paiement des loyers. Il demande également la réduction de sa dette locative en raison de la prescription et de la perte d'allocations logement imputable au bailleur, ainsi que des dommages-intérêts pour préjudice moral. Le tribunal rejette l'incompétence du juge des référés, l'exception d'inexécution et la demande d'expulsion, le locataire ayant déjà quitté les lieux. Il condamne M. Y ZHadi à payer une provision de 12 166 € pour les loyers et charges dus jusqu'au 31/12/2021, après déduction des sommes prescrites et des allocations logement non déduites par le bailleur, et rejette la demande de délais de paiement. M. Y ZHadi est également condamné à payer 700 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, tandis que ses demandes de dommages-intérêts sont rejetées, le juge des référés n'étant pas compétent pour en connaître. La décision est assortie de l'exécution provisoire.

L'intelligence artificielle peut faire des erreurs. Pensez à vérifier les contenus générés.

Sur la décision

Référence : TJ Albi, 21 févr. 2022, n° 21/00354

Numéro(s) : 21/00354

Sur les parties

Avocat(s) :

Antoine CHRISTIN Zuzana ROCHEFEUILLE Maria Grazia DI STEFANO Didier OLIVE

Parties :

MP c/ S.C.I.

Texte intégral

F

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE 22/00039 MINUTE N° DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALBI

DÉCISION DU 21 Février 2022 :

DOSSIER N° RG 21/00354 – N° Portalis DB3A-W-B7F-DNM4

[...] :

AFFAIRE S.C.I. MP C/ ZHadi Y

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALBI

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT: M. FERRET, Magistrat à Titre Temporaire

: Madame MAZAURINGREFFIER lors des débats

GREFFIER lors de la mise à disposition: Madame DELABROY,

PARTIES:

DEMANDERESSE

S.C.I. MP

[...]

[...] représentée par Me Antoine CHRISTIN, avocat au barreau de HAUTS-DE-SEINE, substitué par Me DI STEFANO

DEFENDEUR
Monsieur ZHadi Y né le [...] à [...]

TESSONNIERES

[...]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro 81004/001/2021/002555 du 19/11/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'ALBI) représenté par Me Didier OLIVE, avocat au barreau d'ALBI, substitué par Me

ROCHEFEUILLE

Débats tenus à l'audience du 17 Janvier 2022

Ordonnance prononcée par sa mise à disposition au greffe le 21 Février 2022

X DE LA PRO Le 21 Février 2022 TE CT IO ccc délivrées aux parties N

JUGE DES C cccrfe délivrée à Me Antoine CHRISTIN ON LE T E N

* T L F

HA

TJALBI N

[…]

2AM 3A U M M X

FAITS et PROCÉDURE.UAREXEI Ma nCAT UO

Par acte sous seing privé en date du 08/05/2014 à effet du 14/06/2014, la SCI MP a donné à bail à M. Y ZHadi un logement d'habitation situé à

TESSONNIERES, [...] moyennant un loyer mensuel de 440 € en ce comprise une provision pour charges locatives.

Le 22/07/2021, la SCI MP a fait délivrer à M. Y ZHadi un commandement délivré par huissier visant la clause résolutoire de payer la somme de 15 840 € au titre des loyers et charges arrêtés à la date du 01/07/2021.

Par acte d'huissier en date du 27/10/2021, la SCI MP a fait assigner le preneur devant le juge des contentieux de la protection près le Tribunal Judiciaire d'ALBI, statuant en référé, à l'audience du 17/01/2022.

M. Y BA, régulièrement assigné à étude, était représenté.

PRÉTENTIONS DES PARTIES.

Dans son acte introductif d'instance, repris à l'audience, la SCI MP sollicite au visa des articles 1728 2ème et 1153-1 du Code Civil: la constatation de l'acquisition des effets de la clause résolutoire à la date du 23/09/2021 et l'expulsion du preneur et de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique et sous astreinte de

20 € par jour de retard dès la signification de la décision. une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer. majoré et des charges locatives à compter du 23/09/2021, ce jusqu'au départ effectif des lieux. une provision de 16720 € au titre des loyers et indemnités d'occupation échus à la date du 01/09/2021. la condamnation du preneur aux entiers dépens.

- le paiement d'une somme de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du

Code de Procédure Civile.

EN RÉPONSE :

Le défendeur soulève in limine litis l'incompétence du juge des référés au motif qu'il ne peut ordonner en référé toutes les mesures qui se heurtent à une contestation sérieuse ou que justifient l'existence d'un différent.

En effet, en matière de logement locatif, le non respect par le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent constitue une contestation sérieuse.

M. Y ZHadi n'a pas cessé de demander au bailleur que des travaux de mise aux normes de son appartement soient exécutés, mais ceux-ci n'ont jamais été réalisés.

N'ayant pas les moyens de déménager, M. Y ZHadi s'est maintenu dans les lieux. De plus, compte tenu de l'inexécution des travaux, il a perdu le bénéfice de

- 2

---

l'allocation logement.

Il demande que soit constaté le caractère légitime de l'exception d'inexécution de paiement des loyers.

En ce qui concerne la demande de condamnation à libérer son appartement sous astreinte de 20 € par jour de retard, il déclare qu'il a quitté les lieux et restitué les clefs le 10/01/2022.

M. Y BA formule une demande reconventionnelle au titre de dommages et intérêts fondée sur la non délivrance d'un appartement décent.

En conséquence, il n'était pas tenu de s'acquitter du montant du loyer de 440 €.

Ces manquements ont eu un effet délétère sur son moral et sur sa qualité de vie, préjudice aggravé par sa convocation devant la justice.

M. Y ZHadi demande que la SCI MP soit condamnée à lui payer la somme de 2000 € au titre du préjudice moral et de la résistance abusive et de la mauvaise foi.

Si l'exception d'inexécution n'était pas retenue par le Tribunal, M. Y ZHadi demande à ce que la prescription soit appliquée en ce qui concerne les loyers échus et non réglés antérieurs à 3 années avant laquelle la SCI MP lui a fait délivrer

l'assignation.

Le commandement de payer n'interrompt pas la prescription.

L'assignation lui ayant été remise le 27/10/2021, toute somme antérieure au 27/10/2018 est prescrite.

À ce titre-là, il demande à ce que sa dette soit diminuée de 1320 €.

Le bailleur percevait de la CAF une somme mensuelle de 253 € dont il ne fait pas état dans son décompte. Une fois le constat de non décence établi le 29/03/2018, les bailleurs ont été mis en demeure sous 18 mois de réaliser les travaux.

Aucune mise en conformité n'ayant été réalisée, la CAF a cessé de verser cette allocation le 29/09/2019.

La suspension des aides n'est pas de la responsabilité de M. Y ZHadi mais bien du bailleur. Néanmoins, la totalité des loyers lui a été réclamée.

A ce titre-là, la dette de M. Y ZHadi doit être réduite de la somme de 8349

€. Au total, compte tenu de la prescription des loyers échus ainsi que des allocations logement, la dette doit être réduite de 6 362,99 €.

Compte tenu de sa situation financière difficile, M. Y ZHadi demande à bénéficier de délais de paiement de 3 ans pour solder sa dette, car il ne perçoit que le RSA.

In fine, M. Y ZHadi demande :

- De donner acte de ce qu'il soulève in limine litis l'incompétence du juge des E référés DES G TJ JU CONTE A RINA HOLLE et le déclarer en conséquence recevable à ce faire.

- 3

- Constater la défaillance de la SCI MP en ce qui concerne la mise en location

d'un bien décent propre à l'habitation.

- Constater qu'il existe une contestation sérieuse.

- Dire que seul le juge du contentieux et de la protection est seul compétent pour connaître de la demande présentée par M. Y C A.

- Se déclarer par suite incompétent pour en connaître.

- Constater le caractère légitime de l'exception d'inexécution de paiement des loyers

- Dire et juger qu'il n'existe pas de dette de loyer.

- Rejeter les demandes de la SCI MP au titre de la dette des loyers.

- Rejeter les demandes au titre de l'indemnité d'occupation.

- Donner acte à M. Y ZHadi qu'il a quitté le logement situé à

TESSONNIERES, [...] en date du 10/01/2022.

- Dire qu'il n'y a pas lieu de l'expulser sous astreinte.

- Constater que M. Y ZHadi a subi un important préjudice de jouissance.

- Condamner la SCI MP à lui payer la somme de 2000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral et d'une procédure abusive.

- Constater que les loyers antérieurs à la date du 27/10/2018 sont prescrits.

- Constater que la SCI MP est la seule responsable de la perte des allocations de logement, vu sa défaillance à livrer un logement décent et de réduire sa dette de la somme de 6 362,99 €.

- Octroyer des délais de paiement les plus larges possible.

- Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Condamner la SCI MP à lui payer la somme de 1000 € sur le fondement de

l'article 700 du Code de procédure Civile.

La décision a été mise en délibéré au 21/02/2022.

MOTIFS

La contestation sérieuse n'est pas suffisamment caractérisée, avérée et non précisément définie dans ce dossier. M. Y ZHadi ne démontre pas qu'il a,

-4

dès le début de sa location, sollicité la mise aux normes de son logement mais a attendu 4 ans avant de le faire. Le fait que le logement ne réponde pas aux critères de décence ne constitue pas une contestation sérieuse, M. Y ne pouvait, de lui même, s'abstenir de payer le loyer restant à sa charge. Il lui appartenait de saisir la commission départementale de conciliation ou le juge pour fixer le montant du loyer.

Il en résulte que le juge des référés peut statuer de ce litige. L'incompétence du juge des référés soulevée par M. Y ZHadi sera rejetée.

Sur la résiliation du bail.

Il n'y a pas lieu de se prononcer sur la résiliation du bail et sur l'expulsion sous astreinte. Les parties reconnaissent que M. Y ZHadi a quitté le logement sis

à TESSONNIERES, [...] et a restitué les clefs.

Sur les lovers, charges et indemnités d'occupation

n

L'exception d'inexécution de paiement des loyers sera rejetée. La CAF, dans sa lettre du 29/02/2018, demande à M. Y ZHadi de bien vouloir s'acquitter du solde du loyer sous déduction de l'allocation octroyée. M. Y ZHadi ne s'est jamais acquitté du solde du loyer.

Se maintenant dans les lieux après délai de 18 mois, M. Y ZHadi a pris la décision, de facto, de s'acquitter de la totalité du loyer prévu dans le bail. Il lui appartenait, à la fin du délai, de déménager, voyant que les travaux n'avaient pas été réalisés, comme il vient de le faire dernièrement. Ses moyens financiers n'ayant pas évolué depuis, il perçoit le RSA et déclare partir curieusement se loger à l'hôtel.

Toutefois, il convient de calculer la somme réellement due par M. Y ZHadi.

L'assignation ayant été remise le 27/10/2021, toute somme due antérieurement au

27/10/2018 par M. Y ZHadi sera déclarée prescrite.

Au vu de l'état déposé par la SCI MP, il ressort que 3 loyers des mois de août, septembre et octobre 2018 seront concernés par la prescription. La dette sera réduite de :

440 € x 31320 €

La lecture de la lettre de la CAF en date du 29/03/2018 précise que la SCI MP continuera pendant 18 mois de percevoir l'allocation de logement versée pour le compte de M. Y ZHadi.

Passé ce délai, l'allocation, faute d'avoir justifié de la réalisation des travaux, sera suspendue.

Au vu de l'état déposé par la SCI MP, il apparaît clairement que cette déduction de

253 € pendant 18 mois n'a pas été opérée sur les loyers dus qui figurent en somme due brute.

E*

* G TJ JU ALAN **

S

C

LE En conséquence, la dette sera réduite de : 253 € x 18 = 4554 €

O

N

T

O

E

R

N

P

A

L

E

R

E

FELES

- 5

La somme réellement due au 31/12/2021 par M. Y C A s'élève à 15 840

€ au 01/07/2021.

Loyers du 01/08/2021 au 31/12/2021 : 440 € x 5 = 2200 €

soit une somme nette de :

(15840 +2200) – (1320 +4554) = 12166 €

Il n'y a pas lieu d'accorder des délais de paiement, M. Y ZHadi a déjà bénéficié de 4 ans pour payer sa dette, et il est aisé de constater qu'il n'a versé aucun centime durant cette période.

Il convient en conséquence de condamner M. Y ZHadi au paiement de la somme de 12166 € par provision.

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du Code de Procédure

Civile.

Attendu que la partie succombante doit les dépens, qu'il serait inéquitable de laisser

à la charge de la SCI MP les frais irrépétibles qu'elle a dû engager dans l'instance, que la somme de 1500 € dont elle sollicite le paiement sera déclarée recevable dans son principe et que M. Y ZHadi supportera ces frais à hauteur de 700 €.

Sur la demande au titre de dommages et intérêts.

Le juge des référés n'est pas compétent pour statuer sur les demandes présentées au titre de dommages et intérêts.

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort :

DISONS que le juge des référés est compétent pour statuer, la contestation sérieuse

n'étant pas avérée.

DISONS que l'exception d'inexécution n'est pas retenue, M. Y ZHadi

n'ayant pas respecté les termes de l'engagement demandés par la CAF.

CONDAMNONS M. Y ZHadi à payer à la SCI MP, prise en la personne de son représentant légal, les sommes suivantes :

une provision de 12166 € à valoir sur les loyers, charges et indemnités d'occupation échus à la date du 31/12/2021.

- la somme de 700 € sur le fondement de l'article 700 du Code de

Procédure Civile.

- 6

REJETONS les autres demandes des parties, y compris la demande au titre de dommages et intérêts.

REJETONS la demande de délai de paiement présentée par M. Y ZHadi.

CONDAMNONS M. Y ZHadi au paiement des entiers dépens en ce compris les frais de commandements.

DISONS que la présente ordonnance est de plein droit assortie de l'exécution provisoire.

Le greffier Le juge des contentieux de la protection

8

EN CONSEQUENCE, LA REPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE,

A tous huissiers de justice sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main,

A tous les Commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, la présente expédition certifiée conforme à la minute du jugement et comportant la formule exécutoire a été signée, scellée et délivrée par le Directeur de greffe du Tribunal

Judiciaire d'Albi.21/02/3022 JUDICIAL le A

N

à U

Pour lui servir de titre exécutoire

Pour le Directeur de greffe

EBT

-7