

**Extrait des minutes du Tribunal de Proximité
DU RAINCY**

**TRIBUNAL DE PROXIMITÉ DU
RAINCY**
8 allée Baratin
93345 LE RAINCY

Téléphone : 01 43 01 36 70

@ : civil.tprx-le-raincy@justice.fr

REFERENCES : N° RG 24/03866 - N° Portalis
DB3S-W-B7I-ZHRO

Minute : 25/284

Jugement rendu et mis à disposition au greffe du tribunal de proximité du Raincy en date du 13 Mars 2025;

par Madame , en qualité de juge des contentieux de la protection assisté(e) de Madame , greffière placée ;

Après débats à l'audience publique du 02 Décembre 2024 tenue sous la présidence de Madame , juge des contentieux de la protection, assisté(e) de Madame , greffier audiencier ;

S.A.S.
Représentant : Me Roger LEMONNIER, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0516

ENTRE DEMANDERESSE :

C/

S.A.S.

demeurant

75013 PARIS

Représentée par Me Roger LEMONNIER, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0516

S.C.I.
Représentant : Maître Thierry BAQUET de la SCP DROUX BAQUET, avocats au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 191

Madame

Représentant : Me Soria LATRECHE, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 270

D'UNE PART

ET DÉFENDERESSES :

S.C.I. demeurant
MONTFERMEIL

- 93370

représentée par Maître Thierry BAQUET de la SCP DROUX BAQUET, avocats au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire: 191

Exécutoire délivrée le : 25/03/2025
à : *Je*

Copie certifiée conforme délivrée le : 25/03/2025
à : *Je*

Madame demeurant
- Logt 201- Etage 2, Bât A-Porte Gauche - 93370 MONTFERMEIL
représentée par Me Soria LATRECHE, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 270

D'AUTRE PART

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 03 septembre 2020, la SCI a donné à bail à Madame 93370 Montfermeil, pour un appartement situé un loyer mensuel de 470 euros, augmenté des provisions sur charges à hauteur de 30 euros.

Par contrat de cautionnement du 02 septembre 2020, la SASU s'est portée caution pour le paiement des sommes dues au titre d'un impayé de loyer, dans le cadre du dispositif « VISALE », selon application de la convention conclue entre l'État et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement du 24 décembre 2015.

A la suite d'incidents de paiement, le bailleur a demandé à la SASU d'exécuter son engagement et de lui régler la somme de 5850 euros au titre des loyers et charges impayées par la locataire pour la période juillet 2021 à février 2023.

La SASU a, par acte de commissaire de justice en date du 20 février 2023, fait signifier à Madame un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant de 3202,98 euros en principal, au titre des loyers impayés de juillet 2021 à février 2023 inclus.

A la suite de nouveaux impayés, la caution a été actionnée par le bailleur qui lui a réclamé la somme de 500 euros au titre de sa garantie pour le paiement du loyer de mars 2023.

Quittances subrogatives ont été délivrées par le bailleur à la caution le 16 février 2023 pour le paiement de la somme de 5850 euros au titre des loyers de juillet 2021 à février 2023 et le 30 mars 2023 pour le paiement de la somme de 500 euros au titre du paiement du loyer de mars 2023. Dans cette dernière quittance le bailleur précise que la SASU

lui a versé au total une somme de 6350 euros au titre des impayés de la locataire, montant pour lequel elle le subroge dans ses droits et actions contre cette dernière.

Par acte de commissaire de justice en date du 20 février 2023, la SASU a fait signifier à Madame un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant de 3202,98 euros en principal, au titre des loyers impayés.

Par notification électronique du 28 février 2023, la situation d'impayés a été portée à la connaissance de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

A la suite de nouveaux impayés, la caution a été actionnée par le bailleur. Une quittance subrogative a été délivrée par le bailleur à la caution le 12 décembre 2023 pour le paiement de la somme de 7850 euros au titre des loyers pour la période de juillet 2021 à décembre 2023.

Par acte de commissaire de justice en date du 20 mai 2023, la SASU a fait assigner ! aux fins de .

- déclarer acquise la clause résolutoire insérée au bail,
- à titre subsidiaire, prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts et griefs du preneur,
- ordonner l'expulsion de Madame ainsi que de tout occupant de son chef, avec l'assistance de la force publique si besoin est,

- condamner Madame au paiement de la somme de 3582 euros avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 20 février 2023 sur la somme de 3082 euros et pour le surplus à compter de la présente assignation,
- fixer l'indemnité d'occupation à compter de la date de l'acquisition de la clause résolutoire ou de la résiliation du bail au montant du loyer contractuel augmenté des charges,
- condamner Madame à lui payer lesdites indemnités d'occupation dès lors que ces paiements seront justifiés par une quittance subrogative,
- condamner Madame au paiement de la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- condamner Madame en tous les dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.

L'assignation a été dénoncée à la préfecture de la Seine-Saint-Denis par voie dématérialisée le 02 juin 2023.

Appelée à l'audience du 04 décembre 2023, l'affaire a été renvoyée à la demande de Madame pour raison médicale, à l'audience du 22 janvier 2024.

Par ordonnance en date du 22 janvier 2024, le juge des contentieux de la protection a prononcé la caducité de la citation en l'absence de comparution du demandeur à l'audience du 22 janvier 2024, ordonnance qui a fait l'objet le même jour d'une ordonnance de relevé de caducité.

Les parties ont été convoquées à l'audience du 25 mars 2024.

Par courrier reçu par le greffe le 25 mars 2024, Madame a informé le tribunal que le logement donné à bail par la SCI « *n'a pas fait l'objet d'une demande préalable de mise en location par le bailleur* » et « *a été déclaré non conforme aux normes en matière d'éclairage naturel et de vue horizontale* ». Elle a sollicité le renvoi de l'affaire souhaitant être assisté d'un avocat.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 juin 2024.

Parallèlement, par acte de commissaire de justice en date 24 avril 2024, la SASU a fait assigner la SCI en vue de l'audience du 24 juin 2024, aux fins de :

- déclarer acquise la clause résolutoire insérée au bail,
- à titre subsidiaire, prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts et griefs du preneur,
- ordonner l'expulsion de Madame ainsi que de tout occupant de son chef, avec l'assistance de la force publique si besoin est,

A titre principal,

- condamner Madame au paiement de la somme de 5082 euros avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 20 février 2023 sur la somme de 3082 euros et pour le surplus à compter de la présente assignation,
- fixer l'indemnité d'occupation à compter de la date de l'acquisition de la clause résolutoire ou de la résiliation du bail au montant du loyer contractuel augmenté des charges,
- condamner Madame à lui payer lesdites indemnités d'occupation dès lors que ces paiements seront justifiés par une quittance subrogative,

A titre subsidiaire,

- condamner la SCI à lui restituer tout ou partie de la somme de 5082 euros qu'elle lui a versée de façon qu'au total, elle soit entièrement remboursée,
- en tant que de besoin, condamner la SCI à la relever indemne de toutes condamnations en principal, frais et dépens

En tout état de cause,

- condamner Madame et/ou la SCI à lui payer 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- condamner Madame et/ou la SCI en tous les dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.

L'affaire a été enregistrée sous le RG 24/03866.

A l'audience du 24 juin 2024, les deux affaires ont fait l'objet d'un renvoi à la demande des parties.

À l'audience du 02 décembre 2024, la SASU représentée, dépose des conclusions aux fins de jonction et responsives. Elle maintient les demandes telles que formulées dans ses assignations et conclut au débouté des demandes reconventionnelles. Elle actualise le montant de sa créance et demande,

- à titre principal, de condamner Madame au paiement de la somme de 7262 euros avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 20 février 2023 sur la somme de 3082 euros et pour le surplus à compter de la présente assignation,
- à titre subsidiaire, de condamner la SCI à lui restituer tout ou partie de la somme de 7262 euros qu'elle lui a versée, de façon qu'au total, elle soit entièrement remboursée.

La SASU sollicite en premier lieu la jonction des deux affaires en application de l'article 367 du code de procédure civile. Elle indique ensuite que le Juge des contentieux de la protection du Raincy est compétent en application des articles L213-4-1 et L213-4-4 du Code de l'organisation judiciaire, et R213-9-7 du même code, concernant les actions nées d'un contrat de louage d'immeuble situé dans le ressort du tribunal de proximité du Raincy. Elle estime que son action est recevable et non prescrite au regard de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989. Au visa des articles 1346 et suivants et 2308 et suivants du code civil, elle indique qu'elle se trouve subrogée dans les droits et actions du bailleur, qu'elle dispose d'un recours personnel, et est bien fondée à obtenir au titre de son recours personnel la condamnation du débiteur, conformément aux stipulations contractuelles. Elle explique qu'elle a été amenée à régler des sommes au bailleur en exécution de son engagement de caution, et que dès lors elle se trouve, conformément à l'article 2309 du code civil, subrogée dans les droits de celui-ci, avec la faculté d'engager une action aux fins de résiliation du bail. Elle expose que la locataire n'a pas réglé les sommes réclamées dans le délai de deux mois après la délivrance du commandement de payer, si bien que la clause résolutoire est acquise, en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et subsidiairement la résiliation judiciaire du contrat en application des articles 1224 et suivants du code civil et 7 de la loi du 6 juillet 1989.

S'agissant de l'arrêt municipal de refus de mise en location d'un bien immobilier pris par le service de l'urbanisme de la ville de Montfermeil le 13 novembre 2023, elle déclare qu'il ne lui appartient pas de prendre part au litige opposant la locataire à son bailleur et estime que si les loyers appelés par la SCI et qu'elle a réglées dans le cadre de sa garantie, ne sont pas dus, en tout ou partie par Madame ; le bailleur et/ou la locataire devront être condamnés au paiement desdites sommes en application des articles 1302 et suivants du code civil, afin qu'elle soit entièrement remboursée.

Par conclusions écrites développées à l'audience, Madame demande, de :

représentée,

- la déclarer recevable et bien fondée en ses demandes,

Sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire et de résiliation judiciaire,

- *à titre principal*, débouter les demandeurs de l'ensemble de leurs demandes,
- *subsiliairement*, prononcer la suspension de la clause résolutoire,

Sur le montant de la dette locative,

- dire que la dette s'élève à 882 euros,
- *à titre principal*, ordonner la compensation entre la dette locative et la somme due par la SCI au titre du préjudice de jouissance,
- *subsiliairement*, lui accorder les plus larges délais pour régler la dette locative à savoir (*délai et montant de la mensualité non précisés*),

Sur les demandes reconventionnelles,

- condamner la SCI à lui payer 20420 euros au titre de la restitution des loyers perçus du fait du préjudice de jouissance, de la signature du contrat de bail jusqu'à mai 2024 inclus,
- condamner la SCI à lui payer 1080 euros au titre des charges injustifiées sur les trois dernières années,
- condamner la SCI à lui payer 7000 euros au titre du préjudice moral subi du fait de l'indécence de son logement,
- condamner la SCI à procéder à son relogement en adéquation avec ses capacités financières sous astreinte de 100 euros par semaine de retard à compter de la décision à intervenir,
- condamner la SCI à verser entre les mains de Maître LATRECHE, avocat, 2500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la SCI à supporter l'intégralité des dépens,
- débouter les demandeurs de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- suspendre l'exécution provisoire.

Madame oppose à la demande en paiement des loyers l'exception d'inexécution des obligations du bailleur, faisant valoir que le logement ne répond pas aux critères de décence édictés par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et le décret du 30 janvier 2002 pris pour son application et qu'un arrêté municipal de refus de mise en location a été pris par la mairie de Montfermeil le 13 novembre 2023 précisant que la pièce principale ne comporte pas la surface d'éclairage naturel suffisant ni de vue horizontale. Elle fait valoir que le bailleur ne peut dans ces circonstances se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire ni solliciter la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers.

Elle demande à titre reconventionnel, si l'exception d'inexécution n'était pas retenue, la suspension de la clause résolutoire et une compensation entre la dette locative dont elle reconnaît être redévable, soit 882 euros avec les dommages et intérêts de 20420 euros auxquels le bailleur devra être condamné en réparation de son préjudice de jouissance correspondant à la restitution de la totalité des loyers qu'elle a versés depuis la conclusion du contrat de bail jusqu'au 30 mai 2024 date du dernier loyer perçu, soit la somme de 19528 euros restant due par la SCI

Elle sollicite par ailleurs le remboursement des provisions sur charges (30 euros par mois pendant trois ans) estimant qu'elles ne sont justifiées par aucune pièce.

Elle réclame en outre l'indemnisation de son préjudice moral invoquant une atteinte à sa santé mentale du fait de l'absence de luminosité du logement et demande au bailleur de la reloger dans un logement adapté à ses capacités financières.

Enfin, elle demande d'écartier l'exécution provisoire de la décision à intervenir en raison des conséquences irréversibles d'une expulsion sur sa situation.

Par conclusions écrites soutenues à l'audience, la SCI , représentée, demande de :

- la déclarer recevable et bien fondée en ses demandes,
- débouter la SASU de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions formulées à son encontre,
- débouter Madame de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions formulées à son encontre,
- condamner Madame à lui payer 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

La SCI soutient que si l'article L.653-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'une demande de mise en location doit être effectuée pour les logements situés dans certaines zones, le non-respect de ces dispositions est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire, la sanction étant une amende administrative comme le prévoit l'article L634-4 du code de la construction et de l'habitation, et ainsi que le rappelle le courrier du service du développement urbain de la mairie de Montfermeil en date du 24 novembre 2023.

Elle fait encore valoir que la locataire ne peut se prévaloir d'une exception d'inexécution puisqu'il n'est pas démontré que le bien loué est inhabitable. Elle précise que dès le mois de janvier 2024, elle a mandaté une entreprise pour réaliser des travaux de mise en conformité du logement et que le 11 mars 2024 une nouvelle fenêtre a été installée dans le logement occupé par Madame .

Elle s'oppose à la demande de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance et préjudice moral, estimant que la dégradation de l'état de santé de Madame n'est nullement démontrée et qu'elle justifie par la production de photographies que le logement est salubre, propre à l'habitation et n'est ni lugubre ni sombre.

Enfin, elle s'associe à la demande principale formulée par la SASU et demande le débouté du surplus de ses demandes, estimant que les loyers appelés étaient dus par la locataire.

L'affaire a été mise en délibéré au 13 février 2025, prorogé au 13 mars 2025.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la jonction :

Aux termes de l'article 367 du code de procédure civile, il apparaît dans l'intérêt d'une bonne justice d'ordonner la jonction d'une part de la présente instance, initiée par la SASU à l'encontre de Madame , et d'autre part, l'instance initiée par la SASU à l'encontre de la SCI , enregistrée sous le RG 24-03866.

Sur la compétence :

Aux termes de l'article L213-4-4 du code de l'organisation judiciaire, le juge des contentieux de la protection connaît des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou

un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion.

Selon l'article R213-9-7 du même code, en ce cas, le juge des contentieux de la protection territorialement compétent est celui du lieu où sont situés les biens.

Il résulte de l'article R213-9-6 du code de l'organisation judiciaire que les juges des contentieux de la protection exercent leurs compétences dans le ressort des tribunaux judiciaires ou, le cas échéant, des chambres de proximité dont ils relèvent.

Enfin, la juridiction compétente pour connaître du recours subrogatoire est celle qui a compétence pour connaître de l'action principale du subrogeant.

En l'espèce, la demanderesse vise tant le recours personnel que le recours subrogatoire de la caution.

L'action principale porte sur l'exécution d'un contrat de location relatif à un logement situé dans la commune de Montfermeil (93) qui, conformément à l'annexe tableau IV du code de l'organisation judiciaire, est située dans le ressort territorial de la chambre de proximité du Raincy. Dès lors, l'action de la SAS relève de la compétence du juge des contentieux de la protection de la chambre de proximité du Raincy.

Sur les demandes principales :

Sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire :

Sur la recevabilité de la demande :

Conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989, une copie de l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail a été notifiée au représentant de l'Etat dans le département le 02 juin 2023, soit au moins six semaines avant l'audience du 04 décembre 2023.

Par ailleurs, la SAS justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) le 28 février 2023, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 20 mai 2023, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

En conséquence, la demande de la SAS de résiliation du bail est recevable.

aux fins de constat

Sur le bien-fondé de la demande :

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.

Selon l'article 1217 du code civil, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté ou l'a été imparfaitement, peut refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation.

L'article 1219 du même code précise qu'une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.

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.

Les caractéristiques du logement décent sont définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dont il ressort 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.

L'article 2 du décret n°2022-120 du 30 janvier 2002 prévoit notamment que les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

L'obligation de délivrer un logement décent est l'une des trois composantes de l'obligation plus générale de délivrance qui incombe au bailleur et qui, en cas de méconnaissance, selon l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 ouvre au locataire une action en exécution des travaux.

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.

Le commandement de payer signifié par huissier en date du 20 février 2023 vise la clause résolutoire insérée au bail et contient les mentions prévues par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Il précise notamment le décompte des sommes réclamées pour un montant de 3202,98 euros arrêté au mois de février 2023 inclus.

Il est constant que les loyers réclamés n'ont pas été réglés dans le délai de deux mois.

Madame oppose cependant l'exception d'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance pour être exonérée de son obligation de paiement du loyer et fait valoir que le logement qu'elle occupe est frappé d'un arrêté municipal de refus de mise en location pris le 13 novembre 2023 attestant que la pièce principale du logement ne satisfait pas aux critères de décence de l'article 2 du décret n°2022-120 du 30 janvier 2002.

- S'agissant de l'arrêté municipal de refus de mise en location :

Aux termes des dispositions de l'article L.635-3 du code de la construction et de l'habitation : « *La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune.*

(...) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

La décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité précitées. ».

Le non-respect de ces dispositions est néanmoins sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. La sanction de la mise en location irrégulière est une amende administrative.

Dès lors, Madame ne peut opposer l'exception d'inexécution sur ce fondement juridique

Sur la décence du logement et l'exception d'inexécution

Il est de jurisprudence constante que le locataire n'est fondé à se prévaloir de l'exception d'inexécution pour être dispensé du paiement du loyer que si le bailleur méconnaît son obligation de délivrance issue de l'article 6 de la loi du 06 juillet 1989 au point que les locaux loués sont impropres à l'usage auquel ils étaient destinés et, en matière d'habitation, sont insalubres ou indécents au point qu'ils sont impropres à l'habitation. S'il n'y a pas impossibilité d'utiliser les lieux loués conformément à leur destination, le preneur ne peut se prévaloir de l'exception d'inexécution.

Il ressort de l'arrêté de refus de mise en location pris par le service de l'urbanisme de la ville de Montfermeil le 13 novembre 2023, que « *l'ouverture vitrée de la pièce principale ne comporte pas la surface d'éclairement naturel suffisante (moins de 1/10^{ème} de la surface de la pièce), ni de vue horizontale (fenêtre située à 1,60 m du sol).* »

Il résulte de ces constatations que le logement pris à bail par Madame ne répond pas aux critères légaux de la décence eu égard au manque de luminosité naturelle dans la pièce principale.

Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article L.1331-3 du code de la santé publique dans sa version entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021 que « *Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairement naturel suffisant ou de configuration exiguë, et autres locaux par nature impropre à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation* ».

Il ressort des pièces du dossier que le local litigieux est un studio de quinze mètres carrés, comprenant une pièce principale bénéficiant d'une faible luminosité naturelle. Il peut donc être regardé comme étant au nombre des locaux impropre à l'habitation mentionnés par les dispositions précitées de l'article L.133-23 du code de santé publique.

Or, le caractère inhabitable du logement permet à la locataire de se prévaloir de l'exception d'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance pour être exonérée de son obligation de paiement du loyer.



Il s'ensuit que Madame

a pu refuser de payer le loyer notamment à partir du mois de juillet 2021.

En conséquence, l'absence de paiement dans le délai de deux mois des loyers visés dans le commandement de payer, bien qu'exigibles, est justifié par une exception d'inexécution qui fait obstacle au jeu de la clause résolutoire.

En conséquence, les conditions de la clause résolutoire ne sont pas réunies et il convient de rejeter la demande de constat de la résiliation du bail.

Sur la demande subsidiaire de résiliation judiciaire du bail :

Aux termes des articles 1224 et 1227 du code civil, la résolution du contrat, qui résulte en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice, peut en toute hypothèse être demandée en justice.

Selon l'article 1228 du même code, le juge peut, selon les circonstances, constater ou prononcer la résolution ou ordonner l'exécution du contrat, en accordant éventuellement un délai au débiteur, ou allouer seulement des dommages et intérêts.

Il appartient au juge d'apprécié souverainement si les manquements imputés sont d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat.

Il résulte des articles 1728 du code civil, et 7a) de la loi du 6 juillet 1989, à laquelle le contrat est soumis, que le locataire est tenu d'une obligation essentielle, qui consiste en le paiement du loyer aux termes convenus au bail, en contrepartie de la mise à disposition des lieux loués.

Selon l'article 1343-5 du code civil, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues.

En l'espèce, il ressort des développements qui précèdent que le local mis à disposition est impropre à l'habitation, si bien que Madame a pu légitimement se prévaloir de l'exception d'inexécution pour refuser de payer les loyers, malgré leur exigibilité, du moins jusqu'au 23 mars 2024, date à laquelle le bailleur justifie avoir effectué la pose d'un ouvrant permettant un éclairage naturel suffisant de la pièce principale, peut important que cette ouverture ait dû faire l'objet de nouveaux travaux en juin 2024 en raison de leur non-conformité avec la réglementation administrative.

Il ressort des pièces communiquées par le bailleur, notamment le décompte locatif pour la période de mars 2024 à décembre 2024, qu'à l'exception du mois de mars 2024, Madame n'a pas réglé le montant du loyer (470 euros) et que la dette locative (hors charges, ce point devant être évoqué ci-après) entre avril 2024 et décembre 2024, soit sur 8 mensualités, est de 3470 euros.

Sur cette période, Madame

ne pouvait opposer au bailleur aucune exception d'inexécution.

L'absence de paiement régulier des loyers constitue un manquement grave de la locataire à ses obligations, qui empêche la poursuite du contrat et justifie la résiliation judiciaire du contrat.

Néanmoins, Madame justifie à l'audience d'une part de sa situation personnelle et financière, et d'autre part, d'être en mesure d'assurer le remboursement de l'arriéré dans un délai satisfaisant au regard des intérêts de la SASU

Dès lors, il convient d'accorder un délai à Madame pour exécuter ses obligations dans les conditions précisées au dispositif de la présente décision, et de ne prononcer la résiliation du contrat, l'expulsion des lieux loués que pour le cas où elle ne respecterait pas ce délai.

À défaut de règlement d'une des échéances, l'expulsion de Madame et de tout occupant de son chef sera autorisée. Le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Il convient de fixer une indemnité d'occupation en réparation du préjudice causé par l'occupation sans droit ni titre du local après résiliation du contrat et destinée à compenser la perte de jouissance du bien, d'un montant égal au loyer révisé et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, et de condamner Madame au paiement de cette indemnité à compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux.

Sur la demande en paiement des loyers et charges et indemnités d'occupation :

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

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.

Les caractéristiques du logement décent sont définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

L'article 2 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 prévoit notamment que les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Selon l'article 1217 du code civil, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté ou l'a été imparfaitement, peut refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation.

L'article 1219 du même code précise qu'une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.

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.

Il résulte de ces textes que si le bailleur manque à son obligation de délivrance d'un logement décent, obligation essentielle du bail, et que les locaux sont impropre à l'usage d'habitation auquel ils étaient destinés, et ce dès la mise à disposition du logement, le locataire n'est pas



redevable du paiement du loyer, sans que cela ne soit subordonné à une mise en demeure adressée au bailleur.

L'article L1331-23 du code de la santé publique dispose que ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exiguë, et autres locaux par nature impropre à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation.

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, notamment du bail signé le 03 septembre 2020, du commandement de payer délivré le 20 février 2023 et du décompte de la créance actualisé au 29 novembre 2024 que la SASU rapporte la preuve de l'arriéré de loyers et charges impayées.

Toutefois, Madame _____ se prévaut de l'exception d'inexécution de ses obligations par le bailleur pour faire obstacle à la demande en paiement des loyers et charges.

Il ressort des développements qui précèdent que le local mis à disposition présente un caractère impropre à l'habitation au sens de l'article L1331-23 du code de la santé publique.

En effet, il est mentionné dans l'arrêté municipal du service de l'urbanisme de la ville de Montfermeil pris le 13 novembre 2023 que la « *l'ouverture vitrée de la pièce principale ne comporte pas la surface d'éclairage naturel suffisante (moins de 1/10^{ème} de la surface de la pièce) ni de vue horizontale (fenêtre située à 1,60 m du sol)* ».

Ces désordres mettent en évidence l'absence de décence du logement, pour des motifs existant dès la mise à disposition du logement.

Or, le local est impropre à l'habitation au sens de l'article L1331-23 du code de la santé publique

Il s'agit d'un manquement suffisamment grave justifiant la mise en œuvre de l'exception d'inexécution et le refus par la locataire de payer les loyers et charges, du moins jusqu'en avril 2024, date à laquelle Madame _____ a bénéficié d'un éclairage naturel suffisant dans la pièce principale du logement. A partir de cette date, le loyer était dû. La dette locative s'élève donc à 3740 euros [(500 euros x 9 mois) – (760 euros réglés)] d'avril 2024 à décembre 2024.

Toutefois, Madame _____ conteste le montant des provisions sur charges (30 euros par mois) réclamées par le bailleur.

Il résulte de l'article 23 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle, étant rappelé que les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires

et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret au Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Le bailleur procède au compte de régularisation de charges en ajustant les sommes versées par le preneur à titre de provisions par rapport à celles réellement dues, à charge pour lui de produire un décompte de charges selon leur nature, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires, et le cas échéant, et, à compter de l'envoi du décompte, de tenir les pièces justificatives (factures, contrats, ...) à la disposition du locataire pendant six mois.

L'obligation de régularisation annuelle des charges n'est assortie d'aucune sanction et le bailleur peut en justifier à tout moment, y compris devant le juge mais l'action en paiement de charge du bailleur est soumise au délai de prescription de trois ans prévus à l'article 7-1 de la loi de 1989.

L'article 1353 du code civil prévoit que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation

Il n'est produit aux débats aucune pièce permettant de connaître le décompte de charges, par nature de charges, avec la ventilation mentionnant quelles sont les charges locatives. En l'absence de justificatif, le bailleur ne peut solliciter les provisions sur charges facturées à la locataire et revendiquées par la SASU

Il sera fait droit à la demande de Madame [REDACTED] au titre de la restitution des provisions sur charges de 30 euros versées par cette dernière de mars 2024 à décembre 2024, soit une somme de 300 euros (30 euros x 9 mois).

Le montant de la dette locative de Madame [REDACTED] pour la période de mars 2024 à décembre 2024 s'élève donc à une somme de 3470 euros [(470 euros x 9 mois) – 760 euros réglés]).

Sur la créance de la SASU

La caution a dû payer des sommes en exécution du contrat de cautionnement.

L'article 2306 du code civil dispose que la caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

Par ailleurs, en application des articles 1346-3 et 1346-4 du code civil, la subrogation est à la mesure du paiement ce qui implique que le paiement avec subrogation ne transfère légalement la créance que jusqu'à concurrence de la somme payée par le subrogé qui ne peut prétendre, outre le paiement de sa créance, qu'aux intérêts produits au taux légal par la dette qu'il a acquittée. Le débiteur poursuivi peut opposer au créancier subrogé les mêmes exceptions et moyens de défense dont il aurait pu bénéficier contre le créancier originaire.

Enfin, il résulte des dispositions de l'article 1302 du code civil, que tout paiement suppose une dette. Ce qui a été reçu sans être dû est sujet à répétition.



En l'espèce, il ressort des développements qui précédent que l'existence et le montant de l'arriéré de loyers et charges dû par la locataire au bailleur est établi de mars 2024 à décembre 2024, la créance antérieure n'étant pas due par l'effet de l'exception d'inexécution qui fait obstacle à la demande en paiement des loyers et charges.

Il n'est pas discuté que la caution a dû payer des sommes en exécution du contrat de cautionnement.

Il ressort de l'examen des quittances subrogatives reprenant l'ensemble des paiements effectués par la SASU au profit du bailleur en exécution du contrat de cautionnement, que les sommes ont été versées à hauteur de 7262 euros dont 2180 euros au titre des loyers pour la période de juin 2024 à octobre 2024.

Au regard de ces éléments, la SASU est donc bien fondée à demander le paiement à Madame des sommes que le bailleur pouvait lui-même solliciter, dans la limite de ce qu'elle a effectivement versé, en tant que caution, au bailleur.

En conséquence, il convient de condamner Madame à payer à la SASU la somme de 2180 euros au titre de la garantie des loyers pour la période de juin 2024 à octobre 2024, mois d'octobre 2024 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du jugement.

Il ressort de l'examen des quittances subrogatives reprenant l'ensemble des paiements effectués par la SASU au profit du bailleur en exécution du contrat de cautionnement, que les sommes ont été versées au bailleur à hauteur de 5082 euros (7262 euros – 2180 euros) au titre des loyers et charges sur la période de juillet 2021 à décembre 2023, période pendant laquelle la locataire n'était redevable d aucun loyer. La SCI a, dans ces circonstances, reçu indument le paiement des loyers versés par la caution.

La SASU est donc bien fondée à demander à la SCI MB la restitution des sommes par elle versées au titre des loyers qui n'étaient pas dus, dans la limite de ce qu'elle a effectivement versé, en tant que caution, au bailleur.

En conséquence, il convient de condamner la SCI à payer à la la somme de 5082 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 24 avril 2024.

Sur les demandes reconventionnelles :

Sur la demande de restitution des loyers en indemnisation du préjudice de jouissance

Madame sollicite l'indemnisation de son préjudice de jouissance à hauteur de 20420 euros tenant au défaut de luminosité de la pièce principale, équivalent à la totalité des loyers qu'elle dit avoir versés depuis qu'elle a pris le logement à bail.

Elle ne peut se prévaloir que de la faible luminosité naturelle de la pièce principale et elle ne justifie pas s'en être plainte préalablement à la présente procédure. Néanmoins, s'agissant d'un problème intrinsèque à la configuration des lieux, il n'est pas apparu en 2023.

En outre, il doit être rappelé que le logement est un studio de 15 m² pièce et qu'ainsi, l'ensemble du logement (à l'exception des toilettes qui dispose d'une fenêtre) est affecté par l'absence de luminosité naturelle et la nécessité de recourir à l'éclairage artificiel.

Il en résulte un préjudice de jouissance certain, qu'il convient d'indemniser, depuis la prise d'effet du bail, à hauteur de 235 euros par mois, représentant 50% du loyer, soit une somme totale de **10105 euros** (235 euros x 43 mois) que la SCI sera condamnée à lui verser.

Sur l'indemnisation du préjudice moral

Madame ne démontre pas que le caractère indécent du logement pris à bail lui a causé un préjudice moral distinct du préjudice de jouissance déjà indemnisé.

Elle ne produit aucune pièce permettant d'attester d'un trouble psychologique en lien avec la situation locative.

Elle sera donc déboutée de cette demande.

Sur la demande de relogement :

L'article 6, alinéa 1er, de la loi du 6 juillet 1989, modifiée par la loi du 13 décembre 2000, dispose 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.

En vertu de l'article 20-1 de ladite loi, si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. À défaut d'accord entre les parties, le juge saisi détermine le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

À défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.

Il résulte de ces textes que dans l'hypothèse d'un logement non conforme aux dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, aucune disposition légale n'oblige le bailleur à fournir un autre logement au locataire en cas de logement indécent, ce dernier pouvant seulement exiger l'exécution des travaux de mise en conformité. Or, il est justifié que le bailleur a procédé aux travaux de mise en conformité du logement en mars 2024.

De même, Madame ne démontre pas que l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement qu'elle occupe aurait été frappé d'un arrêté d'insalubrité et de péril. Elle ne peut donc prétendre bénéficier des dispositions protectrices des articles L.521-1, L.521-3-1 et L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation..

Madame sera en conséquence déboutée de sa demande de relogement.

Sur la demande de compensation :

Aux termes de l'article 1347 du code civil, la compensation est l'extinction simultanée d'obligations réciproques entre deux personnes. Elle s'opère, sous réserve d'être invoquée, à la date où ses conditions se trouvent réunies.

En l'espèce Madame _____ est créancière de la SCI _____ de la somme de 10105 euros et débitrice de la SCI _____ au titre des loyers et charges non réglés par la SASU .

Toutefois, la SCI _____ attache dans la cause par la SASU ne forme dans le cadre de cette instance aucune demande en paiement à l'encontre de Madame _____ au titre notamment des mois de novembre et décembre 2024. Il ne peut donc y avoir compensation.

Par ailleurs Madame _____ est débitrice à l'égard de la SASU de la somme de 2180 euros mais n'est créancière d'aucune somme à l'égard de cette dernière.

Les conditions de la compensation n'étant pas réunies, tant à l'égard de la SASU qu'à l'égard de la SCI _____ il convient de rejeter la demande de Madame _____ de ce chef.

Sur les demandes accessoires :

En application des dispositions des articles 696 et suivants du code de procédure civile, il convient de condamner la SCI _____ et Madame _____ aux dépens de l'instance qui seront partagés par moitié entre les parties.

Compte tenu de l'issue du litige, 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. Il convient donc de rejeter les demandes formulées au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Conformément à l'article 514 du code de procédure civile, le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire, de droit, compatible avec la nature de l'affaire.

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,

ORDONNE la jonction de l'instance enregistrée sous le RG 24/03866 avec la présente instance,

REJETTE la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail conclu le 03 septembre 2020 entre la SCI _____ d'une part, et Madame _____ d'autre part, concernant les locaux situés _____ logement 201, étage 2, Bâtiment A), 93370 Montfermeil,

CONDAMNE Madame _____ à payer à la SASU _____ a somme de 2180 euros au titre de la garantie des loyers pour la période de juin 2024 à octobre 2024, mois d'octobre 2024 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du jugement.

ACCORDE un délai à Madame _____ pour le paiement de ces sommes,

AUTORISE Madame à s'acquitter de la dette en **vingt-quatre fois, en procédant, entre les mains de la SASU à vingt-trois versements de 90 euros, et un dernier versement égal au solde de la dette, sauf meilleur accord entre les parties, et ce en plus du loyer courant,**

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,

RAPPELLE que la présente décision suspend la procédure d'exécution,

DIT qu'à défaut de paiement du loyer courant et des charges ou d'une seule mensualité à sa date d'échéance :

- l'échelonnement sera caduc,
- la totalité de la somme restant due deviendra immédiatement exigible,
- le contrat de location du 03 septembre 2020 concernant les locaux situés (logement 201, étage 2, Bâtiment A), 93370 Montfermeil sera résilié, et ce, 15 jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet,

En ce cas,

ORDONNE, à défaut de départ volontaire des lieux, l'expulsion de Madame ainsi que de tout occupant de son chef, dans un délai de deux mois à compter de la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux situés (logement 201, étage 2, Bâtiment A), 93370 Montfermeil, avec l'assistance de la force publique si besoin est, ainsi que le transport des meubles laissés dans les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

FIXE l'indemnité d'occupation due par Madame au montant du loyer révisé, augmenté des charges qui auraient été dus, si le bail s'était poursuivi, jusqu'à la libération effective des lieux ;

CONDAMNE Madame à payer à la SASU ladite indemnité d'occupation, de la date de résiliation du bail et jusqu'à complète libération des lieux caractérisée par la remise des clés au bailleur ou à son mandataire, un procès-verbal d'expulsion ou de reprise, dans la limite des sommes que la SASU aura réglées à la bailleresse à ce titre dûment justifiées par quittance subrogative, déduction faite des paiements déjà intervenus,

CONDAMNE la SCI à payer à la SASU la somme de 5082 euros versée indument au titre de la garantie de loyers, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 24 avril 2024.

CONDAMNE la SCI à payer à Madame la somme de 10105 euros au titre de son préjudice de jouissance,

DEBOUTE Madame de sa demande de dommages et intérêts au titre préjudice moral

DEBOUTE Madame de sa demande de compensation,
DEBOUTE Madame de sa demande de relogement sous astreinte,
CONDAMNE Madame et la SCI aux dépens de l'instance qui seront partagés par moitié entre eux,
DEBOUTE la SASU la SCI et Madame de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
DEBOUTE les parties de leurs autres demandes et prétentions,
RAPPELLE que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire.

LE GREFFIER

COPIE CERTIFIEE
CONFORME A L'ORIGINAL

LE PRÉSIDENT