TRIBUNAL DE PROXIMITÉ
DE SAINT OUEN
[Adresse 4]
[Localité 5]

Téléphone : [XXXXXXXX01] ou 77
@ : [Courriel 8]
@ : [Courriel 7]

REFERENCES : N° RG 25/07264 - N° Portalis DB3S-W-B7J-3PRH

Minute : 2025/00401

Monsieur [G] [L]
Représentant : Me Caroline JOURNO-NAÏM, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C2288

C/

Monsieur [G] [F] DIT [F]
Représentant : Me Isabelle DELMAS, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E1647

Copie exécutoire :
Me Caroline JOURNO-NAÏM

Copie certifiée conforme :
Me Isabelle DELMAS
Préfecture de Seine-Saint-Denis

Le 18 novembre 2025

JUGEMENT

Jugement rendu et mis à disposition au greffe de ce tribunal en date du 18 novembre 2025;

Sous la présidence de Madame Maud PICQUET, juge des contentieux de la protection assistée de Sarah-Lisa GILBERT, greffier ;

Après débats à l'audience publique du 16 septembre 2025 le jugement suivant a été rendu :

ENTRE DEMANDEUR :

Monsieur [G] [L]
[Adresse 2]
[Localité 6]
représenté par Me Caroline JOURNO-NAÏM, avocat au barreau de PARIS

ET DÉFENDEUR :

Monsieur [G] [F] dit [F]
[Adresse 3]
[Localité 5]
comparant en personne, assisté de Me Isabelle DELMAS, avocat au barreau de PARIS

RAPPEL DES FAITS

Par un contrat verbal ayant pris effet le 1er juin 2023, Monsieur [G] [L] a donné à bail à Monsieur [G] [N] [F] un appartement situé [Adresse 3], pour un loyer mensuel de 500 € et 50 € de provision sur charges.

Des loyers étant demeurés impayés, Monsieur [G] [L] a fait signifier un commandement de payer et de justifier d'une assurance contre les risques locatifs le 14 avril 2025.

Il a ensuite fait assigner Monsieur [G] [N] [F] devant le juge des contentieux de la protection siégeant au tribunal de proximité de Saint-Ouen par un acte du 11 juillet 2025 afin d'obtenir le prononcé de la résiliation du bail, l'expulsion des lieux et la condamnation au paiement.

A l'audience du 16 septembre 2025, Monsieur [G] [L] - représenté par Maître Caroline JOURNO-NAÏM - reprend les termes de son assignation pour demander de prononcer la résiliation du bail d'habitation aux torts du défendeur ; d'ordonner l'expulsion de Monsieur [G] [N] [F] ; de dire que le sort des meubles laissés dans les lieux sera régi conformément aux articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ; de condamner Monsieur [G] [N] [F] au paiement d'une somme actualisée de 4.850 € au titre de l'arriéré locatif avec les intérêts au taux légal à compter du 14 avril 2025, d'une indemnité d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer en cours ; et de le condamner enfin aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement de payer, ainsi qu'à la somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire. Il s'oppose à l'octroi des délais de paiement suspensifs de la résiliation du bail sollicités en défense.

A l'appui de ses prétentions, il fait valoir, sur le fondement des articles 1224 à 1230 du code civil, que Monsieur [G] [N] [F] ne paie que très irrégulièrement les loyers et qu'il ne justifie pas être assuré contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, ce qui constituent des manquements suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail. Il souligne que l'arriéré locatif s'élève à 4.850 €, que le paiement du loyer courant n'est pas repris et que Monsieur [G] [N]

[F] ne justifie pas être en mesure d'apurer sa dette locative.

Monsieur [G] [N] [F] comparaît en personne, assisté de Maître Isabelle DELMAS. Il affirme que la dette locative est limitée à la somme de 2.750 €, aux motifs qu'il a effectué un paiement supplémentaire de 1.100 € en espèces qui n'apparaît pas dans le décompte versé aux débats et qu'en l'absence de toute regularisation de charges depuis la conclusion du contrat, les provisions sur charges appelées depuis cette date ne sont pas dues. Il sollicite le rejet des demandes, au motif que Monsieur [G] [L] n'a pas obtenu de permis de louer et que le loyer serait excessif au regard du dispositif d'encadrement des loyers. Subsidiairement, il demande à rester dans les lieux en poursuivant le paiement du loyer et des charges courants, outre le 24ème de la dette locative par mois en règlement de l'arriéré. Il perçoit le revenu de solidarité active et n'a aucune personne à sa charge.

Aucun diagnostic social et financier n'a été reçu au greffe avant l'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 18 novembre 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

I. SUR LA RESILIATION :

- sur la recevabilité de l'action :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de Seine-Saint-Denis par la voie électronique le 15 juillet 2025, soit plus de six semaines avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dans sa rédation issue de la loi 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite. .

L'action est donc recevable.

- sur le bien fondé de la demande :

L'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dispose que "le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus (...) g) de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant."

Le paiement du loyer et des charges et la souscription d'une assurance contre les risques locatifs sont donc des obligations essentielles du contrat de location. Le défaut de paiement pendant plusieurs mois et le défaut d'assurance caractérisent des manquements contractuels de nature à justifier la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire et son expulsion des lieux dès lors qu'ils présentent un caractère suffisamment grave au sens de l'article 1224 du code civil, tel qu'apprécié au jour de l'audience.

Si Monsieur [G] [N] [F] justifie, par l'attestation qu'il verse aux débats, être assuré contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, le décompte produit par Monsieur [G] [L] révèle que la dette locative s'élève à la somme de 4.850 € au 1er septembre 2025.

Monsieur [G] [N] [F] n'apporte aucun élément sérieux de nature à contester le principe ni le montant de cette dette.

En premier lieu, il ne justifie pas, comme il le soutient, avoir effectué un paiement supplémentaire en espèces de 1.100 €, alors que la preuve de ce paiement lui incombe.

En deuxième lieu, si Monsieur [G] [L] admet ne pas avoir effectué de régularisation de charges depuis la conclusion du bail, il justifie, par le relevé individuel de charges qu'il verse aux débats, que les charges locatives dues pour l'année 2023 correspondent aux provisions appelées, de sorte qu'aucune régularisation de charges n'était nécessaire et que les provisions appelées en 2024, identiques à celles appelées en 2023, sont conformes aux dispositions de l'article 23 de loi du 6 juillet 1989. Monsieur [G] [L] justifie également que le décompte des charges pour l'année 2024 n'a pas encore été établi par le syndic de l'immeuble, de sorte qu'il n'est pas encore en mesure d'effectuer la régularisation de charges pour l'année 2024, étant, du reste, précisé qu'il dispose d'un délai de trois années pour y procéder.

En troisième lieu, Monsieur [G] [N] [F] ne justifie pas, comme il le prétend, que le loyer convenu entre les parties serait excessif au regard du dispositif d'encadrement des loyers en vigueur sur la commune de [Localité 5]. Selon les dispositions de l'arrêté fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Plaine Commune en vigueur à la date du 1er juin 2023, le loyer de référence majoré pour un appartement vide situé dans un immeuble construit avant 1946 sur la commune de [Localité 5] est de 27,7 € par m² soit un loyer hors charges plafonné à 554 € pour un appartement de 20 m², étant à cet égard précisé que les critères retenus sont ceux également retenus dans les simulations versées aux débats par chacune des parties (soit un appartement vide d'une pièce, d'une surface de 20 m², dans un immeuble construit avant 1946 sur la commune de [Localité 5]). Le loyer convenu est donc conforme au dispositif d'encadrement des loyers en vigueur à la date de la conclusion du bail.

S'agissant enfin du permis de louer, que le demandeur reconnaît ne pas avoir sollicité, il ressort des dispositions de l'article L.635-8 du code de la construction et de l'habitation que la mise en location de locaux à usage d'habitation par un bailleur, sans autorisation préalable, est sans effet sur le bail dont bénéfice le locataire.

La gravité des manquements aux obligations découlant du bail est ainsi suffisamment caractérisée, de nature à justifier la résiliation du contrat aux torts exclusifs du défendeur.

Si Monsieur [G] [N] [F] sollicite de pouvoir rester dans les lieux, il ne justifie pas avoir repris le paiement du loyer et des charges courants à la date de l'audience, ni être en mesure d'apurer l'arriéré locatif compte tenu de sa situation financière. Dans ces conditions, et compte tenu de la position du bailleur et du montant de l'arriété locatif, Monsieur [G] [N] [F] sera débouté de sa demande de délais de paiement suspensifs de la résiliation du bail.

En conséquence, le bail sera résilié aux torts du défendeur à la date du 30 septembre 2025 et son expulsion sera ordonnée.

Conformément à la demande, il sera dit que le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux sera organisé conformément aux dispositions des articles L.433-1 et suivants et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion.

II. SUR LES DEMANDES DE CONDAMNATION AU PAIEMENT :

Il ressort du relevé de compte locatif produit par Monsieur [G] [L], arrêté à la date du 1er septembre 2025, que la dette locative s'élève à la somme 4.850 €.

Monsieur [G] [N] [F], qui n'apporte aucun élément sérieux de nature à contester le principe ni le montant de cette dette ainsi qu'il a été précédemment exposé, sera donc condamné au paiement de cette somme de 4.850 €, avec les intérêts au taux légal à compter du 14 avril 2025 sur la somme de 4.550 € et à compter du jugement pour le surplus.

Par ailleurs, conformément à la demande en ce sens, il convient de condamner ce dernier au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent au loyer, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi normalement,

à compter du 1er octobre 2025 et jusqu'à la date de libération effective des lieux, afin de réparer le préjudice subi par le demandeur du fait de l'occupation indue de son bien et de son impossibilité de le relouer.

III. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

Monsieur [G] [N] [F], partie perdante, supportera la charge des dépens, en ce non-compris le coût du commandement de payer du 14 avril 2025, qui n'était pas nécessaire à la présente procédure ; et il sera condamné à verser à Monsieur [G] [L] une somme de 300 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, compte tenu des démarches judiciaires entreprises et de la situation financière du défendeur.

Le jugement est de plein droit assorti de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats en audience publique, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

PRONONCE la résiliation du bail conclu à effet au 1er juin 2023 entre Monsieur [G] [L] et Monsieur [G] [N] [F] relatif à l'appartement à usage d'habitation situé [Adresse 3], aux torts exclusifs du défendeur et à la date du 30 septembre 2025 ;

ORDONNE en conséquence à Monsieur [G] [N] [F] de libérer les lieux et de restituer les clés dès la signification du présent jugement ;

DIT qu'à défaut pour Monsieur [G] [N] [F] d'avoir volontairement libéré les lieux et restituer les clés dès la signification du présent jugement, Monsieur [G] [L] pourra faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

DIT que le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux sera organisé conformément aux dispositions des articles L.433-1 et suivants et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion ;

CONDAMNE Monsieur [G] [N] [F] à verser à Monsieur [G] [L] la somme de 4.850 € (selon décompte arrêté au 1er septembre 2025 et incluant septembre 2025) avec les intérêts au taux légal à compter du 14 avril 2025 sur la somme de 4.550 € et à compter du jugement pour le surplus ;

CONDAMNE Monsieur [G] [N] [F] à verser à Monsieur [G] [L] une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent au loyer, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi normalement, à compter du 1er octobre 2025 et jusqu'à la date de libération effective des lieux, caractérisée par la restitution des clés, la reprise ou l'expulsion ;

CONDAMNEMonsieur [G] [N] [F] à verser à Monsieur [G] [L] une somme de 300 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE le surplus des prétentions ;

CONDAMNEMonsieur [G] [N] [F] aux dépens, en ce non-compris le coût du commandement de payer du 14 avril 2025 ;

RAPPELLE que le jugement est de plein droit exécutoire par provision ;

DIT que la présente décision sera notifiée par le greffe à la préfecture de Seine-Saint-Denis en application de l'article R.412-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe, le 18 novembre 2025, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, la minute étant signée par la juge et la greffière.

La greffière, La juge,
REFERENCES A RAPPELER : N° RG 25/07264 - N° Portalis DB3S-W-B7J-3PRH

DÉCISION EN DATE DU : 18 Novembre 2025

AFFAIRE :

Monsieur [G] [L]
Représentant : Me Caroline JOURNO-NAÏM, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C2288

C/

Monsieur [G] [F] DIT [F]
Représentant : Me Isabelle DELMAS, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E1647

EN CONSÉQUENCE

la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Président et le Greffier.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
revêtue de la formule exécutoire

P/le directeur des services de greffe judiciaires