

**TRIBUNAL D'INSTANCE
D'ANTONY
Place Auguste Mounié**

92160 ANTONY
☎ : 01.55.59.01.00

JUGEMENT

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Par mise à disposition au greffe du Tribunal d'Instance le 20 Décembre 2012;

Sous la Présidence de Muriel PAGE, Vice-Président, assistée de Claire LAFFONT, Greffier;

Après débats à l'audience du 15 novembre 2012, le jugement suivant a été rendu;

RG N° 11-12-000490

Minute : 1007

JUGEMENT

Du : 20/12/2012

ENTRE :

DEMANDEUR(S) :

OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL
DE L'HABITAT DES HAUTS DE
SEINE

OFFICE PUBLIC DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DES HAUTS
DE SEINE 45 rue Paul Vaillant Couturier, 92300 LEVALLOIS
PERRET, représenté par Me BISMUTH Charles, avocat du barreau de
PARIS

C/

Monsieur DEBEAUX Rémi

ET :

DEFENDEUR(S) :

Monsieur DEBEAUX Rémi 5, Square Henri Sellier Logement n° 2588,
92290 CHATENAY MALABRY, représenté par la SCP RABIER §
ASSOCIES, avocat du barreau de Meaux

Copie exécutoire délivrée
à : Me BISMUTH
le : 11 FEV. 2013

Copie certifiée conforme délivrée
à : la SCP RABIER § ASSOCIES
le : 11 FEV. 2013

DECISION : contradictoire en premier ressort

EXPOSE DU LITIGE

L'Office Public Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine a donné à bail à Monsieur DEBEAUX Rémi un appartement situé 5, Square Henri Sellier, Logement n°2588, 92290 CHATENAY MALABRY suivant acte sous seing privé en date du 10.09.2004, et a par exploit du 27.06.2012 assigné son locataire en demandant au tribunal d'instance:

- de prononcer la résiliation judiciaire du bail et d'ordonner l'expulsion immédiate et sans délai, de Monsieur DEBEAUX Rémi, ainsi que celle de tout occupant de son chef
- de supprimer le délai de deux mois pour procéder à l'expulsion, prévu à l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991
- d'autoriser le transport et la séquestration des meubles
- de condamner Monsieur DEBEAUX Rémi à lui payer :
 - une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer charges comprises, à compter du prononcé de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux
 - la somme de 1000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure Civile
- d'ordonner l'exécution provisoire
- de condamner Monsieur DEBEAUX Rémi aux dépens qui comprendront, au besoin à titre de dommages et intérêts, le coût du procès-verbal de constat d'huissier de justice du 22 mars 2011, soit la somme de 240€.

A l'audience, l'Office Public Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine a sollicité le bénéfice de son exploit introductif d'instance.

Il a exposé qu'il avait été constaté suivant constat d'huissier qu'un branchement électrique sauvage avait été effectué sur le boîtier de raccordement électrique des parties communes de l'immeuble, afin d'alimenter en électricité la cave de Monsieur DEBEAUX Rémi.

Il a soutenu qu'un tel branchement qui porte atteinte à la sécurité de tous les occupants de l'immeuble, justifie la résiliation judiciaire du bail.

Monsieur DEBEAUX Rémi s'est opposé à la résiliation judiciaire du bail et a indiqué que le branchement dont l'Office se prévaut pour demander la résiliation de son bail a été supprimé depuis le 4 avril 2011 alors que l'assignation est de juin 2012.

Il a admis avoir eu connaissance et avoir fait usage du branchement, reconnaissant avoir installé une baladeuse dans son local par raccordement au câble existant, mais a contesté formellement en être l'auteur, la cave étant utilisée lors de son entrée dans les lieux par un autre locataire.

Il a soutenu que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance en fournissant une cave dépourvue d'éclairage.

Il a ajouté qu'au regard de la vétusté des installations électriques de l'immeuble, et plus particulièrement dans les caves au sous-sol, il n'était pas en mesure de déterminer que l'installation n'appartenait pas effectivement au réseau interne de l'immeuble.

Il a donc sollicité le débouté de l'Office Public Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine de l'intégralité de ses demandes et sa condamnation à lui payer la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre sa condamnation aux dépens.

SUR QUOI

Aux termes de l'article 1728 du code civil, l'une des obligations essentielles du locataire est d'user de la chose louée en bon père de famille.

Cette obligation est reprise au contrat de location signé le 10 septembre 2004 par Monsieur DEBEAUX Rémi, en son article 6.

Le manquement à cette obligation essentielle peut être sanctionné par la résiliation du bail.

En l'espèce, il ressort du procès-verbal de constat d'huissier en date du 22 mars 2011, qu'il a été constaté que sortait de la cave 2568, (soit celle de Monsieur DEBEAUX), au dessus de la porte, de la maçonnerie, un fil électrique, que ce fil électrique circulait au plafond des parties communes pour redescendre se brancher sur le boîtier de raccordement électrique des parties communes.

Il s'agit donc là d'un branchement irrégulier qui non seulement est constitutif d'une soustraction frauduleuse d'électricité au préjudice de la collectivité des locataires, mais revêt également un caractère de dangerosité, souligné par l'Office Public Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine, puisque pouvant être à l'origine de court-circuit et d'incendie.

Monsieur DEBEAUX expose ne pas être à l'origine de ce branchement irrégulier.

Toutefois il reconnaît l'avoir utilisé et avoir lui même installé une baladeuse dans sa cave pour pallier la carence du bailleur.

Ces arguments ne peuvent toutefois permettre de l'exonérer de sa responsabilité.

En effet, même s'il était avéré que le branchement était préexistant à sa prise de possession des lieux, ce qui n'est pas établi, il lui appartenait de prévenir le bailleur ou le gardien de l'immeuble de l'anomalie constatée dans sa cave.

Il n'a pu lui être échappé que l'ensemble des caves de son immeuble étaient dépourvues d'électricité individuelle, seules deux ampoules étant situées en début de couloir des caves et que la sienne au contraire bénéficiait d'un câble électrique.

Il ne pouvait ignorer que ce câble était frauduleux au regard de la configuration de l'installation et notamment du passage du câble par une ouverture dans la maçonnerie.

Egalement, il n'est nullement fait obligation au bailleur d'assurer une alimentation électrique individuelle dans les caves, une lampe électrique pouvant être utilisée.

De surcroît, il apparaît que l'utilisation frauduleuse du courant électrique s'est poursuivie pendant des années et ce au détriment des autres locataires de l'immeuble, de sorte que même s'il ne s'est agi que de l'alimentation d'une cave, le préjudice causé est réel.

Monsieur DEBEAUX soutient également que le branchement ayant été supprimé, il ne peut justifier une action en résiliation du bail, de surcroît tardive et ce alors que l'immeuble et ses installations électriques sont vétustes.

Sur ces points, il convient de rappeler que si l'installation a été supprimée dès le mois d'avril 2011, alors que le constat d'huissier est en date du 22 mars 2011, c'est grâce à la diligence du bailleur qui a mandaté une entreprise d'électricité par ordre de service du 29 mars 2011.

Egalement, il convient de constater que la résiliation du bail avait été demandée par l'Office Public Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine suivant conclusions reconventionnelles signifiées le 22 novembre 2011, dans le cadre d'une précédente procédure dans laquelle Monsieur DEBEAUX était demandeur et s'était désisté.

Enfin, s'agissant de la vétusté de l'immeuble et de ses installations électriques, il convient de constater que même si elle devait être démontrée ce qui n'est pas le cas en l'espèce, Monsieur DEBEAUX ne produisant que des photographies aux débats non contradictoires et peu probantes, cette vétusté n'autorisait pas Monsieur DEBEAUX à mettre en péril la sécurité de l'immeuble.

Dès lors, il convient de considérer que le manquement de Monsieur DEBEAUX Rémi à l'une de ses obligations essentielles revêt un caractère d'une telle gravité qu'il justifie la résiliation du bail.

Il y a lieu en conséquence d'ordonner la libération des lieux Monsieur DEBEAUX Rémi et, à défaut, son expulsion.

Il n'y a pas lieu de supprimer le délai de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, aucune voie de fait pour entrer dans les lieux n'étant démontrée.

Il convient de fixer l'indemnité d'occupation dont est redevable Monsieur DEBEAUX Rémi à une somme égale au montant du loyer augmenté des charges mensuelles.

Il y a lieu de condamner Monsieur DEBEAUX Rémi, qui succombe, aux entiers dépens, dont le coût du procès-verbal de constat d'huissier de justice du 22 mars 2011, soit la somme de 240€.

Il apparaît inéquitable de laisser à la charge de la partie demanderesse la totalité des frais irrépétibles qu'elle a engagés à l'occasion du présent litige; il y a lieu de lui allouer à ce titre, la somme de 500 €.

L'exécution provisoire est justifiée, compte-tenu des circonstances de l'espèce.

Il convient de débouter Monsieur DEBEAUX Rémi de ses demandes.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant en premier ressort et par jugement contradictoire mis à disposition au greffe :

- Prononce la résiliation judiciaire du bail signé entre les parties à compter de ce jour;
- Ordonne en conséquence à Monsieur DEBEAUX Rémi de quitter les lieux dans un délai d'un mois à compter de la signification de la présente décision; dit qu'à défaut, il pourra être procédé à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef avec l'aide de la force publique si besoin est;
- Ordonne le transport et la séquestration des biens mobiliers meublant les locaux loués dans tel garde meuble choisi par l'Office Public Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine aux frais du défendeur;
- Condamne Monsieur DEBEAUX Rémi à payer l'Office Public Départemental de l'Habitat des Hauts-de-Seine :

* une somme égale au montant du loyer augmenté des charges à titre d'indemnité mensuelle d'occupation;

* la somme de 500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

- Met les entiers dépens de l'instance à la charge de Monsieur DEBEAUX Rémi, comprenant le coût du procès-verbal de constat d'huissier de justice du 22 mars 2011, soit la somme de 240€.

- Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision;

- Rejette toute autre demande.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an sus-indiqués.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



En conséquence :

La République 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 de Grande Instance d'y tenir la
main.

A tous Commandants et Officiers de la force
publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
Pour exécution revêtue de la formule exécutoire certifiée conforme

Le Greffier

