

Tribunal d'Instance de Paris 8ème arrondissement

JUGEMENT DU 3 FEVRIER 2011

Jugement Civil

N° de répertoire
11-10-000403

D. Bertrand

contre

V. RA Yamileth

DEMANDEUR

D. Bertrand
75007, PARIS, représenté par Me FREMAUX
Christian avocat au barreau de PARIS

DÉFENDERESSE

V. R. Yamileth,
Courcelles, 75008, PARIS, représentée par Me
VIANDIER Gregory avocat au barreau de
PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Marie-Christine LE DUVEHAT
Greffier lors des débats : Hubert CLENET
Greffier lors du délibéré : Hubert CLENET

DÉBATS

Audience publique du 2 décembre 2010

JUGEMENT

Délibéré le 3 février 2011
contradictoire, en premier ressort,

Copie exécutoire délivrée le

à

Me G. Viandier

Expédition délivrée le

à

11-10-000403

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 23 avril 2010 Monsieur D [REDACTED] propriétaire d'un logement situé à PARIS 8^{ème} [REDACTED] a fait assigner Mademoiselle V [REDACTED] locataire des lieux, aux fins de voir valider un congé qu'il lui avait fait délivrer le 21 août 2009 pour le 4 janvier 2010, voir ordonner à Mademoiselle R [REDACTED] de quitter les lieux dès le prononcé de la décision, voir subsidiairement désigner un expert et entendre enfin condamner Mademoiselle R [REDACTED] au paiement de 762 EUROS correspondant aux indemnités d'occupation de mars et avril 2010 outre les indemnités d'occupation postérieures et enfin 1 000 EUROS à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et 3 000 EUROS sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Monsieur D [REDACTED] a fait valoir à l'appui de sa demande qu'ayant l'intention de reprendre ce logement meublé loué en janvier 1999, il avait notifié à sa locataire un congé, mais que celle-ci n'avait pas obtempéré, qu'elle avait saisi la Préfecture de PARIS et que le 18 janvier 2010 il fut notifié une interdiction définitive d'habiter.

Monsieur D [REDACTED] soutient cependant que la location étant meublée et le congé étant antérieur à l'enquête de l'Administration et à l'arrêté du 18 janvier 2010, il n'est pas tenu de reloger sa locataire et que son congé doit dès lors être validé.

De son côté, Mademoiselle V [REDACTED] concluait au débouté de Monsieur D [REDACTED] demandait d'invalider le congé, de condamner Monsieur D [REDACTED] à la reloger sous astreinte, de lui rembourser 442 EUROS au titre de l'indemnité de janvier 2010 ainsi que 18 288 EUROS au titre des loyers perçus depuis 2006 à raison de 381 EUROS par mois et enfin de lui payer 20 000 EUROS à titre de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices de jouissance et de son préjudice moral ainsi qu'au paiement de 3 000 EUROS à titre d'amende civile et enfin 2 000 EUROS sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Mademoiselle V [REDACTED] se prévalait au contraire de l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2010 constatant le caractère impropre à l'habitation des locaux, la suspension de tout règlement de loyers et notifiant au bailleur une mise en demeure d'avoir à faire cesser toute occupation avec relogement nécessaire du locataire.

Mademoiselle R [REDACTED] ajoutait que Monsieur D [REDACTED] avait saisi le Tribunal administratif de PARIS qui avait cependant confirmé le caractère insalubre des locaux et ordonné un relogement d'urgence compte tenu de la dangerosité de l'appartement.

Dans ces conditions, elle considère que le congé qui lui avait été délivré était inopérant en application de l'article 1719 du Code Civil modifié par la loi du 25 mars 2009, le bailleur lorsque les locaux sont impropres à l'usage d'habitation ne pouvant solliciter la résiliation du bail pour demander l'expulsion de l'occupant.

Mademoiselle R[REDACTED] se prévalait en outre de l'article 2 de l'ordonnance du 15 décembre 2005 interdisant la mise à disposition aux fins d'habitation d'une cave.

Elle s'opposait par ailleurs à l'organisation d'une mesure d'expertise, l'arrêté préfectoral étant opposable à Monsieur D[REDACTED] et une mesure d'instruction étant dans ces conditions inutile .

A l'appui de sa demande de dommages et intérêts, elle faisait état de troubles de jouissance et notamment d'une humidité constante des locaux et d'un défaut d'aération ainsi que le préjudice moral résultant de la poursuite à tort d'une action judiciaire.

Dans le dernier état de la procédure, à l'audience, Monsieur D[REDACTED] maintenait l'intégralité de ses demandes en relevant l'ancienneté du sinistre qui serait invoqué par Mademoiselle R[REDACTED] ainsi que son refus à laisser les travaux exécutés.

Il faisait état également d'importants travaux qui auraient été réalisés dans les lieux, de sa volonté d'y loger son petit fils.

Enfin, il soutient que le congé étant antérieur à l'enquête de la mairie de PARIS et à l'arrêté de l'interdiction d'habiter, il n'a pas à reloger sa locataire.

Il considère par ailleurs son congé encore valable.

L'indemnité d'occupation était chiffrée à 3 429 EUROS de mars à novembre 2010.

MOTIFS DE LA DECISION :

Attendu que Mademoiselle V[REDACTED] est titulaire d'un contrat de location meublée en date du 13 janvier 1999.

Que suivant pli recommandé en date du 21 août 2009, Monsieur DE FRY lui notifiât un congé "pour reprise" avec un préavis expirant le 4 janvier 2010.

Attendu que dans l'intervalle, une procédure d'insalubrité a été engagée ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Préfecture de PARIS en date du 14 décembre 2009 et que par arrêté du 18 janvier 2010 Monsieur Le Préfet de PARIS a mis en demeure Monsieur D[REDACTED] de faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation dans un délai maximum de trois mois à compter de la notification de l'arrêté et avec application des sanctions prévues par l'article L1337-4 du Code de la Santé Publique en cas de non-respect de cette prescription

Attendu qu'en effet le local en cause est situé en entresol au niveau des caves et qu'il n'est éclairé que par une fenêtre située au niveau de la chaussée, qu'il en résulte une configuration ne permettant pas l'habitation, une importante humidité de condensation et l'insuffisance d'éclairage naturel et de vue directe sur l'extérieur ainsi que le relève Monsieur Le Préfet de PARIS.

0 10 2010
[Signature]

Attendu que le recours hiérarchique formé par Monsieur D [REDACTED] fut rejeté le 16 février 2010.

Attendu que la mise en demeure faite à Monsieur D [REDACTED] par Monsieur Le Préfet de PARIS de faire cesser définitivement l'occupation de ces locaux aux fins d'habitation ne résilie pas pour autant le bail qui poursuit ses effets à l'exception du loyer qui n'est plus dû malgré la poursuite de l'occupation en application des articles L521-1 et L521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Attendu que Monsieur D [REDACTED] prétend pour sa part que le bail avait pris déjà fin avant la notification de l'arrêté préfectoral de par la délivrance du congé du 21 août 2009.

Mais attendu que ce congé ayant été contesté, sa validité et son application demeurent soumises à l'appréciation du Tribunal qui n'est pas dans l'obligation de le valider pour la date donnée par le bailleur.

Qu'en toute hypothèse en l'espèce, le caractère impropre à l'habitation des locaux résultant de leur situation en entresol et de la configuration des lieux, le contrat de location se trouve vicié dès sa conclusion, les locaux présentant les mêmes défauts d'habitabilité lors de la signature du contrat.

Que dès lors, il importe peu que Monsieur D [REDACTED] ait donné congé en cours d'exécution de celui -ci.

Qu'en application de l'article 1719 du Code Civil, le bailleur qui a loué des locaux impropres à l'usage d'habitation ne peut se prévaloir de la résiliation du bail pour demander l'expulsion de l'occupant et que de même en conséquence, la validation d'un congé alors qu'une procédure d'insalubrité était déjà engagée reviendrait à priver le locataire des dispositions d'ordre public destinées à le protéger en cas de location de locaux impropres à l'habitation.

Qu'il en résulte en conséquence que Monsieur D [REDACTED] ne saurait se soustraire à son obligation de reloger sa locataire en application de l'article L 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Attendu par ailleurs, qu'en application de l'article L 521-2 dudit Code de la Construction et de l'Habitation, l'obligation de paiement des loyers a cessé depuis le mois de janvier 2010 et que Mademoiselle R [REDACTED] est donc fondée à solliciter le remboursement de la somme de 442 EUROS versée à ce titre.

Attendu cependant que Mademoiselle R [REDACTED] ne paraît pas recevable à solliciter les remboursements de l'ensemble des loyers payés depuis l'année 2006 dans la mesure où les dispositions légales ne prévoient la cessation du règlement des loyers que depuis la décision d'interdiction définitive d'habiter les lieux.

Attendu que Monsieur D [REDACTED] sera donc débouté de sa demande principale et condamné au contraire à procéder au relogement de sa locataire dispensée désormais de tout règlement de loyers.

Attendu que sa demande subsidiaire aux fins d'expertise n'apparaît pas nécessaire compte tenu de l'enquête préfectorale, de l'arrêté de Monsieur Le Préfet de PARIS et du rejet du recours hiérarchique formé par Monsieur D [REDACTED]

Attendu que par contre, Mademoiselle R [REDACTED] paraît fondée en sa demande de réparation de préjudice de jouissance ainsi que de préjudice moral dans la mesure où il lui a été loué des locaux impropres dès l'origine à l'habitation, qu'elle a subi pendant des années une importante humidité ainsi que l'insuffisance d'éclairage et de vue,

Qu'aux termes même de l'arrêté de Monsieur Le Préfet de PARIS, les locaux constituent un danger pour sa santé ;

Que Monsieur D [REDACTED] de son côté, n'a tenté de lui faire bénéficier d'aucune solution de relogement, se cantonnant à demander la validation de son congé alors qu'il lui était démontré par Monsieur Le Préfet de PARIS que son local était impropre à l'habitation.

Que dès lors, il y a lieu d'allouer à Mademoiselle R [REDACTED] en réparation une somme de 4 000 EUROS à titre de dommages et intérêts.

Attendu qu'il n'y a pas lieu par ailleurs à application d'une amende civile en application de l'article 32-1 du Code de Procédure Civile, l'appréciation inexacte qu'une partie fait de ses droits n'étant pas en soi constitutive d'une faute.

Attendu que l'exécution provisoire de ce jugement est compatible avec la nature de l'affaire et que l'équité commandera en faveur de Mademoiselle R [REDACTED] l'application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement, contradictoirement en premier ressort.

Déboute Monsieur Bertrand D [REDACTED] de ses demandes tant principale que subsidiaire.

Dit n'y avoir lieu à valider le congé en date du 21 août 2009.

Vu les dispositions des articles L521-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,

Dit que Monsieur Bertrand D [redacted] est tenu d'assurer le relogement de Mademoiselle Yamileth V [redacted] en lui faisant une offre correspondant à ses besoins et à ses possibilités, et ce dans un délai d'un mois à compter de la signification de ce jugement et sous astreinte de 25 EUROS (VINGT CINQ EUROS) par jour de retard.

Condamne Monsieur Bertrand D [redacted] à rembourser à Mademoiselle Yamileth V [redacted] la somme de 442 EUROS (QUATRE CENT QUARANTE DEUX EUROS) au titre de l'indemnité d'occupation de janvier 2010 et à lui payer la somme de 4 000 EUROS (QUATRE MILLE EUROS) à titre de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices de jouissance et de son préjudice moral.

Déboute cependant Mademoiselle Yamileth V [redacted] de sa demande tendant au remboursement des loyers perçus.

Dit n'y avoir lieu à application d'une amende civile.

Ordonne l'exécution provisoire de ce jugement.

Condamne enfin Monsieur Bertrand D [redacted] au paiement de 1 000 EUROS (MILLE EUROS) en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

- 3 FEV. 2011
POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
LE GREFFIER



En conséquence le Représentant Française Immobilier
ordonné à leur leur verser de suite le solde des loyers de janvier
et y avoir pour main de justice
Aux Procureurs de la République et aux Procureurs de
la République pour les Tribunaux de Première Instance de
la Seine
A tous les Cons. Immo. de la Seine St. Denis et
de Seine St. Denis de leur leur verser de suite le solde des loyers
En foi de quoi le présent jugement a été prononcé
publié par Monsieur le Président et par le Greffier
leur copie conforme délivrée de la formule exécutoire

Le Greffier en Chef