

Tribunal d'Instance du 11e arrt  
91 Rue Oberkampf  
75011 PARIS

MINUTES DU SECRETARIAT-GREFFE  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N°257/2011  
RG 11-09-001583

ESPACE REPUBLIQUE

N. [redacted] d/

**JUGEMENT DU 5 avril 2011**

**JUGEMENT  
DU  
5 avril 2011  
contradictoire**

**DEMANDEURS:**

Société Civile Immobilière ESPACE REPUBLIQUE, 2 avenue Paul d'Aubarede, 69230, SAINT GENIS LAVAL, représenté(e) par Me TISSERAND Marie, avocat au barreau de LYON

**DEFENDEUR:**

Madame N. [redacted], 6<sup>e</sup> étage, 75011, PARIS, assisté(e) de Me BROCHARD, avocat au barreau de PARIS  
Aide Juridictionnelle totale n°751010012010000826 du 28/01/2010

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Présidente : Madame VERRIERES Anne  
Greffière : Madame Aline AYACHE

**DEBATS:**

Audience publique du : 25 janvier 2011

**JUGEMENT :**

contradictoire en premier ressort, prononcé en audience publique le 5 avril 2011 par Madame VERRIERES Anne, Présidente, assistée de Madame Aline AYACHE, Greffière, par sa mise à disposition au greffe du tribunal à cette date, ainsi que les parties en ont été avisées à l'issue des débats.

Copie exécutoire délivrée le :  
Copie délivrée le :

à :  
à :

Par acte d'huissier du 6 août 2008, la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE a fait citer Madame N. devant ce tribunal afin d'obtenir :

- la résiliation du bail verbal pour cause de force majeure,
- l'expulsion de Madame N. et des occupants de son chef,
- l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- la condamnation de Madame N. aux dépens.

A l'appui de sa demande, la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE expose qu'elle a fait l'acquisition d'une chambre de 7m2, de la succession de Monsieur V. L'acte de vente mentionnait que le bien était occupé, sans titre, par Madame N. D'après la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE, cette absence de titre serait la conséquence du refus d'obtempérer à une mise en demeure de quitter le local hors normes, délivrée par la succession.

La S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE expose que le local, occupé selon convention verbale est hors norme et dangereux en raison de risques d'intoxication au plomb. qu'elle a refusé le règlement du loyer que lui avait adressé Madame N., et qu'elle a signalé la situation au Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris, pour que soit accordé un logement décent à Madame N. et à son enfant.

Madame N. a conclu au débouté des demandes, a réclamé l'exécution de travaux de mise aux normes, et son relogement pendant l'exécution des travaux, et à défaut de relogement, a demandé que lui soit versée la somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts pour réparation du préjudice subi, ainsi que la somme de 1.200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Par note en cours de délibéré, la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE a affirmé que les travaux nécessaires à la suppression des risques liés à la présence du plomb ont été effectués en novembre 2008, avec prise en charge du relogement pendant la période de travaux.

Par jugement avant dire droit en date du 24 mars 2008, Madame N. a été invitée à saisir la commission de conciliation de la préfecture de la Ville de Paris et à faire valoir ses observations sur la note en délibéré de la requérante en date du 10 mars 2009, et a invité la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE à justifier de la faisabilité ou non des travaux à réaliser dans le logement en question.

Après plusieurs renvois, à l'audience du 25 janvier 2011 Madame N. a indiqué qu'elle avait signé un bail avec l'office d'H.L.M. PARIS HABITAT, qu'elle renonçait aux demandes formulées dans ses conclusions, sauf sa demande de dommages et intérêts pour la somme de 15.000 euros et à sa demande de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir que le propriétaire a coupé l'arrivée d'eau dans son logement en décembre 2009 et qu'elle doit aller chercher de l'eau sur le palier, et qu'elle subit un préjudice en raison de ses conditions anormales d'habitation, depuis des années, avec ses deux enfants.

Elle déclare que les solutions de relogement qui lui ont été proposées par la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE, depuis le mois de mai 2010 seulement, ne correspondaient pas à ses possibilités financières et à ses besoins.

La S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE a maintenu sa demande de résiliation du bail et demande que soit autorisée l'expulsion de Madame N. Elle indique qu'un arrêté de mise en demeure de faire cesser définitivement l'habitation du local a été pris le 12 mai 2010, et que Madame N. occupe toujours ce local, alors que le délai de trois mois, visé par l'arrêté, est expiré.

## MOTIFS DE LA DÉCISION :

### **Sur la résiliation :**

La S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE a reconnu que Madame N. était titulaire d'un bail verbal, et que "l'occupation illicite" mentionnée dans l'acte de vente de la chambre ne résultait pas de son défaut de titre, mais du fait que le logement qui lui était loué depuis 1993 par Monsieur V ne répondait pas aux conditions de décence des logements prévues par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et par le décret du 30 janvier 2002.

La S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE ne peut soutenir que le caractère indécent du logement constitue une cause extérieure et un cas de force majeure justifiant la résiliation du bail, alors que l'existence de ce bail pour un logement indécent résulte non pas d'une cause extérieure, mais du vendeur du bien, dont les droits et obligations lui ont été transmis, et alors que la présence dans le logement de Madame N. était connue lors de l'acquisition du bien.

Aux termes de l'article 1719 du code civil, lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant.

Aux termes de l'article L.521-2 -III du code de la construction et de l'habitation, la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insalubrité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux d'habitation.

La S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE sera donc déboutée de ses demandes.

### **Sur la demande de dommages et intérêts:**

La S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE n'a accepté aucun paiement pour les loyers qui ne pouvaient être exigés de Madame N. Celle-ci ne peut donc réclamer de dédommagement pour les conditions d'habitation d'un local qu'elle occupait gratuitement.

Si la coupure de l'arrivée d'eau dans la chambre louée par Madame N. est établie par les pièces du dossier, il semble que cette coupure ait été décidée en raison d'infiltrations provenant du point d'eau situé à l'intérieur de la chambre. Aucune somme ne sera accordée pour la gêne résultant de la nécessité de s'approvisionner en eau sur le palier, alors qu'aucun loyer n'était perçu, ni aucune somme pour la consommation d'eau.

Cependant, en tentant d'obtenir le départ de Madame N. en prétendant d'abord qu'elle était occupante sans droit ni titre, et en maintenant la procédure alors que l'état du logement lui interdisait d'obtenir son expulsion, la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE lui a donné des causes d'inquiétude qui justifient que lui soit accordée la somme de 2.500 euros à titre de dommages et intérêts.

En application des dispositions de l'article L.521-3-1 II du code de la construction et de l'habitation, il est dû à Madame N. la somme de 300 euros, soit trois mois de loyer, pour ses frais de réinstallation.

La S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE sera donc condamnée à payer à Madame N. la somme totale de 2.800 euros à titre de dommages et intérêts.

### **Sur l'article 700 du code de procédure civile :**

Il paraît inéquitable de Madame N. laisser la partie demanderesse supporter les frais non compris dans les dépens qu'elle a pu exposer. Une indemnité de 1.500 euros sera mise à la charge de la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE.

**Sur les dépens :**

La S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE en tant que partie perdante, supportera les dépens

**Sur l'exécution provisoire :**

La nature de l'affaire ne justifie pas que soit accordée l'exécution provisoire.

**PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort:

Condamne la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE à payer à Madame N. la somme de 2.800 euros à titre de dommages et intérêts,

Déboute les parties de leurs autres demandes,

Condamne la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE à payer à Madame N. ASSANE la somme de 1.500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la S.C.I. ESPACE REPUBLIQUE aux dépens.

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

EN CONSÉQUENCE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Mandé et Ordonné  
A tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la présente  
décision 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 y tenir  
la main forte lorsqu'ils en seront légalement requis  
Pour expédition conformes

