

N°minute : 15/08

Exécutoire (LS) le 8-01-2015 + dossier (LR) à M^cBANÈRE

Extrait (LS) le 8-01-2015 + dossier (LR) à

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL D'INSTANCE D'ANTIBES
REPUBLICQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M^cGIRARD GIDEL
CAF

N° RG
11-14-000317

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

TRIBUNAL D'INSTANCE D'ANTIBES

JUGEMENT DU 8 Janvier 2015

PRÉSIDENT : Catherine RABY, Juge d'Instance

GREFFIER LORS DES DÉBATS ET DU PRONONCÉ : Virginie FIORUCCI

DÉBATS : À L'AUDIENCE PUBLIQUE DU 13 novembre 2014

JUGEMENT PRONONCÉ PAR MISE À DISPOSITION AU GREFFE LE 8 JANVIER 2015
PAR Catherine RABY, Juge d'Instance QUI A SIGNÉ AVEC LE GREFFIER

ENTRE :

DEMANDEUR :

Madame LEX, née le 06.08.1957 à ST DENIS 93
15 rue de la Grimpette, 06400 CANNES,
représenté(e) par Me BANÈRE Franck, avocat au barreau de GRASSE Aide juridictionnelle
n°2014000981 du 18/02/2014

ET :

DÉFENDEUR :

Madame LA, née le 06.12.1945 à VITTEL
15 rue de la Grimpette, route de la Dalmie,
06160 JUAN LES PINS,
représenté(e) par Me GIRARD GIDEL Delphine, avocat au barreau de GRASSE

CAF DES ALPES MARITIMES
15 rue Buttura, 06400 CANNES,
représenté(e) par Madame TAMBWE, muni(e) d'un mandat écrit



EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 1er mars 2011 Mme [REDACTED] LA [REDACTED] a donné à bail à Mme [REDACTED] LE [REDACTED] un logement meublé attenant à son domicile sis à JUAN LES PINS moyennant un loyer mensuel de 400 euros sans charges et un dépôt de garantie de 400 euros.

Suite à un arrêté en date du 24 juin 2013 du Préfet des Alpes Maritimes déclarant le logement impropre à l'habitation, Mme [REDACTED] LE [REDACTED] a quitté les lieux à une date non indiquée et a été relogée par la commune d'ANTIBES.

Mme [REDACTED] LE [REDACTED] a, du mois d'avril 2011 au mois de juin 2013 inclus, été bénéficiaire d'une allocation de logement sociale (ALS) de la Caisse d'allocations familiales (CAF) des Alpes maritimes d'un montant total de 7 163,73 euros. Cette allocation lui était directement versée.

Par acte d'huissier en date du 27 mars 2014, Mme [REDACTED] LE [REDACTED] a assigné Mme [REDACTED] LA [REDACTED] et la CAF des Alpes maritimes devant la juridiction de céans, en vue de voir condamner Mme [REDACTED] LA [REDACTED] à lui payer sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- 1 212,66 euros au titre de l'indemnité à la charge du bailleur prévue à l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 400 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie ;
- 63,80 euros au titre de dommages et intérêts correspondant aux frais de transport dont elle a dû s'acquitter pour son déménagement ;
- 11 338,04 euros en remboursement des loyers versés depuis le début du bail ; à ce titre elle demande au Tribunal de dire que la CAF sera subrogée dans ses droits pour le montant de l'ALS versée de 7 163,73 euros ;
- 300 euros de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1382 du code civil pour des menaces de mort émanant de Mme [REDACTED] LE [REDACTED] ;
- 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et des articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique outre les dépens.

Mme [REDACTED] LA [REDACTED] conclut au débouté de ses demandes au motif que Mme [REDACTED] LE [REDACTED] a refusé les offres de logement qu'elle lui a proposées et qu'elle a fait preuve d'un comportement malfaisant à son égard, lui causant ainsi un préjudice. En conséquence, elle demande au Tribunal de condamner son ancienne locataire à lui payer :

- 3 000 euros de dommages et intérêts
- 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens.

La CAF des Alpes maritimes estime pour sa part qu'elle n'est pas directement concernée par la cause qui oppose la locataire à son ancienne bailleuse. Cependant, dans l'hypothèse où le Tribunal reconnaîtrait que les loyers versés par Mme [REDACTED] LE [REDACTED] n'étaient pas dus, elle demande au Tribunal de lui donner acte qu'elle se réserve le droit d'engager une action en répétition de l'indu en application des articles 1235 et 1376 du code civil. Elle demande enfin que Mme [REDACTED] LE [REDACTED] et Mme [REDACTED] LA [REDACTED] soient déboutées de toutes leurs demandes à son encontre.

A l'audience du 13 novembre 2014, Mme [REDACTED] LE [REDACTED] n'a pas comparu mais a fait déposer ses conclusions.

Comparantes, Mme [REDACTED] LE [REDACTED] et la CAF ont maintenu leurs prétentions.

L'affaire a été mise en délibéré et la décision rendue ce jour.

« lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. »

Il est établi à l'article 2 de l'arrêté préfectoral que les locaux loués ne pouvaient plus être mis à disposition à des fins d'habitation.

Il est en outre constant que Mme Suzanne LA. n'a pas versé à Mme Murielle LE' l'indemnité d'occupation prévue à l'article L521-3-1. A la demande en paiement de cette indemnité, elle oppose la circonstance que la locataire a refusé toutes les offres de logement qu'elle lui a proposées et ne lui a pas communiqué les éléments financiers relatifs à son nouveau logement que dans le cadre de la présente procédure. Elle estime en avoir subi préjudice et sollicite des dommages et intérêts.

Sur le premier grief, au vu des pièces produites il n'est pas contestable que la bailleuse a soumis à son ancienne locataire des offres de logement et en a rendu compte à la Direction de la santé et de l'environnement de la Ville d'ANTIBES JUAN LES PINS, que la majorité de ces offres ont été refusées par Mme Murielle LE' pour des raisons qui n'apparaissent pas comme illégitimes, les logements proposés étant pour la plupart situés dans des communes autres que celle où résidait la demanderesse. Mme Suzanne LAI n'est donc pas fondée d'invoquer la mauvaise foi de son ancienne locataire.

Sur le second grief, Mme Murielle LEi n'a manifestement pas communiqué à Mme Suzanne LA' le montant de son nouveau loyer avant d'engager la présente procédure à son encontre. Cependant l'obligation de paiement de l'indemnité prévue par l'article L521-3-1 n'est subordonnée à aucune condition de forme. Le logement étant déclaré définitivement inhabitable, le bailleur est tenu de verser cette indemnité.

Au vu des pièces produites, le loyer mensuel du nouveau logement pris à bail par Mme Murielle LEi s'élève à 404,22 euros. Mme Suzanne LA. devra en conséquence payer à la demanderesse la somme de 1 212,66 euros correspondant à trois mois de loyer.

La demande de dommages et intérêts de Mme Suzanne LA' sera en outre rejetée, la faute de Mme Murielle LEi n'étant pas constituée.

Sur la demande de paiement des frais de déménagement

L'indemnité prévue à l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation couvre les frais de réinstallation lesquels comprennent des frais de déménagement.

Mme Murielle LE' n'est en conséquence pas fondée de réclamer des frais de déménagement supplémentaires à la somme forfaitaire de 1 212,66 euros dont elle sera indemnisée. Sa demande de remboursement de 63,80 sera par conséquent rejetée.

Sur les demandes de dommages et intérêts de Mme Murielle LE'

Mme Murielle LE' sollicite des dommages et intérêts au motif de menaces de mort proférées par Mme Suzanne LA. à son encontre dans son courrier du 7 décembre 2013. Elle invoque l'article 1382 du code civil

MOTIFS

Sur la demande de remboursement de loyers et du dépôt de garantie

En vertu des dispositions de l'article L1331-22 du code de la santé publique, « les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le représentant de l'Etat dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. »

L'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation dispose par ailleurs :

« Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure. » et « les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable. »

Il n'est pas contesté par les parties que le 24 juin 2013 la Préfecture des Alpes maritimes a pris un arrêté déclarant que le logement donné à bail par Mme [REDACTED] LA [REDACTED] à Mme [REDACTED] LE [REDACTED] présentait un caractère impropre à l'habitation, du fait de :

- sa non-conformité aux règles générales d'habitabilité (surface habitable de 8,8 m² inférieure à la norme minimale de 9 m², hauteur sous plafond inférieure aux 2,20 m réglementaires),
- la présence de manifestations importantes d'humidité (infiltrations d'eau et moisissures),
- la présence d'un risque électrique dû à l'infiltration d'eau dans un mur à proximité du réseau électrique
- la non-conformité du système de ventilation.

Il est en outre établi que par le même arrêté, le Préfet a mis en demeure Mme [REDACTED] LA [REDACTED] de mettre fin dans un délai de six mois à la mise à disposition aux fins d'habitation du logement, lequel était aménagé dans un garage.

En vertu des dispositions de l'article L521-2, Mme [REDACTED] LEI [REDACTED] est fondée de réclamer le remboursement des loyers qu'elle a payés depuis la conclusion du bail jusqu'à la mise en demeure du Préfet.

Cette somme est arrêtée de la manière suivante : 400 euros mensuels de loyer sans charges X 28 mois depuis le 1er mars 2011 jusqu'au 24 juin 2013 = 11 200 euros.

Mme [REDACTED] LA [REDACTED] devra donc rembourser à Mme [REDACTED] LE [REDACTED] la somme de 11 200 euros de loyers indûment perçus.

La CAF ayant versé l'ALS à Mme [REDACTED] LE [REDACTED] sera subrogée dans les droits de cette dernière à hauteur de 7 163,73 euros.

Quant au dépôt de garantie d'un montant de 400 euros lequel constitue aux termes de l'article L521-2 précité une somme versée au titre de l'occupation, il devra également être restitué par Mme [REDACTED] LA [REDACTED] à Mme [REDACTED] LE [REDACTED].

Sur la demande en paiement l'indemnité de relogement de Mme [REDACTED] LE [REDACTED] et la demande de dommages et intérêts de Mme [REDACTED] LA [REDACTED]

Aux termes de l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation,

En premier lieu, le grief de menaces de mort relève d'une infraction pénale dont seul le juge pénal a vocation d'apprécier le bien-fondé. Le juge civil n'a pas à se substituer à ce dernier.

En second lieu, le moyen tiré de l'article 1382 du code civil est inopérant à l'espèce, les parties étant liées par un contrat.

La demande de dommages et intérêts sera donc rejetée.

Sur l'exécution provisoire

Aucune considération relative à l'urgence ou propre aux faits ne justifie l'exécution provisoire.

La demande formulée à ce titre sera en conséquence rejetée.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

La défenderesse qui succombe supportera les dépens.

Mme Murielle LE étant bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de Mme Suzanne LA un quelconque paiement au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant par jugement contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe :

CONDAMNE Mme LA à payer à Mme LE les sommes de :

- 11 200 euros au titre de loyers indûment perçus
- 400 euros au titre de la restitution du dépôt de garantie
- 1 212, 66 euros d'indemnité de relogement

DIT que la CAF des Alpes maritimes est subrogée dans les droits de Mme LE à hauteur de 7 163,73 euros

REJETTE la demande de remboursement de frais de déménagement de Mme LE

REJETTE la demande de dommages et intérêts de Mme LE

REJETTE la demande de dommages et intérêts de Mme LA

REJETTE toute autre demande plus ample ou contraire

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile

CONDAMNE Mme LA à régler les dépens de l'instance.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



