

TRIBUNAL D'INSTANCE
DE PARIS XX EME
6 Place Gambetta
75020 PARIS

Minute n° 742/2012

JUGEMENT DU 4 Octobre 2012

RG n° 11-12-000216

B. [REDACTED] née M. [REDACTED] Nabiya
R. [REDACTED] Ichalia
C. [REDACTED]
R. [REDACTED] née F. [REDACTED] Liliane
R. [REDACTED] Pascal
SDC de l'immeuble du 9, rue Jouye Rouve 75020 PARIS

Extrait des Minutes du Secrétaire-Greffier
du Tribunal d'Instance
de Paris XXème Arrondissement

REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DEMANDEUR(S) :

Madame B. [REDACTED] née M. [REDACTED] Nabiya 9 rue Jouye Rouve, 75020
PARIS, représentée par Me BOISSET Alexandra, avocate au barreau de PARIS

Monsieur B. [REDACTED] Ichalia 9 rue Jouye Rouve, 75020 PARIS, représenté par
Me BOISSET Alexandra, avocate au barreau de PARIS

DÉFENDEUR(S) :

Madame R. [REDACTED] née F. [REDACTED] Liliane 14 cité des Fleurs, 75017 PARIS, représentée par
Me PARENT Karine, avocate au barreau de PARIS

Monsieur R. [REDACTED] Pascal 24 cité des Fleurs, 75017 PARIS, représenté par Me PARENT
Karine, avocate au barreau de PARIS

SDC 9 rue Jouye Rouve 75020 PARIS rep/ son syndic le cabinet C-P RINALDI 1 villa
Gagliardini, 75020 PARIS, représenté par Me BOUCTOT Jean-Claude, avocat au barreau de
PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :

qui se sont déroulés en audience publique du : 11 septembre 2012

Présidente : d'AUZON Bérengère

Greffière : LE ROUX Onnwen

DÉCISION :

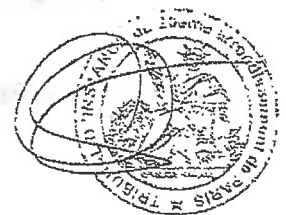
contradictoire, en premier ressort, rendue publiquement le 4 Octobre 2012 par mise à disposition
au greffe, avis en ce sens ayant été donné par le président aux parties présentes ou représentées
à l'audience des débats, et signée par d'AUZON Bérengère, Présidente et par LE ROUX
Onnwen, Greffière.

Copie exécutoire délivrée le :

à Me BOISSET Alexandra
Me BOUCTOT Jean-Claude

Expédition délivrée le :

à Me PARENT Karine



EXPOSE DU LITIGE

Suivant contrat en date du 13 novembre 2000, Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] est devenue locataire d'un appartement sis à PARIS 20^{ème}, 9 rue Jouye Rouve, appartenant à Monsieur Louis R. [REDACTED] aux droits duquel viennent Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED].

L'immeuble entier a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable le 29 septembre 2000. La mainlevée partielle de cet arrêté a été ordonnée le 9 août 2011. L'achèvement des mesures destinées à remédier à l'insalubrité a ainsi été constatée dans les parties communes et dans plusieurs lots.

S'agissant du lot 3 occupé par les époux B. [REDACTED], l'arrêté d'insalubrité a été levé le 21 mars 2012. Les époux B. [REDACTED] ont cessé le paiement des loyers et des charges à partir du 1^{er} octobre 2011.

Vu l'acte du 21 février 2012 par lequel Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] ont sollicité la convocation de Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] devant le Tribunal d'instance du 20^{ème} à l'audience du 10 avril 2012 ;

Vu l'assignation en intervention forcée et en appel en garantie du 25 avril 2012 délivrée par Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 20^{ème}, 9 rue Jouye Rouve ;

Après plusieurs renvois aux fins de permettre aux parties de se mettre en état, l'affaire a été retenue à l'audience du 11 septembre 2012.

Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] D. [REDACTED], représentés par leur conseil, demandent au Tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- condamner conjointement et solidairement les consorts R. [REDACTED] à leur payer la somme de 32 371,22 € en remboursement des loyers indûment perçus du 1^{er} janvier 2001 au 30 septembre 2011, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, et subsidiairement à la somme de 29 171,23 € en remboursement des loyers indûment perçus du 21 février 2007 au 21 février 2012, avec intérêts au taux légal à compter du 21 février 2012,
- les condamner au paiement de la somme de 2759,40 € au titre des loyers dus d'avril 2012 à août 2012 et ordonner la compensation avec les sommes dues par les consorts R. [REDACTED] aux époux B. [REDACTED],
- condamner solidairement les consorts R. [REDACTED] au paiement de la somme 2000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens.

Ils précisent qu'ils ne contestent plus les sommes réclamées par les consorts RABEAU au titre des charges.

Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED], représentés par leur conseil, demandent au Tribunal de :

- débouter Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] de l'ensemble de leurs demandes,
- dire et juger que leurs demandes se heurtent à la prescription quinquennale et ne sauraient excéder la somme de 29 173,23 €,
- dire et juger que Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] sont mal fondés en leurs demandes, les articles L 521-1 et suivants n'ayant pas vocation à s'appliquer au contrat de location conclu antérieurement à leur promulgation,
- en tout état de cause, constater que Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] n'ont pas laissé l'accès à leur logement lors des passages de l'inspecteur d'insalubrité et ont contribué au retard pris dans le prononcé de la mainlevée



d'insalubrité,

- subsidiairement, constater que l'appartement occupé par Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] a été refait à neuf bien avant la mainlevée de l'insalubrité,
- dire et juger en conséquence que l'insalubrité, à la supposer avérée, aurait dû être levée au mois de juin 2010, date d'achèvement des travaux de réfection de l'appartement occupé par Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED], et en conséquence, limiter les revendications des locataires à la somme de 21 001,99 €,
- condamner conjointement et solidairement ou à défaut in solidum Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] à leur payer la somme de 4694,45 €, arrêtée au mois de septembre 2012, au titre des loyers et charges,
- ordonner la compensation entre la somme retenue par le Tribunal au titre du remboursement des loyers et celle au titre des loyers et charges dont Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] sont redevables depuis octobre 2011,
- dire et juger qu'ils sont bien fondés en leur appel en garantie à l'encontre du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 20^{ème}, 9 rue Jouye Rouve,
- condamner conjointement et solidairement ou à défaut in solidum Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS 20^{ème}, 9 rue Jouye Rouve à leur payer la somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens.

Représenté par son conseil, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 9 rue Jouye Rouve, 75020, sollicite du Tribunal qu'il déclare l'appel en garantie dirigée par Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] à son encontre irrecevable et mal fondé et les condamne à lui payer la somme de 3000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre sa condamnation aux entiers dépens.

Il convient de se référer pour un plus ample exposé des moyens des parties aux conclusions visées par le greffier et soutenues oralement à l'audience.

Les parties présentes ont été avisées lors de la clôture des débats de la date à laquelle la décision serait rendue par mise à disposition au greffe, soit le 4 octobre 2012.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les demandes de Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED]

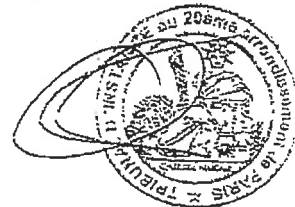
Sur la prescription des demandes de Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED]

Selon l'article 2224 du code civil, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que les époux B. [REDACTED] n'ont eu connaissance de l'existence de l'arrêté d'insalubrité du 29 septembre 2000 qu'à compter de la notification fin août 2011 de sa mainlevée partielle en date du 9 août 2011.

Le fait que les époux B. [REDACTED] aient signé un contrat de bail postérieur à la prise de cet arrêté n'est pas de nature à écarter leur bonne foi dans la mesure où l'existence de cet arrêté n'est nullement mentionnée dans le bail et où aucun élément ne permet d'établir qu'ils en ont eu connaissance avant août 2011. Ils n'avaient donc avant cette date nullement conscience de la possibilité d'agir pour solliciter le remboursement des loyers.

En application des dispositions ci-dessus rappelées, ce n'est qu'à compter du 31 août 2011 que le délai de prescription de l'action en restitution de l'ensemble des loyers indûment perçus en raison de l'insalubrité des lieux a commencé à courir.



Or c'est par une assignation du 21 février 2012 que les époux B. [REDACTED] ont sollicité le remboursement des loyers perçus entre le 1er janvier 2001 au 30 septembre 2011. Intentée avant le 31 août 2016, leur action n'est pas prescrite.

Sur l'application des dispositions de l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation à la présente espèce

L'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L 1331-25 et L 1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Ces dispositions résultent de la loi du 13 décembre 2000. Si en vertu de l'article 2 du code civil la loi n'est pas rétroactive, elle est d'application immédiate.

La loi du 13 décembre 2000, entrée en vigueur le 15 décembre 2010, ne saurait s'appliquer aux loyers perçus antérieurement à cette date. En revanche, étant d'application immédiate et d'ordre public, elle régit, indépendamment de l'existence d'un lien contractuel entre les parties, les effets des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et se prolongeant ensuite.

Cette loi régit donc les effets de la prise de l'arrêté d'insalubrité le 29 septembre 2000 à compter du 15 décembre 2010.

Si les consorts R. [REDACTED] soutiennent que cet arrêté est vague et imprécis, son examen révèle qu'il concerne sans aucune équivoque la totalité de l'immeuble du 9 rue Jouye Rouve- partie communes comme parties privatives- décrit précisément l'ensemble des travaux à réaliser, et avait été notifié à Monsieur R. [REDACTED] qui apparaît dans la liste des propriétaires jointe à l'arrêté. Il n'est donc pas contestable que cet arrêté concerne les lieux loués à Madame Napiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Echaliid B. [REDACTED]

Sur le bien fondé des demandes des époux B. [REDACTED]

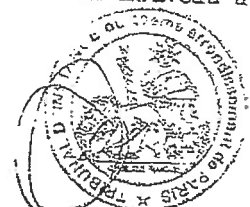
Les consorts R. [REDACTED] soutiennent que leurs locataires sont partiellement responsables du caractère tardif de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.

Or il résulte des pièces versées aux débats que ce n'est que par courrier daté du 9 juillet 2010 que le service Technique de l'habitat les a avisés d'une visite à leur domicile le 27 juillet 2010 et il n'est pas contesté qu'ils étaient alors, et pour tout l'été, en congés au Maroc. N'ayant pas même connaissance de cette visite, ils ne sauraient être considérés comme ayant cherché à retarder l'intervention de l'inspecteur. Au surplus, il sera relevé qu'ils n'avaient même pas à l'époque connaissance de l'existence d'un arrêté d'insalubrité et de ses conséquences. D'autre part, si les consorts R. [REDACTED] ont été en état d'une visite prévue en juillet 2011, qui aurait été annulée du fait des locataires, ils ne produisent aucune pièce en ce sens.

Si les consorts R. [REDACTED] justifient avoir effectué de nombreux travaux entre janvier et mars 2010, leurs locataires, qui n'ont nullement fait obstruction à la réalisation de ces travaux, ne sauraient être tenus responsables du délai que l'administration a mis pour visiter les lieux puis pour prendre l'arrêté prononçant la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.

Les dispositions de l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation prévoient que le loyer cesse d'être dû « jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée ». Ces dispositions législatives prévoient donc que la reprise de l'exigibilité des loyers est conditionnée, non par la réalisation des travaux, mais par la notification de l'arrêté de mainlevée d'insalubrité.

Retenir, comme le demandent les consorts R. [REDACTED], que les loyers étaient dus de nouveau à



compter de juin 2010, serait contraire à ces dispositions, lesquelles sont sans ambiguïté.
Par conséquent, l'arrêté d'insalubrité n'ayant été levé s'agissant de l'appartement loué que le 21 mars 2012, ce n'est qu'à compter d'avril 2012 que les loyers étaient de nouveau dus.

Les époux B. [REDACTED] sont donc bien fondés à demander le remboursement des loyers hors charges qu'ils ont indûment versés entre janvier 2001 et septembre 2011.
Par conséquent, Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] seront solidairement condamnés au paiement de la somme de 52 371,22 € au titre des loyers indûment perçus entre janvier 2001 et septembre 2011.

Sur la demande reconventionnelle en paiement de Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED]

Il résulte de ce qui précède que Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] auraient dû reprendre le paiement du loyer à compter de l'échéance d'avril 2012.

Compte tenu du décompte produit par les bailleurs et non contesté par les époux B. [REDACTED], ceux-ci sont redevables du paiement de la somme de 551,88 x 6 soit 3311,28 € au titre des loyers échus et impayés entre avril 2012 inclus et septembre 2012 inclus.

S'agissant des régularisations de charges, il n'est pas plus contesté que les locataires sont redevables de la somme de 1383,17 € au titre de la période d'octobre 2011 à septembre 2012.

Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] seront donc condamnés solidairement au paiement aux consorts R. [REDACTED] de la somme de 1387,17 + 3311,28 € soit 4694,45 €.

Sur la compensation

En application des articles 1289 et suivants du Code civil, il convient d'ordonner la compensation entre les créances réciproques de Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichalid B. [REDACTED] d'une part et de Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] d'autre part.

Sur l'appel en garantie du syndicat des copropriétaires

Les consorts R. [REDACTED] estiment que le retard pris dans la décision de mainlevée d'insalubrité est en partie dû aux difficultés rencontrées par le syndicat des copropriétaires pour procéder à la rénovation des parties communes.

Or comme le fait justement valoir le syndicat des copropriétaires, Monsieur Louis R. [REDACTED] a consenti le bail alors qu'il avait connaissance de l'arrêté d'insalubrité et des travaux nécessaires tant au niveau des parties communes que des parties privatives.

Il résulte des procès verbaux d'assemblée générale de 2000 à 2011 que le syndicat des copropriétaires a engagé l'ensemble des travaux prescrits dès l'assemblée générale du 22 novembre 2000 puis de manière régulière en fonction des priorités et de la trésorerie de la copropriété.

C'est ainsi que l'arrêté d'insalubrité a pu être levé s'agissant des parties communes en août 2011, soit avant le lot 3 dont les consorts R. [REDACTED] sont propriétaires.

Les consorts R. [REDACTED] n'établissent aucune faute ou négligence de la copropriété ; ils n'établissent pas plus que des retards dans les travaux des parties communes auraient retardé la réalisation des travaux dans les parties privatives, lesquels ont été engagés en janvier 2010. Le Tribunal relève d'ailleurs que plusieurs parties privatives ont également fait l'objet de l'arrêté de mainlevée d'insalubrité.



2011.

Par conséquent, les consorts R. [REDACTED] seront déboutés de leurs demandes dirigées à l'encontre du syndicat des copropriétaires.

Sur les demandes accessoires

N'apparaissant pas nécessaire en l'espèce, l'exécution provisoire ne sera pas ordonnée.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Madame Nabiya B. [REDACTED] née [REDACTED] et Monsieur Ichahid B. [REDACTED] ainsi qu'au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 9 rue Jouye Rouve, 75020 la totalité de leurs frais irrépétibles.

Par conséquent, Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] seront condamnés solidairement à verser, sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, la somme de 700 € au syndicat des copropriétaires et celle de 1500 € à Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichahid B. [REDACTED].

En application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED], qui succombent, seront condamnés in solidum aux dépens. Ils seront également déboutés de leurs propres demandes au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déclare recevables les demandes formées par Madame Nabiya B. [REDACTED] née [REDACTED] et Monsieur Ichahid B. [REDACTED],

Condanne Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] solidairement à payer à Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichahid B. [REDACTED] la somme de 52 371, 22 € au titre des loyers indûment perçus entre janvier 2011 et septembre 2011,

Condanne Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichahid B. [REDACTED] solidairement à payer à Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] la somme de 4694,45 € au titre des loyers et charges impayés entre octobre 2011 et septembre 2012,

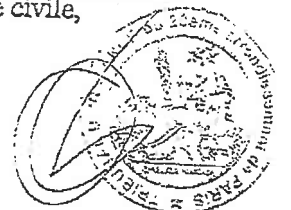
Ordonne la compensation des sommes dues entre les parties et condamne Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] solidairement à payer le solde à Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichahid B. [REDACTED] avec intérêts au taux légal à compter de ce jour,

Déboute Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] de leurs demandes dirigées contre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 9 rue Jouye Rouve, 75020,

Rejette pour le surplus,

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision,

Condanne in solidum Madame Liliane R. [REDACTED] née F. [REDACTED] et Monsieur Pascal R. [REDACTED] à payer à Madame Nabiya B. [REDACTED] née M. [REDACTED] et Monsieur Ichahid B. [REDACTED] la somme de 1500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,



Condamne in solidum Madame Liliane R. [redacted] née F. [redacted] et Monsieur Pascal R. [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 9 rue Jolye Rouve, 75020 la somme de 700 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne in solidum Madame Liliane R. [redacted] née F. [redacted] et Monsieur Pascal R. [redacted] aux dépens,

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe les jours mois et an susdits.

LE GREFFIER

LE JUGE

En conséquence la République Française mande et ordonne à tous ceux qui ont des fonctions de greffier de justice de se rendre à l'audience de la Cour d'Appel de Paris le [redacted] à 14 heures précises à l'adresse susdite pour assister à l'audience.

Arrets Donnant acte de l'accomplissement de la mission de greffier de justice de se rendre à l'audience de la Cour d'Appel de Paris le [redacted] à 14 heures précises à l'adresse susdite pour assister à l'audience.

Le Greffier en Chef.
