



EXTRAIT DES MINUTES  
DU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL  
DE GRANDE INSTANCE DE SAINT DENIS

Madame [REDACTED] Hasnia

C/

SCI JADE

**TRIBUNAL D'INSTANCE de SAINT DENIS  
JUGEMENT DU 18 Juillet 2018**

**DEMANDEUR :**

Madame [REDACTED] Hasnia [REDACTED]  
[REDACTED] représentée par Me NUNES Jean Emmanuel, avocat au  
barreau de PARIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle [REDACTED] en date du  
07/12/2017

**DÉFENDEUR :**

SCI JADE 24 boulevard Marcel Sembat, 93200 SAINT DENIS,  
représentée par Me ITTA Hervé, avocat au barreau de Paris

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :**

Présidente : Mme SAHIN Diren  
Greffier : Mme OOSTERLINCK Marion

Audience publique du : 3 mai 2018

**DÉCISION :**

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 18 Juillet 2018 par Mme SAHIN Diren, vice présidente chargée du service du tribunal d'instance d'Aulnay sous Bois, déléguée au tribunal d'instance de SAINT-DENIS par ordonnance de Madame COMBOT Nicole première vice présidente du tribunal de grande instance de Bobigny en date du 13 avril 2018, assistée de Mme OOSTERLINCK Marion, Greffier.

Copie exécutoire délivrée

le :  
à :

Copie délivrée

le :  
à :

de dommages-intérêts pour procédure abusive et de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

In limine litis et à titre principal, elle invoque les articles 56 et 114 du Code de procédure civile et indique que Madame [REDACTED] ne justifie d'aucune diligence entreprise en vue de parvenir à une résolution amiable du litige. Elle conclut à la nullité de l'assignation et l'irrecevabilité des demandes adverses.

Subsidiairement, pour conclure au rejet de ces demandes, elle rappelle qu'aux termes de l'assignation, Madame [REDACTED] a quitté le logement le 28 décembre 2014 et a même attesté sur l'honneur le 12 janvier 2015 qu'elle ne demeurait plus dans les lieux. Elle affirme que c'est à la suite de cette attestation reçue le 13 janvier 2015 par le bailleur qu'un nouveau bail a été consenti à Monsieur [REDACTED] à compter du 31 décembre 2014 car celui-ci n'avait jamais quitté les lieux, bien qu'il ne figure pas sur le bail initial. La SCI estime en conséquence que Madame [REDACTED] avait renoncé à ses droits sur le logement le 12 janvier 2015, que le second bail a donc été conclu régulièrement et qu'aucune expulsion illicite n'a eu lieu. Elle ajoute que la CAF a réclamé, le 3 février 2015, le remboursement de l'APL versée pour les mois de décembre 2014 et janvier 2015, au motif que la demanderesse avait quitté les lieux le 26 novembre 2014 ou même le 1er novembre précédent. N'ayant pas elle-même informé la CAF d'un départ, elle en déduit que seule Madame [REDACTED] a pu effectuer cette démarche. Elle précise qu'elle n'était pas informée de la procédure devant le Juge aux affaires familiales.

S'agissant des meubles de la locataire, la SCI affirme être étrangère aux préjudices qu'elle invoque, seul Monsieur [REDACTED] étant dans les lieux. Elle rappelle que celui-ci n'est pas partie à la présente instance.

Concernant le remboursement du dépôt de garantie, la SCI s'y oppose au motif que c'est Monsieur [REDACTED] qui l'a versé et non la demanderesse.

Enfin, pour s'opposer au remboursement des charges locatives, la SCI produit des justificatifs de charges de copropriété.

Reconventionnellement, pour conclure à la condamnation de Madame [REDACTED] à lui verser la somme de 1 000 euros de dommages-intérêts pour procédure abusive, elle relève que la présente procédure a été engagée avant l'envoi de tout courrier préalable et plus d'un an après les faits, et sans qu'aucune procédure pénale ne soit initiée.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 18 juillet 2018.

## MOTIVATION

### Sur la nullité de l'assignation

L'article 56 du Code de procédure civile dispose que « l'assignation contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice :

- 1° L'indication de la juridiction devant laquelle la demande est portée ;
- 2° L'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit ;
- 3° L'indication des modalités de comparution devant la juridiction et la précision que, faute pour le défendeur de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire ;
- 4° Le cas échéant, les mentions relatives à la désignation des immeubles exigées pour la publication au fichier immobilier.

Elle comprend en outre l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée. Ces pièces sont énumérées sur un bordereau qui lui est annexé.

Sauf justification d'un motif légitime tenant à l'urgence ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elle intéresse l'ordre public, l'assignation précise également les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige.

Elle vaut conclusions ».

que les pièces dont elle dispose sont des copies, de sorte que les conclusions qu'elle formule sont émises à titre indicatif, sans valeur probatoire définitive et doivent être confirmées en présence des documents en original.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas établi que le document intitulé « attestation sur l'honneur » ait été signé par Madame [REDACTED].

La preuve de l'envoi de ce document à la SCI n'est pas non plus rapportée.

En conséquence, celui-ci est insuffisant à démontrer que Madame [REDACTED] a donné congé du logement litigieux. Les articles 12 et 15 de cette même loi ne trouvent donc pas application en l'espèce.

Il n'est pas démontré non plus – ni même clairement allégué – que Madame [REDACTED] [REDACTED] avait abandonné le logement dans les conditions prévues à l'article 14 de la loi précitée.

Le bail n'a donc pas été résilié par la locataire.

#### *Sur les dommages-intérêts fondés sur l'expulsion*

L'article L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

En l'espèce, il n'est pas contesté que la SCI a reloué le logement à d'autres locataires et a changé les serrures de sorte que Madame [REDACTED] n'avait plus accès au logement à compter du mois de mars 2015.

Or, en l'absence de décision de justice, de procès-verbal de conciliation exécutoire et de commandement de quitter les lieux, l'expulsion de Madame [REDACTED] n'est pas régulière.

Les dispositions suscitées, d'ordre public, visent à protéger le logement, considéré comme un élément indispensable d'une vie digne et comme un élément constitutif de la vie privée. Le non respect de celles-ci entraînent donc incontestablement un préjudice pour la personne expulsée, qu'il convient d'indemniser à hauteur de 5 000 euros.

En conséquence, la SCI sera condamnée à verser cette somme à Madame [REDACTED] au titre de son préjudice moral.

#### *Sur les dommages-intérêts fondés sur la perte des meubles*

Au soutien de sa demande, Madame [REDACTED] produit l'état des lieux d'entrée dans le logement daté du 9 juin 2014 et signé par les parties, qui ne mentionne aucun meuble, ainsi qu'une facture en date du 24 novembre 2014 d'un montant total de 1 739,20 euros et correspondant à l'achat :

- d'un réfrigérateur,
- d'un lave-linge,
- d'une cuisinière,
- d'un lit et d'un tiroir-lit,
- de deux matelas,
- d'un sommier,
- d'un meuble de rangement.

Contrairement à ce que soutient la SCI, le fait qu'elle ait expulsé Madame [REDACTED] du logement dont elle était locataire de façon irrégulière justifie qu'elle soit condamnée à la somme de 1 739,20 euros correspondant à la valeur des meubles dont la demanderesse justifie l'achat, celle-ci ayant été mise dans l'impossibilité, par la faute du bailleur, de les récupérer.

Aucune circonstance ne justifie que l'exécution provisoire soit ordonnée.

**PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal, statuant après débats en audience publique, par décision contradictoire rendue en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

**DECLARE** recevables les demandes formées par Madame [REDACTED],

**CONDAMNE** la SCI JADE à verser à Madame [REDACTED] la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral,

**CONDAMNE** la SCI JADE à verser à Madame [REDACTED] la somme de 1 739,20 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de son préjudice matériel,

**CONDAMNE** la SCI JADE à rembourser à Madame [REDACTED] la somme de 900 euros au titre du dépôt de garantie,

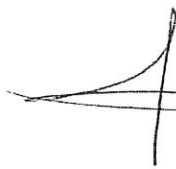
**REJETTE** la demande formée par Madame [REDACTED] au titre des charges locatives,

**REJETTE** les demandes formées par la SCI JADE,

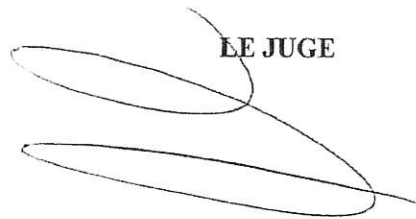
**CONDAMNE** la SCI JADE à verser à Madame [REDACTED] la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991,

**CONDAMNE** la SCI JADE aux dépens.

**LE GREFFIER**



**LE JUGE**



REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous citoyens de lui faire sur ce registre de motifs, le dépôt de son acte de constitution, aux lieux et conditions énoncés ci-dessus, et la République Française, Trésorier et Contrôle des Finances, de tenir en compte les Commandes et Offres de la République Française, mais toutes choses le an n'en est pas affecté.  
En foi de quoi le présent jugement, en son entier, a été mis à la minute du dit jugement et en un exemplaire, a été communiqué par le Greffier soussigné.

