EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
D'INSTANCE DE MONTPELLIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Min N°
RG N° 11-18-000246

C/

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER

JUGEMENT DU 23 Octobre 2018

DEMANDEURS :

Monsieur
- Esc. 2, 5
représenté par Me LEBOUCHER Karine, avocat au barreau de MONTPELLIER
Aide juridictionnelle n°2017017476 du 22/12/2017

Madame l

représentée par Me LEBOUCHER Karine, avocat au barreau de MONTPELLIER

DEFENDEURS :

Monsieur
représenté par Me HASTRON Frédéric, avocat au barreau de MONTPELLIER

Madame
représentee par Me HASTRON Frédéric, avocat au barreau de MONTPELLIER

Monsieur
représenté par Me HASTRON Frédéric, avocat au barreau de MONTPELLIER

S.A.R.L. BAILIMMO, exerçant à l'enseigne BY IMMO SARL , 7 Rue Rondelet
34000 MONTPELLIER
représentée par Me LA SCP COSTE - BERGER -DAUDÉ - VALLET avocat au barreau de MONTPELLIER

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : CHAZE Yves, Magistrat à titre temporaire
Greffier : METGE Sophie

DEBATS :

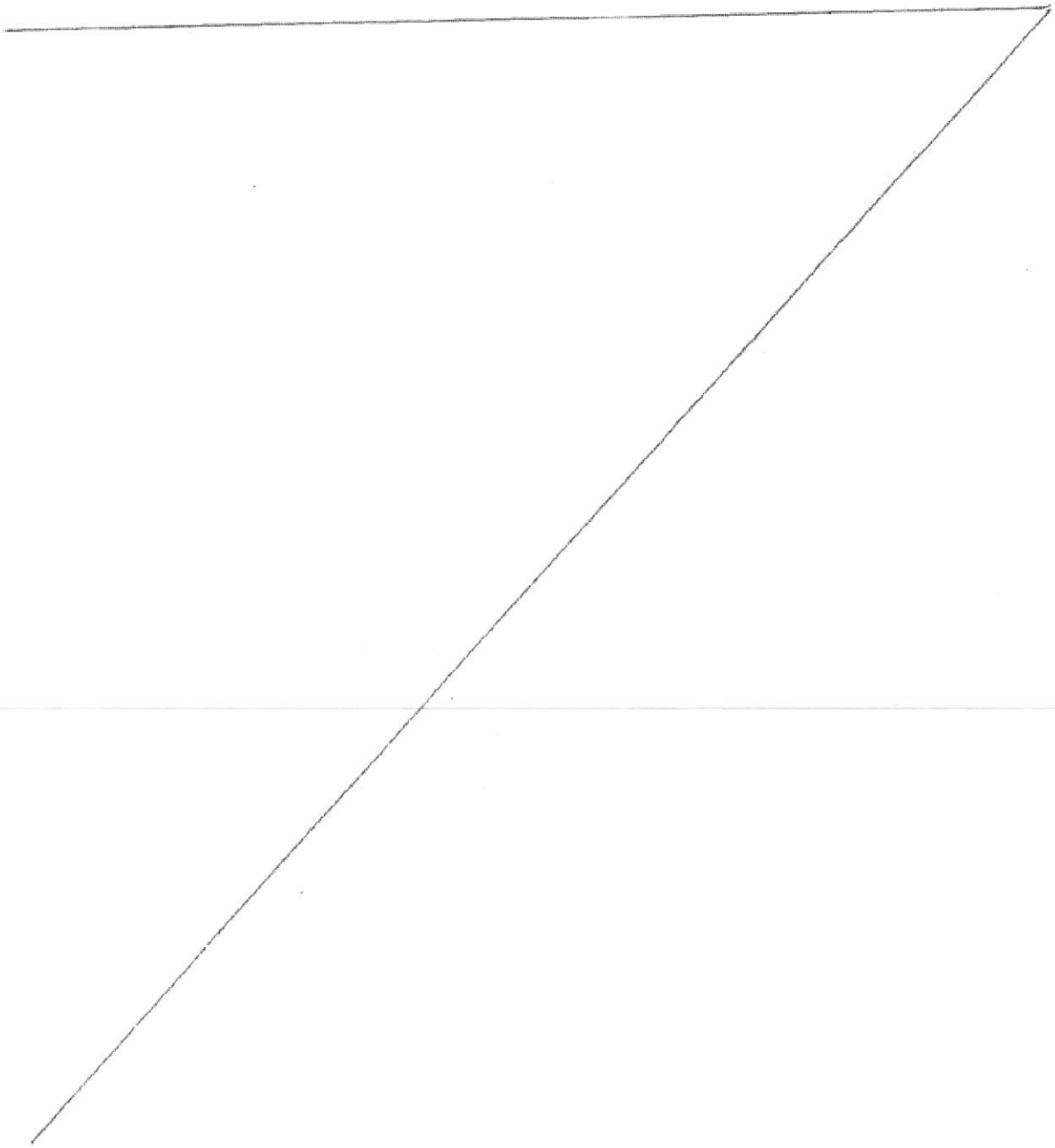
Audience publique du : 4 septembre 2018
Affaire mise en délibéré au 23 Octobre 2018

JUGEMENT :

Rendu publiquement par mise à disposition de la décision au greffe le 23 Octobre 2018
par CHAZE Yves, Magistrat à titre temporaire
assisté de METGE Sophie, greffier.

Copie exécutoire délivrée à : Me LEBOUCHER Karine
Copie certifiée délivrée à : Me LA SCP COSTE - BERGER -DAUDÉ - VALLET
& Me HASTRON Frédéric

Le 23 octobre 2013



Procédure, Exposé du litige, et Prétentions des parties

Par acte du 22 janvier 2018, M. et Mme I ont assigné *M. et Mme* à comparaître devant le Tribunal de céans aux fins d'obtenir leur condamnation à la restitution de 5 880,00 de loyers et au paiement de 1 000,00 au titre de préjudice moral, et ce, dans le cadre des dispositions de l'article 1719 du Code civil qui dispose :

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : « ... De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent... »

M. et Mme exposent avoir signé le 20 avril 2016, par l'intermédiaire de *l'agence Bailimmo*, avec *M. et Mme* bailleur, un contrat de location en meublé pour une pièce unique située en R+1 dans une grande villa située ; que cet appartement ne disposait ni de cuisine équipée ni de salle de bains ni WC, et le loyer était de 470,00 € +20,00 € de charges ; que suite à un rapport d'insalubrité, un arrêté préfectoral d'interdiction d'habitation, est venu dispenser la famille de tout paiement de loyer avec obligation de relogement sous trois mois ; que l'intervention du bailleur ACM et de la fondation Abbé Pierre ont été nécessaires à l'obtention du remboursement de la caution, les bailleurs ne tenant pas compte de l'arrêté ; qu'ils demandent en conséquence de cette insalubrité, que la somme de 5 880,00 € correspondant à 12 mois de loyers (12 X 490) leur soit remboursée. M. et Mme et invoquent l'arrêté préfectoral d'interdiction de mise à disposition du logement qui a été pris au vu de la situation de ce logement : enterré, sans éclairage naturel, et sans évacuation des eaux usées ; ils évoquent les difficultés pour leur enfant nouveau né ; ils ajoutent enfin que la responsabilité du mandataire est également engagée, en violation totale de la législation applicable en la matière;

M. et Mme soutiennent le fait que le contrat de location a été conclu par le biais de *l'agence Bailimmo* spécialiste des locations et que M et Mme nt pu visiter les lieux avant de louer ; ils refusent d'être condamnés à restituer les loyers antérieurs à la date de l'arrêté préfectoral, et font valoir la responsabilité de *l'agence Bailimmo* auprès de qui ils avaient sollicité un avis de professionnel avant de conclure la location ; ils sollicitent en conséquence la condamnation de *l'agence Bailimmo* à relever et garantir des condamnations éventuelles susceptibles d'être prononcées à leur encontre, et condamner *l'agence Bailimmo* au paiement de la somme de 1 500.00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ; ils sollicitent enfin, la mise hors de cause de I i qui n'est pas propriétaire des lieux.

L'*agence Bailimmo* soutient que la procédure intentée à son encontre par le biais de la demande reconventionnelle de est infondée dés lors qu'aucun manquement n'est démontré dans l'exercice de son mandat de gestion ; qu'il n'existe pas de normes règlementaires prescrivant un degré d'enfouissement maximal des locaux, que l'éclairage naturel était suffisant; que les locataires ne se sont nullement plaints de l'absence d'évacuation des eaux usées ; *L'agence Bailimmo* conteste toute faute , et invoque une absence de lien contractuel avec les locataires ; elle précise n'avoir jamais eu connaissance des difficultés; elle ajoute avoir fait preuve de diligence en vue du relogement de ; Elle soutient aussi que les locataires n'ont subi aucun trouble de jouissance comme en atteste la société « Allo diagnostic » qui a visité les lieux en mars 2018 ; qu'en définitive en tant qu'agent immobilier elle n'est pas le garant des

bailleurs et elle conclue reconventionnellement à la condamnation solidaire de [redacted] et Mme [redacted] à 2 000,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Motifs de la Décision

En droit :

Aux termes des dispositions de l'article 1 719 du Code civil :

Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :... 1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ... »

L'article 12 de la loi du 17 août 2015 précise :

« ...un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation... »

L'article 3 du Décret du 30 janvier 2002 ajoute

« Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, ...

2. Une installation d'alimentation en eau potable...

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé...

5. Une installation sanitaire intérieure au logement...

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant ...

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent. »

Aux termes de l'art 1240 du Code civil :

« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »

L'article 1241 du même Code ajoute :

« Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence... »

Enfin l'article 1992 du même Code prévoit :

« Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion. »

En fait :

Le rapport d'insalubrité motivé, dressé par les services d'hygiène de la mairie de Montpellier, et qui est à l'origine de l'arrêté préfectoral d'interdiction d'habitation avec obligation de relogement, du 18 avril 2017, ne saurait être contesté au regard des textes précités; le caractère insalubre de ce logement loué devra par conséquent donner lieu à indemnité de la part, tant du bailleur propriétaire contractant, que de l'agence immobilière conseillère du mandant, indemnités compensatoires aux préjudices causés à

O a ne sauraient utilement rejeter l'entière responsabilité des préjudices, sur *l'agence Bailimmo* alors même qu'ils connaissaient parfaitement le caractère insalubre des locaux puisque propriétaires, et qu'ils n'ont pas hésité à signer le contrat de location, niant par là même, à l'évidence, de prendre en compte l'insalubrité du logement ; de même *l'agence Bailimmo* de part son obligation de conseil concourant à la rédaction du contrat, devait s'assurer que se trouvaient réunies toutes les conditions de fait et de droit nécessaires à la conformité règlementaire de l'objet du dit contrat,et ce, même à l'égard de qui ne l'avait pas mandatée. Les propriétaires comme l'agence en cause seront en conséquence déclarés solidairement responsables des préjudices subis par les locataires, préjudices évalués par rapport aux loyers perçus par les propriétaires.

Les dépens suivront le sort du principal

Par ces motifs :

Le Tribunal, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe.

Déclare l ors de cause ;

Condamne solidairement ia et *l'agence Bailimmo* à verser à et la somme de 5 880,00 € au titre du préjudice de jouissance subi, et évalué sur la base des loyers perçus par les propriétaires ;

Condamne solidairement 'et et à verser à M. et Mme la somme de 500,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamne solidairement : *l'agence Bailimmo* aux dépens ;

Rejette toute autre demande.

La Greffière,

Le Juge,