NAL D'INSTANCE
Service civil
MONTREUIL SOUS BOIS

☎ : 01 48 58 82 53
i-montreuil-sous-bois@justice.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Au nom du Peuple Français
Extrait des minutes
du Tribunal d'Instance de Montreuil

JUGEMENT

Prononcé par mise à disposition au greffe le 03 décembre 2019 ;

Sous la Présidence de Manon FAUVERNIER, Juge d'Instance, assistée de Mélanie GOURDIN, greffière ;

Après débats à l'audience du 03 octobre 2019, le jugement suivant a été rendu ;

N° RG : 11-18-000137

N°de minute : 20A/396

JUGEMENT
du 03 décembre 2019

ENTRE

DEMANDEURS

Monsieur R[redacted]
Représenté par Me ITZKOVITCH Ivan

Madame C[redacted]
Représentée par Me ITZKOVITCH Ivan

Monsieur R[redacted]
Demeurant [redacted] - 75010 PARIS

Madame C[redacted]
Demeurant [redacted] - 75010 PARIS

Représentés par Me ITZKOVITCH Ivan, avocat du barreau de SEINE-SAINT-DENIS

C/

Monsieur Z[redacted]
Représenté par Me CARDONA Henri-Joseph

ET

DÉFENDEUR

Monsieur Z[redacted]
Demeurant [redacted]
93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS

Représenté par Me CARDONA Henri-Joseph, avocat du barreau de PARIS

Copie exécutoire :

- Me Henri-Joseph CARDONA

Copie certifiée conforme :

- Me Ivan ITZKOVITCH

Notifiée le 03/12/2019

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 15 mai 2000, Madame [redacted] a donné à bail à Ma[redacted] un local située [redacted] Montreuil (93100), moyennant le paiement d'un loyer de 2.900 francs, provision sur charg[redacted] comprise.

Par jugement en date du 25 septembre 2012, le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de SAINT ETIENNE a attribué la jouissance de ce logement à Monsieur [redacted].

Le 19 février 2010, le préfet de la SEINE SAINT DENIS a rendu un arrêté n°09-0316 HI REM MD portant déclaration d'insalubrité du logement susmentionné.

Le 10 juin 2010, l'immeuble situé [redacted] à Montreuil a fait l'objet d'un arrêté de péril ordinaire, dont mainlevée a été ordonnée le 22 juillet 2010.

Par acte d'huissier en date du 3 janvier 2018, Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ont fait assigner Monsieur [redacted] devant le tribunal d'instance de MONTREUIL statuant en référé aux fins de voir:

- constater l'occupation sans droit ni titre des locaux susmentionnés par Monsieur [redacted]
- ordonner son expulsion immédiate ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est,
- autoriser la séquestration des biens se trouvant éventuellement sur place et leur transport aux frais des intéressés à leurs risques et périls en un garde meubles ou éventuellement séquestrés dans tout ou partie du local objet de la présente procédure,
- le condamner aux dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 1.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ordonnance en date du 6 mars 2018, le président du tribunal a renvoyé l'examen de l'affaire au fond.

Après plusieurs renvois et deux réouvertures des débats, la première pour production de la dénonciation au préfet de la demande de résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers, et la seconde pour production de l'arrêté préfectoral d'insalubrité dans son intégralité, l'affaire a été retenue à l'audience du 3 octobre 2019.

Monsieur [redacted] et Madame [redacted], représentés par leur Conseil, demandent au tribunal de :

- prononcer la résiliation judiciaire du bail pour défaut de paiement des loyers
- condamner Monsieur [redacted] à leur payer la somme de 60.878 euros au titre de l'arriéré de loyer arrêté au mois d'avril 2018
- le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation égale au loyer courant à compter de la résiliation du bail et jusqu'à sa libération des lieux
- ordonner son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est
- autoriser la séquestration des biens se trouvant éventuellement sur place et leur transport aux frais des intéressés à leurs risques et périls en un garde meubles ou éventuellement séquestrés dans tout ou partie du local objet de la présente procédure

- le condamner aux entiers dépens comprenant le coût du constat d'huissier
- le condamner au paiement de la somme de 1.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils reconnaissent qu'une partie de la dette locative est prescrite. Ils estiment en outre que l'arrêté d'insalubrité mentionné par le défendeur a été levé.

Monsieur [redacted] représenté par son Conseil, demande à ce que les demandeurs soient déboutés de l'intégralité de leurs demandes. Il demande en outre au tribunal d'ordonner la remise en état de l'appartement sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir ainsi que la condamnation solidaire de Monsieur [redacted] et Madame [redacted] à lui verser la somme de 1.500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. Il demande en outre à ce qu'ils soient condamnés aux dépens.

A l'appui de sa demande de débouté, il explique que le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité en date du 19 février 2010. Il indique que seul l'arrêté de péril ordinaire a été levé, l'arrêté d'insalubrité étant toujours en vigueur. Il estime qu'en raison de cet arrêté d'insalubrité, et en application de l'article 1719 1° du code civil, le bailleur ne peut demander la résiliation du contrat de bail et son expulsion. Il ajoute, sur le fondement des dispositions de l'article L. 1331-26-1 du code de la santé publique et 521-2 du code de la construction et de l'habitation que les loyers dus à compter du 12 mars 2010, date de la notification de l'arrêté d'insalubrité, sont suspendus et que le bailleur ne peut donc en demander le paiement. A titre subsidiaire, il estime que Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ne justifient pas des sommes demandées et ne rapportent pas la preuve de leur qualité de propriétaires. Il ajoute qu'une partie de la dette locative est en tout état de cause prescrite.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 3 décembre 2019.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de résiliation judiciaire et d'expulsion :

Sur la recevabilité de la demande :

Une copie des conclusions demandant la résiliation judiciaire pour impayés de loyer a été notifiée au représentant de l'Etat dans le département le 23 mai 2018, soit plus de deux mois avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

Les bailleurs étant des personnes privées, la dénonciation d'un commandement de payer à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives n'est pas nécessaire.

En conséquence, la demande de résiliation judiciaire de Monsieur [redacted] et de Madame [redacted] est recevable.

Sur le bienfondé de la demande :

L'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 pose le principe que *"le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus (...)"*.

Le paiement du loyer et des charges est donc une obligation essentielle du contrat de loc défaut de paiement pendant plusieurs mois caractérise un manquement contractuel suffis grave pour justifier la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire et son expulsion des l

Toutefois, l'article 1719 du code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s' s'agit de son habitation principale, un logement décent. 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.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 rappelle également que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Aux termes des articles 1, 2, 3 et 4 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le logement décent présente les caractéristiques suivantes :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

En l'espèce, le logement litigieux a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité le 19 février 2010 pour les motifs suivants :

- système de ventilation insuffisante
- présence de fuites d'eau
- présence importante d'humidité
- présence de peintures accessibles contenant du plomb
- risque d'accès direct à des éléments de tension.

Arrêté d'insalubrité indiquait en outre, dans son article 2 : « afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra à Monsieur [redacted] et Madame [redacted], en qualité de propriétaires, de réaliser selon les règles de l'art et dans le délai de deux mois, les travaux ci-après :

- mettre en place un système de ventilation efficace et suffisant
- remédier aux fuites d'eau de manière efficace et durable
- rechercher les causes de l'humidité et y remédier de manière efficace et durable
- rendre les peintures contenant du plomb inaccessibles
- mise en sécurité de l'installation électrique »

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] indiquent que cet arrêté a été levé. Cette information figure également sur le diagnostic constat décence établi par SOLIHA en date du 27 mars 2019 (pièce défendeur n°12), qui indique « l'inspecteur de salubrité m'informe que l'arrêté est levé depuis plusieurs années ». Toutefois, aucune décision de mainlevée n'est produite aux débats, de sorte qu'aucun élément objectif ne permet d'établir que cet arrêté a effectivement été levé, et ce d'autant qu'une confusion est possible dans l'esprit des intervenants entre l'arrêté de péril ordinaire également établi en 2010, et l'arrêté d'insalubrité du 19 février 2010.

En outre, il résulte du diagnostic constat décence établi par SOLIHA que le bâti, l'habitabilité, le confort et l'entretien, les équipements électriques et de chauffage, les sanitaires, ainsi que l'humidité et l'aération ne sont pas décents. Il est en effet indiqué que les réseaux sont anciens et dégradés, que la ventilation est défaillante, que les équipements sont détériorés, que les revêtements sont dégradés et que les pièces humides sont abimées. Il est également relevé que l'installation électrique est ancienne et dégradée, qu'il n'y a pas de chauffage fixe et que les locataires doivent donc utiliser un chauffage d'appoint. Il est par ailleurs noté une mauvaise évacuation des eaux usées, avec un réseau dégradé et des équipements défaillants. Enfin, il est relevé une humidité généralisée, probablement due à une ventilation défaillante couplée avec une isolation obsolète et un mode de chauffage insuffisant.

Les photographies produites aux débats montrent également les importants problèmes d'humidité du logement.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le logement litigieux ne remplit pas les conditions de décence requise par la loi, de sorte que les propriétaires ne peuvent se prévaloir d'un non-paiement des loyers pour demander la résiliation judiciaire du contrat et l'expulsion du locataire.

En conséquence, les demandes de résiliation judiciaire, d'expulsion, de séquestration et de transport des meubles et d'indemnité d'occupation seront rejetées.

Sur la demande en paiement au titre de l'arriéré locatif :

L'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 pose le principe que *"le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus (...)"*.

Le locataire n'est pas en droit de suspendre le paiement du loyer même si le bailleur n'exécute pas ses obligations, à moins que le logement ne soit inhabitable. En effet, en application de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer cesse d'être dû dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

En l'espèce, l'immeuble sis [redacted] à Montreuil, dont fait partie le logement litigieux, a fait

l'objet d'un arrêté municipal de péril ordinaire en date du 21 mai 2010, enjoignant aux pro d'effectuer les travaux suivants, destinés à garantir la sécurité publique :

- dépose des persiennes sur rue
- purge des quatre linteaux de fenêtres des 3ème et 4ème étage façade arrière
- réfection (ou dépose) de la dernière partie du conduit de fumée maçonné sur 4 mèt environ et fixation à revoir du conduit en tôle
- vérification et reprise des rives de couverture (générale)
- sondage de l'état du bacula plâtre du hall d'accès à la cour

Ces travaux ayant été effectués, l'arrêté de péril ordinaire a été levé le 22 juillet 2010.

En revanche, l'appartement occupé par Monsieur [redacted] Z[redacted] fait également l'objet d'un arrêté d'insalubrité en date du 19 février 2010, la preuve de la mainlevée de cet arrêté comme la preuve de l'exécution des travaux demandés dans cet arrêté n'étant pas rapportées.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les loyers ont cessé d'être dus depuis le 12 mars 2010, date de notification de l'arrêté d'insalubrité, et cessent toujours d'être dus à l'heure actuelle, l'arrêté d'insalubrité n'ayant pas été levé.

En conséquence, la demande en paiement de l'arriéré locatif formée par Monsieur [redacted] R[redacted] et Madame [redacted] C[redacted] sera rejetée.

Sur la demande de remise en état sous astreinte :

L'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Dans ce cas, le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

L'article L. 131-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose en outre que tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

En l'espèce, il a été démontré que le logement litigieux ne satisfait pas aux conditions de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

En conséquence, Monsieur [redacted] et Madame [redacted] seront condamnés à effectuer les travaux mentionnés dans l'arrêté d'insalubrité du 19 février 2010, à savoir :

- mettre en place un système de ventilation efficace et suffisant
- remédier aux fuites d'eau de manière efficace et durable
- rechercher les causes de l'humidité et y remédier de manière efficace et durable
- rendre les peintures contenant du plomb inaccessibles

- mise en sécurité de l'installation électrique

Les travaux devront être effectués dans les règles de l'art et dans le délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision. Afin d'assurer l'exécution de ces travaux, qui n'ont pas été effectués malgré l'arrêté préfectoral de 2010, il convient d'assortir cette condamnation d'une astreinte de 150 euros par jour de retard.

Sur les autres demandes :

Monsieur [redacted] et Madame [redacted], qui succombent, seront condamnés aux dépens. Ils seront également condamnés in solidum à verser à Monsieur [redacted] la somme de 800 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Au vu de l'ancienneté du litige et de la gravité des désordres constatés, qui affectent les conditions de vie de Monsieur [redacted] et de ses trois enfants, l'exécution provisoire, qui est compatible avec la nature de l'affaire, apparaît nécessaire. Elle sera donc ordonnée conformément aux dispositions de l'article 515 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant en audience publique par jugement contradictoire rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

REJETTE la demande de résiliation judiciaire du contrat de bail conclu le 15 mai 2000 et portant sur les locaux situés [redacted] à Montreuil (93100) ;

REJETTE en conséquence la demande d'expulsion formulée par Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ;

REJETTE en conséquence la demande de séquestration et de transport des meubles ;

REJETTE en conséquence la demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

REJETTE la demande en paiement de l'arriéré locatif formée par Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ;

CONDAMNE Monsieur [redacted] et Madame [redacted] à effectuer les travaux suivants, dans un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision, et ce sous astreinte de 150 euros par jour de retard pendant une durée de trois mois au bénéfice de Monsieur [redacted] :

- mettre en place un système de ventilation efficace et suffisant
- remédier aux fuites d'eau de manière efficace et durable
- rechercher les causes de l'humidité et y remédier de manière efficace et durable
- rendre les peintures contenant du plomb inaccessibles
- mise en sécurité de l'installation électrique

DIT que le présent tribunal se réserve le pouvoir de liquider l'astreinte qu'il a prononcée ;

CONDAMNE in solidum Monsieur [redacted] R[redacted] et Madame [redacted] C[redacted] à verser à Monsieur [redacted] Z[redacted] la somme de **800 euros (Huit cents euros)** au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur [redacted] et Madame [redacted] aux dépens ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision ;

DIT que le présent jugement sera transmis par le greffe au représentant de l'Etat dans le département ;

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le juge et par le greffier.

LE GREFFIER LE JUGE

En foi de quoi la présente expédition certifiée conforme à la minute a été scellée et délivrée par le Greffier en chef soussigné le 23/12/19 (date)