

EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

Par contrat de bail du 4 mars 2013, la _____ a donné en location à Monsieur _____ K un appartement sis : _____ 3 (93120) moyennant un loyer mensuel de 620 € révisable, outre 40 € d'avances sur charges, 40 € de provisions pour la consommation d'eau, et un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer.

Par exploit d'huissier du 18 janvier 2019, Monsieur _____ ζ a fait assigner la SCI _____ devant le tribunal de céans, à l'audience du 26 mars 2019, pour solliciter, avec exécution provisoire :

- l'annulation du contrat de location,
- le versement de la somme de 34 100 € au titre de la restitution des loyers,
- le remboursement de la somme de 2 200 € au titre des charges locatives injustifiées,
- sa condamnation au paiement de la somme de 5 000 € à titre de préjudice moral,
- le paiement de la somme de 2 500 € à Maître Jean Emmanuel NUNES, avocat, au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle.
- sa condamnation aux entiers dépens,
- le paiement d'intérêts au taux légal de l'ensemble des sommes sollicitées à compter de la délivrance de l'assignation.

A titre subsidiaire, Monsieur _____ ζ a demandé de voir condamner la SCI I _____ à payer la somme de 34 100 € à titre de réparation de son préjudice de jouissance.

L'examen du litige a fait l'objet d'un renvoi à l'audience du 24 septembre 2019.

A cette audience, le tribunal a donné connaissance aux parties du fait qu'une enquête pénale avait été ouverte à l'encontre de la _____ du fait de la mise en location d'un habitat indigne mais que l'enquête a été classée du fait du départ du locataire des lieux.

Monsieur ζ _____, représenté par un avocat, a maintenu ses demandes dans les termes de l'acte introductif d'instance, sauf à voir également écartées les pièces adverses 5 et 7 au motif que la signature ne serait pas la sienne.

Au soutien de ses prétentions, il a fait valoir que le contrat de location est nul pour défaut de contenu licite. Il a exposé qu'un bien immobilier a été divisé de façon illicite en 9 logements par la SCI _____ pour une mise en location. Il a précisé que dans un arrêt du 18 novembre 2015, la cour d'appel de PARIS a condamné la SCI _____ à remettre les lieux en état, sous peine d'une astreinte, mais que la société bailleuse n'a procédé à aucun travaux. Il a dit que l'illicéité du contrat est établie par les dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation qui dispose que sont interdites toutes divisions par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres. Il a ajouté que cette interdiction d'habiter a été rappelée par l'arrêté ordonnant l'évacuation et l'interdiction d'habiter pris par le Maire de la commune de LA COURNEUVE en date du 8 janvier 2018.

Dans le cas où la nullité du contrat de bail ne serait pas prononcée, Monsieur ζ _____ AK a demandé de voir indemniser son préjudice de jouissance du fait de la mise en location d'un logement ne répondant pas aux conditions de décence du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, voire un logement insalubre. Il a sollicité le remboursement des loyers depuis l'origine du bail, soit 55 mois, indiquant s'être toujours acquitté du paiement des loyers jusqu'à son relogement par les services de la mairic au mois de janvier 2018, qui ont procédé à la pose d'un mur devant l'entrée de l'immeuble.

Il a en outre demandé le remboursement des provisions sur charges, reprochant à la bailleuse de ne pas justifier de la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation, du budget prévisionnel, des décomptes par nature de charges et des pièces justificatives.

En défense, la SCI N, représentée par Monsieur I IN, qui a comparu en personne, assistée d'un avocat, a demandé de voir les prétentions de Monsieur S ζ rejetées et le voir condamner au paiement de la somme de 6 207 € au titre de la dette locative et de la somme de 200 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, elle a fait valoir que le logement a été donné en location en bon état, ayant été refait à neuf préalablement à l'entrée dans les lieux. Elle a soutenu que les désordres constatés sont dus au comportement du locataire qui a occupé le logement en violation de l'article 15 du bail qui prévoyait la présence de 3 personnes maximum dans le logement. Or, elle a indiqué que le locataire y résidait avec son épouse et ses trois enfants, âgés de 2 à 13 ans. Elle a en outre fait remarquer que deux arrêtés pris en 2010 et 2014 sur d'autres logements du même immeuble ont été annulés.

Elle a ajouté que Monsieur ζ s'est opposé à la réalisation de travaux à son domicile et a créé son propre préjudice.

Elle a en outre indiqué que de nombreux loyers et charges sont demeurés impayés et que l'allocation logement, de 549 € par mois, a été conservée par le locataire

Le jugement a été mis en délibéré pour être rendu le 5 novembre 2019.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de rejet de pièces

Monsieur ζ AK a sollicité le rejet des pièces adverses 5 et 7, qui correspondent à la lettre de congé du 14 décembre 2017 pour le 16 janvier 2018 et à un courrier du 24 septembre 2017, contestant être à l'origine de ces documents.

Pour autant, Monsieur AK ne communique aucun document manuscrit et signé, contemporain des pièces contestées. Aucune comparaison n'est donc possible.

Monsieur S ζ K sera donc débouté de sa demande de rejet de pièces.

Sur la nullité du contrat de bail

Aux termes de l'article 1128 du code civil, sont nécessaires à la validité du contrat :

- 1° Le consentement des parties ;
- 2° Leur capacité à contracter ;
- 3° Un contenu licite et certain.

L'article 1162 du même code précise que le contrat ne peut déroger à l'ordre public ni par ses stipulations, ni par son but, que ce dernier ait été connu ou non par toutes les parties.

En l'espèce, Monsieur S: ζ se prévaut de la violation des dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation par la à savoir la mise en location d'un logement suite à la division illégale de l'immeuble, pour soutenir que le contenu du contrat de bail serait illicite.

L'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties.

Il résulte des pièces versées aux débats qu'au jour de la conclusion du contrat de bail, soit le 4 mars 2013, aucune interdiction d'habiter ou arrêté de péril ou d'insalubrité ne portait sur le logement donné en location à Monsieur S

En effet, l'arrêté portant déclaration d'insalubrité du 28 décembre 2009 concernait le logement situé au 2^{ème} étage mais porte face de l'immeuble litigieux et a été levé le 31 mars 2010.

L'arrêté ordonnant l'évacuation et l'interdiction d'habiter le logement donné en location à Monsieur _____ a été pris par Monsieur le Maire de la commune de LA COURNEUVE en date du 8 janvier 2018, soit bien postérieurement à la signature du bail.

Il est établi par les termes de l'arrêt de la cour d'appel de PARIS du 14 mars 2019 que la SCI _____ a méconnu les règles d'urbanisme interdisant la division, a poursuivi les travaux en dépit des décisions de refus de permis de construire et d'opposition à déclarations de travaux pris la commune et a enfin méconnu l'arrêté interruptif de travaux pris le Maire sur le fondement de l'article L. 480-2 du code de l'urbanisme en date du 29 novembre 2007. Pour autant, s'il est évident que la _____ a commis une faute, il apparaît qu'aucune disposition n'interdisait la mise en location du bien litigieux.

Ainsi, si tant est que la division de l'immeuble n'est pas licite, le contenu du contrat de bail dont il est demandé l'annulation apparaît quant à lui légal.

En conséquence, Monsieur S _____ sera débouté de sa demande d'annulation du contrat de bail du 4 mars 2013.

Sur le préjudice de jouissance

Selon l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

- de délivrer la chose louée et s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent (...)
- d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée
- d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'article 6 de la loi n°89-462 en date du 6 juillet 1989 prévoit 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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé :

- de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement (...)
- d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (...)
- d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués (...)

Pour déterminer les réparations locatives, il convient de se reporter aux dispositions du décret n°87-712 du 26 août 1987.

En l'espèce, il est établi que la SCI L... a effectué des travaux de division, aux fins de création de 9 logements, au mépris des règles de l'urbanisme, de l'opposition à déclarations de travaux pris la commune et de l'arrêté interruptif de travaux pris en date du 29 novembre 2007.

Le service d'hygiène et de santé de la commune de LA COURNEUVE a relevé, dès la visite du 15 décembre 2015, que le logement présentait :

- “- une insuffisance du système de ventilation général et permanent (contraire à art. 41A);*
- une humidité anormale se manifestant par le développement de moisissures (contraire aux art. 28B et 34);*
- une infiltration d'eau provenant d'un défaut d'étanchéité d'un revêtement extérieur (contraire aux art. 28B, 34 et 36).”*

D'autres contrôles ont été réalisés en date des 2 août et 1^{er} septembre 2017, à l'issue desquels était constatée l'aggravation des désordres. Le rapport du 6 septembre 2017 relève en effet :

- “- Une humidité anormale se manifestant par le développement de moisissures recouvrant tout le pan de mur donnant sur l'extérieur (cuisine et pièce principale séparée en deux) ainsi qu'une partie du plafond de la cuisine, des pièces de vie. La salle d'eau est également couverte (plafond, parties de mur, joints de carrelage...) de moisissures (contraire aux art. 28B et 34) ;*
- La présence de zones humides au niveau du plafond à proximité du mur de façade pouvant laisser suggérer la présence d'infiltrations en toiture (contraire à l'art. 34) ;*
- Une incohérence et une insuffisance du système de ventilation qui doit être général et permanent (contraire à art. 41A) ;*
- Une ou des installations sanitaires fuyardes ayant occasionné des dégradations sur les parois séparatives avec le séjour et la cuisine (contraire aux art. 19, 44 et 47)”.*

Les photographies annexées audit rapport sont d'ailleurs éloquentes quant à l'étendue des désordres et leur aggravation, en seulement un mois d'intervalle, notamment des moisissures mais de l'état général du logement. Une des fenêtres en PVC du coin cuisine s'était en effet descellé et ne tenait plus que par un de ses deux gonds de fixation.

La SCI ... soutient que ces désordres auraient été occasionnés par le locataire.

Elle lui reproche d'une part d'avoir occupé le bien en présence de son épouse et de ses trois enfants, en violation de l'article 15 du contrat de bail qui prévoit que *“cet appartement ne peut héberger plus de trois personnes”*, ce qui aurait provoqué une situation de sur-occupation du logement.

Pour autant, au vu des constatations faites par le service communal d'hygiène et de santé, il apparaît que les moisissures sont surtout localisées sur le mur donnant sur l'extérieur et aux pourtours, ce qui démontre que cette humidité est liée à un problème d'isolation ou d'infiltrations mais pas de sur-occupation qui aurait provoqué des moisissures.

La SCI E ... fait ensuite valoir que les travaux ont été empêchés par Monsieur L...

Il ressort du courrier de Monsieur ... du 24 septembre 2017 que ce dernier s'est en effet opposé aux travaux qui l'obligeaient à sortir du logement.

Il résulte des termes même de ce courrier que Monsieur J. K ne s'oppose bien évidemment pas au principe des travaux mais à leurs modalités. Il convient de constater que la SCI J. L., justifie, par un simple courrier du 29 février 2016, de sa proposition de réalisation de travaux de renforcement de l'isolation du mur côté rue, pour remédier aux désordres. Il apparaît cependant que la SCI J. L. n'a présenté à son locataire aucune proposition de relogement durant la durée des travaux.

Au-delà du fait que la SCI J. L. reconnaît dans ce courrier du 29 février 2016, l'origine structurelle des désordres, il y a lieu de rappeler qu'au vu de la gravité des désordres ou de l'ampleur des travaux à accomplir, il appartenait à la SCI J. L. de trouver une autre solution de relogement à son locataire ou à tout le moins le dispenser de s'acquitter de son loyer durant la durée des travaux. Or, la SCI J. L. ne justifie d'aucune proposition, ce qui rend sa demande de travaux totalement irréalisable.

Ainsi, aucune faute ne peut être reprochée à Monsieur J. K. dans la survenance des désordres affectant le logement.

En revanche, le seul non respect des dispositions du code de l'urbanisme permet de déduire que le local donné en location n'était pas adapté à son usage aux fins d'habitation par une famille, peu importe le fait que des travaux de remise en état aient été faits avant l'entrée dans les lieux de Monsieur J. K. En effet, la SCI J. L. pouvait ignorer que l'absence de respect des règles de l'urbanisme allaient être à l'origine de désordres, d'autant qu'un arrêté d'insalubrité avait déjà été pris concernant un autre logement situé au même étage de cet immeuble.

Au vu de l'ensemble de ces constatations, il est établi que le logement litigieux présentait des causes d'indécence voire d'insalubrité dès sa mise en location.

Ainsi, la responsabilité de la SCI J. L. dans la survenance de ces désordres sera retenue à hauteur de 100 %.

Il est ainsi démontré que Monsieur J. K a subi un préjudice de jouissance équivalent à la totalité du montant du loyer, compte tenu de l'insuffisance des dispositifs de ventilation, de la dangerosité de l'installation électrique, de l'absence de protection contre les eaux de ruissellement et les infiltrations, d'autant que les ouvrants ne fermaient plus. La gravité de ces désordres a empêché Monsieur J. K de jouir de son logement.

Monsieur J. K sollicite le remboursement de ses loyers, soit la somme de 34 100 € qu'il dit avoir versé à la SCI J. L. au titre des loyers durant 55 mois.

La SCI J. L. soutient en revanche rester redevable de la somme de 6 207 € qui correspond à des régularisations de charges pour les années 2013 à 2017 et aux loyers à compter du 1^{er} août 2017.

Selon l'article 1353 alinéa 2 du code civil, tel que modifié par l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Monsieur J. K se aux débats un certain nombre de quittances ne justifie d'aucun paiement pour les mois d'août à décembre 2017.

Ainsi, il est équitable de dire que le préjudice de jouissance de Monsieur J. K sera indemnisé par le remboursement des loyers équivalent à 50 mensualités, soit par la somme de 31 000 €, de laquelle il convient de déduire le montant des allocations logement perçues, soit la somme de 2 747 €.

En conséquence, la SCI F a condamnée à payer à Monsieur Sa la somme de 28 253 € en réparation de son préjudice de jouissance, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, conformément à l'article 1231-6 du code civil.

Sur la demande de dommages et intérêts pour préjudice moral

Monsieur S justifie pas d'un préjudice distinct de celui déjà reconnu au titre du trouble de jouissance. Partant, il doit être débouté de ce chef de demande.

Sur la demande en remboursement des charges locatives

L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation dispose que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires.

Le processus institué par l'article 23 de la loi de 1989 constitue pour le bailleur un ensemble d'obligations successives (envoi du décompte par nature de charges et mise à disposition des pièces justificatives). En l'absence de réalisation de ces obligations, le locataire n'est pas tenu de payer la quote-part des charges qui lui est réclamée. Et le bailleur qui ne justifie pas du montant des charges relatives à l'entretien des parties communes, de la réalité des services rendus ni du bien-fondé de la facturation du titre du droit au bail, doit rembourser au preneur les sommes perçues au titre de ces charges insuffisamment justifiées.

La justification du montant des charges locatives peut être fournie même à l'audience (Cass. 3^{ème} civ., 18 février 2003). Pourtant, la SCI ne communique aucune pièce pour justifier ni des provisions sur charges réclamées ni des régularisations sollicitées.

Les provisions pour charges qui ne sont pas justifiées doivent donner lieu à répétition, leur paiement n'ayant pas eu de cause.

Il résulte des pièces versées aux débats, notamment du décompte communiqué par la SCI que la provision sur charges a été régulièrement payée depuis son entrée dans les lieux jusqu'au mois de juillet 2017.

Ainsi, il convient de dire que la SCI doit être condamnée à rembourser à Monsieur Said la somme de 2 000 euros, au titre du remboursement des provisions sur charges non justifiées, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement, conformément à l'article 1231-6 du code civil.

Sur la demande reconventionnelle en paiement d'un arriéré de loyer

Selon l'article 1728 du code civil et l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Il a été reconnu ci-dessus que Monsieur S_____ souffert d'un préjudice de jouissance l'empêchant totalement de jouir de son logement jusqu'à la date de son départ des lieux, le 16 janvier 2018.

L'indemnisation du préjudice a été fixée à hauteur du montant des loyers effectivement versés.

La SCI I_____ N démontre que Monsieur S_____ a cessé de verser son loyer à compter du mois d'août 2017.

Pour autant, la reconnaissance d'une exception d'inexécution justifie que la _____ N soit déboutée de sa demande au titre du paiement des loyers demeurés impayés.

Sur les autres demandes

Selon l'article 696 du code de procédure civile, la SCI _____ N, partie succombante, doit supporter les entiers dépens de la présente instance, dont les frais d'exécution de la présente décision.

Il paraît inéquitable de laisser à la charge de l'Etat l'intégralité des sommes avancées pour que Monsieur _____ puisse faire valoir leurs droits. Dès lors, la _____ N sera condamnée à payer la somme de 1 500 € en vertu des dispositions de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, somme directement recouvrable par Maître Jean Emmanuel NUNES, sous réserve du renoncement à l'aide juridictionnelle.

La S_____ ra en revanche déboutée de ses demandes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La nature, l'issue et l'ancienneté du litige justifient le prononcé de l'exécution provisoire en application de l'article 515 du code civil.

PAR CES MOTIFS

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

DÉBOUTE Monsieur _____ de sa demande de rejet des pièces adverses n°5 et 7 ;

DÉBOUTE Monsieur Sa _____ de sa demande en annulation du contrat de bail ;

CONDAMNE la S_____ à payer à Monsieur S_____ AK la somme de 28 253 € à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

CONDAMNE la S_____ à payer à Monsieur t_____ K la somme de 2 000 € au titre des provisions sur charges non justifiées ;

DÉBOUTE Monsieur

de sa demande de dommages-intérêts pour préjudice moral ;

DÉBOUTE la

de sa demande en paiement d'un arriéré de loyer ;

CONDAMNE la SCI à payer à Maître Jean Emmanuel NUNES, avocat, la somme de 1 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, sous réserve du renoncement à l'aide juridictionnelle ;

DÉBOUTE la SCI

sa demande faite au titre des disposition de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE les autres demandes plus amples ou contradictoires ;

CONDAMNE la SCI

aux entiers dépens comme visés dans la motivation ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe les jour, mois et ans susdits.

La Greffière



La Présidente



REPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main. A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
LE GREFFIER EN CHEF



