Minute N° 19/1492
RG N° 11-18-001968

Arrêté insalub.
Restitution loyers perçus
Non respect du bail

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA JUSTICE

République Française
Au nom du Peuple Français

SCI

C/

Monsieur

TRIBUNAL D'INSTANCE de SAINT DENIS
JUGEMENT DU 20 Décembre 2019

DEMANDEUR(S) :

SCI :et, 92230 GENNEVILLIERRS, representé(e) par Me BENASSAYA Gilles, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur :
RDC 2ème étage porte à gauche, 93200 SAINT DENIS, assisté(e) de Me BROCHARD Olivier, avocat au barreau de Paris

Extrait des Minutes du Greffe
du Tribunal d'instance
de SAINT-DENIS (93)

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :

Présidente : Mme LACHAL Anne-Cécile
Greffier : Mme LACHGUER Saïda

Audience publique du : 12 novembre 2019

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 20 Décembre 2019 par Mme LACHAL Anne-Cécile, Présidente, assistée de Mme LACHGUER Saïda, Greffier.

Copie exécutoire délivrée

le : 20/12/2019
à :Monsieur

Copie délivrée

le :20/12/2019
à :SCI

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat du 1er décembre 2015, la société civile immobilière a donné à bail à Monsieur un logement au sein d'un immeuble à Saint-Denis (93200).

Par acte d'huissier du 22 février 2018, la a fait assigner en référé Monsieur Mohamed or devant le tribunal d'instance de Saint-Denis, aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- constater la résiliation du bail par application de la clause résolutoire, et ce, à la suite de la délivrance le 29 novembre 2017, d'un commandement de payer visant cette clause,
- ordonner son expulsion immédiate et sans délai ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique,
- condamner Monsieur Moha au paiement d'une provision de 5 850 euros, outre les loyers, charges et indemnités d'occupation dus au jour de l'audience, ainsi que d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer actuel augmenté des charges, jusqu'à la libération effective des lieux,
- condamner Monsieur Mohamed r au paiement d'une indemnité de 1 200 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Aux audiences des 22 mai et 17 septembre 2018, l'affaire a été renvoyée contradictoirement.

A l'audience du 10 décembre 2018, l'affaire a été renvoyée au fond et a fait l'objet de deux nouveaux renvois les 11 février et 11 juin 2019.

A l'audience du 12 novembre 2019, la SCI t représentée par son conseil. Elle maintient les termes de son assignation et actualise sa demande en paiement à la somme de 20 150 euros au titre des loyers et des charges dus au 12 novembre 2019, terme de novembre 2019 inclus, dont 5 793,25 euros au titre des charges. Elle précise qu'aucun décompte n'est produit. Elle demande au tribunal de débouter le défendeur de l'ensemble de ses demandes et effectue trois observations. En premier lieu, s'agissant de l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2017 invoqué par le défendeur, elle soutient que les loyers sont dus jusqu'à cette date. En second lieu, elle souligne que l'arrêté ne la vise pas particulièrement en qualité de bailleresse mais s'applique à l'ensemble de l'immeuble et qu'elle n'a pas à elle seule la capacité de faire réaliser les travaux de rénovation. Enfin, elle invoque la responsabilité du défendeur dans les désordres invoqués, puisque le bail lui a été donné à lui seul et que l'ensemble de sa famille est présente dans le logement.

Monsieu est présent et assisté par son conseil et soutient oralement ses écritures. Il demande au tribunal, sur le fondement de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation de constater le caractère impropre à l'habitation du local donné en location, de constater l'absence totale d'exigibilité de la moindre somme en contrepartie de l'occupation du local et de condamner à lui restituer les sommes de 650 euros au titre du dépôt de garantie, 15 600 euros au titre des loyers indûment perçus de décembre 2015 à octobre 2017 inclus et de 400 euros au titre des provisions sur charges indûment perçues. Le défendeur demande également au tribunal de condamner l à lui verser la somme de 7 000 euros en réparation de son préjudice de jouissance et à lui verser une indemnité de trois mois de son nouveau loyer. Il sollicite également que soit ordonnée la compensation entre les dettes respectives des parties et que la SC soit condamnée à assurer son relogement, sous astreinte de 200 euros par jour de retard. Monsieur demande enfin au tribunal de condamner la demanderesse à lui verser la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, et d'ordonner l'exécution provisoire.

A l'issue des débats, les parties ont été avisées de la mise en délibéré de la décision au 20 décembre 2019.

MOTIFS

Sur la situation administrative du logement

L'article L. 1331-28-2 du code de la santé publique prévoit que « *I. - Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.*
II. - Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté d'insalubrité ou à la date de la mise en demeure prévue par l'article L. 1331-26-1 sont soumis aux règles définies à l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation.
A compter de la notification de l'arrêté d'insalubrité, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit. »

En l'espèce, Monsieur M abr conteste avoir signé le contrat de bail produit par la SC ortant sur un logement situé au e Raspail et prétend occuper le logement situé au spail, rez-de-chaussée gauche.

Ces allégations sont justifiées par l'ensemble des pièces versées concernant sa situation administrative et personnelle (quittance EDF notamment) ainsi que par la liste des copropriétaires annexée à l'arrêté portant déclaration d'insalubrité du 20 octobre 2017, dont il résulte que la SCI est propriétaire des lots 1 et 2 situés au rez-de-chaussée 1ère et 2e portes gauches au ail (entrée A).

Monsieur M r verse aux débats l'arrêté n°07-0184 HI-REM-CR du 6 novembre 2007 concernant les lots n°1 et 2, c'est-à-dire le logement situé au rez-de-chaussée gauche de l'immeuble sis 10-12 rue Raspail à Saint-Denis (93200). Cet arrêté a déclaré le logement insalubre à titre remédiable avec interdiction d'habiter et de louer jusqu'à mainlevée de l'arrêté.

Il produit également l'arrêté n°17-0179 HI-IRR-CAS du 20 octobre 2017 abrogeant l'arrêté n°07-0184 HI-REM-CR du 6 novembre 2007 (article 1) et déclarant insalubre à titre irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter l'immeuble situé aspail à Saint-Denis (93200) (article 2).

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le logement occupé par Monsieur Ga Saint-Denis (93200) est interdit d'habitation depuis le 6 novembre 2007 et que la SC ne pouvait ni le louer, ni percevoir des loyers ou charges.

Elle sera donc déboutée de l'intégralité de ses demandes.

Sur la demande de restitution des sommes perçues par la SCI B[redacted]

En application de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

En l'espèce, Monsieur Moh sollicite la condamnation de la à lui restituer les indûment perçues depuis son entrée dans les lieux, soit les sommes de 650 euros au titre du

dépôt de garantie, 15 600 euros au titre des loyers indûment perçus de décembre 2015 à octobre 2017 inclus et de 400 euros au titre des provisions sur charges indûment perçues.

S'agissant du dépôt de garantie, aucun élément ne permet d'établir qu'il a été versé et encaissé par la SCI en l'absence d'un décompte, les parties étant en outre en désaccord quant à son montant.

Concernant les loyers, le défendeur verse au soutien de sa demande les quittances de loyer pour les mois de janvier 2016, avril à novembre 2016 et janvier à septembre 2017, pour un montant total de 11 700 euros.

En revanche, les seuls récépissés de demande de virement ne permettent pas d'établir la preuve du paiement effectif de la somme de 400 euros au titre des charges.

En conséquence, il convient de condamner la SC verser à Monsieur Mohamed Salah Tawfek Gabr la somme de 11 700 euros, au titre des loyers et charges indûment perçus depuis le 1er décembre 2015.

Sur la demande de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance

L'article 6 de la loi n° 89-462 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, 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 et est obligé de délivrer au locataire le 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 d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Aux termes de l'article 1231-1 du code civil le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

En l'espèce, Monsieur demande au tribunal de condamner la demanderesse à lui verser des dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance, tout en se fondant sur les dispositions générales relatives à l'inexécution contractuelle.

Or il résulte des constatations qui précèdent que la SC no ne pouvait donner le logement à bail à Monsieur Moham en raison des arrêtés d'insalubrité portant sur ledit logement, de sorte que le défendeur ne peut se prévaloir d'une inexécution contractuelle, ou d'un manquement de la o à son obligation de jouissance paisible et de délivrance d'un logement décent.

Monsieur Mo br sera donc débouté de sa demande de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance.

Sur le paiement de l'indemnité de réinstallation et la demande de relogement sous astreinte

En application de l'article L. 521-3-1 II du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal

à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

En l'espèce, Monsieur [illegible]k Gabr demande la condamnation de la demanderesse à lui verser une indemnité d'un montant égal à son nouveau loyer.

Cependant, le défendeur ne démontre pas qu'une offre de relogement lui a été faite, que son nouveau loyer est ainsi déterminé afin de permettre le calcul de l'indemnité.

En outre, s'agissant de la demande de relogement sous astreinte, il convient de souligner que les dispositions précitées prévoient une procédure de relogement des occupants par le maire en cas de carence du propriétaire.

Monsieur [illegible] sera donc débouté de ses demandes.

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En conséquence, la [illegible] devra supporter les dépens de l'instance.

Sur l'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Conformément aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Compte tenu de l'équité et de la situation économique des parties, il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur [illegible]or les sommes exposées par lui dans la présente instance et non comprises dans les dépens. Il convient donc de condamner la [illegible]› à lui verser une somme de 400 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit par interdite par la loi.

Dès lors, étant compatible avec la nature de l'affaire, l'exécution provisoire sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe, et en premier ressort :

Condamne la SCI [illegible]› à payer à Monsieur M[illegible]r la somme de **11 700**

euros au titre des loyers et des charges indûment perçus depuis le 1er décembre 2015 ;

Déboute les parties de leurs autres demandes ;

Condamne la à payer à Monsieur M : la somme de **400 euros** au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la SC : entiers dépens ;

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé le 20 décembre 2019.

Et ont signé,

Le Greffier **Le Juge**

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.
En foi de quoi la présente grosse, certifiée conforme à la minute du dit jugement a été signée, scellée et délivrée par le Greffier soussigné.

23/12/19