

Tribunal d'Instance du 11e arrt  
91 Rue Oberkampf  
75011 PARIS

N°20/2010  
RG 11-09-001493

JABBI Fafa  
c/  
CHOULIK Nicolas

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFF  
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS 11ÈME**

**JUGEMENT DU 12 janvier 2010**

**JUGEMENT  
DU  
12 janvier 2010  
contradictoire**

**DEMANDEURS:**

Monsieur JABBI Fafa , 38 boulevard Voltaire, 75011, PARIS.  
représenté(e) par Me NUNES Jean Emmanuel, avocat au barreau  
de PARIS  
Aide juridictionnelle n°751010012009023623 du 10/09/2009

**DEFENDEURS :**

Monsieur CHOULIK Nicolas , 38 boulevard Voltaire, 75011,  
PARIS, comparant en personne

Madame CHOULIK Michelle , 38 boulevard Voltaire, 75011,  
PARIS, comparant en personne

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Vice Présidente : Madame Pascale GABRELLE  
Greffière : Madame Aline AYACHE

**DEBATS:**

Audience publique du : 10 novembre 2009

**JUGEMENT :**

contradictoire en premier ressort, prononcé en audience publique  
le 12 janvier 2010 par Madame Pascale GABRELLE, Vice  
Présidente, assistée de Madame Aline AYACHE, Greffière, par sa  
mise à disposition au greffe du tribunal à cette date, ainsi que les  
parties en ont été avisées à l'issue des débats.

Copie exécutoire délivrée le : 12.01.2010 à : Me NUNES  
Copies délivrées le : 12.01.2010 à : Me NUNES

N. CHOULIK  
Mme CHOULIK

## FAITS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par exploit délivré le 21 octobre 2009 M. JABBI Fafa a assigné M. CHOULIK Nicolas et Mme CHOULIK Michelle devant ce Tribunal, à l'effet de les voir condamner, solidairement entr'eux, sur le fondement de des articles, 6 de la loi du 6 juillet 1989, 1<sup>er</sup> 47, 1382, 1383, 1719, 1720, 1721, L.1331-22, L.1331-26 et suivants du code de la santé publique à lui payer les sommes de:

- 19.200 € à titre de dommages et intérêts correspondants aux loyers indûment versés sur la période de mai 2004 à août 2009 avec intérêts de droit à compter de la délivrance de l'assignation,
- 3.750 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral subi,
- 2.500 € au titre de l'article 700 du CPC
- 2.500 € directement entre les mains de Me NUNES, avocat, en application de l'article 37 de la loi du 10/07/1991 outre les entiers dépens et le tout avec le bénéfice de l'exécution provisoire.

M. JABBI expose que les époux CHOULIK, en leur qualité de propriétaires, lui ont consenti à compter de 1995 un bail verbal sur une pièce principale située au 6<sup>ème</sup> étage d'un immeuble sis à PARIS 11ème, 38 boulevard Voltaire;

Que ce bail a été régularisé sous la pression des autorités suivant acte du 9 novembre 2008;

Que depuis son entrée dans les lieux il s'acquitte régulièrement de son loyer d'un montant mensuel de 1.600 Francs de 1995 au 1<sup>er</sup>/01/2002, puis 250 € jusqu'en 2003, puis 300 € de 2003 à août 2009;

Que ce logement de 4,9 m<sup>2</sup> soit une surface habitable insuffisante, présente en outre une installation électrique dangereuse pour l'occupant et est dépourvu de tout système de ventilation;

Que le préfet de Paris, après avoir relevé l'exiguïté des lieux, les risques pour la sécurité de l'occupant en raison de l'installation électrique, ainsi que les risques pour la santé de l'occupant liés à l'humidité de condensation du fait de l'absence de tout système de ventilation a, par arrêté du 20/08/2009 indiqué que le local loué était impropre à l'habitation, qu'il présentait un danger pour les occupants et que sa mise à disposition aux fins d'habitation était prohibée et décidé, au visa de l'articles L.1331-22 du code de la santé publique, de mettre en demeure les propriétaires de mettre fin à la mise à disposition des locaux;

Qu'il apparaît que les époux CHOULIK ont abusé de la faiblesse de M. JABBI, ressortissant gambien qui ne savait ni lire ni écrire et n'était pas en mesure d'assurer la défense de ses droits;

Qu'il sollicite donc en application des dispositions sus-visées la réparation du préjudice de jouissance subi, qu'il évalue au montant des loyers réglés de mai 2004 à août 2009 soit 19.200 € .

M. et Mme CHOULIK ont comparu et contesté la description du logement fait par M. JABBI, précisant qu'il s'agissait en réalité d'une belle petite chambre de 4 m<sup>2</sup> disposant d'un lavabo et d'un chauffe-eau ainsi que d'un wc dans le coridor;  
Ils ont indiqué ne plus percevoir de loyer depuis août 2009 .

## SUR QUOI LE TRIBUNAL

Attendu qu'il résulte des clauses du bail liant les parties que M. et Mme CHOULIK se sont engagés envers M. JABBI à respecter les dispositions de l'article 6 de la loi du 6/07/1989;

Attendu qu'aux termes des dispositions sus-visées, "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 conformes à l'usage d'habitation; Que le bailleur est en outre tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation... 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";

Attendu enfin que l'article 1719 du code civil fait obligation au bailleur de "délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent....";

Attendu qu'aux termes du décret du 30 janvier 2002, le logement décent doit notamment satisfaire aux conditions suivantes:

- Il doit comporter une installation permettant un chauffage normal ... ainsi qu'une installation en eau potable ..., des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes ..., une cuisine ou un coin cuisine ..., une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un wc séparé de la cuisine ... et un équipement pour la toilette corporelle ...;

- Il doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m ...;

Attendu que le caractère d'ordre public des textes sur la décence, rajouté à la loi du 6/07/1989 elle même d'ordre public, ne peuvent autoriser les parties à s'entendre, par une clause du bail, sur la location d'un logement non conformes aux normes;

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats et notamment du signalement d'insalubrité adressé par le service technique de l'habitat de la ville de Paris le 6/05/2009 ainsi que de l'arrêté pris par le Préfet de Paris le 20/08/2009, que la chambre de 4,9 m<sup>2</sup>, qui ne présente par ailleurs aucune des caractéristiques imposées par le décret du 3 janvier 2002, ne constitue pas un logement décent et ne pouvait valablement faire l'objet d'un contrat de bail;

Attendu qu'à la suite de l'arrêté du 20/08/2009 mettant en demeure les époux CHOULIK de faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation du local donné à bail à M. JABBI, il y a lieu de constater la résiliation de plein droit du bail liant les parties dans les trois mois suivant la notification du dit arrêté (article 521-2, alinéa 4 du CCH);

Attendu en outre qu'en application de l'article 521-2, alinéa 1 du même code le loyer cesse d'être dû à compter de l'envoi de la notification de la mise en demeure;

Attendu enfin que les bailleurs supportent l'obligation d'offrir à la personne évincée un logement correspondant à ses besoins;

Attendu qu'en égard à l'importance des troubles subis de façon permanente depuis mai 2004 et nés de la très faible surface du logement, et au vue des éléments d'appréciation dont dispose le tribunal, il convient d'évaluer le préjudice de jouissance subi à 80 % du montant du loyer de mai 2004 à août 2009 soit une somme de 15.360 €;

Attendu que M. JABBI ne rapporte pas la preuve, dont la charge lui incombe, du préjudice moral qu'il affirme avoir subi;  
Que la demande d'indemnisation, au demeurant non motivée en droit, sera en conséquence rejetée;

Attendu que M. et Mme CHOULIK, succombant à l'instance, seront condamnés à en acquitter les dépens, ainsi qu'à payer une somme de 800 euros à M. JABBI, en remboursement des frais irrépétibles qu'il a été contraint d'exposer dans le cadre de la présente procédure;

Attendu que l'urgence est démontrée.

**PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal, statuant en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort;

Condamne M.CHOULIK Nicolas et Mme CHOULIK Michelle, solidairement entr'eux, à payer à M. JABBI Fafa la somme de **15.360 euros** à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi de mai 2004 à août 2009 avec intérêts de droit à compter du 21 octobre 2009;

Rejette les autres demandes formées par M. JABBI Fafa ;

Autorise l'exécution provisoire ;

Condamne M.CHOULIK Nicolas et Mme CHOULIK Michelle, solidairement entr'eux, aux entiers dépens ainsi qu'au paiement au profit de M. JABBI Fafa d'une somme de 800 euros au titre de l'article 700 du CPC.

Ainsi jugé les jour, mois et an susdits.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,

*A. Bou...*

*C. Bou...*

pour copie certifiée conforme  
Le Greffier en Chef

