

JUGEMENT

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE LYON
JUGE DES
CONTENTIEUX DE LA
PROTECTION
67 rue Servient - CS
83817
69433 LYON CEDEX 3

À l'audience publique du Juge des contentieux de la protection du
Tribunal judiciaire, tenue le **Mardi 23 Février 2021**.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE : [REDACTED]
GREFFIER : [REDACTED]

Pôle 3

Service pôle proximité et
protection

RG N° 11-17-002888
CODE : 51A

ENTRE :

DEMANDEUR :

Monsieur L [REDACTED] : Régie L [REDACTED]
[REDACTED] LYON,
représenté par Me [REDACTED] (T. [REDACTED]), avocat au barreau de
LYON.

ET :

DÉFENDERESSE :

Madame H [REDACTED] LYON,
bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale par décision n° 2017021823
du 30 août 2017.
Association TUTELAIRE RHODANIENNE [REDACTED]
LYON,
représentées par Me [REDACTED] (T. [REDACTED]), avocat au barreau de
LYON.

Citée à étude pour madame H [REDACTED] et à personne habilitée pour
l'association, par acte d'huissier de justice en date du 8 juin 2017.

Date de la première audience : 08 septembre 2017
Date de la mise en délibéré : 7 décembre 2020

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé en date du 2 septembre 2003, [REDACTED] L [REDACTED] a donné à bail à [REDACTED] H [REDACTED] un local à usage d'habitation situé [REDACTED] à Lyon (69004).

Se prévalant d'un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail demeuré infructueux, Monsieur L [REDACTED] a, par acte d'huissier en date du 8 juin 2017, fait assigner sa locataire en résiliation de bail et expulsion devant le Tribunal d'instance de Lyon.

Parallèlement, Madame H [REDACTED] a saisi le juge des référés du Tribunal d'instance de Lyon pour voir organiser une mesure d'expertise et la juridiction a désigné Monsieur B [REDACTED] pour faire constater les désordres qu'elle dénonçait dans son logement.

L'expert a déposé son rapport le 6 novembre 2018.

Après plusieurs renvois, l'affaire a été retenue à l'audience du 7 décembre 2021 devant le Juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Lyon.

Dans le dernier état de ses prétentions, Monsieur L [REDACTED] modifie ses prétentions initiales, et sollicite la condamnation de Madame H [REDACTED] à lui payer la somme de 8.842,36 € au titre de l'arriéré locatif dû au 4 janvier 2019, outre celle de 1.500,00 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens, en ceux compris le remboursement de la somme de 4.600,00 € par lui réglée au titre de l'expertise.

Madame H [REDACTED] demande au tribunal de constater que les sommes réclamées au titre de l'arriéré locatif correspondent aux allocations logement suspendues par la Caisse d'allocations familiales du fait de la non-décence de son logement. ReConventionnellement, elle demande réparation de son préjudice de jouissance à hauteur de 7.127,21 € outre la condamnation de son bailleur aux entiers dépens.

Elle expose que l'ALPIL a été mandatée par la caisse d'allocations familiales pour effectuer un diagnostic technique de son logement et que son rapport, établi en mars 2016, a mis en évidence plusieurs désordres (installation électrique non conforme, suspicion de présence de plomb dans les peintures, système de ventilation insuffisant, accès à la mezzanine dangereux, problème sur l'installation du bac de douche), sans que le bailleur ne daigne ensuite procéder aux réparations idoines, malgré l'avis de la Commission départementale de conciliation.

Elle soutient avoir réglé le montant de son loyer résiduel, par le bais de son curateur renforcé, l'ATR, jusqu'au mois d'octobre 2018, période à partir de laquelle la suspension du fait de la non-décence a pris fin.

Elle indique que dans ces conditions, la demande de résiliation du bail était infondée, et qu'en raison de l'indécence de l'appartement, elle a quitté les lieux le 4 janvier 2019.

Elle souligne que les désordres constatés ne sont nullement en lien avec un défaut d'entretien que lui impute Monsieur L [REDACTED] mais ont bien été constatés par l'ALPIL, puis confirmés par l'expert et encore par les services de l'Ecologie Urbaine de Lyon.

Elle précise que l'expert a ainsi chiffré le préjudice subi du fait de l'impossibilité d'accès à la soupenette pendant 13 ans.

En réponse aux demandes reconventionnelles, Monsieur L. ■■■■■ considère que le rapport établi par l'ALPIL est sujet à caution et ce d'autant plus que le rapport d'expertise judiciaire ne relève que trois non-conformités mineures qu'il estime d'ailleurs contestables en ce qu'elles ne contreviennent pas au décret du 30 janvier 2002.

Il précise ainsi tout d'abord que l'expert a estimé que la puissance d'abonnement de la locataire était trop faible et qu'il appartenait à celle-ci de demander une augmentation de puissance au regard des appareils électriques utilisés ; que l'absence de capot de goulotte derrière le meuble de télévision relève d'une réparation locative.

Il ajoute que contrairement aux conclusions de l'ALPIL, une évaluation du taux de plomb dans les peintures a conclu à l'absence d'exposition au saturnisme ; que de la même façon, l'expert judiciaire n'a pas relevé non plus de problèmes d'aération dans le logement, ni la moindre difficulté sur l'installation du bac à douche.

S'agissant enfin de l'accès dangereux à la mezzanine retenu tant par l'ALPIL que par l'expert judiciaire, il souligne que le bail fait état d'une soupente sans éclairage naturel, qui n'est pas assimilable à une mezzanine, ni à une pièce habitable, mais seulement à un espace de rangement ; que d'ailleurs, il avait fait établir un devis pour l'installation d'un escalier, mais qu'il a été refusé par Madame H. ■■■■■

Il conteste ainsi l'indécence du logement, s'opposant fermement à toute demande indemnitaire et souligne que l'expert a constaté le défaut d'entretien du logement imputable à la locataire.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le contrat régularisé entre les parties le 2 mars 2003 prévoyait la location d'un appartement 2 pièces d'une surface de 55 m² composé d'un hall d'entrée, d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre et d'une soupente.

L'ALPIL, mandaté par la Caisse d'allocations familiales du Rhône, a effectué une visite du logement, le 7 janvier 2016, dans le cadre du constat d'indécence du logement, a retenu les désordres suivants :

- une installation électrique non conforme, constatant une installation vétuste et dangereuse, notamment en raison de la présence de fils électriques non protégés ;
- une suspicion de peintures dégradées au plomb, au regard de la localisation de l'immeuble et de la dégradation évocatrice des peintures ;
- un système de ventilation inadapté en l'absence de communication des bouches d'aération naturelle dans les pièces humides, avec l'extérieur et de l'absence d'entrée d'air frais ;
- un bac de douche sans aménagement garantissant l'intimité personnelle de la locataire ;
- un accès à la mezzanine dangereux, puisqu'il n'est rendu possible qu'à l'aide d'un escabeau plié posé contre une cloison.

Au terme de son rapport du 6 novembre 2018, l'expert judiciaire, reprenant chacun des désordres évoqués par l'ALPIL, a fait les constatations suivantes :

- s'agissant de l'installation électrique, il a relevé que les câbles électriques dans le séjour sont effectivement visibles et non protégés, et que sur le tableau électrique, à l'instar des constatations de l'ALPIL, le disjoncteur général " est réglé pour un courant différentiel résiduel maximal de 650 mA alors qu'il devrait être réglé pour une intensité maximale de 500 mA et être conforme à la norme NF C62-411 ", indiquant qu'il " convient que Monsieur L. ■■■■■ demande à la société ENEDIS d'intervenir pour remplacer le disjoncteur de branchement actuel par un matériel aux normes actuelles " ; en dépit de la constatation de cette non-conformité, l'expert considère qu'il n'existe pas de "dysfonctionnement particulier des installations électriques", retenant que les disjonctions constatées par la locataire provenaient d'une puissance

insuffisante de l'abonnement "par rapport aux appareils électriques", notamment les appareils de chauffage ; néanmoins, en conclusion de son rapport au regard des prescriptions du décret du 30 janvier 2002, l'expert judiciaire retient une non-conformité de l'installation électrique ;

- s'agissant de la suspicion de plomb évoquée par l'ALPIL, un diagnostic professionnel a été réalisé et a permis d'exclure tout risque de saturnisme, même si certaines mesures (essentiellement dans la cuisine et à l'entrée) démontrent une concentration supérieure aux seuils réglementaires (classe 1), le diagnostiqueur préconisant ainsi que " le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2 afin d'éviter leur dégradation future ", étant de surcroît observé que l'état des lieux d'entrée réalisé plus de 15 ans plus tôt, sans aucune remise en état durant l'occupation, avait mis en évidence, de façon générale, un bon état des murs, voire un état d'usage qui n'a pu que se dégrader au fil des années, ce qu'indique d'ailleurs l'expert qui a constaté, au delà d'un défaut d'entretien par la locataire, des "peintures des murs et plafonds vétustes" et qui nécessitent d'être repris ;

- l'expert corrige également le fait que les systèmes de ventilation dans la cuisine, les toilettes et la salle de bains sont en réalité des bouches de ventilation qui sont reliées à un conduit de ventilation permettant d'extraire l'air vicié à l'extérieur du logement, sur le palier, mais a aussi confirmé l'absence d'entrée d'air frais dans le logement ; il reconnaît ainsi une non-conformité et une ventilation insuffisante, préconisant la création d'entrées d'air frais sur la traverse supérieure des menuiseries extérieures ;

- le bac de douche occupe toute la surface de la salle de bains, mais aucune disposition légale n'impose une surface minimum pour cette pièce d'eau, et il précise que bien qu'elle ne soit pas confortable, la douche comporte une porte qui garantit l'intimité de la locataire ;

- à l'instar de l'ALPIL, l'expert considère que l'accès à la soupente, qui peut être aménagée en chambre, n'est pas conforme en ce qu'elle ne permet pas la sécurité des personnes en l'absence de dispositifs de retenue.

Si Monsieur L. [REDACTED] conteste les désordres portant sur la non-conformité de l'installation électrique et la ventilation insuffisante du logement, alors même que les constatations concordantes de l'expert judiciaire et de l'ALPIL démontrent un manquement aux dispositions du décret du 30 janvier 2002 (articles 2.4 et 2.5 dudit décret), il convient d'observer que le différend porte essentiellement sur l'accès à la soupente et à la demande indemnitaire en réparation du préjudice de jouissance en raison de l'impossibilité pour Madame H. [REDACTED] de jouir de cet espace.

Comme l'indique à fort juste titre l'expert judiciaire, " une soupente n'est pas nécessairement dédiée au rangement, pas plus qu'une mezzanine ne serait dédiée à une pièce de vie " .

Dès lors que cet espace a été visé au terme du contrat de bail comme composant le logement, la locataire devait être en mesure de l'utiliser et d'en jouir paisiblement, soit comme un espace de rangement, soit comme une pièce de vie. Or, en l'absence de tout dispositif d'accès sécurisé, Madame H. [REDACTED] a effectivement été privée d'une partie de son logement.

En outre, il ressort des pièces versées aux débats que dès le mois d'août 2005, la Direction de la sécurité et de la prévention demandait au bailleur de remédier aux défauts électriques constatés dans le logement et à l'absence d'escaliers pour se rendre dans la mezzanine.

Dans un nouveau courrier du 19 mai 2006 et encore le 12 décembre suivant, la même direction déplorait l'absence de travaux pour l'accès à la mezzanine.

Les services de l'Ecologie Urbaine sont également intervenus au domicile de Madame [REDACTED] le 25 mai 2018, et ont constaté, outre la ventilation inefficace, une installation électrique vétuste, l'absence d'escalier pour accéder à la mezzanine.

L'expert judiciaire a effectué un calcul de la perte de jouissance subi par Madame H. [REDACTED] du fait de l'impossibilité de jouir de l'espace en mezzanine, au regard du loyer initial et de ses révisions annuelles à compter du 30 septembre 2015, date à laquelle il avait été enjoint au bailleur de procéder à la sécurisation de l'accès à la mezzanine, jusqu'en 2018, tout en retenant une décote liée à la hauteur inférieure à 1,80 mètre de la soupente.

Madame [REDACTED] a indiqué n'avoir jamais pu accéder à cette soupente, la seule utilisation qui en avait été faite étant de l'entreposage de meubles ou d'effets personnels.

Le préjudice de jouissance de Madame [REDACTED] est ainsi parfaitement caractérisé, Monsieur [REDACTED] s'étant opposé durant de nombreuses années à l'installation d'un escalier sécurisé, malgré les nombreuses demandes qui lui ont été faites, et sans qu'il ne justifie d'une quelconque opposition qu'aurait formulée Madame [REDACTED].

Le chiffrage du préjudice effectué par l'expert sera ainsi retenu et Monsieur [REDACTED] sera condamné à payer à Madame [REDACTED] la somme de 7.127,21 €.

Les lieux loués ont été libérés par Madame [REDACTED] le 4 janvier 2019.

Monsieur [REDACTED] demande la condamnation de Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 8.842,36 € à titre de solde locatif après départ.

Il sera constaté d'une part que le seul décompte qu'il produit (pièce 12) comporte un solde antérieur au 1er janvier 2017, de 2.783,41 € dont le détail n'est aucunement justifié.

En outre, il est constant qu'à compter du mois de mars 2016, la Caisse d'allocations familiales a conclu à la non-conformité du logement et prescrit au bailleur un délai de 18 mois pour réaliser les travaux nécessaires, soit avant le 30 septembre 2017, et a consigné depuis cette date le montant des loyers, seul devant être versé par la locataire le montant du loyer résiduel restant à sa charge.

Il résulte en effet des dispositions de l'article L. 843-1 du Code de la construction et de l'habitation, que " Lorsque l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne satisfaisait pas aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 822-9, l'allocation de logement est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal fixé par voie réglementaire.

L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit le mettre en conformité dans le délai maximal mentionné au premier alinéa pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée.

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail. "

Par courrier du 17 octobre 2017, la CAF du Rhône informait le mandataire du bailleur de ce qu'un nouveau délai de 6 mois supplémentaire était accordé pour la réalisation des travaux, avec maintien de la consignation de l'allocation logement.

Un nouveau délai a encore été accordé jusqu'au 30 septembre 2018 par la CAF, qui a alors précisé qu'à défaut de mise en conformité, le montant de l'allocation logement serait suspendu.

Il n'est pas démenti qu'aucun des travaux prescrits n'a été réalisé dans les délais de 30 mois, de sorte qu'en application de l'article L. 843-3 du Code de la construction et de

l'habitation, " Si, à l'issue de ce délai, le logement ne répond pas aux caractéristiques de décence, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du présent article n'est pas versé. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservé. "

Le décompte incomplet démontre que le montant du loyer résiduel, en tout cas sur la période de janvier 2017 à septembre 2018, a été honoré par Madame [REDACTED] et son curateur, conformément à son obligation légale puisque l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que " Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du Code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ". De même, à compter du mois d'octobre 2018 et jusqu'à son départ en janvier 2019, les loyers ont été réglés.

Dans ces conditions, force est de constater que Monsieur [REDACTED] ne démontre pas une dette locative distincte du montant de l'allocation logement consigné sur la période de 30 mois, et dont le bailleur a perdu le bénéfice faute d'avoir réalisé les travaux.

Sa demande en paiement sera donc rejetée.

Il résulte de tout ce qui précède que Monsieur [REDACTED], partie succombante, doit être condamné aux entiers dépens, qui seront recouverts conformément aux règles de l'aide juridictionnelle.

PAR CES MOTIFS,

Le Juge des contentieux de la protection, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Condamne [REDACTED] L. [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de 7.127,21 € (sept mille cent vingt-sept Euros et vingt et un centimes) en réparation de son préjudice de jouissance lié à l'impossibilité de jouir de l'espace mezzanine du logement loué,

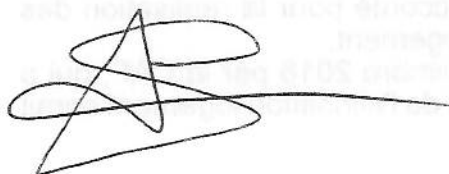
Déboute [REDACTED] L. [REDACTED] de sa demande en paiement d'un arriéré locatif,

Déboute les parties du surplus de leurs demandes,

Condamne [REDACTED] L. [REDACTED] aux entiers dépens, qui seront recouverts conformément aux règles de l'aide juridictionnelle.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition les jour, mois et an susdits par le Président et le Greffier susnommés.

Le Greffier



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 Judiciaires 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, le directeur des services de greffe du Tribunal Judiciaire a signé et délivré la présente copie certifiée conforme comportant la formule exécutoire.

Ple directeur des services de greffe judiciaires
Le greffier

Le Président

