

Tribunal judiciaire de
LYON
Tribunal de proximité de
VILLEURBANNE
3 Rue du Docteur Papillon
69100 VILLEURBANNE

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

GM
RG N° 11-21-000551

Minute : 21 / 2846 bis

du : 23/09/2021

JUGEMENT

AJ N°2020028574 du 13/01/2021
C/

Ste Civile Immobilière
SARL

PIÈCES DÉLIVRÉES :

Grosse, copie, dossier
à.....
Grosse, copie, dossier
à.....
Délivré le

A l'audience publique du juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Lyon, Tribunal de proximité de Villeurbanne tenue le 23 septembre 2021, sous la présidence de Sophie CARRERE, Président, assistée de Céline RIVAT, auditeur de justice siégeant en surnombre et participant avec voix consultative et lors des débats de Athéna CLEMENT, Greffier, et lors du délibéré de Thomas BLONDET, Greffier,

Après débats à l'audience du 5 juillet 2021, le jugement suivant a été rendu :

ENTRE :

DEMANDEUR :

Madame

représentée par Me QUINTIN-DURAND Héloïse, avocat du barreau de LYON (T 2791)

D'UNE PART,

ET :

DÉFENDEURS :

Société Civile Immobilière

représentée par Me NICOLAS Michel, avocat du barreau de LYON

SARL

représentée par Me LAVIROTTE Eric, avocat du barreau de LYON

D'AUTRE PART,



EXPOSÉ DU LITIGE

Par contrat du 28 janvier 2020, Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] a pris à bail auprès de la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE [REDACTED] représentée par son mandataire la société AGI [REDACTED] un studio meublé d'une superficie de 14 m2 et situé [REDACTED] à BRON (69500), pour un loyer mensuel fixé à la somme de 480€ outre 20€ de provisions sur charges. Son époux, Monsieur [REDACTED] est cosignataire du bail.

Par courriel du 11 mai 2020, Madame [REDACTED] s'est plaint auprès de la société AGI [REDACTED] de l'insalubrité de l'appartement. Elle a, par la suite, alerte les autorités administratives. Une première visite du logement a été organisée en présence de représentants de la mairie de BRON et de l'association d'aide au logement l'ALPIL le 2 juillet 2020, puis une seconde le 10 août 2020 en présence de l'organisme CONSUEL.

Par lettre du 29 octobre 2020, la mairie de BRON a indiqué que les désordres relevés portaient atteinte à la salubrité publique et elle a mis en demeure la SCI [REDACTED] de réaliser des travaux de mise en conformité.

Madame [REDACTED] a délivré congé à la bailleuse par lettre du 15 novembre 2020 et a quitté les lieux le 15 décembre 2020.

Les diverses mises en demeure étant restées sans effet, Madame [REDACTED] a assigné la SCI [REDACTED] et son mandataire, la société AGI [REDACTED] par actes signifiés les 26 janvier et 2 février 2021 devant le juge des contentieux de la protection de VILLEURBANNE aux fins de condamnation à réaliser les travaux sous astreinte de 100€ par jour de retard, de diminution du loyer et d'indemnisation de ses préjudices.

Dans ses dernières conclusions reçues par la juridiction le 7 juin 2021, Madame [REDACTED] ne maintient pas ses demandes relatives à la réalisation de travaux mais sollicite la condamnation de la SCI [REDACTED] à lui verser la somme de 4.000€ en réparation de son préjudice de jouissance ; 7.000€ en réparation de son préjudice moral, ainsi que la condamnation de la société AGI [REDACTED] à lui verser la somme de 1.500€. Elle sollicite en outre la condamnation *in solidum* des défenderesses à verser la somme de 2.500€ entre les mains de son conseil, outre les entiers dépens de l'instance ainsi que le débouté de l'intégralité de leurs demandes reconventionnelles.

Au visa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, des articles 1720 et 1719 du code civil, et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, Madame [REDACTED] soutient que le logement loué était affecté de nombreux désordres le rendant non-conforme aux normes relatives au logement décent et à la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, mettant en danger la sécurité de ses occupants. Elle conclut à l'indécence du logement et se prévaut des désordres relevés par l'ALPIL et par le CONSUEL lors de leurs visites, à savoir :

- un défaut d'isolation à l'eau et à l'air rendant impossible de ventiler et chauffer correctement le logement,
- la non-conformité des installations électriques, rendant toute utilisation dangereuse.

Au visa de l'article 1231-1 du code civil, Madame [REDACTED] expose que le préjudice né de l'indécence du bien loué doit s'évaluer à la somme de 350€ par mois à compter de son

entrée dans les lieux et jusqu'à la sortie, soit une somme totale de 4.000€. Madame [REDACTED] se prévaut en outre d'un préjudice moral occasionné par le fait d'avoir dû vivre une grossesse, puis accueillir son enfant dans un logement insalubre. Elle ajoute que ni la bailleuse, ni son mandataire n'a mis en œuvre des travaux de mise en conformité, malgré les démarches entreprises, en vain, ce qui l'a affectée psychologiquement, et contrainte *in fine* à quitter les lieux le 15 décembre 2020. Madame [REDACTED] qualifie en outre les propos tenus à son égard par la SCI [REDACTED] dans ses dernières conclusions, comme « *faisant montre d'un virulence totalement inadaptée* » et « *d'une extrême brutalité* », ce qui ajouterait à son préjudice moral.

Madame [REDACTED] soutient au visa de l'article 1240 du code civil que la société AGI [REDACTED] en ne donnant pas suite à ses diverses réclamations, a commis une faute lui ayant causé un préjudice dont elle réclame réparation à hauteur de 1.500€.

S'agissant de la demande reconventionnelle de la SCI [REDACTED] visant à la voir condamnée à une indemnité pour procédure abusive, elle soutient s'être bornée à exercer les droits et recours dont elle dispose pour faire constater ses préjudices.

Dans ses dernières conclusions déposées à l'audience du 21 mai 2021, La SCI [REDACTED] conclut au débouté de l'intégralité des demandes de Madame [REDACTED] et sollicite à titre reconventionnel, et dans l'hypothèse où il serait fait droit aux demandes indemnitaires de Madame [REDACTED] de voir cette dernière condamnée à lui verser une somme égale aux condamnations qui seraient prononcées en réparation du préjudice subi pour turpitude avec compensation judiciaire entre les parties ; la voir en outre condamnée à lui verser la somme de 3.000€ à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, vexatoire et téméraire, et la voir condamnée à lui verser la somme de 3.000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance. La SCI [REDACTED] demande enfin que le jugement ne soit pas assorti de l'exécution provisoire.

Au visa de l'article 1137 du code civil, la SCI [REDACTED] soutient que son consentement a été vicié au moment de la signature du contrat de bail compte tenu des manœuvres dolosives et mensongères de Madame [REDACTED]. La SCI [REDACTED] soutient que Madame [REDACTED] aurait dissimulé sa situation familiale d'épouse et sa grossesse pour signer un bail pour un logement ne pouvant pas accueillir une famille, le rendant nul.

La SCI [REDACTED] soutient en outre que Madame [REDACTED] ne rapporte pas la preuve des préjudices allégués. La SCI [REDACTED] argue de la mauvaise foi de la locataire dans l'exécution du contrat, constituée par son opposition à la réalisation des travaux et par sa préparation alléguée d'une mise en scène pour instrumentaliser les autorités administratives et judiciaires en transmettant des clichés photographiques « *catastrophistes* » sur l'état de l'appartement.

Enfin, au visa de l'article 514 du code de procédure civile, la SCI [REDACTED] se prévaut de l'intention de nuire de Madame [REDACTED] pour solliciter que le jugement ne soit pas assorti de l'exécution provisoire.

Dans ses dernières conclusions reçues par la juridiction le 14 avril 2021, la société AGI [REDACTED] conclut au débouté de l'intégralité des demandes de Madame [REDACTED] et sollicite à titre reconventionnel, de voir cette dernière condamnée à lui verser la somme de 1.000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de l'instance.

Au visa des articles 1984, 1991, 1992 et 1240 du code civil, la société AGI [REDACTED] soutient n'avoir commis aucune faute qui pourrait lui être imputée dans ses relations avec Madame [REDACTED]. Elle expose avoir réalisé les démarches nécessaires pour l'exécution des travaux sollicités avec diligence et avoir rempli sa fonction d'intermédiaire entre la bailleuse et les locataires. Elle soutient en outre que les désordres nés de l'humidité du logement sont imputables à la seule locataire qui occupe un logement de 14m2 avec son époux et leur enfant en bas âge et que seule l'attitude de Madame [REDACTED] aurait fait obstacle à la réalisation de travaux.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 5 juillet 2021 et mise en délibérée au 23 septembre 2021.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la nullité du contrat

L'article 1137 du code civil dispose que : « *Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie* ».

En l'espèce, Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] a conclu, seule, le 27 juin 2019, un premier contrat de bail avec la SCI [REDACTED] portant sur le lot n°1 de l'immeuble situé [REDACTED] à BRON (pièce AGI [REDACTED] n°1). Un second bail a été régularisé le 28 janvier 2020 par Madame [REDACTED] et son époux, Monsieur [REDACTED] avec la société SCI [REDACTED] représentée par son mandataire la société AGI [REDACTED] portant cette fois sur le lot n°3 du même immeuble (pièce [REDACTED] n°1). La SCI [REDACTED] a donné le logement à bail en toute connaissance de cause aux époux [REDACTED] tous deux signataires de l'acte, et on comprend donc mal l'argument avancé par la SCI [REDACTED] selon lequel « *Madame [REDACTED] a agi par manœuvres frauduleuses dolosives intentionnelles en dissimulant sa situation familiale d'épouse* ».

Par ailleurs, le fait que Madame [REDACTED] ait été – ou non – enceinte au moment de la signature du bail ne saurait être qualifié d'élément déterminant du consentement du bailleur, ce dernier ne pouvant assujettir la conclusion d'un bail d'habitation à un tel élément qui ressort de la stricte vie privée des locataires.

En conséquence, le contrat de bail litigieux sera jugé comme étant valablement conclu entre les parties.

Sur les demandes d'indemnisation formulées par Madame [REDACTED] à l'encontre de la SCI [REDACTED] au titre de sa responsabilité contractuelle

- Sur l'indécence du logement

Les caractéristiques du logement décent sont fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 qui dispose qu'un logement est qualifié d'indécent lorsqu'il présente des risques manifestes pour la sécurité physique et la santé des occupants.

En l'espèce, il a été relevé au terme de la première visite du 2 juillet 2020 en présence de représentants de la mairie de BRON par l'association l'ALPIL des traces d'infiltrations au plafond, un dispositif de ventilation insuffisant dans la pièce principale comme dans la salle de bain, un défaut d'isolation de la porte d'entrée, et la dangerosité de l'installation électrique (pièce [REDACTED] n°4).

La dangerosité de l'installation électrique a été confirmée par l'organisme CONSUEL au terme de sa visite sur les lieux du 10 août 2020 (pièce [REDACTED] n°5). Il a été relevé 13 non-conformités de l'installation, dont 9 nécessitant une correction immédiate pour assurer la sécurité des personnes et la conservation des biens.

Les divers désordres relevés sont sans lien avec l'emploi qui a pu être fait du logement par les locataires, s'agissant de nombreux défaut de conformité des installations rendant le logement dangereux pour ses occupants qui ont nécessairement préexisté à l'entrée dans les lieux.

En conséquence et au regard des deux rapports établis par des professionnels tiers ayant pu observer sur place l'état du logement, il est établi que l'appartement donné à bail par la SCI [REDACTED] à Madame [REDACTED] revêtait un caractère d'indécence sur toute la durée du bail.

- Sur la faute contractuelle de la SCI [REDACTED]

L'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur 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 de procéder à toutes réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

L'article 1729 du code civil dispose que si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En l'espèce, il est établi que la SCI [REDACTED] a loué un appartement dans un état d'indécence aux époux [REDACTED] qui préexistait à l'occupation du logement par les époux [REDACTED].

En outre, les pièces versées par le mandataire de gestion se bornent à démontrer que des travaux, dont on ne connaît pas la teneur, ont été envisagés par le bailleur au mois de juin 2020 et qu'un devis pour des travaux d'électricité a été demandé auprès de l'entreprise F [REDACTED] au mois de novembre 2020 (pièces AGI [REDACTED] n°6 et 8). Aucune intervention ou tentative d'intervention sérieuse n'a donc eu lieu avant la remise du congé par les locataires au mois de novembre 2020. En ne donnant pas suite aux réclamations de Madame [REDACTED] ni à la mise en demeure de la mairie de BRON, la société SCI [REDACTED] bien que parfaitement alertée de l'état du bien mis à bail, n'a donc pas fait réaliser les travaux nécessaires dans un délai raisonnable.

Au vu de ce qui précède, il sera retenu que la SCI [REDACTED] a commis une faute contractuelle dans l'exécution du bail signé avec les époux [REDACTED] le 28 janvier 2020.

- Sur l'indemnisation du préjudice de jouissance

Madame [REDACTED] a été contrainte de vivre dans un logement affecté des divers désordres exposés ci-dessus pendant la durée de la location, du 28 janvier 2020 au 15 décembre 2020, soit 11 mois et demi.

Il convient de retenir un préjudice de jouissance à hauteur de 1/3 du montant du loyer et de la provision sur charges soit $480/3 = 160\text{€}$ par mois.

La SCI [REDACTED] sera donc condamnée à verser à Madame [REDACTED] la somme de $160 \times 11,5\text{€} = 1.840\text{€}$ en réparation de son préjudice de jouissance.

- Sur l'indemnisation du préjudice moral

Il est constant que Madame [REDACTED] a été contrainte de vivre une grossesse dans un logement qualifié d'indécent, et que ses diverses réclamations auprès de son bailleur sont restées vaines, ce qui l'a contraint de quitter l'appartement avec sa famille moins d'un an après l'entrée dans les lieux. Elle a également été contrainte de saisir la présente juridiction pour faire valoir ses droits.

La SCI [REDACTED] sera donc condamnée à lui verser la somme de 1.000€ au titre de son préjudice moral.

Sur la demande d'indemnisation formulée par Madame [REDACTED] à l'encontre de la société AGI [REDACTED] au titre de sa responsabilité délictuelle

Les articles 1240 et 1241 du code civil disposent que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer et que chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

En l'espèce, il ressort des éléments versés au dossier que le mandataire de gestion s'est acquitté de ses obligations en alertant la SCI [REDACTED] des réclamations des locataires le 11 mai 2020, et en communiquant régulièrement avec les locataires (pièces AGI [REDACTED] n°3, 5, 6, 9, 15).

Aucune faute ne sera retenue à l'encontre de la société AGI [REDACTED] et Madame [REDACTED] sera déboutée des demandes formulées à son encontre.

Sur les demandes reconventionnelles formulées par la SCI [REDACTED] à l'encontre de Madame [REDACTED]

Au vu de ce qui précède, il apparaît que Madame [REDACTED] a été contrainte de saisir la présente juridiction pour exercer ses droits et qu'elle a obtenu gain de cause.

Les demandes reconventionnelles de la société SCI [REDACTED] à son encontre seront donc rejetées.

Sur les mesures de fin de jugement

- Sur les dépens

En vertu de l'article 696 du Code de Procédure Civile, la partie perdante est condamnée aux dépens de l'instance.

En l'espèce, la SCI [REDACTED] partie perdante, sera condamnée aux entiers dépens de l'instance.

- Sur les frais irrépétibles

Condamnée aux dépens, la SCI [REDACTED] indemniserà Madame [REDACTED] de ses frais non compris dans les dépens par une somme qu'il est équitable de fixer à hauteur de 1.000€ à verser directement entre les mains de son conseil, Maître Héloïse QUINTIN-DURAND, avocate au barreau de LYON, en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

Il est par ailleurs équitable de laisser à la charge de la société AGI [REDACTED] ses frais non compris dans les dépens et cette dernière sera donc déboutée de sa demande de condamnation de Madame [REDACTED] à ce titre.

- Sur l'exécution provisoire

L'article 514 du code civil dispose que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

L'article 514-1 ajoute que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, compte tenu de la nature du litige visant à réparer le préjudice causé par l'état d'indécence du logement mis à bail qui a perduré pendant près d'une année malgré les diverses alertes émises par la locataire comme par les autorités administratives, l'exécution provisoire ne sera pas écartée et la demande de la SCI [REDACTED] à ce titre sera rejetée.

PAR CES MOTIFS

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

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à verser à Madame [REDACTED] la somme de **1.840 euros** au titre de son préjudice de jouissance du 28 janvier 2020 au 15 décembre 2020 ;

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à verser à Madame [REDACTED] la somme de **1.000 euros** au titre de son préjudice moral ;

DEBOUTE Madame [REDACTED] de ses demandes formulées à l'encontre de la société AGI [REDACTED] ;

CONDAMNE la SCI [REDACTED] aux entiers dépens de l'instance ;

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à verser à Maître Héloïse QUINTIN-DURAND, avocate au barreau de LYON, toque [REDACTED] la somme de 1.000 euros en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 ;

DEBOUTE la SCI [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes reconventionnelles ;

DEBOUTE la société AGI [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes reconventionnelles ;

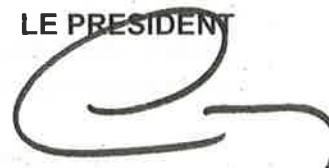
DIT que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé le vingt trois septembre deux mille vingt-et-un par mise à disposition au greffe de ce tribunal

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



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, à 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 judiciaires du Tribunal de proximité de Villeurbanne a signé et délivré la présente copie certifiée conforme comportant la formule exécutoire.
Le directeur des services de greffe judiciaires
Le greffier

