TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
Pôle civil de proximité
[redacted]

PCP JCP fond

N° RG 22/00791 - N° Portalis 352J-W-B7F-CWJMM

N° MINUTE : 2/22 JCP

République française
Au nom du peuple français

JUGEMENT
rendu le jeudi 15 septembre 2022

DEMANDERESSE
Madame
27 Rue Abel Hovelacque
75013 PARIS
représentée par Maître ROUCHE TORDJMAN Arielle, avocate au barreau de Paris, vestiaire D1602

DÉFENDEUR
Monsieur
3 Boulevard Jules Ferry
75011 PARIS
représentée par Maître LAVILLE Bénédicte, avocate au barreau de Paris, vestiaire B1141
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro 751010012022002838 du 03/02/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Paris)

COMPOSITION DU TRIBUNAL
juge des contentieux de la protection assistée de
greffière lors des plaidoiries, et Inès
greffière de délibéré

DATE DES DÉBATS 15 juin 2022

JUGEMENT
contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition le 15 septembre 2022 par
juge des contentieux de la protection assistée de
greffière lors des plaidoiries,
greffière de délibéré

Copie conforme délivrée
le : 15.09.2022
à :
Maître ROUCHE TORDJMAN Arielle

Copie exécutoire délivrée
le : 15.09.2022
à :
Maître LAVILLE Bénédicte

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 23 juillet 2015 à effet au même jour, Madame a donné à bail meublé à Monsieur une chambre de service sise à Paris 11eme moyennant un loyer mensuel de 450 euros ramené à 400 euros à compter d'octobre 2016.

Madame lui a fait délivrer le 21 octobre 2020 un commandement de payer la somme de 3.600 euros représentant 9 mois de loyers impayés en 2019 et 2020.

Madame l'a informé par lettre recommandée du 21 septembre 2020 de son intention de vendre puis lui a donné congé pour vendre par exploit d'huissier du 23 décembre 2020 à effet au 22 juillet 2021.

Monsieur s'est maintenu dans les lieux malgré une sommation de quitter les lieux réalisée le 23 juillet 2021 et fait obstacle aux visites organisées dans le cadre de la vente du bien.

Par acte d'huissier du 12 novembre 2021, Madame a fait assigner Monsieur devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris aux fins de, avec le bénéfice de l'exécution provisoire :
- juger que le congé pour vendre est valable,
- juger que le bail a été résilié le 22 juillet 2021,
- juger qu'il occupe depuis le 22 juillet 2021 sans droit ni titre les lieux loués,
- ordonner son expulsion immédiate et celle de tous les occupants de son chef des lieux, avec assistance de la force publique si besoin, sous astreinte de 25 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir et jusqu'à complet déménagement, restitution des clefs et établissement d'un état des lieux de sortie, lequel devra prévoir la restitution des meubles,
- autoriser s'il y a lieu à faire constater la libération des lieux et estimer les réparations locatives par huissier de justice commis à cet effet et assisté s'il l'estime utile, d'un technicien, et faire séquestrer les effets du défendeur pour sûreté des loyers échus et des charges locatives,
- le condamner à lui payer la somme de 4.800 euros au titre de l'arriéré de loyers,
- le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 400 euros à compter du 22 juillet 2021 et jusqu'à parfaite libération des locaux,
- assortir toutes les condamnations financières à intervenir de l'intérêt légal avec anatocisme dans les conditions prévues par l'article 1231-6 du code de procédure civile,
- le condamner au paiement d'une somme de 4.320 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens comprenant les frais d'assignation et du jugement à intervenir, ainsi que les frais liés à son expulsion forcée le cas échéant.

Appelée à l'audience du 1er mars 2022, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 15 juin 2022 en raison du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle par le défendeur.

A l'audience du 15 juin 2022, Madame
représentée par son conseil, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance. Elle fait valoir que le bail est meublé, que le congé pour vendre est valide, que le bail est antérieur aux lois invoquées concernant la décence et que le défendeur se maintient dans les lieux sans droit ni titre.

Monsieur , représenté par son conseil, demande de :
- débouter Madame de l'ensemble de ses demandes,
Et à titre reconventionnel de :
- condamner Madame à lui payer les sommes de :

29.058 euros au titre du préjudice de jouissance subi,
10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,
1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Il expose que le contrat de bail meublé, qui est dépourvu de date certaine, de signatures et de mention relative à la durée, doit être requalifié en contrat de bail non meublé faute d'inventaire annexé au bail, qu'en conséquence, le congé délivré au visa de l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 est nul et de nul effet, que le logement loué ne répond pas aux conditions de décence fixées la loi (article 1719 du code civil et article 6 de la loi du 6 juillet 1989) et le décret n°2002-120 du 30 décembre 2002, que par arrêtés préfectoraux des 25 novembre 2021 et 18 janvier 2022, le logement a été qualifié d'impropre à l'habitation, faisant 5m2, et d'insalubre, que de ce fait, il a cessé de payer les loyers.

La décision a été mise en délibéré au 15 septembre 2022 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la validité du congé pour vente délivré le 23 décembre 2020

Le congé pour vendre a été délivré le 23 décembre 2020 au visa de l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989.

En application des dispositions de l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 applicable au bail meublé, le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué.
En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.
Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte

d'huissier ou de la remise en main propre.
A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

Monsieur conteste le congé délivré le 23 décembre 2020 au motif que le contrat de bail meublé doit être requalifié en contrat de bail non meublé.

Il convient d'observer que le bail produit n'est pas signé par les parties, néanmoins Monsieur ne conteste pas être entré dans les lieux en qualité de locataire à la date indiquée par Madame , à savoir le 23 juillet 2015.

L'article 25-4 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose qu'un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante et que la liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret.

L'article 2 du décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 dispose que le mobilier d'un logement meublé, mentionné à l'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 susvisé, comporte au minimum les éléments suivants :
1o Literie comprenant couette ou couverture;
2o Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher;
3o Plaques de cuisson;
4o Four ou four à micro-ondes;
5o Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à – 6oC;
6o Vaisselle nécessaire à la prise des repas;
7o Ustensiles de cuisine;
8o Table et sièges;
9o Étagères de rangement;
10o Luminaires;
11o Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

L'article 25-5 de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'un inventaire et un état détaillé du mobilier sont établis dans les mêmes formes et en autant d'exemplaires que de parties lors de la remise des clés. Ces documents, établis contradictoirement et amiablement, sont signés par les parties ou par un tiers mandaté par elles et joints au contrat de location.

Il résulte de ces dispositions que la charge de la preuve du caractère meublé du logement pèse sur le bailleur. Il convient néanmoins de relever que le bail litigieux a été signé le 23 juillet 2015, soit antérieurement au décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 listant les éléments devant se trouver dans un logement meublé. Les dispositions dudit décret ne lui sont donc pas applicables, la jurisprudence précisant néanmoins qu'un local est loué meublé lorsque le contrat qui en confère la jouissance s'accompagne de la fourniture accessoire d'objets mobiliers nécessaires et suffisants pour la vie du locataire (Civ. 3eme 13 juill. 2010, n°09-16.250) .

En l'espèce, Madame ne produit aucun élément de nature à établir que le logement était effectivement meublé lors de la prise à bail, alors même que le document qu'elle produit comme étant le bail prévoit un inventaire détaillé du mobilier établi entre les parties contradictoirement à l'entrée dans les lieux.

En conséquence, le congé délivré au visa de l'article 25-8 précité est nul et Madame sera déboutée de sa demande de validation du congé et des demandes accessoires, notamment en expulsion et fixation d'une indemnité d'occupation.

Sur la demande en paiement au titre de l'arriéré locatif

Madame sollicite le paiement de la somme de 4.800 euros au titre de l'arriéré locatif pour la période suivante : avril/juillet/septembre/décembre 2019, février/avril/juin/juillet/août 2020 et janvier/mars/avril 2021.

Il ressort des dispositions des articles 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989 que le propriétaire est tenu de délivrer un logement décent et que le locataire est tenu de payer les loyers et charges aux termes convenus. Il est constant que le locataire est fondé à opposer au bailleur un refus légitime de payer son loyer lorsque le logement est impropre à son usage (Cass. Civ.3e, 21 nov. 1995), le non-respect des normes de décence (local de moins de 9 m2) autorisant le locataire à suspendre le paiement des loyers (Cass Civ. 3e, 17 déc. 2015).

En l'espèce, il ressort de l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2022 produit par le défendeur que le local loué est « impropre à l'habitation par nature et constitue un danger ou un risque pour la santé et la sécurité physique des occupants » et que le local « présente d'autre part les critères d'insalubrité suivants au sens de l'article L.1331-22 du code de la santé publique : absence de système de ventilation permanent, absence de moyen de chauffage, refoulement des eaux usées dans la douche lors de l'utilisation du lavabo, le sol est par ailleurs dégradé ».

La notification de l'arrêté précise en outre à Monsieur qu'il n'a plus à payer le loyer (charges comprises) ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que Monsieur invoque l'exception d'inexécution et Madame sera déboutée de sa demande en paiement de l'arriéré locatif.

Sur la demande reconventionnelle en indemnisation du trouble de jouissance et du préjudice moral

Madame soutient que les lois relatives à la décence du logement ont été modifiées depuis la prise à la bail et ne seraient pas applicables.

L'article 4 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent dans sa version applicable du 31 janvier 2002 au 01 juillet 2021 dispose que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins

égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ».

Or il ressort de l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2022 que les caractéristiques du local sont les suivantes : « local mansardé avec une hauteur sous plafond variant de 0,25m à 2,80m, surface au sol de 9,15 m2 se réduisant à une surface de 5,31 m2 pour une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m puis à 4,28 m2 pour une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,20m », ce qui rend ce local « impropre à l'habitation par nature et constitue un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes ». L'arrêté note également que « l'exiguïté des lieux ne permet pas de disposer d'un espace vital suffisant et présente pour les personnes qui y habitent un risque de développement de troubles psychosociaux, de troubles comportementaux ainsi qu'un impact sur la perception de l'environnement ».

Outre l'exiguïté des lieux rendant le local impropre à l'habitation, l'arrêté préfectoral relève également les éléments d'insalubrité suivants : absence de système de ventilation permanent, absence de moyen de chauffage, refoulement des eaux usées dans la douche lors de l'utilisation du lavabo, sol dégradé.

Le logement étant impropre à la location dès la prise à bail, Monsieur est bien fondé à solliciter l'indemnisation de son trouble de jouissance consistant en la restitution des loyers indûment payés :
2015 : 5 mois x 450 euros + prorata temporis juillet (116 euros) soit 2.366 euros,
2016 : aucune demande – la bailleresse évoquant pour cette période des impayés dans son assignation,
2017 : 12 mois x 400 euros (montant mentionné dans l'assignation, non contesté par le défendeur dans ses écritures) = 4.800 euros,
2018 : 12 mois x 400 euros = 4.800 euros,
2019 : avril/juillet/septembre/décembre non payés d'après le commandement de payer non contesté du 21 octobre 2020 – 8 mois x 400 euros = 3.200 euros,
2020 : février/avril/juin/juillet/août non payés d'après le commandement de payer non contesté du 21 octobre 2020 – 7 mois x 400 euros = 2.800 euros,
2021 : janvier/mars/avril non payés, de même que la période postérieure au 23 juillet 2021 d'après l'assignation – 3 mois x 400 euros + prorata temporis juillet 297 euros = 1.497 euros
Total : 19.463 euros

Madame sera par conséquent condamnée à payer à Monsieur la somme de 19.463 euros en réparation de son préjudice de jouissance.

Le préjudice moral de Monsieur est indéniable au vu des constatations relatées dans l'arrêté préfectoral faisant état de risques pour la santé mais en l'absence de toute autre pièce justificative. il convient de le réduire à de plus justes proportions et Madame , sera condamnée à lui payer la somme de 2.000 euros.

Sur les demandes accessoires

Il résulte de l'article 696 du code de procédure civile que les dépens sont mis à la charge de la partie perdante, à moins que le juge, par décision motivée, n'en décide autrement. En l'espèce, Madame qui succombe, sera condamnée à supporter les dépens.

Il convient en équité, au vu de la faiblesse des revenus de Monsieur de condamner Madame à lui payer une somme de 1.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile qui seront recouvrés conformément aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle.

En application de l'article 514 du code de procédure civile, 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.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection, statuant par mise à disposition au greffe conformément aux articles 450 et 451 du code de procédure civile, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DEBOUTE Madame de l'ensemble de ses demandes ;

CONDAMNE Madame à payer à Monsieur les sommes de 19.463 euros au titre de son préjudice de jouissance et 2.000 euros au titre de son préjudice moral ;

CONDAMNE Madame aux entiers dépens ;

CONDAMNE Madame à payer à Monsieur la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile qui sera recouvrée conformément aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle ;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe du Tribunal judiciaire de PARIS à la date précitée.

LE GREFFIER

LE JUGE

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite 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 la présente décision a été signée par le directeur de greffe

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS 2020-0028