

Extraits des minutes du greffe du
tribunal judiciaire de Paris
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

téléphone : 01 87 27 95 56
télécopie : 01 87 27 96 00
mail : civil-ctxg.ti-paris@justice.fr

Références à rappeler
RG N° 11-19-009734
rôle civil de proximité

numéro de minute :

3/2020

DEMANDEUR(S):

Madame Valérie représenté(e) par Me FEDER

DÉFENDEUR(S):

Monsieur GIORNO Géraldine assisté(e) de Me

Copie conforme délivrée

le :
à :

Copie exécutoire délivrée

le : 11/09/20
à : Me FEDER Valérie
Me GIORNO Géraldine

JUGEMENT
DU 10 Septembre 2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DEMANDEUR

Madame

75016 PARIS
représentée par Me FEDER Valérie, avocat au barreau de
PARIS

DÉFENDEUR

Monsieur

75016 PARIS
représenté par Me GIORNO Géraldine, avocat au barreau de
PARIS
Aide juridictionnelle n°751010012019048317 du 04/10/19

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection:

Greffière :

DATE DES DÉBATS

28 mai 2020

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à
disposition au greffe le 10 Septembre 2020 par
, assistée de greffière

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte d'huissier du 28 juin 2019, Madame [redacted] a fait citer Monsieur [redacted] devant le tribunal d'instance de Paris afin d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la déclarer recevable et bien fondée dans ses demandes,
- prononcer la résiliation de la convention de louage liant les parties,
- ordonner l'expulsion immédiate et sans délai de Monsieur [redacted] et des occupants de son chef des locaux sis [redacted] 75016 PARIS (lot 9), sous astreinte de 100 euros par jour de retard et s'il y a lieu avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier,
- l'autoriser à faire enlever dans tel local de son choix, aux frais de Monsieur [redacted] les meubles et effets appartenant à ce dernier et se trouvant dans les lieux loués,
- la condamnation de Monsieur [redacted] à lui payer la somme de 2500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- la condamnation de Monsieur [redacted] aux dépens.

La dénonciation au préfet est intervenue le 06 août 2019.

L'affaire a été appelée à l'audience du 10 octobre 2019 et renvoyée au 24 janvier 2020 puis au 28 mai 2020.

A cette audience Madame [redacted] représentée par un conseil, a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance concernant l'expulsion du locataire, sollicitant en sus sa condamnation à lui payer la somme de 15 000 euros à titre de dommages et intérêts, outre une indemnité mensuelle d'occupation de 300 euros à compter de la décision jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés et la possibilité d'accéder au local ainsi qu'à toutes les installations sanitaires et canalisations de son habitation avec enlèvement de tout ce qui pourrait obstruer leur examen, avec ouverture de la vanne d'arrêt d'eau intérieure du local, ainsi que permettre un accès aux entreprises qu'elle aura mandatées aux fins de réaliser les devis et travaux de remise en état des installations sanitaires pour remédier aux désordres, ou l'autoriser à pénétrer dans les lieux occupés et désigner un huissier à cette fin. Elle porte sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile à la somme de 3000 euros et sollicite la condamnation de Monsieur [redacted] aux entiers dépens comprenant l'ensemble des frais d'huissier et de serrurier consécutif à la décision, le tout avec exécution provisoire, nonobstant appel et sans constitution de garantie.

En défense, Monsieur [redacted] sollicite par l'intermédiaire de son conseil et aux termes de ses conclusions en défense déposées à l'audience, le rejet des demandes de résiliation du bail, d'expulsion et de dommages et intérêts outre la condamnation de Madame [redacted] à lui régler la somme de 9200 euros au titre du remboursement des loyers ainsi que 10 000 euros au titre de son préjudice de jouissance, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il sera renvoyé à leurs écritures conformément à l'article 455 du Code de procédure civile.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 10 septembre 2020.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

- Sur la résiliation judiciaire du bail :

Madame a acquis le bien immobilier sis 75016 PARIS, 6ème étage, 2ème porte droite, le 30 décembre 2016. Elle affirme ne pas avoir visité le bien avant son achat et ne pas avoir été informée que le bien était occupé par un locataire lors de la vente, l'acte de vente mentionnant d'ailleurs que le bien était entièrement libre de location ou occupation.

Néanmoins il ressort des mails échangés le 30 décembre 2016 entre Monsieur et le précédent propriétaire que les parties étaient informées de la présence d'un locataire, dont il était manifestement convenu officieusement qu'il devait quitter rapidement les lieux, sa présence n'étant pas mentionnée dans l'acte de vente.

En tout état de cause, il n'est pas contestable qu'un contrat de location avait bien été conclu le 21 juin 2012 entre le précédent propriétaire et Monsieur et que Madame n'a pas sollicité l'annulation de la vente, ni délivré de congé pour reprise, proposant au contraire au locataire de régler un loyer moins important que celui initialement convenu avec l'ancien propriétaire.

Monsieur produit quant à lui un avenant au contrat de location meublé en date du 21 mai 2017, mentionnant un loyer de 400 euros par mois, pour une durée d'un an renouvelable. Madame conteste la signature reportée sur le document, faisant valoir que sa propre signature est différente et que Monsieur a produit un faux. Force est de constater en tout état de cause que la copie versée au dossier ne permet pas de voir clairement la signature ou le paraphe, aucune vérification n'étant donc possible.

Au total, il y a lieu de constater que le contrat de bail initial est toujours valable, aucune preuve de la délivrance d'un quelconque congé n'étant produite aux débats.

Par ailleurs, il ressort de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 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, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les critères de décence du logement sont précisés par le décret du 30 janvier 2002, pris notamment en son article 4, lequel 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.

En application de l'article L.1331-22 du code de la santé publique, les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le représentant de l'État dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Selon ledit article L.521-3-1, 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.

L'article L.521-2 du même code précise que les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L. 521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.

Il ressort en revanche de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation que si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

En l'espèce, par arrêté préfectoral du 15 février 2019 précisant que les dispositions des articles L 521-1 et suivantes du code de la construction et de l'habitation sont applicables, Madame [redacted] a été mise en demeure de faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation du local en raison de sa surface au sol de 6,70 m² se réduisant à 4,90m² pour une hauteur sous plafond de 2,20 m.

La mise à disposition du local devait prendre fin le 15 mai 2019 et Madame [redacted] ne pouvait donc solliciter en justice le prononcé de la résiliation du bail et l'expulsion de Monsieur [redacted] que si elle justifiait avoir respecté les obligations mises à sa charge en termes de relogement de son locataire, en tenant compte de ses besoins et de ses ressources (superficie, prix, lieu).

Madame [redacted] a communiqué une proposition de logement à Monsieur [redacted] le 26 mars 2019 concernant un studio situé à Courbevoie de 9,75m² moyennant un loyer de 408 euros par mois, charges comprises, situé au 5ème étage sans ascenseur.

Monsieur [redacted] n'a pas retiré le courrier recommandé et n'a pas répondu au message envoyé sur son téléphone concernant cette annonce, son absence de réponse pouvant être analysée en un refus de cette proposition, ce dernier affirmant au demeurant avoir contacté l'agence qui n'était pas intéressée par sa candidature, faute de pouvoir produire des bulletins de paye, ce que que la bailleresse conteste.

Madame [redacted] affirme qu'elle a communiqué le même jour une deuxième proposition de relogement concernant un studio de 10 m² situé place de Clichy pour un loyer mensuel de 480 euros par mois mais elle se contente de verser aux débats une impression éditée le 02 avril 2019 concernant une annonce de location sur le site « se loger.com », la communication de cette annonce à Monsieur [redacted] n'étant pas établie pas plus que les démarches effectuées par la propriétaire pour vérifier la compatibilité de cette annonce avec la situation de Monsieur [redacted].

Madame [redacted] n'a pas communiqué de troisième offre de logement à Monsieur [redacted].

Au total, force est de constater que Madame [redacted] ne justifie pas avoir présenté à Monsieur [redacted] 3 offres de relogement concrètes et sérieuses qui auraient été refusées par lui sans raison légitime.

En conséquence elle sera déboutée de sa demande tendant à voir prononcer l'expulsion et la condamnation de Monsieur [redacted] au paiement d'une indemnité d'occupation étant en outre rappelé qu'en application de l'article 521-2 le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L 1331-22 du code de la santé publique à compter de la notification de cette mise en demeure.

- Sur le remboursement des loyers perçus :

En application de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L.1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure.

Par ailleurs, 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 indécents sont

restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

En l'espèce, Monsieur [redacted] sollicite le remboursement des loyers versés, en 2017, en 2018 (sauf les mois de septembre et décembre) et en janvier 2019. Elle ne produit pourtant aucun décompte locatif permettant de vérifier les versements effectués. En revanche Monsieur [redacted] justifie de ses paiements par la production de ses relevés bancaires mentionnant les règlements par chèque des échéances sus visées à hauteur de 400 euros par mois.

Monsieur [redacted] est donc bien fondé à solliciter le remboursement des loyers qu'il a versés entre janvier 2017 et février 2019, soit 400 euros x 23 mois, **9200 euros**.

- Sur les dommages et intérêts sollicités par Monsieur [redacted] pour préjudice de jouissance :

Aux termes de l'article 1240 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au bailleur 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.

Les caractéristiques du logement décent sont définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 qui dispose en son article 4 que le logement doit disposer d'une pièce principale ayant soit une surface habitable égale au moins à 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2.20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20m³.

En l'espèce, Monsieur [redacted] sollicite une somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts, rappelant que l'arrêté préfectoral précise que l'exiguïté de son logement 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, les caractéristiques du local ne permettant pas l'hébergement de personnes dans des conditions conformes à la dignité humaine tout en étant susceptibles de nuire à leur santé.

Le logement présente une surface habitable de 4,90 m² pour une hauteur sous plafond de 2,20m et ne répond donc pas aux critères légaux.

Il en résulte que Monsieur [redacted] est bien fondé à solliciter l'indemnisation du préjudice subi pour la période courant du 07 janvier 2017, date d'acquisition du bien par Madame [redacted] jusqu'au 15 février 2019, en le ramenant toutefois à de plus juste proportion.

Sur la base d'un loyer de 400 euros pour une surface figurant au bail de 9 m², la valeur locative au m² s'élevait à 44,44 euros.

Compte tenu de ce que la surface du logement était inférieure de 4,10 m² à la surface annoncée, il y a lieu d'indemniser Monsieur [redacted] à hauteur de 182,20 euros par mois sur 25 mois, soit à hauteur de **4555 euros**.

- Sur les dommages et intérêts sollicités par Madame [redacted]

Aux termes de l'article 1240 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En l'espèce, Madame [redacted] sollicite une somme de 15 000 euros, aux motifs que Monsieur [redacted] adopte des propos et un comportement violent ayant justifié un dépôt de plainte, qu'il ne permet pas l'accès à son logement pour permettre de stopper les dégâts des eaux qu'elle subit depuis juillet 2018 et qui entraînent des dégradations dans son logement, les frais de remise en état s'élevant à la somme de 2029 euros, endommageant également les parties communes où il stocke des déchets tandis qu'elle-même a subi une dégradation de sa situation financière alors qu'elle doit régler le crédit immobilier lui ayant permis d'acquérir le bien destiné devenir une chambre pour sa fille.

En tout état de cause, il est établi par les justificatifs versés au dossier et notamment par un constat d'huissier réalisé en juin 2019, que Madame [redacted] subit un dégât des eaux en provenance du logement de Monsieur [redacted], qu'elle a dû saisir la justice pour obtenir en référé le 28 novembre 2019 l'autorisation d'accéder au logement de Monsieur [redacted] pour permettre la réalisation de travaux, à charge pour elle d'informer Monsieur [redacted] du nom de l'entreprise choisie et de la date de son intervention, et à charge pour Monsieur [redacted] de laisser l'entreprise accéder au logement pour procéder aux travaux sans quoi il serait redevable d'une astreinte.

Force est de constater que le 06 janvier 2020, les travaux de recherche de fuite n'ont pu prospérer, Monsieur [redacted] ayant stocké des amas de déchets camouflant la tuyauterie selon l'entreprise qui s'est présentée dans son logement, ce dernier refusant par ailleurs l'utilisation de caméras pour vérifier les endroits inaccessibles ou de faire couler l'eau dans son évier, tandis que les essais dans la douche étaient impossibles puisque cette dernière était remplie de déchets, la visite n'ayant pu au final permettre d'établir l'existence d'une fuite et de procéder à des éventuelles réparations.

Au total, le comportement de Monsieur [redacted], qui contribue à entretenir l'insalubrité de son logement en ne permettant pas les interventions nécessaires sur les canalisations d'eau, participant ainsi volontairement à la dégradation de son logement dont il dénonce pourtant la vétusté, et celle des logements mitoyens, est de nature à porter préjudice à Madame [redacted] qui réside dans le logement situé en dessous et qui a fait constater par huissier les dégâts occasionnés.

L'ancienneté des désagréments allée au comportement de Monsieur [redacted] qui fait peu de cas de la décision de justice, justifient que ce dernier soit condamné à lui régler la somme de **4000 euros** à titre de dommages et intérêts.

- Sur la demande de nouvelle astreinte :

Madame [redacted] sera déboutée de sa demande de nouvelle astreinte dont le montant sollicité n'est pas justifié et de ses demandes complémentaires tendant à la désignation d'un huissier de justice puisque l'ordonnance de référé du 28 novembre 2019 prévoit d'ores et déjà expressément la désignation d'un huissier de justice en la personne de la SCP EMERY LUCIANI ALLIEL en cas de carence de Monsieur [redacted] et qu'il n'appartient pas à la présente juridiction de se substituer au juge de l'exécution.

- Sur les demandes accessoires :

Il convient de dire que chacune des parties conservera la charge de ses propres dépens tandis qu'il n'y a pas lieu au regard de l'équité, à application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire et apparaissant nécessaire compte tenu de la nature et de l'ancienneté du litige, sera ordonnée.

PAR CES MOTIES :

Le Juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort :

Rappelle que la résiliation du bail n'est encourue qu'en cas de refus de trois propositions de relogement ;

Rejette en conséquence la demande de résiliation de bail de Madame relative au logement sis à
75016 PARIS, 6ème étage, 2ème porte droite ;

Condamne Madame à rembourser à Monsieur la somme de 9200 euros au titre des loyers versés avant l'arrêté préfectoral d'inhabitabilité du bien susvisé ;

Condamne Madame de son préjudice à payer à Monsieur la somme de euros en indemnisation

Condamne Monsieur de son préjudice à payer à Madame la somme de 4000 euros en indemnisation

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Ordonne l'exécution provisoire ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit que chacune des parties conservera la charge de ses propres dépens.

Jugement rendu par mise à disposition au greffe du tribunal judiciaire de PARIS le 10 septembre 2020.

LE GREFFIER.

LE PRÉSIDENT.

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur sa requête, 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

