Minute n°614/22
RG n° 11-20-001605

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE PROXIMITE
DE JUVISY-SUR-ORGE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DU 21 avril 2022
TRIBUNAL DE PROXIMITE DE JUVISY SUR ORGE

DEMANDERESSE :

94140 ALFORTVILLE,

représentée par Me COLL Anne-Constance, avocat au barreau de Paris

DÉFENDEUR :

91350 GRIGNY,

comparant, assisté de Me CHAMAS Yassine, avocat au barreau du Val de Marne

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
LORS DES DÉBATS :

Président :
Faisant fonction de greffier :

DÉBATS :

Audience publique du 25 octobre 2021
Affaire mise en délibéré au 24 janvier 2022 et prorogée au 14 Mars 2022 puis au 21 avril 2022

JUGEMENT :

Contradictoire, en premier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition de la décision au greffe le 21 avril 2022 par , président assisté de faisant fonction de greffier.

Copie exécutoire délivrée le : 30/05/2022 à Me Chamas + dossier

Expéditions le : 30/05/2022 à Me Chamas
à Me Coll + dossier

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous signature privée en date du 1er octobre 2018, Madame a donné à bail à Monsieur un logement meublé situé à Grigny pour une durée renouvelable d'un an à compter du 1er octobre 2018 et moyennant un loyer mensuel d'un montant de 590 euros, outre la somme de 110 euros au titre de la provision sur charges.

Par avenant en date du 1er août 2019, les parties ont convenu de prolonger la durée du contrat pour 12 mois, le contrat prenant fin le 30 septembre 2020.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 1er juillet 2020, Madame a donné congé à Monsieur pour le 28 septembre 2020 à 18 heures aux motifs d'un retard de paiement de loyers, d'un manque d'entretien du logement et de dégradations sur divers meubles et accessoires.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 30 juillet 2020, Madame Vanessa a donné congé à Monsieur aux motifs d'un retard de paiement de loyers, d'un manque d'entretien du logement et de dégradations sur divers meubles et accessoires. Elle ajoutait que Monsieur devait quitter les lieux loués au plus tard le 30 juillet 2020 à 18 heures.

Par acte d'huissier de justice en date du 21 décembre 2020, Madame a fait assigner Monsieur aux fins de voir :
- déclarer valable le congé délivré pour le 28 septembre 2020,
- constater que Monsieur est occupant sans droit ni titre,
- ordonner l'expulsion de Monsieur et celle de tous occupants de son chef,
- condamner Monsieur au paiement de la somme de 844,58 euros arrêtée au 2 décembre 2020,
- condamner Monsieur au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer jusqu'au départ effectif des lieux,
- condamner Monsieur au paiement d'une indemnité de 800 euros en réparation du préjudice subi, conformément aux dispositions de l'article 124 du code civil,
- condamner Monsieur au paiement d'une indemnité de 1.200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- assortir la présente décision de l'exécution provisoire,
- condamner Monsieur aux dépens,
- condamner Monsieur aux intérêts depuis la date de signification au titre de l'article 1153 du code civil.

Par conclusions écrites, auxquelles il convient de se référer par application de l'article 455 du code de procédure civile, soutenues oralement lors de l'audience du 25 octobre 2021, Madame demande au juge des contentieux de la protection de :
- débouter Monsieur de l'ensemble de ses demandes
- à titre principal, juger que Monsieur n'a pas respecté ses obligation contractuelles à titre de locataire en vertu de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989,
- à titre subsidiaire, juger que Monsieur a sciemment omis des informations aux

fins de conclure un contrat de bail locatif avec Madame et obtenir son consentement,
- à titre infiniment subsidiaire, prononcer la résiliation du contrat de bail locatif à la date du 30 septembre 2020 conformément à ses dispositions et à la non-reconduction de celui-ci,
- en tout état de cause :
  - débouter Monsieu de sa demande de relogement,
  - ordonner la libération des lieux par Monsieur et la remise des clés après établissement d'un l'état des lieux de sortie,
  - ordonner l'expulsion immédiate de Monsieur et celle de tous occupants de son chef, avec le concours du commissaire de police et d'un serrurier si nécessaire,
  - assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte d'un montant de 50 euros par jour,
  - débouter Monsieur de sa demande d'indemnité afin de couvrir ses frais de réinstallation,
  - condamner Monsieur au paiement de la somme de 634,17 euros au titre de la dette locative,
  - condamner Monsieur au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et charges, jusqu'à son départ effectif des lieux,
  - condamner Monsieur au paiement de la somme de 8.000 euros au titre du préjudice moral de Madame
  - condamner Monsieur au paiement de la somme de 2.000 euros au titre du préjudice financier de Madame
  - dire n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire,
  - condamner Monsieur au paiement de la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Par conclusions écrites, auxquelles il convient de se référer par application de l'article 455 du code de procédure civile, soutenues oralement lors de l'audience, Monsieur demande au juge des contentieux de la protection de :
- à titre liminaire, prononcer l'irrecevabilité de l'assignation pour méconnaissance des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1898
- à titre principal :
  - dire les congés nuls et de nul effet,
  - dire que le bail poursuivra ses effets jusqu'au relogement de Monsieur Seydou SIDIBE en application de l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2020,
  - débouter Madame de l'ensemble de ses demandes,
- à titre subsidiaire, rejeter la demande de paiement de l'arriéré locatif,
- à titre reconventionnel :
  - condamner Madame au paiement de la somme de 4.000 euros en réparation de son trouble de jouissance,
  - condamner Madame au paiement de la somme de 14.750 euros en restitution des loyers indûment perçus,
  - condamner Madame à réaliser les travaux prescrits par la mise en demeure du 24 juillet 2020, dans un délai de deux mois et sous astreinte de 150 euros par jour,
  - condamner Madame au paiement de la somme de 2.000 euros en réparation du préjudice moral de Monsieur

- condamner Madame à verser Monsieur une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer afin de couvrir les frais de réinstallation, en application de l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2020 pris sur le fondement des dispositions de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation,

- en tout état de cause, condamner Madame au paiement de la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'assignation

Aux termes de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, applicable aux logements meublés en vertu de l'article 25-3 de cette loi, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail, pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus, est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

En l'espèce, Madame justifie que l'assignation à la la présente instance a été notifié à la préfecture de l'Essonne le 22 décembre 2020, soit plus de deux mois avant la première audience du 22 mars 2021.

Dès lors, il n'y a pas lieu de prononcer l'irrecevabilité de l'assignation.

Sur l'absence d'acquisition de la clause résolutoire

Aux termes de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, applicable aux logements meublés en vertu de l'article 25-3 de cette loi, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus produit effet deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

En l'espèce, un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail a été délivré à Monsieur le 2 septembre 2020 pour obtenir paiement d'un arriéré de 712,63 euros.

Toutefois, Monsieur justifie qu'il a fait deux paiements d'un montant de 599 euros chacun le 7 septembre 2020.

Dès lors, la clause résolutoire n'est pas acquise.

Sur les manquements du locataire invoqués par la bailleresse

Aux termes de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.

Aux termes de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé, notamment, de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Aux termes de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé, notamment, de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement, et de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

En effet, il résulte des pièces n°10, 13, 21 et 22 produites par la demanderesse qu'elle réclamait le 5 juin 2021 la seule somme de 634,17 euros, détaillée comme suit, soit moins d'un terme de loyer, provision sur charges incluse :
- charges à payer pour le mois de juin 2021 : 145,87 euros
- rappel d'impayés de janvier 2021 à mai 2021 : 5,87 x 5 = 29,35 euros
- rappel de taxe d'ordures ménagères de janvier 2021 à juin 2021 : 9,17 x 6 = 55,02 euros
- rappel de mise en demeure et frais d'huissier de justice : 162,22 euros
- rappel de taxe d'ordures ménagères 2020 : 110 euros
- rappel de régularisation de charges de l'année 2020 : 65,94 euros
- rappel d'impayés de septembre 2020 : 65,77 euros.

Toutefois, Madame ne justifie nullement, ni même n'explique, la plupart de ces sommes. Notamment, elle n'explique pas ce que sont les rappels d'impayés d'un montant unitaire de 5,87 euros et le rappel d'impayés de septembre 2020, ni ne justifie la régularisation de charges de l'année 2020, le montant de la taxe d'ordures ménagères et les charges de juin 2021.

De plus, il résulte des pièces numérotées 12 produites par le défendeur que, contrairement à ce que prétend Madame Monsieur paie régulièrement le loyer, sauf quelquefois quelques jours de retard.

En outre, Madame ne démontre pas que Monsieur aurait manqué à son obligation d'entretien des lieux loués ou qu'il aurait dégradé le logement ou certains de ses équipements. Au contraire, comme il sera dit ci-après, l'état du logement apparaît tout aussi bien pouvoir résulter du manquement de la bailleresse à ses obligations.

Quoi qu'il en soit, Madame ne saurait se prévaloir d'un défaut

d'entretien ou de dégradations avant que le locataire n'ait quitté les lieux. En effet, quand bien même il aurait manqué à ses obligations au cours du bail, Monsieur peut tout aussi bien procéder aux réparations nécessaires avant de restituer les lieux.

Par ailleurs, force est de constater que Monsieur ne justifie pas avoir souscrit une assurance contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire. Il n'aborde même pas ce sujet à ses conclusions écrites ou lors de l'audience.

Cependant, il n'apparaît pas que Madame se serait prévalue d'un défaut d'assurance antérieurement à l'audience du 25 octobre 2021. Notamment, aucun commandement visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail n'a été délivré au locataire pour obtenir qu'il justifie de la souscription d'une assurance locative.

Surtout, ce défaut d'assurance ne constitue pas un motif suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, alors que, par arrêté en date du 16 décembre 2020, le préfet de l'Essonne a mis en demeure Madame d'assurer le relogement du locataire et de sa famille.

En conséquence de tout ce qui précède, les manquements du locataire invoqués par Madame Vanessa n'apparaissent pas démontrés ou sont insuffisants à justifier la résiliation du bail.

Sur l'absence de preuve d'un dol

Aux termes de l'article 1130 du code civil, l'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

Aux termes de l'article 1131 du code civil, les vices du consentement sont une cause de nullité relative du contrat.

Aux termes de l'article 1137 du code civil, 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.

Aux termes de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Toutefois, en l'espèce, hors ses allégations, Madame ne produit pas le moindre élément permettant de supposer que Monsieur lui aurait tu, intentionnellement ou non, qu'il était marié et avait deux enfants lorsqu'il a conclu le bail litigieux.

Il n'apparaît même pas que Madame se serait intéressée à la composition de la famille de Monsieur lorsqu'elle a consenti ce bail.

Dès lors, en l'absence de démonstration de l'existence d'un dol, il n'y a pas lieu de prononcer la nullité du bail.

Sur la nullité du congé

Aux termes de l'article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 applicable aux logements meublés, lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.
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.
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.

En l'espèce, force est de constater que les lettres en date des 1er et 30 juillet 2020, adressées en recommandé avec demande d'avis de réception par Madame
pour donner congé à Monsieur , ont été distribuées à celui-ci les 7 et 28 juillet 2020, soit moins de trois mois avant le 30 septembre 2020, date du terme du bail.

En outre, les motifs invoqués par Madame à son congé n'apparaissent pas suffisamment légitimes et sérieux pour justifier la non-reconduction du bail.

En effet, il résulte des pièces n°10, 13, 21 et 22 produites par la demanderesse que, lorsqu'elle a délivré congé, elle ne pouvait se prévaloir que d'une dette locative limitée à la seule somme de 175,94 euros détaillée comme suit :

- rappel de taxe d'ordures ménagères 2020 : 110 euros
- rappel de régularisation de charges de l'année 2020 : 65,94 euros.

Or, Madame ne justifie nullement de cette régularisation de charges, ni du montant de la taxe d'ordures ménagères. Elle ne justifie même pas qu'elle aurait réclamé ces sommes à Monsieur avant de délivrer le congé daté du 1er juillet 2020.

En outre, comme il est dit précédemment, Madame ne démontre pas que Monsieur aurait manqué à son obligation d'entretien des lieux loués ou qu'il aurait dégradé le logement ou certains de ses équipements. Au contraire, comme il sera dit ci-après, l'état du logement apparaît tout aussi bien pouvoir résulter du manquement de la bailleresse à ses obligations.

Quoi qu'il en soit, Madame ne saurait se prévaloir d'un défaut

d'entretien ou de dégradations avant que le locataire n'ait quitté les lieux. En effet, quand bien même il aurait manqué à ses obligations au cours du bail, Monsieur peut tout aussi bien procéder aux réparations nécessaires avant de restituer les lieux.

En conséquence, et sans qu'il y ait besoin d'examiner le troisième moyen de nullité invoqué par le défendeur, il convient de dire que le congé délivré par Madame est nul et de nul effet.

Sur les demandes d'expulsion et de paiement d'une indemnité d'occupation

Madame ne saurait prétendre que le bail a pris fin le 30 septembre 2020 puisque, comme il est dit précédemment, le congé qu'elle a délivré est nul et de nul effet.

En outre, Madame ne saurait prétendre que Monsieur est occupant sans droit ni titre puisque, comme il est dit précédemment, d'une part, le bail n'est pas annulé pour dol et, d'autre part, la clause résolutoire n'est pas acquise et la résiliation judiciaire du bail n'apparaît pas justifiée.

En conséquence, il convient de débouter Madame de sa demande d'expulsion et de sa demande subséquente du paiement d'une indemnité d'occupation.

Sur la demande en paiement de la dette locative

Madame sollicite le paiement de la somme de 634,17 euros détaillée comme suit :
- charges à payer pour le mois de juin 2021 : 145,87 euros
- rappel d'impayés de janvier 2021 à mai 2021 : 5,87 x 5 = 29,35 euros
- rappel de taxe d'ordures ménagères de janvier 2021 à juin 2021 : 9,17 x 6 = 55,02 euros
- rappel de mise en demeure et frais d'huissier de justice : 162,22 euros
- rappel de taxe d'ordures ménagères 2020 : 110 euros
- rappel de régularisation de charges de l'année 2020 : 65,94 euros
- rappel d'impayés de septembre 2020 : 65,77 euros.

Toutefois, comme il est dit précédemment, Madame ne justifie pas, ni même n'explique, la plupart de ces sommes. Notamment, elle n'explique pas ce que sont les rappels d'impayés d'un montant unitaire de 5,87 euros, ni le rappel d'impayés de septembre 2020. En outre, elle ne justifie ni la régularisation de charges de l'année 2020, ni le montant de la taxe d'ordures ménagères, ni les charges de juin 2021.

En outre, Monsieur justifie qu'il a payé le 12 octobre 2020 la totalité du loyer du mois de septembre 2020.

En conséquence, il convient de débouter Madame de sa demande en paiement de la somme de 634,17 euros.

Sur les demandes en paiement de dommages et intérêts

Madame soutient que les manquements de Monsieur lui ont causé un préjudice moral et un préjudice financier.

Cependant, comme il est dit précédemment, aucun des manquements invoqués par Madame n'apparaît établi.

De plus, s'il existe indéniablement un conflit entre les parties, les éléments produits par Madame apparaissent insuffisants à justifier une attitude agressive de Monsieur à son égard, étant précisé en outre que les courriers adressés par Madame apparaissent eux-même particulièrement agressifs (pièce n°23 produite par la demanderesse).

Surabondamment, Madame ne démontre aucun préjudice moral. De plus, les dépenses qu'elle a engagées apparaissent inutiles au regard du contexte de cette affaire.

Dès lors, Madame sera déboutée de sa demande en paiement de la somme de 8.000 euros et de sa demande en paiement de la somme de 2.000 euros à titre de dommages et intérêts.

Sur les demandes reconventionnelles

> Sur la demande en paiement de la somme de 4.000 euros

Aux termes de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, 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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.
Le bailleur est obligé, notamment, de délivrer au locataire le 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.

Aux termes de l'article 2 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement doit notamment satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :
- les réseaux et branchements d'électricité sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- le logement permet une aération suffisante ; les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Aux termes de l'article 3 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement comporte notamment une installation sanitaire comprenant un w.-c.

En l'espèce, les pièces produites par Monsieur notamment le rapport rédigé par un inspecteur salubrité assermenté de la commune de Grigny après sa visite des lieux le 7 juillet 2020, permettent d'établir des manquements de Madame à ses obligations résultant de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 :
- les bouches d'extraction d'air vicié dans la cuisine et dans la salle de bain présentent un débit très faible ;
- des moisissures importantes sont visibles sur les murs et le plafond dans la salle de bain ; les meubles de la salle de bain sont dégradés et fragilisés par l'humidité ;
- des traces d'humidité et de moisissures sont visibles sur les murs et le plafond dans la pièce à vivre et dans la chambre ;
- il y a des cafards dans la salle de bain ;
- les eaux usées ne sont pas correctement évacuées de la cuvette des toilettes et les occupants sont contraints d'utiliser d'autres toilettes ;
- une prise électrique est manquante dans la pièce à vivre et une autre est manquante dans la chambre.

Par courrier en date du 24 juillet 2020, la commune de Grigny a demandé à Madame de :
- faire intervenir un plombier pour procéder au dégorgement des canalisations obstruées qui causent l'engorgement de la cuvette des toilettes ;
- faire diagnostiquer l'installation électrique et remédier aux dysfonctionnements constatés ;
- procéder à la désinsectisation du logement,
- identifier les causes de l'humidité et des moisissures dans le logement et les supprimer.

Madame ne justifie pas, ni même n'invoque, qu'elle aurait accéder à cette demande.

Eu égard à la nature et à l'ampleur des désordres constatés par inspecteur salubrité de la commune de Grigny, le trouble de jouissance de Monsieur apparaît suffisamment établi.

Ce préjudice sera justement réparé par l'octroi de la somme de 4.000 euros, correspondant à 26% du montant des loyers, hors charges, payés du 1er octobre 2018 au 30 novembre 2020, et Madame sera condamnée au paiement de cette somme.

> <u>Sur la demande en restitution de la somme de 14.750 euros</u>

Il est constant que, en vertu de l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2020 et par application de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation, plus aucun loyer n'est dû par Monsieur Seydou SIDIBE à compter du 1er janvier 2021.

Toutefois, Monsieur Sycko SDIBE ne saurait prétendre à la restitution des loyers qu'il a payés depuis le 1er octobre 2018 jusqu'au 31 décembre 2021.

Si, selon les dispositions du 2ème alinéa de l'article 1.2.1.2 du code de la construction et de l'habitation concernant la restitution des loyers et autres sommes versées après la notification de l'arrêté préfectoral, et non pas des loyers et autres sommes versées antérieurement à cette notification.

Mais lors, il convient de débouter Monsieur Sycko SDIBE de sa demande en restitution de la somme de 10 700 euros.

- Sur la demande de réalisation de travaux

En vertu de l'arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2020, Madame Vanessa NGI VEN TRI SOUNG est tenue de faire cesser l'état de surocupation du logement loué à Monsieur Sycko SDIBE.

Mais lors, Monsieur Sycko SDIBE et sa famille, composée de deux adultes et de trois enfants, ne peuvent pas continuer à habiter ce logement présentant une superficie de 12 mètres carrés et de devenir des enfants dans les plus bref délais.

Mais lors, à défaut d'un intérêt à agir, Monsieur Sycko SDIBE doit être déclaré irrecevable en sa demande de réalisation de travaux.

- Sur la demande en paiement de la somme de 2.000 euros

Il résulte des pièces produites par Madame Vanessa NGI VEN TRI SOUNG elle-même (une pièce n°11, 18 et 22) qu'elle a adressé à Monsieur Sycko SDIBE trois courriers en date des 1er juillet, 28 juillet et 28 septembre 2020 comportant des accusations et des menaces non justifiées.

Notamment, elle lui reproche un manque d'hygiène et la dégradation du logement alors que, comme il est de précédemment, l'état de ce logement apparaît plutôt résulter du manquement de la bailleresse à ses obligations.

De même, Madame Vanessa NGI VEN TRI SOUNG se prévaut d'une dette locative alors que, comme il est de précédemment, elle ne démontre pas l'existence de cette dette, même à la présente instance.

En outre, Madame Vanessa NGI VEN TRI SOUNG menace Monsieur Sycko SDIBE d'une saisie de son rémunération alors qu'elle ne détient aucun titre exécutoire à son encontre.

De plus, Madame Vanessa NGI VEN TRI SOUNG menace Monsieur Sycko SDIBE d'avertir son employeur de la dette locative et des dégradations qu'elle invoque.

Toutefois, Monsieur ne saurait prétendre à la restitution des loyers qu'il a payés depuis le 1er octobre 2018 jusqu'au 31 décembre 2021.

En effet, les dispositions du 3ème alinéa de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation concernent la restitution des loyers et autres sommes versées après la notification de l'arrêté préfectoral, et non pas les loyers et autres sommes versées antérieurement à cette notification.

Dès lors, il convient de débouter Monsieur de sa demande en restitution de la somme de 14.750 euros.

> Sur la demande de réalisation de travaux

En vertu de l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2020, Madame est tenue de faire cesser l'état de suroccupation du logement loué à Monsieur

Dès lors, Monsieur et sa famille, composée de deux adultes et de trois enfants, ne peuvent pas continuer à habiter ce logement présentant une superficie de 32 mètres carrés et ils doivent être relogés dans les plus brefs délais.

Dès lors, à défaut d'un intérêt à agir, Monsieur doit être déclaré irrecevable en sa demande de réalisation de travaux.

> Sur la demande en paiement de la somme de 2.000 euros

Il résulte des pièces produites par Madame elle-même (ses pièces n°11, 18 et 23) qu'elle a adressé à Monsieur trois courriers en date des 1er juillet, 24 juillet et 28 septembre 2020 comportant des accusations et des menaces non justifiées.

Notamment, elle lui reproche un manque d'hygiène et la dégradation du logement alors que, comme il est dit précédemment, l'état de ce logement apparaît plutôt résulter du manquement de la bailleresse à ses obligations.

De même, Madame se prévaut d'une dette locative alors que, comme il est dit précédemment, elle ne démontre pas l'existence de cette dette, même à la présente instance.

En outre, Madame menace Monsieur d'une saisie de ses rémunérations alors qu'elle ne détient aucun titre exécutoire à son encontre.

De plus, Madame menace Monsieur d'avertir son employeur de la dette locative et des dégradations qu'elle invoque.

Ce comportement de Madame , ainsi que l'introduction de la présente instance, particulièrement abusive, ont nécessairement causé un préjudice moral à Monsieur , notamment quant à la crainte de voir son employeur avisé d'informations fausses et infamantes.

Ce préjudice sera justement réparé par l'octroi de la somme de 1.000 euros au paiement de laquelle Madame sera condamnée.

> Sur la demande de l'indemnité prévue par le code de la construction et de l'habitation

Aux termes de L.521-3-1 (II) du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, 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.

En l'espèce, en vertu de l'arrêté préfectoral en date du 16 décembre 2020, à l'encontre duquel elle n'a pas formé de recours, Madame est tenue d'assurer le relogement de Monsieur et de sa famille conformément aux dispositions prévues au II de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dès lors, Madame doit être condamnée à payer à Monsieur une indemnité d'un montant égal à trois mois du nouveau loyer de celui-ci et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Sur les demandes accessoires

Par application de l'article 514 du code de procédure civile, la présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire et, en l'espèce, aucune circonstance particulière ne justifie qu'elle soit écartée.

Par application des articles 696 et 700 du code de procédure civile, il convient de condamner Madame aux dépens et de lui laisser la charge de ses frais irrépétibles.

Il serait inéquitable de laisser à Monsieur a charge de ses frais irrépétibles. Il convient en conséquence de condamner Madame à lui payer la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

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

DEBOUTE Madame de toutes ses demandes ;

DIT que le congé délivré par Madame est nul et de nul effet;

CONDAMNE Madame à payer à Monsieur la somme de 4.000 euros en réparation du préjudice de jouissance subi résultant du manquement de la bailleresse à son obligation de remettre un logement décent ;

DECLARE Monsieur irrecevable en sa demande de réalisation de travaux ;

CONDAMNE Madame à payer à Monsieur la somme de 1.000 euros en réparation de son préjudice moral ;

CONDAMNE Madame à payer à Monsieur une indemnité d'un montant égal à trois mois du nouveau loyer de celui-ci destinée à couvrir ses frais de réinstallation ;

DEBOUTE Monsieur de toutes ses autres demandes, plus amples ou contraires;

CONDAMNE Madame à payer à Monsieur la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame aux dépens ;

RAPPELLE que, par application de l'article 514 du code de procédure civile, la présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire.

Jugement prononcé par mise à disposition au greffe le 21 avril 2022.

LE GREFFIER LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

Pour expédition certifiée conforme
P/ Le Directeur des Services
de Greffe Judiciaires

Tribunal de Proximité VILLEJUIF SUR ORGE