

**TRIBUNAL DE
PROXIMITE
4 rue Diderot**

JUGEMENT

93582 SAINT-OUEN-CEDEX
☎ : 01.40.12.82.87

République Française
Au nom du Peuple Français

RG N° 11-21-000535

Minute : 652/2021

JUGEMENT

Du : 05/11/2021

Madame

C/

Madame

Rendu par mise à disposition au greffe de ce Tribunal de Proximité le 5
Novembre 2021 ;

Sous la présidence de Mme .. Juge des
contentieux de la protection, assistée de Mme
Greffier ;

Après débats à l'audience du 12 octobre 2021, le jugement suivant a été
rendu :

ENTRE :

DEMANDEUR :

Madame

, 91100 CORBEIL ESSONNES.

Assistée de Me BARLAGUET Annie, avocat au barreau de L'ESSONNE

ET :

DÉFENDEUR :

Madame

, 93400 ST OUEN,

Assistée de Me DJAE Abdou, avocat au barreau de MEAUX

copie exécutoire : Me DJAE Abdou
copie certifiée conforme : Me BARLAGUET Annie

le 10/11/2021



EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 1er juin 2016, Mme [redacted] a fait consenti à Mme [redacted] un bail d'habitation portant sur un logement situé - 93400 SAINT OUEN, moyennant un loyer mensuel de 450 € outre la somme de 50 € à titre de provision sur charges.

Par acte d'huissier en date du 04 mars 2021, Mme [redacted] a fait citer Mme [redacted] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de SAINT OUEN statuant en référé afin d'obtenir :

- le prononcé de la résiliation du bail ;
- l'expulsion immédiate de Mme [redacted] ainsi que de tous occupants de son chef avec si besoin le concours de la force publique et la séquestration des meubles se trouvant sur place aux frais de la défenderesse ;
- la condamnation de Mme [redacted] à lui payer la somme de 600 € à titre de dommages et intérêts, la somme de 800 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

L'affaire a fait l'objet d'un renvoi aux fins de précision du fondement juridique de la demande.

Par courrier reçu au tribunal de proximité le 07 juin 2021, Mme [redacted] a indiqué se désister de sa demande.

Par courrier reçu le 09 juin 2021, Mme [redacted] a indiqué s'opposer au désistement et a sollicité la retenue de l'affaire.

A l'audience du 10 juin 2021, Mme [redacted] représentée par son conseil, a confirmé sa demande de désistement. Elle a soutenu que le désistement écrit produisait immédiatement un effet extinctif. A titre subsidiaire, si les demandes reconventionnelles devaient être accueillies, elle a sollicité le renvoi au fond de l'affaire compte tenu de la nature des demandes emportant des contestations sérieuses.

Mme [redacted] a comparu représentée par son conseil. Elle a maintenu ses demandes dans les termes de ses conclusions auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des motifs et prétentions. Elle a sollicité :

- à titre principal : le renvoi de l'affaire au fond ;
- à titre subsidiaire : le rejet de l'ensemble des prétentions de Mme [redacted]
- à titre reconventionnel : le constat de l'indécence du logement et de la violation de l'arrêté d'insalubrité, la suspension des loyers, la condamnation de Mme [redacted] à la reloger sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la présente décision, la condamnation de Mme [redacted] à effectuer des travaux de remise en état et de conformité conformément aux arrêtés de péril sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la présente décision, la condamnation de Mme [redacted] à lui payer à titre provisionnel la somme de 12.600 € au titre des loyers indument perçus, la somme de 450 € au titre du dépôt de garantie, la somme de 1.705,26 € au titre des frais exposés par elle, la somme de 2.000 € au titre de la mauvaise foi contractuelle et du défaut de jouissance paisible, outre la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions elle a indiqué avoir sollicité le renvoi au fond dès la première audience, de sorte que le désistement formulé ne pouvait avoir pour effet d'empêcher la formulation de demandes reconventionnelles. Elle a précisé que des arrêtés de péril étaient pris depuis 2008 s'agissant du logement litigieux, de sorte que Mme [redacted] ne pouvait le mettre en location, ni percevoir des loyers depuis le début du bail.

L'affaire a été mise en délibéré au 06 juillet 2021 par mise à disposition au greffe.



Par ordonnance en date du 06 juillet 2021, le juge des référés a ordonné le renvoi de l'affaire au fond à l'audience du 21 septembre 2021.

L'affaire a fait l'objet d'un renvoi.

A l'audience du 12 octobre 2021, _____ a maintenu l'ensemble de ses demandes dans les termes de ses conclusions auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé des prétentions et motifs. Elle a confirmé se désister de ses demandes initiales en expulsion de Mme C _____ et a sollicité :

- le rejet de l'ensemble des prétentions de Mme _____
- la condamnation de Mme _____ à lui payer la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice découlant de son refus de quitter les locaux, la somme de 10.506,36 € au titre des loyers et charges locatives restant dues arrêtées au mois de septembre 2021, une indemnité mensuelle d'occupation fixée à 450 € à compter du 1er octobre 2021 jusqu'à la libération complète des lieux, la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions elle a indiqué que Mme _____ faisait preuve de mauvaise foi en se maintenant dans les lieux en dépit de l'arrêté de péril et de la proposition de relogement faite. Elle a indiqué que cette occupation était source de préjudice pour elle puisqu'elle empêchait la vente de l'appartement, et lui ouvrait droit à une indemnisation. Elle a ajouté que Mme _____ ne justifiait pas de ses préjudices.

Mme _____ a comparu représentée par son conseil. Elle a maintenu ses demandes dans les termes de ses conclusions auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des prétentions et motifs. Elle a sollicité :

- le rejet des prétentions de Mme _____
- la condamnation de Mme _____ à procéder à son relogement effectif sous astreinte de 100 € par jour de retard ;
- la condamnation de Mme _____ à effectuer les travaux nécessaires de remise en état et de conformité conformément aux arrêtés de péril sous astreinte de 100 € par jour de retard ;
- la condamnation de Mme _____ à lui payer les sommes de :
 - 13.950 € au titre des loyers indument perçus compte tenu de l'indécence du logement,
 - 450 € au titre du dépôt de garantie,
 - 2.132,66 € au titre des frais exposés par Mme _____
 - 5.000 € de dommages et intérêts au titre de la mauvaise foi contractuelle, du défaut de jouissance paisible et de l'atteinte à la dignité humaine,
 - 2.000 € au titre de la procédure abusive,
 - 3.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions elle a fait valoir que le logement était indécet dès son entrée dans les lieux compte tenu de l'arrêté d'insalubrité pris le 09 décembre 2008 et des constatations du service d'hygiène de la mairie, de sorte qu'il ne pouvait donner lieu à perception de loyers. Elle a affirmé que la seule offre de relogement faite par Mme _____ n'était pas sérieuse et largement insuffisante compte tenu de l'éloignement du logement proposé situé dans un autre département, et de l'absence de précision sur ses caractéristiques. Elle a ajouté que Mme _____ a fait preuve de mauvaise foi depuis son entrée dans les lieux entraînant ainsi l'exposition de frais indus et un préjudice moral.

L'affaire a été mise en délibéré au 05 novembre 2021.

EXPOSE DES MOTIFS

Mme _____ ayant confirmé son souhait d'abandonner ses demandes aux fins d'expulsion, il y a lieu d'examiner en premier lieu les demandes reconventionnelles formulées par Mme _____



• Sur la demande de relogement sous astreinte ou de mise en conformité du logement :

En vertu de l'article L521-1 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1.

Aux termes de l'article L521-2, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessé d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de la mise en demeure.

Il ressort enfin de l'article L521-3-1 que 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.

En l'espèce, il est établi que par arrêté en date du 09 décembre 2020 la Préfecture de SEINE SAINT DENIS a mis en demeure Mme _____ de :

- faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation dans le délai d'un mois du local situé à SAINT OUEN,
- exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation du local aux fins d'habitation et interdire toute entrée dans les lieux,
- assurer le relogement des occupants actuels du local dans le délai d'un mois et cesser la perception de tout loyer ou toute redevance (y compris les charges).

Il n'est pas justifié de ce que Mme _____ affirmations de Mme _____ habitation en cours au titre de ce logement, et ayant été citée par huissier à personne à cette adresse dans le cadre de l'instance en référé.

aurait quitté les lieux contrairement aux justifiant de son assurance

Or, il convient de constater que Mme _____

Mme _____ ne justifie que de l'envoi d'un courrier à _____ aux fins de proposition de relogement en date du 21 décembre 2020. Il ressort de ce courrier que la bailleuse a proposé à Mme _____ un relogement au sein d'un logement situé - 80131 FRAMERVILLE RAINECOURT, soit dans un autre département, largement éloigné de son lieu d'habitation et centres d'intérêts actuels, et sans qu'il ne soit fourni aucune précision sur les caractéristiques de ce logement. En outre, et alors même qu'il ressort des textes précédemment cités que l'obligation de relogement pèse sur le bailleur qui est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, il apparaît que Mme _____ a indiqué à Mme _____ aux termes de son courrier qu'il appartenait à cette dernière de fournir le montant du loyer et de la caution au propriétaire du logement proposé.

Ainsi, il convient de constater que Mme _____ son obligation d'assurer le relogement de Mme _____ demeure qui lui a été notifié, en dépit de ses obligations légales et administratives.

ne justifie nullement d'avoir respecté depuis l'arrêté portant mise en

Il sera précisé qu'elle ne saurait se départir de cette obligation en la faisant peser sur les services de la mairie ou de la préfecture, l'arrêté de péril et les textes du code de la construction et de l'habitation précisant en tout état de cause que ces services procèdent le cas échéant au relogement de l'occupant aux frais du propriétaire défaillant.

Il y a lieu en conséquence de la condamner à assurer le relogement effectif de Mme _____, dans le délai d'UN MOIS, répondant à ses besoins et capacités financières, le tout sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter du 1er jour du mois suivant la signification du présent jugement, compte tenu de l'absence de démarche utile de Mme _____ depuis l'arrêté de péril.



Il n'y a pas lieu toutefois de condamner Mme [redacted] à réaliser des travaux, l'arrêté préfectoral ordonnant la cessation définitive de l'occupation du local aux fins d'habitation.

• **Sur la demande de remboursement des loyers perçus :**

En vertu de l'article 6 de la loi 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.

Le bailleur est obligé :

- a) de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement (...),
- b) d'assurer au locataire une jouissance paisible du logement, de le garantir des vices et défauts de nature à y faire obstacle,
- c) 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, nécessaire au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Il ressort par ailleurs de l'article 1719 du code civil que le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant.

Aux termes du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, pour recevoir cette qualification et répondre aux critères de sécurité physique et de santé des locataires, le logement doit disposer des dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement.

En vertu du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement doit contenir, pour être décent et satisfaire aux conditions de sécurité physique et de santé des locataires, des réseaux et branchements d'électricité conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et en bon état d'usage et de fonctionnement.

En vertu de l'article L1331-22 du code de la santé publique, les caves, combles, sous sols, 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.

En l'espèce, il ressort du rapport d'enquête du service Hygiène et Environnement de la Mairie de SAINT OUEN en date du 05 novembre 2019, que :

- la superficie du logement est estimée à 6m²,
- les équipements sanitaires ne sont pas utilisables en raison d'une fuite récurrente non solutionnée ayant causé la chute du plafond du logement du 1er étage,
- le logement n'est pas équipé de ventilation.

En outre, il apparaît que par arrêté en date du 09 décembre 2020, le Préfet de SEINE SAINT DENIS a mis en demeure Mme [redacted] de faire cesser définitivement l'occupation du logement litigieux à titre d'habitation compte tenu notamment des conclusions du rapport établi par le service communal d'hygiène et de santé de la ville de SAINT OUEN en date du 19 mars 2020. Si ce rapport n'est produit par aucune des parties, il convient de constater que l'arrêté en date du 09 décembre 2020 précise que le local présente les critères d'insalubrité suivants :

- éclairage naturel insuffisant,
- refoulement des eaux usées dans la salle de bain,
- ouvrant non étanche à l'air et à l'eau,
- absence de système de chauffage fixe,
- absence de système de ventilation,
- installation électrique dangereuse du fait de l'absence de liaison à la terre et de l'absence de disjoncteur



Aucune des parties ne justifie de la date d'apparition de ces désordres. Pour autant, il apparaît que Mme [redacted] reconnaît que le logement loué à Mme [redacted] est en réalité une partie d'un logement initial qui a fait l'objet d'une séparation en deux logements distincts sans l'autorisation du syndicat des copropriétaires, de sorte que les désordres découlant de la taille du logement, de l'éclairage naturel, de l'absence de systèmes de chauffage et de ventilation, de la dangerosité de l'installation électrique en raison de l'absence de liaison à la terre et de l'absence de disjoncteur différentiel, existaient nécessairement depuis l'entrée de Mme [redacted] dans les lieux.

Il convient de rappeler que les dispositions de la loi du 06 juillet 1989 étant d'ordre public, la seule circonstance que Mme [redacted] ait accepté de prendre le logement en location, et s'y maintienne à ce jour, ne saurait caractériser une renonciation à se prévaloir de ces dispositions aux termes desquelles le bailleur est tenu de délivrer un logement décent.

Il découle de l'ensemble de ces éléments que Mme [redacted] a manqué à son obligation de délivrer un logement décent au vu du caractère impropre à l'habitation du logement litigieux découlant notamment de sa superficie, de l'absence de système de ventilation, de l'absence de système électrique conforme et de l'absence d'équipement sanitaire fonctionnel.

En conséquence, il y a lieu de retenir qu'aucun loyer ne pouvait être perçu au titre de ce logement depuis l'entrée dans les lieux de la locataire. En outre, la bailleuse ne justifie pas plus des charges dues au regard de la séparation de l'appartement, de l'incertitude sur la taille respective des deux logements loués, de l'absence de système électrique différentiel.

Mme [redacted], sera dès lors condamnée à payer à Mme [redacted] la somme de 13.950 € au titre des loyers et du dépôt de garantie indument perçus, Mme [redacted] DURAN ne justifiant pas d'un versement au titre du mois de décembre 2018 contrairement à ses demandes.

• **Sur la demande au titre des frais exposés :**

Le paiement de la taxe d'habitation et de l'assurance habitation par le locataire, n'étant pas conditionné par les caractéristiques du logement, il y a lieu de rejeter la demande de Mme [redacted] de se voir rembourser les sommes payées à ce titre.

En outre, il convient de constater que Mme [redacted] ne justifie pas de la responsabilité de Mme [redacted] dans la dégradation de sa serrure ni dans la réservation de nuits à l'hôtel, en l'absence de justification de la survenance d'un sinistre particulier au sein de l'appartement ou d'une demande en ce sens de la bailleuse.

Ses demandes à ce titre seront dès lors rejetées.

• **Sur les demandes de dommages et intérêts :**

En l'absence de justificatifs suffisants de l'existence d'une faute de Mme [redacted] ainsi que de la nature et de la réalité des préjudices invoqués par Mme [redacted], il y a lieu de rejeter ses demandes de dommages et intérêts au titre de la mauvaise foi contractuelle, du trouble de jouissance et de l'atteinte à la dignité humaine, et de sa demande au titre du caractère abusif de la procédure dont il n'est pas justifié.

• **Sur les demandes reconventionnelles de Mme [redacted]**

Compte tenu des développements précédents concernant tant le caractère impropre du logement à l'habitation, que les obligations de la bailleuse découlant de l'arrêté d'insalubrité, et du non respect de son obligation d'assurer le logement de Mme [redacted], il y a lieu de débouter Mme [redacted] de sa demande de dommages et intérêts au titre de l'occupation du logement par Mme [redacted].

La demande de Mme [redacted]

au titre des loyers, des charges ou à titre subsidiaire



d'indemnités d'occupation, n'apparaît pas plus sérieuse au regard de la violation totale de ses obligations découlant des articles de la loi du 6 juillet 1989 et du code de la construction et de l'habitation précité, ainsi que des termes de l'arrêté d'insalubrité qui empêchent la perception de toutes sommes au titre des loyers et également des charges.

Il sera rappelé au surplus que Mme _____ ne rapporte nullement la preuve des sommes dues au titre des charges compte tenu du découpage irrégulier de l'appartement, de l'absence de détermination probante de la superficie du local mis à disposition de Mme _____ de l'absence de compteurs différentiels au titre des deux logements irrégulièrement créés.

Mme _____ sera dès lors déboutée de l'ensemble de ses demandes indemnitaires.

• **Sur les demandes accessoires :**

Mme _____ succombant à l'instance sera condamnée au paiement des entiers dépens.

Il paraît inéquitable de laisser peser sur Mme _____ la charge de l'intégralité des frais qu'elle a du exposer au titre de la présente instance. En conséquence, il y a lieu de condamner Mme _____ à payer à Mme _____ la somme de 900 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

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

CONDAMNE Mme _____ à assurer le relogement de Mme DURAN dans des conditions répondant à ses besoins et ses capacités financières, dans le délai d'UN MOIS suivant la signification du présent jugement, sous astreinte de 50 € par jour de retard à compter de l'expiration de ce délai, pendant 6 mois, à charge pour Mme _____ de solliciter la liquidation de l'astreinte et le prononcé d'une astreinte définitive à l'issue de ce délai ;

CONDAMNE Mme _____ à payer à Mme _____ la somme de 13.950 € (treize mille neuf cent cinquante euros) au titre des loyers et du dépôt de garantie indument perçus à compter de son entrée dans les lieux ;

DEBOUTE Mme _____ du surplus de ses demandes indemnitaires et de sa demande de condamnation de Mme _____ à la réalisation de travaux ;

DEBOUTE Mme CABRERA DURAN ; de l'ensemble de ses demandes à l'encontre de Mme Cely

CONDAMNE Mme _____ à payer à Mme _____ la somme de 900 € (huit cent euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Mme _____ aux entiers dépens ;

CONSTATE l'exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe aux jour, mois et an indiqués en première page.

LE GREFFIER



REPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
En conséquence, la République Française mandate et donne à tous huissiers de justice sur sa requis de faire 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.

LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE