

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

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

PP
RG N° 11-22-002832

Minute : 231 2508

du : 31/07/2023

JUGEMENT

CI

A l'audience publique du juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Lyon, Tribunal de proximité de Villeurbanne tenue le 31 Juillet 2023, sous la présidence de
Président, assistée de _____, Greffier,

Après débats à l'audience du 15 mai 2023, le jugement suivant a été rendu :

ENTRE :

DEMANDEURS :

Madame _____
69100 VILLEURBANNE,
représentée par Me POCHARD Sophie, avocat du barreau de LYON
(T 1088) et bénéficiaire de l'Aide juridictionnelle totale n°2022000680 du
02/02/2022

69100 VILLEURBANNE,
représentée par Me POCHARD Sophie, avocat du barreau de LYON
(T 1088) et bénéficiaire de l'Aide juridictionnelle totale n°2022000679 du
02/02/2022

D'UNE PART,

ET :

DÉFENDEUR :

décédé

69740 GENAS,
représentée par Me CHAMAK Michèle, avocat du barreau de LYON
(T 1149)

D'AUTRE PART,

PIÈCES DÉLIVRÉES :

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



FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par acte sous seing privé du 27 août 2020, Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ont donné à bail à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] un logement situé [redacted] 69500 BRON.

Ils ont ensuite découvert que l'immeuble dans lequel est situé l'appartement avait fait l'objet de 4 arrêtés préfectoraux et que leur mise en location était interdite et la perception des loyers était suspendue. A la suite d'un arrêté de péril imminent du 18 janvier 2022, la famille EL HAIMER a évacué les lieux.

[redacted] est décédé le 6 septembre 2022.

Par acte du 8 septembre 2022, Monsieur [redacted] et Madame [redacted] ont fait assigner Monsieur [redacted] et Madame [redacted] devant le juge des contentieux de la protection de ce tribunal.

A l'audience du 15 mai 2023 à laquelle l'affaire a été successivement renvoyée, Monsieur [redacted] et Madame [redacted] représentés par leur avocat et reprenant les termes de leurs conclusions écrites en réponse et récapitulatives n°2, demandent que le tribunal :

- condamne solidairement Madame [redacted] et les ayant-droit de Monsieur [redacted] à leur payer les sommes de 1808 euros au titre de la restitution des loyers et 120 euros au titre des charges locatives,

- constate que le logement occupé est indécent, que les bailleurs ont manqué à leur obligation contractuelle et légale les privant d'une jouissance paisible du logement, que ce manquement a causé des préjudices pour les locataires,

- condamne solidairement Madame [redacted] et les ayants-droits de Monsieur [redacted] à leur payer les sommes de 5400 euros au titre du préjudice de jouissance et 5000 euros en réparation de leur préjudice moral,

- condamne solidairement les mêmes au paiement de la somme de 1440 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, sous réserve que leur conseil renonce au bénéfice de l'aide juridictionnelle, ainsi qu'aux entiers dépens.

A l'appui de leurs demandes, ils précisent qu'ils n'avaient pas connaissance du décès de Monsieur [redacted] à la date de l'assignation en Justice. Il convient donc de considérer que l'action est également dirigée contre les ayants-droits du défunt, avec cette précision qu'ils n'ont eu aucune information relative à l'ouverture de la succession de Monsieur [redacted] :

Au visa de l'article 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ils insistent sur le fait que l'appartement leur a été loué malgré l'interdiction de la préfecture et alors que les travaux requis n'avaient pas été réalisés. De même, les loyers ont été versés malgré la suspension des loyers jusqu'au mois d'avril 2021, date à laquelle ils ont cessé de payer après avoir eu connaissance de la situation.

Au soutien de leur demandes indemnitaires, au visa des articles 1, 2, et 6 de la loi du 6 juillet 1989, et des articles 1719 et 1720 du code civil, ils se prévalent de la mauvaise foi des bailleurs qui ont remis le logement en location alors qu'ils n'ignoraient pas qu'ils avaient interdiction de le faire et que l'immeuble a finalement été évacué en raison d'un péril imminent. La famille [redacted] a ainsi logé dans un appartement présentant des risques pour la sécurité des occupants. Ils ont ainsi souffert de l'humidité, de l'absence de chauffage et de ventilation avec développement de moisissures, d'une exposition au plomb, et de ce fait d'un trouble de jouissance. Ils soulignent qu'ils ont été contraints de financer certains travaux afin, notamment, de sécuriser les parties communes. Monsieur [redacted] et Madame [redacted] insistent sur les conditions de vie difficiles qui leur ont été imposées ainsi qu'à leurs enfants.

Ils précisent que leur préjudice moral est également constitué car il ils ont vécu dans un état d'anxiété permanent, renforcé par la crainte que le carrelage de la cuisine ne se fissure davantage et s'écroule. Ils ont ressenti un sentiment d'impuissance face à l'inaction et la mauvaise foi des propriétaires. En outre, lors de l'évacuation, ils ont été relogés à l'hôtel.

En réponse, Madame [redacted] représentée par son avocat et reprenant les termes de ses conclusions écrites n°1, demande que le tribunal :

- déboute les époux [redacted] de leur demande de restitution des loyers et charges pour septembre 2020 à avril 2021 inclus, faute de justification des allocations versées par la CAF,

- subsidiairement, lui donne acte de ce qu'elle ne conteste pas être redevable de la somme de 5400 euros correspondant aux loyers et charges réglés par les époux [redacted] sur la période de septembre 2020 à avril 2021,

- les déboute de leur demande indemnitaire fondée sur le préjudice de jouissance,

- ramène à de plus justes proportions d'indemnisation fondée sur le préjudice moral subi par les époux [redacted] qui ne saurait excéder la somme de 300 euros,

- ramène à de plus justes proportions la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,

- statue ce que de droit aux dépens.

A cet effet, au visa de l'article 15 du code de procédure civile, Madame [redacted] souligne que les époux [redacted] ne fondent juridiquement leurs demandes que dans le corps de leur assignation alors que le juge ne tranche que les demandes figurant dans le dispositif de l'acte introductif d'instance ou des conclusions subséquentes.

S'agissant de la demande de restitution des loyers et charges, elle souligne qu'il ne peut être fait droit à la demande dès lors que les époux [redacted] ne justifient pas des prestations pouvant leur avoir été versées par la CAF directement entre leurs mains et qui viennent en déduction des sommes versées au bailleur.

Pour s'opposer à la demande de réparation du préjudice de jouissance, elle fait valoir que le préjudice est réparé du fait du remboursement des loyers et charges, sauf à réparer 2 fois le même préjudice.

Enfin, elle conteste la demande en réparation du préjudice moral dès lors que les époux [redacted] n'ont pas écrit à leur bailleur ni demandé leur relogement. Si les demandeurs invoquent l'anxiété résultant de la demande de l'ARS de faire effectuer un examen médical sur les enfants, ils ne rapportent pas la preuve que le diagnostic a été réalisé. L'absence de réalisation du diagnostic révèle la faible inquiétude qu'ils ont ressentie. De même, s'ils invoquent un préjudice moral et une anxiété majorée, ils se sont néanmoins maintenus dans les lieux.

MOTIFS DE LA DECISION

1 - Sur les demandes à l'encontre des ayants-droits de Monsieur

Les demandeurs ne contestent pas que l'assignation a été délivrée à l'encontre de Monsieur [redacted] alors que celui-ci était décédé. Il est constant que l'assignation dirigée à l'encontre d'une personne décédée est atteinte d'une nullité de fond insusceptible de régularisation en application de l'article 117 du code de procédure civile, peu important que les demandeurs n'étaient pas informés du décès de la personne assignée avant la délivrance de l'acte.

En l'état, les ayants-droits de Monsieur [redacted] n'ont été ni identifiés, ni appelés à la cause es-qualité. Le seul fait de les viser dans leurs dernières conclusions en lieu et place du défunt

ne vaut pas régularisation de la procédure engagée par Monsieur et Madame à l'encontre du défunt.

En conséquence, il convient de déclarer les demandes de Monsieur et Madame à l'encontre des ayants-droits de Monsieur irrecevables.

2 - Sur l'absence de fondement juridique au soutien des demandes des époux

L'article 15 du code de procédure civile dispose que les parties doivent se faire connaître mutuellement en tant utile les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune puisse organiser sa défense.

En l'espèce, les dernières conclusions de Monsieur et Madame visent précisément, tant dans les motifs que le dispositif, les dispositions légales fondant ses diverses demandes. Dans ce contexte, Madame ne justifie pas ne pas avoir été en mesure d'organiser sa défense.

Il n'y a donc pas lieu de débouter les époux de leurs demandes sur ce fondement.

3 - Sur les demandes de remboursement :

L'article 521-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le loyer cesse d'être dus pour les locaux faisant l'objet de mesures décidées en application de l'article L.184-1, à compter du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mesure de police. Le loyer est à nouveau du à compter du premier jour du mois suivant le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, le loyer en principal ou toute autre personne versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être du à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

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

En l'espèce, il n'est pas contesté que le paiement des loyers a été suspendu par arrêtés préfectoraux à compter du 1^{er} février 2014. Il n'est ni allégué, ni justifié que les époux ont fait procéder aux travaux nécessaires pour faire lever cette suspension.

Au dernier état de leurs demandes, Monsieur et Madame justifient avoir perçu des allocations logement qu'ils déduisent de leur demande de remboursement des loyers, limitant celle-ci à 1808 euros au titre des loyers et 120 euros au titre des provisions sur charges.

Madame ne conteste pas avoir perçu les loyers et provision sur charges et ne s'oppose pas à la restitution des sommes perçues hors allocation logement.

En conséquence, Madame est condamnée à payer à Monsieur et Madame une somme de **1928 euros** au titre des loyers et provisions sur charges indûment perçus.

4 - Sur les demandes indemnitaires :

4.1 - Au titre du préjudice de jouissance :

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au bailleur de délivrer au locataire un logement décent.

En l'espèce, la restitution des loyers est fondée sur l'interdiction qui était faite aux époux de remettre en location de logement et de percevoir les loyers. Elle n'a donc pas vocation à les indemniser du préjudice indépendant subi par la famille en raison des conditions de vie qu'elle a connues durant le temps de l'occupation des lieux.

En outre, quand bien même la restitution de ces loyers serait analysée comme une réparation du préjudice de jouissance subi par Monsieur et Madame il convient de rappeler que :

- l'arrêté du 8 avril 2014 mentionne : des revêtements dégradés avec présence de peintures au plomb, les menuiseries sont dégradées, le plancher est fortement dégradé, il est noté la présence d'humidité et d'infiltrations, la couverture n'est pas étanche, les rambardes et gardes-corps ne sont pas conformes, le réseau électrique est dangereux, le réseau d'alimentation en eau potable des logements est en plomb, les évacuations des eaux usées dysfonctionnent, les conduits de fumées, les ventilations et installations de combustion ne sont pas entretenus et dangereux,

- le courrier du 4 décembre 2014 note qu'un écoulement d'eau venant d'un bac à douche a provoqué un affaissement du plancher du logement occupé par Madame

- le courrier du 25 juin 2015 précise que les travaux de mise en sécurité de l'installation électrique ont été réalisés d'office par un électricien mandaté par le préfet,

- le rapport de visite du 5 juillet 2021 comprend diverses photographies ; les constatations faites et les photographies mettent en évidence des logements vétustes, dotés d'installations électriques dangereuses, présentant de la peinture au plomb, de la moisissure et de l'humidité, des menuiseries défaillantes. Ce rapport donne le détail des motifs d'insalubrité et de dangerosité constatés pour chaque logement ainsi que des risques auxquels les locataires sont exposés (maladies pulmonaires, allergies, maladies infectieuses ou parasitaires, risques d'accidents et de saturnisme). Le logement de la famille est concerné par un manque d'isolation, une ventilation insuffisante avec développement de moisissures, un système de chauffage et un cumuls insuffisants, une installation électrique bricolée,

- le rapport d'expertise du 12 janvier 2022 confirme la mauvaise étanchéité des lieux, l'insuffisance de ventilation des logements, la dangerosité des installations électriques, avec risque d'effondrement du plancher du niveau 1 ; les photographies jointes témoignent de l'extrême vétusté et dégradation des lieux. Il est précisé, s'agissant du logement occupé par la famille (1^{er} étage, première porte à droite), l'absence de chauffage, un problème d'évacuation au niveau des WC, les menuiseries dégradées, le plancher instable de la cuisine, un système de ventilation dangereux car susceptible de favoriser la propagation d'un incendie tout en étant inefficace (moisissures), dangerosité du système électrique et de la canalisation en plomb.

Les lieux étaient donc inhabitables, dangereux et malsains.

Ainsi, le préjudice de jouissance subi par Monsieur et Madame justifie qu'il leur soit alloué une réparation qui excède le montant du loyer restitué.

En conséquence, Madame est condamnée au paiement de la somme de **5400 euros** en réparation de leur préjudice de jouissance.

4.2 - Au titre du préjudice moral :

Monsieur et Madame subissent incontestablement un préjudice moral. En effet, ils ont conscience d'avoir été abusé par des bailleurs qui n'ignoraient pas que le bien ne pouvait être loué en raison de son insalubrité. Ils ont en outre vécu plusieurs mois, ainsi que leurs enfants, dans un logement malsain et dont l'installation électrique était dangereuse, ce qu'ils n'ignoraient pas. L'exposition des enfants au plomb ne peut être qu'un motif d'anxiété pour les demandeurs, peu important que ceux-ci ne justifient pas de la réalisation de l'examen médical, à l'exception de celui de l'enfant Zineb, pour des motifs non précisés, ni du résultat de

cet examen.

Enfin, il y a lieu de tenir compte des conditions dans lesquelles la famille a été évacuée et relogée.

Au regard de ces éléments, Madame _____ est condamnée à leur payer la somme de **5000 euros** en réparation de leur préjudice moral.

5- Sur les dépens, l'article 700 du code de procédure civile et l'exécution provisoire :

Madame _____, qui succombe à l'instance, est condamnée aux dépens.

Il est également justifié de condamner Madame _____ à payer la somme de **1440 euros** sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, sous réserve de renonciation à l'aide juridictionnelle.

Le présent jugement bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire rendu et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

DECLARE irrecevables les demandes formulées par Monsieur _____ et Madame _____ à l'encontre des ayants-droits de Monsieur _____

DIT n'y avoir lieu à débouter Monsieur _____ et Madame _____ épouse _____ de leurs demandes sur le fondement de l'article 15 du code de procédure civile,

CONDAMNE Madame _____ à payer à Monsieur _____ et Madame _____ épouse _____ les sommes de :
- **1928 euros** au titre du remboursement des loyers et provisions sur charges,
- **5400 euros** en réparation de leur préjudice de jouissance,
- **5000 euros** en réparation de leur préjudice moral,

DEBOUTE Monsieur _____ et Madame _____ épouse _____ du surplus de leurs demandes,

CONDAMNE Madame _____ à payer à Monsieur _____ et Madame _____ épouse _____ la somme de **1440 euros** au titre de l'article 700 du code de procédure civile, sous réserve que leur conseil renonce au bénéfice de l'aide juridictionnelle,

REJETTE toute autre demande plus ample ou contraire des parties,

CONDAMNE Madame _____ aux dépens de l'instance,

RAPPELLE que l'exécution provisoire du présent jugement est de droit

Ainsi jugé et prononcé le trente-et-un juillet deux mil vingt-trois par mise à disposition au greffe de ce tribunal.

Le greffier

Le président