

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° 11-22-002835

Minute : 23/ 2510
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
Chez Maître Sophie POCHARD, avocat, 53 rue de Saint Cyr,
69009 LYON,
représentée par Me POCHARD Sophie, avocat du barreau de LYON
(T 1088)

Monsieur
Chez Maître Sophie POCHARD, avocat, 53 rue de Saint Cyr,
69009 LYON,
représenté par Me POCHARD Sophie, avocat du barreau de LYON
(T 1088) et bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale n°2021033577 du
19 janvier 2022

D'UNE PART,

ET :

DÉFENDEURS :

Monsieur

Madame
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 8 septembre 2020, Monsieur [nom] et Madame [nom] ont donné à bail à Monsieur [nom] un logement situé [adresse] et Madame [nom] et [nom] 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 [nom] a évacué les lieux.

Monsieur [nom] est décédé le 6 septembre 2022.

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

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

- condamne solidairement Madame [nom] et les ayants-droits de Monsieur [nom] à leur payer les sommes de 5600 euros au titre de la restitution des loyers, 105 euros au titre des charges locatives, et 800 euros au titre du remboursement du dépôt de garantie,

- constate que le logement occupé est indécemment, 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 [nom] et les ayants-droits de Monsieur [nom] à leur payer les sommes de 8000 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 [nom] 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 [nom].

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 de mars 2021, date à laquelle ils ont cessé de payer après avoir eu connaissance de la situation. Ils précisent qu'ils n'ont bénéficié d'aucune allocation logement pendant cette période, et que le versement de cette allocation n'aurait pu être possible s'agissant d'un logement frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité. S'agissant du montant des loyers et charges versés, ils indiquent produire les quittances de loyers qui leur ont été remises.

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 [nom] a ainsi logé dans un appartement mal isolé, présentant des infiltrations,

un système de ventilation et une installation électrique dangereuse, et dont le plancher présentait un risque avéré d'effondrement. Ils ont ainsi souffert de l'humidité, et de l'absence de chauffage et de ventilation, et de ce fait d'un trouble de jouissance.

Ils précisent que leur préjudice moral est également constitué car il leur a été demandé, par l'agence régionale de santé, à effectuer un diagnostic médical pour leurs trois jeunes enfants ayant été exposés au plomb. Cette situation, et le fait de savoir qu'ils ont été exposés au risque d'effondrement du plancher, sont particulièrement anxiogènes. En outre, lors de l'évacuation, ils ont été relogés à l'hôtel.

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

- déboute les époux _____ de leur demande de restitution des loyers et charges pour septembre 2020 et de novembre 2020 à mars 2021, faute de justification du paiement,

- déboute les époux _____ de leur demande de restitution des loyers et charges sur le mois d'octobre 2020 faute de justification des allocations versées par la CAF,

- à titre subsidiaire, lui donne acte de ce qu'elle ne conteste pas être redevable de la somme de 815 euros, correspondant au loyer et charges réglés sur le mois d'octobre 2020 par les époux _____

- en tout état de cause, les déboute de leur demande de restitution du dépôt de garantie, et de leur demande fondée sur le préjudice de jouissance,

- ramène à de plus juste proportions d'indemnisation fondée sur le préjudice moral subi par les époux MOUKHABIR 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 _____ souligne que les époux _____ 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 _____ ne justifient pas avoir payé les loyers et charges, ni le dépôt de garantie. De la même manière, ils ne justifient pas des prestations versées par la CAF directement entre leurs mains et qui doivent venir en déduction des sommes versées aux bailleurs.

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 _____ 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 STASI 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 § 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 § 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.

3.1 - Sur les loyers et charges :

Il n'est pas contesté que le paiement des loyers a été suspendu 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.

Madame § ne conteste ni l'insalubrité du logement, ni l'interdiction de louer dont il fait l'objet, ni la suspension du versement des loyers. Il est en outre versé aux débats l'ensemble des arrêtés pris par les autorités préfectorales, les courriers adressés aux

propriétaires, le dernier arrêté de traitement de l'insalubrité du logement du 25 novembre 2021, le rapport d'expertise et l'arrêté de mise en sécurité d'urgence du 18 janvier 2022.

En l'espèce, Monsieur et Madame _____ versent aux débats contradictoires les quittances de loyer qui lui ont été remises par les époux _____ et visant les sommes qui suivent:

- 815 euros au titre du loyer et des charges de septembre 2020,
- 815 euros au titre de l'échéance d'octobre 2020,
- 815 euros au titre de l'échéance de novembre 2020,
- 815 euros au titre de l'échéance de décembre 2020,
- 815 euros au titre de l'échéance de janvier 2021,
- 815 euros au titre de l'échéance de février 2021,
- 815 euros au titre de l'échéance de mars 2021,

soit un total de $7 \times 815 = 5705$ euros.

Madame _____ ne peut donc affirmer que les demandeurs ne justifient pas avoir payé les loyers et charges dont ils demandent le remboursement dès lors que, par la délivrance des quittances, la défenderesse a confirmé la perception des échéances.

L'attestation CAF du 10 mars 2023 versée aux débats par les époux _____ mentionne le versement de prestations à compter d'août 2021, soit après l'interruption du paiement des loyers.

Il résulte de ces éléments que Monsieur et Madame _____ justifient avoir versé les loyers et les charges dont ils demandent le remboursement en raison de l'insalubrité du logement.

En conséquence, Madame _____ est condamnée à payer à Monsieur et Madame _____ la somme de **5705 euros** au titre des loyers et provisions sur charges indûment perçus.

3.2 - Sur le remboursement du dépôt de garantie :

Afin de justifier du versement de la somme de 800 euros à titre de dépôt de garantie, les époux _____ versent aux débats une attestation signée par Monsieur _____ et datée du 10 mars 2023, confirmant le paiement de cette somme. Aucun autre élément n'est produit.

Cette attestation, qui va à l'encontre du principe selon lequel nul ne peut se fournir de preuve à lui-même, n'est donc pas suffisante pour confirmer le paiement d'un dépôt de garantie d'un montant de 800 euros.

En conséquence, Monsieur et Madame _____ sont déboutés de leur demande.

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 STASI 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 I

- 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 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. S'agissant du logement occupé par la famille MOUKHABIR, il est indiqué que le plafond d'origine et le poutrage ont totalement disparu, laissant apparaître la chappe du carrelage du niveau 1, que le mur de façade présente un taux d'humidité de 30 à 100 %, la cuisine, la salle d'eau et la chambre présentent une humidité importante.

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 **5000 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 dont le plancher menaçait de s'effondrer et dont l'installation électrique était dangereuse. S'ils ne justifient pas de ce que les enfants ont fait l'objet d'un examen médical suite à leur exposition au plomb, il n'en reste pas moins que cette exposition ne peut être qu'un motif d'anxiété pour les demandeurs.

Enfin, il y a lieu de tenir compte des conditions dans lesquelles la famille a été évacuée et reloger, ce qui a également contribué à leur préjudice.

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 _____ à l'encontre des ayants-droits de Monsieur _____

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

CONDAMNE Madame _____ et Madame _____ **ARI** à payer à Monsieur _____ les sommes de :
- **5705 euros** au titre du remboursement des loyers et provisions sur charges,
- **5000 euros** en réparation de leur préjudice de jouissance,
- **5000 euros** en réparation de leur préjudice moral,

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

CONDAMNE Madame _____ et Madame _____ à payer à Monsieur _____ 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.