Tribunal d'Instance du 11e arrt
91 Rue Oberkampf
75011 PARIS

N°235/2014
RG 11-12-000827

B/

c/

T

JUGEMENT DU 24 mars 2014

JUGEMENT DU 24 mars 2014 contradictoire

DEMANDEUR:

Monsieur B , 75 , PARIS,
représenté par Me GEOFFROY Aurélie, avocat au barreau de PARIS
Aide juridictionnelle totale n° du 04/06/2012

DEFENDEURS:

Madame T , 75 PARIS,
représentée par Me DOUEK Olivier, avocat au barreau de PARIS

Madame T s-qualité tutrice de Mme TF ,
représentée par Me DOUEK Olivier, avocat au barreau de PARIS

APPELANTE EN GARANTIE:

Société Responsabilité Limitée , , représentée par Me LAVERNAUX Céline, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président :Monsieur KAJJAJ Bernard
Faisant fonction de Greffière : Madame Elisabeth KANDAZOGLOU

DEBATS

Audience publique du : 21 janvier 2014

contradictoire en premier ressort, prononcé en audience publique le 24 mars 2014 par Monsieur KAJJAJ Bernard, Président, en présence de Madame Jeanne DALEAU, magistrate stagiaire, assistée de Madame Elisabeth KANDAZOGLOU, faisant fonction de Greffière par sa mise à disposition au greffe du tribunal à cette date, ainsi que les parties en ont été avisées à l'issue des débats.

Copie exécutoire délivrée le : à:
Copie délivrée le : à :

EXPOSE DU LITIGE :

Par actes d'huissier des 22 et 27 novembre 2012, M. a fait assigner devant ce tribunal Mme T. , née , et Mme T , es qualité de tutrice de Mme T aux fins de :

- la condamner à le reloger, sous astreinte de 100€ par jour de retard à compter du jugement à intervenir pendant une durée de trois mois à l'issue de laquelle l'astreinte pourra être liquidée,
- la condamner à lui payer une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, laquelle est destinée à couvrir ses frais de réinstallation,
- la condamner au paiement des sommes suivantes :

  - 457,65€, au titre du remboursement du dépôt de garantie,
  - 18 960,94€ au titre des loyers indus et pourtant acquittés,
  - 5 000€ en réparation de son préjudice moral,
  - 2 000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il demande enfin d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ainsi que la condamnation de Mme T aux entiers dépens.

Par acte d'huissier du 28 juin 2013, Mme T , née B. , représentée par Mme T , es qualité de tutrice, a fait assigner devant ce tribunal la SARL (ci-après l'IMMOBILIERE) afin de demander de

- joindre la présente instance à celle opposant Mme T à M. B enrôlée sous le RG 11-12-000827 en vue de l'audience du 17 septembre 2013 à 11 heures,
- condamner la SARL à la relever et à la garantir de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre à la seule exception de la demande de restitution du dépôt de garantie,
- condamner l'IMMOBILIERE à lui payer la somme de 2 000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ainsi que la condamnation de l'IMMOBILIERE aux entiers dépens

L'affaire a été évoquée à l'audience du 15 octobre 2013 et mise en délibéré au 17 décembre 2013.

Par jugement avant-dire droit du 17 décembre 2013, auquel il convient de se reporter pour plus ample exposé du présent litige, le tribunal ordonnait la réouverture des débats à l'audience du 21 janvier 2014.

A cette audience, M. et Mme T conviennent que le bail litigieux a été conclu par Mme T en qualité de propriétaire et non en qualité de mandataire d'une société civile immobilière (SCI) ; que la présente action a bien été engagée par M. B contre Mme T en qualité de personne physique mais pas contre une SCI et contre Mme T en qualité de gérante

dune SCI ; que si « le Cabinet », gestionnaire de biens et mandataire de Mme T au moment de la conclusion du bail n'a pas été appelé à la cause, c'est qu'il n'existe plus que la surface au sol du logement litigieux est de 7,60 m² selon le rapport du service technique de l'habitat de la Ville de Paris du 9 janvier 2012.

Concernant le fondement juridique précis de la demande de M. B en « remboursement de loyers indus » celui-ci indique qu'il fonde ses demandes sur l'obligation de délivrance d'un logement décent prévue par l'article 1719 du code civil et sur le trouble de jouissance qu'il a subi.

Le jugement sera contradictoire.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

sur la demande en remboursement du dépôt de garantie :

Il convient de donner acte à M. B du désistement de sa demande de ce chef, Mme Tl lui ayant remis un chèque de 457,65€ correspondant à son montant.

sur le caractère « non décent » ou « indécent » du logement litigieux :

Il n'est pas contesté par les parties que l'obligation pour le propriétaire de délivrer un logement « décent » à son locataire résulte du premier alinéa de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, inséré sur l'article 187-II de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et aux renouvellements urbains (SRU).

Cette obligation est formulée de la façon suivante : « 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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».

La doctrine a d'emblée relevé que les critères d'un logement « décent » pouvaient être délicats à fixer ; que le mot même de « décence » peut comporter des sens différents puisque le Petit Robert le définit comme « le respect de ce qui touche les bonnes moeurs » mais aussi « le respect des habitudes sociales » ou encore « la discrétion (...) ».

L'article 3 du décret n° 2202-120 du 30 janvier 2002 est venu préciser les caractéristiques juridiques d'un logement décent en disposant que le logement devait comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

« 1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la

distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. (..). L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. »

En l'espèce, il n'est pas contesté que le logement disposait des principaux éléments d'équipement et de confort susvisés.

L'article 4 du même décret est venu préciser également la surface minimum d'un logement décent :

« 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.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation ».

C'est donc sur le non-respect de ce seul critère que M. B[illegible] fonde l'ensemble de ses demandes.

sur le critère de la non-décence résultant de l'insuffisance de la surface habitable du logement litigieux :

L'article R.* 111-2, alinéas 2 et 3, du code de la construction et de l'habitation fixe le mode de calcul de la superficie d'un logement : *« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.*

« Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

Après réouverture des débats, M. B[illegible] produit le rapport du service technique de l'habitat de la Ville de Paris du [illegible] janvier 2012, au regard duquel il apparaît que la

surface au sol du logement litigieux est de 7,60 m² ; que la pièce a la forme d'un couloir de 4,60 m de long sur 1,6[illegible] m de large ; qu'elle est fortement mansardée sur toute la longueur, la superficie habitable (prise à 1,80 m de hauteur sous plafond) se réduisant à 1,56 m².

Il est constant que les dispositions des textes susvisés sont d'ordre public et d'application immédiate aux baux en cours, aucune mise en conformité n'étant possible.

C'est donc à compter du 30 janvier 2002 que la superficie de la chambre louée à M. B[illegible] s'est avérée inférieure à celle d'un logement dit décent. M. B[illegible] ne peut donc valablement soutenir que le logement n'aurait jamais dû être loué car intrinsèquement impropre à l'habitation (...) même à titre gratuit».

En effet, antérieurement au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, aucune disposition d'ordre public n'interdisait la location d'une pièce dénommée autrefois « *chambre de bonne* » ou « *chambre de service* » d'une dimension inférieure à 9 m².

Il convient d'observer que M. B[illegible] a éprouvé beaucoup de difficultés en avril 1995 pour trouver un logement correspondant à ses ressources dans le centre de PARIS, avant de conclure le bail litigieux avec une agence immobilière aujourd'hui disparue et que c'est dans des circonstances fortuites, en lien avec la tranquillité de l'immeuble, que le service technique de l'habitat de la Ville de Paris a établi le rapport qui a été le point de départ de la présente procédure.

sur l'indemnité sollicitée sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation :

En vertu des dispositions de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable.

L'article L. 521-3-2, II, du même code ajoute 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, l'interdiction définitive d'habiter résulte de l'arrêté préfectoral du 20 mars 2012.

Par application du texte susvisé, il convient de condamner Mme T. . . . . à payer à M. B A un montant équivalent à trois mois du loyer actuel soit une somme de 815,97 euros (271,99€ X 3).

sur la demande en dommages et intérêts de M. B pour trouble de jouissance :

L'article 1719 du code civil dispose 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.

Aux termes 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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.* Le texte poursuit en précisant que les *caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article. »*

Il y a lieu de rappeler que le décret visé est celui n° 2002-120 du 30 janvier 2002 déjà évoqué.

Par application de ces textes, il convient de décider qu'en continuant de louer à M. B A, à compter du 30 janvier 2002, une chambre d'une superficie habitable d'1,56 m², Mme T a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent.

Aucune disposition légale ne permet actuellement au juge de condamner le bailleur à « rembourser » au locataire des « loyers indûs » au titre d'un « enrichissement sans cause ».

Mais, par application des textes susvisés le juge peut, en fonction de l'ensemble des éléments d'appréciation fournis au tribunal par les parties, réparer le préjudice subi par un locataire en raison de la faute commise par le bailleur résultant du refus ou de l'incapacité de ce dernier d'appliquer la loi.

En l'espèce, le préjudice subi par M. B résulte de la contrainte pour celui-ci de vivre quotidiennement depuis 2002 dans un logement devenu impropre à l'habitation, tout en s'acquittant cependant d'un loyer d'un montant mensuel de 318,64 euros, charges de 11,33 euros par mois comprises (selon dernière quittance produite aux débats datant de mars 2012).

Mme T . soutient que M. B a sous-loué l'appartement litigieux à un tiers à partir de janvier 2010.

Or, M. B verse aux débats :

- une facture EDF pour le mois de juin 2011 d'un montant de 330,86 euros,
- la taxe d'habitation 2012,

–

– une attestation d'assurance habitation pour les années 2011 et 2012.

Ces documents concernent bien le logement situé à Paris, XIe arrondissement .

Par ailleurs, l'ancien locataire produit deux attestations. Celle de M. C indique que « quand M. B a appris qu'il allait devoir quitter son logement au printemps 2012, il était tellement désemparé que je lui ai proposé de l'héberger chez moi pendant cette période difficile et ce à partir de septembre 2012 ». Dans la seconde Mme B affirme « avoir rencontré régulièrement M. B dans son logement jusqu'en 2012 ».

Pour réfuter ces éléments de preuve, Mme T se borne à produire un seul témoignage, celui de M. M , son locataire, lequel apparaît insuffisant pour emporter la conviction du tribunal.

Dès lors il convient de considérer que M. B a occupé le logement litigieux jusqu'au 20 mars 2012, date de l'arrêté préfectoral.

En conséquence, le tribunal dispose des éléments d'appréciation suffisants pour fixer à la somme de 10 000€ le montant du préjudice subi par M. B entre le 30 janvier 2002 et le 20 mars 2012 et condamner Mme T à payer à M. B cette somme.

sur la demande de dommages et intérêts pour préjudice moral :

Il est établi que Mme T n'a pas assuré le relogement de M. B en application des articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation à la suite de l'arrêté préfectoral du 20 mars 2012.

M. B s'est donc trouvé placé dans une situation précaire entre mars 2012 et le 17 avril 2013, date de la conclusion du nouveau bail, en raison de la carence de Mme T .

Il convient donc de fixer à 1.000 euros le montant du préjudice subi à ce titre et condamner Mme T à payer à M. B cette somme en réparation.

Au surplus, il y a lieu d'observer que c'est grâce à l'intervention efficace de la Fondation Abbé-Pierre que M. B a pu se reloger en concluant le 17 avril 2013 un contrat de bail avec PARIS-HABITAT - OPH, portant sur un logement de deux pièces d'une surface de 42m², situé à PARIS, XIe arrondissement, pour un loyer mensuel de 271,99 euros.

sur la responsabilté de la SARL L'IMMOBILIERE :

L'IMMOBILIERE verse aux débats :

– le mandat de gestion immobilière conclu entre elle et Mme B relatif à plusieurs biens immobiliers dont l'appartement situé rue

-
- conclu le 23 février 200
- un premier courrier qu'elle a adressé le 10 août 2012 au conseil de M. B pour l'informer « *qu'elle n'était plus gestionnaire du bien de Mme T* »,
- un second courrier qu'elle a fait parvenir à Mme T le 30 octobre 2012, lequel indique : « Suite aux événements de ces derniers mois et à nos divers entretiens et surtout à votre visite dans nos bureaux, nous avons attendu patiemment de vos nouvelles quant aux dispositions que vous vouliez prendre » et ajoute « Nous sommes désolés mais notre engagement prend fin par ce courrier »

Le contrat de mandat prévoit dans le paragraphe I des conditions générales que le mandant lui donne notamment les pouvoirs suivants :

- 1- « *gérer les biens désignés au recto (...),*
- *8 - représenter le mandant devant toutes les administrations publiques ou privées, sous réserve de l'application de l'article 828 du code de procédure civile, déposer et signer toutes pièces, engagements et contrats, auprès des services compétents, solliciter la délivrance de toutes pièces ou contrats, le tout relativement au bien géré* ».

L'article 1992 du code civil dispose que :

« *Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.*

Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire ».

Il résulte du contrat de mandat que l'IMMOBILIERE a perçu, à titre d'honoraires, l'équivalent d'un mois de loyer lors de la conclusion du bail plus 5 % hors taxes sur chaque relevé de compte.

Il est de jurisprudence établie que l'agent immobilier est tenu à une obligation de renseignement et de conseil à l'égard de son mandant.

L'IMMOBILIERE en sa double qualité de professionnel de la gestion immobilière et de syndic de l'immeuble dans lequel se trouvait la chambre litigieuse, ne pouvait ignorer les dispositions de l'article 4, alinéa 1er, du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 selon lesquelles un logement dit décent se caractérise par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum.

Il lui incombait donc de vérifier que toutes les conditions d'efficacité juridique du bail, portant sur la location d'une « chambre », sans autres précisions, dont il avait la gestion se trouvaient réunies et, dans la négative d'en informer son mandant, ce que l'IMMOBILIERE n'a pas fait.

La carence de l'IMMOBILIERE dans l'exécution de ses obligations durant une période supérieure à quatre années est donc constitutive d'une faute engageant sa responsabilité contractuelle.

L'IMMOBILIERE sera par conséquent condamnée *in solidum* avec Mme TI au paiement de l'ensemble des sommes auxquelles celle-ci a été condamnée.

Chacune des parties sera déboutée du surplus de ses demandes.

sur les frais irrépétibles et les dépens :

Les circonstances de l'espèce conduisent à condamner *in solidum* Mme TI et l'IMMOBILIERE à verser à Me Aurélie GEOFFROY une somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

Mme T sera déboutée de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme T et l'IMMOBILIER qui succombent supporteront *in solidum* les entiers dépens.

sur l'exécution provisoire :

L'ancienneté et la nature du litige justifient d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

DIT que Mme TI , née B était seule propriétaire du logement situé à Paris, XIe arrondissement (escalier C, bâtiment B, au 4e étage, porte droite) donné à bail à M. B selon bail du 22 avril 1995 ;

DONNE acte à M. B de son désistement de sa demande relative à la restitution du dépôt de garantie ;

CONDAMNE *in solidum* Mme T , née B représentée par Mme TF , es qualité de tutrice, et la SARL IMMOBILIERE à payer à M. B la somme de **815,97 €** ((huit cent quinze euros et quatre-vingt-dix-sept centimes), au titre de l'indemnité couvrant les frais de réinstallation ;

CONDAMNE *in solidum* Mme T [illegible], représentée par Mme T [illegible] es qualité de tutrice, et la SARL IMMOBILIERE [illegible] à payer à M. B [illegible] la somme de **10 000,00 €** (dix mille euros), en réparation du préjudice de jouissance ;

CONDAMNE *in solidum* Mme [illegible], représentée par Mme T [illegible], es qualité de tutrice, et l'IMMOBILIERE [illegible] à payer à M. B [illegible] la somme de **1.000 €** (mille euros), en réparation de son préjudice moral ;

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires au principal,

CONDAMNE *in solidum* Mme [illegible], représentée par Mme T [illegible], es qualité de tutrice, et la SARL IMMOBILIERE [illegible] à payer à Maître Aurélie GEOFFROY la somme de **2500 €** (deux mille cinq cents euros) par application de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,

CONDAMNE *in solidum* Mme [illegible] de, représentée par Mme T [illegible], es qualité de tutrice, et l'IMMOBILIERE [illegible] aux dépens de l'instance.

Ainsi jugé et prononcé le 24 mars 2014 par mise à disposition au greffe du tribunal d'instance de Paris XIème arrondissement.

Le greffier,

Le président,