

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
D'INSTANCE DE MONTPELLIER

C/

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER

JUGEMENT DU 29 Novembre 2018

DEMANDEUR :

Monsieur _____, représenté par son curateur, l' Association GERANTO SUD
représenté par Me GALLON Nicolas, avocat au barreau de MONTPELLIER
Aide juridictionnelle _____

DEFENDEUR :

représentée par La SCP SVA, avocat au barreau de MONTPELLIER

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : STAELENS Patrick, Magistrat à titre temporaire
Greffier : RUIZ Johanna

DEBATS :

Audience publique du : 17 juillet 2018
Affaire mise en délibéré au 18 septembre 2018 jusqu'au 29 novembre 2018

JUGEMENT :

Rendu publiquement par mise à disposition de la décision au greffe le 29 Novembre 2018
par STAELENS Patrick, Magistrat à titre temporaire
assisté de RUIZ Johanna, greffier.

Copie exécutoire délivrée à : Me GALLON Nicolas
Copie certifiée délivrée à : SCP SVA

Le 29 novembre 2018

EXPOSE DU LITIGE

Par acte de Maître CHERTIN, Huissier de justice à Montpellier, Monsieur [redacted] a fait donné assignation à la [redacted] à comparaître à l'audience du 30 avril 2018 du Tribunal d'instance de Montpellier afin de s'entendre condamnée à lui verser la somme de 3.198,00 € au titre des frais de relogement occasionnés par ses manquements contractuels, celle de 6.000,00 € pour les désagréments résultant de la privation de son logement, celle de 1.400,00 € en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 ainsi qu'aux entiers dépens.

L'assignation a été remise à personne habilitée. La [redacted] étant représentée, le jugement rendu sera contradictoire et en premier ressort.

L'affaire a fait l'objet de plusieurs renvois contradictoires et a été appelée à l'audience de plaidoiries du 17 juillet 2018.

Le jugement a été mis en délibéré au 18 septembre 2018 puis prorogé jusqu'au 29 novembre 2018.

A l'audience, les Conseils des parties déposent leurs conclusions.

Maître GALLON, Conseil de Monsieur [redacted] réitère ses demandes et expose au tribunal la situation de Monsieur [redacted]

Celui-ci est en situation de handicap. Suivant jugement du 30 mars 2017, il a été placé sous curatelle renforcée, avec désignation de l'association GERANTO SUD comme curateur. Ses revenus se limitent à l'allocation adulte handicapé à hauteur de 810 euros mensuel.

Suivant contrat du 1er avril 2012, il a pris à bail un logement de type 1 sis 1 [redacted], à [redacted]. Tant le logement pris à bail que les parties communes de l'immeuble étaient extrêmement dégradées. Un incendie est intervenu dans l'immeuble en juin 2016.

Suivant rapport du 28 juillet 2016 un expert désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier à la requête de la Métropole Montpellier Méditerranée a considéré que la sécurité des occupants était menacée en raison de l'état des équipements communs et des systèmes de sécurité contre l'incendie.

Le 11 août 2016, la Métropole Montpellier Méditerranée a pris un arrêté de péril «à caractère imminent portant sur les équipements communs de l'immeuble à usage principal d'habitation sis au 10 rue Jules Ferry».

Cet arrêté a imposé au propriétaire des lieux et bailleur du requérant, [redacted] d'évacuer ses occupants immédiatement.

Tenant cet arrêté, le bailleur aurait dû reloger à ses frais les locataires occupants des lieux, dont Monsieur [redacted]. Au lieu de cela, il a tenté d'obtenir la résiliation amiable du bail des locataires afin de se soustraire à ses obligations de relogement et n'a relogé aucun locataire.

Compte tenu de sa carence, la Métropole Montpellier Méditerranée s'est substituée à lui et a pris en charge l'hébergement de Monsieur [redacted] en appartement et des autres locataires de juin 2016 à juin 2017.

Des travaux de mise en conformité ont été réalisés au premier semestre 2017 et terminés en juin 2017, soit plus de 1 an après l'incendie qui avait affecté le bien. Aux vues de ses travaux, Montpellier Méditerranée Métropole a adopté le 26 juin 2017 un arrêté de main levée de l'arrêté de péril ce qui devait permettre la réintégration de son logement par Monsieur I [redacted].

Parallèlement, par courrier du 16 juin 2017, elle informait les locataires, dont Monsieur J, de la fin de la prise en charge hôtelière à compter du 19 juin 2017.

Il résulte de ces éléments qu'à compter du 26 juin 2017, Monsieur _____ était en droit de réintégrer son logement, son bail d'habitation n'ayant jamais fait l'objet d'une résiliation.

Sans justification valable, la S.A. _____ s'est opposée au retour de Monsieur _____ dans son logement, après avoir changé les serrures de la porte d'entrée. Il avait d'ailleurs de la même manière procédé au changement de la serrure du logement d'autres locataires sans leur accord préalable.

Monsieur _____ a donc été de fait expulsé de son logement et privé de son lieu d'habitation en l'absence de toute décision de justice.

Cette voie de fait a contraint Monsieur _____ à demeurer à ses frais dans la résidence hôtelière où il était précédemment hébergé par la Métropole, puisqu'il ne disposait d'aucune autre solution de logement.

Depuis le 1er septembre, il est provisoirement hébergé en résidence scolaire sociale relevant de la l'association ADAGES, sis 240 rue du Mas Prunet, logement 104 34070 MONTPELLIER.

Maître GALLON soutient ensuite que le bailleur a méconnu le droit de Monsieur _____ de réintégrer son logement.

Il rappelle que l'article L129-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas d'urgence ou de menace grave et imminente, le maire peut ordonner l'évacuation d'un immeuble, ce qui a pour conséquence que le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants, dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 et L. 521-3-1. L'article L. 521-3-2 est applicable.

Pendant la durée des travaux et jusqu'à la levée de l'arrêté de péril, le bail est suspendu mais en aucun cas résilié. Il retrouve ses pleins effets à compter de la levée de l'arrêté de péril.

Que l'article L521-2 II Code de la construction et de l'habitation prévoit que s'agissant des locaux visés par arrêté de péril, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté de péril est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté de péril.

Il ressort de ces éléments qu'en vertu du bail conclu le 1er avril 2012, Monsieur _____ était en droit de réintégrer son logement à compter de l'arrêté de Montpellier Méditerranée Métropole du 26 juin 2017 de main levée de l'arrêté de péril.

Dans un premier temps, le 4/07/2016, le bailleur a malicieusement proposé la résiliation du bail à tous les locataires afin de ne pas avoir à les reloger conformément à ses obligations et qu'ensuite, il a changé les serrures des portes d'accès aux appartements sans l'autorisation des locataires et sans leur donner les nouvelles clés, ce qui constitue un délit.

Compte tenu du manquement à son obligation contractuelle résultant du bail du 1er avril 2012, la _____ sera condamnée à indemniser le requérant sur le fondement des article 1134 et 1147 du Code civil (ancienne numérotation).

Suivant courrier du 16 juin 2017, la Métropole Montpellier Méditerranée a informé M. _____ de la fin de la prise en charge hôtelière à compter du 19 juin 2017 dès lors qu'il était fondé à réintégrer son logement.

Le bailleur ayant refusé sa réintégration dans le logement après en avoir changé les serrures, Monsieur _____ a se maintenir à ses frais dans l'hôtel Edouard VII, où il avait été relogé jusqu'alors par la Métropole. Il s'est acquitté à ce titre des sommes suivantes :

- période du 19/06/2017 au 30/06/2017 : 564 euros
- période du 1/07/2017 au 1/08/2017 : 1302 euros
- période du 1/08/2017 au 1/09/2017 : 1302 euros

Pour un total de 3168 euros.

Il est rappelé que depuis le 1er septembre, il est provisoirement hébergé en résidence scolaire sociale relevant de la l'association AGADES, sis 240 rue du Mas Prunet, logement 104, 34070 MONTPELLIER.

En conséquence, la _____ N sera condamnée à lui verser la somme de 3198,00 euros au titre des frais de relogement occasionné par ses manquements contractuels.

Monsieur _____ a fait l'objet de facto d'une expulsion sauvage et d'une voie de fait le privant de son logement. Depuis la perte de son logement, il est dans une situation de grande précarité. Il éprouve les plus grandes difficultés à trouver un nouveau logement compte tenu de la faiblesse de ses revenus.

Le bailleur a manifestement abusé de son état de faiblesse pour reprendre le logement et le relouer à plus offrant. Compte tenu de ces éléments, il sera condamné à indemniser Monsieur _____ à hauteur de la somme de 6000 euros.

En réponse aux conclusions adverses :

Dans ses écritures, la _____ N fait valoir que le bail aurait été résilié sur le fondement de l'article 1722 du code civil relatif à la destruction totale du bien loué.

En l'espèce, ce texte n'a pas vocation à s'appliquer car il vise « la chose louée (qui) est détruite en totalité par cas fortuit ». Or, le bien occupé par Monsieur _____ N n'a pas fait l'objet d'une destruction « totale ». Il n'a pas été ravagé par le feu. Ce sont les parties communes de l'immeuble qui ont été impactées, tel que le mentionne les arrêtes de la Métropole.

Postérieurement à l'incendie, la _____ N n'avait d'ailleurs nullement considéré que le bien serait totalement détruit puisqu'elle n'a pas notifié au locataire la résiliation du bail et qu'elle a continué à encaisser les loyers. Elle n'avait d'ailleurs pas même envisagé de faire des travaux, estimant vraisemblablement que cela n'était pas nécessaire. Au regard de ces éléments, le bailleur n'est pas fondé à invoquer la résiliation du bail pour destruction totale du bien.

En réplique, la SCP SVA soutient qu'il est constant que l'immeuble a été ravagé par le feu de sorte qu'un arrêté de péril est intervenu le 11 août 2016 en raison de « l'existence d'une menace grave et imminente pour la sécurité des personnes ».

Qu'il est constant qu'en application de l'article 1722 du code civil :

« Si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ».

Que nul ne conteste la ruine matérielle et la ruine économique du bâtiment de sorte que par application de l'article 1722 du code civil est intervenue une résiliation de plein droit du bail.

Que par suite l'action de Monsieur _____ est radicalement irrecevable.

Qu'à titre subsidiaire le preneur sollicite le paiement du montant des loyers payés après la date de reconstruction de l'immeuble sur une durée d'un an.

Que d'une par le tribunal observera qu'il est seulement versé aux débats des factures de sorte qu'il ne peut être sollicité le remboursement desdites factures que pour autant que le preneur justifie de leur paiement effectif.

Qu'à défaut l'action est irrecevable.

Attendu d'autre part que la demande de prise en charge des frais de relogement n'est également aucunement fondée, puisqu'aussi bien le preneur aurait également dû durant la même période s'acquitter des loyers auprès du bailleur et qu'il ne peut donc être sollicité au titre d'un préjudice le paiement d'un loyer qu'il aurait nécessairement dû verser entre les mains de son bailleur.

Que tout au plus le préjudice, pour autant qu'il soit justifié d'un paiement préalable, ne pourrait consister que dans la différence entre le loyer dû à la N et le loyer qui aurait dû être versé à un tiers durant la période de relogement.

Qu'il convient donc de débouter le preneur de ses demandes.

Attendu enfin qu'il est formulé une demande forfaitaire au titre de la privation du bien à hauteur de 6.000,00 euros et que le caractère purement forfaitaire de cette réclamation sans lien avec la réalité d'un préjudice doit être purement et simplement rejetée.

En conclusion, le Conseil de la demande au Tribunal de débouter Monsieur I de l'intégralité de ses demandes et le condamner à lui verser somme de 1.000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que l'article 1722 du Code Civil dispose : *« Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. »*

Attendu que l'arrêt N° A2016-319 du 11 août 2016 est un « *arrêt à caractère imminent portant sur les équipements communs en raison de l'état des équipements communs et des systèmes de sécurité contre l'incendie qui n'offrent pas les conditions nécessaires à la sécurité des habitants* ».

Attendu que l'appartement loué à Monsieur n'a pas été détruit et que seules les parties communes ont dû être reconstruites, l'article 1722 du Code Civil est inapplicable à l'espèce et le Tribunal et par conséquent, le Tribunal, en l'absence de résiliation du contrat de location dira que la N a engagé sa responsabilité contractuelle en reprenant possession de son appartement.

Attendu que l'arrêt prévoyait dans son article 5 que « *le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement provisoire des occupants* ».

Attendu que la I n'a pas relogé ses locataires et que la Métropole Montpellier Méditerranée a dû se substituer au propriétaire pour assurer l'hébergement de Monsieur

Attendu que par arrêt N° A2017-138 en date du 26 juin 2017, il a été prononcée la mainlevée de l'arrêt N° A2016-319.

Attendu qu'à partir de cette date, Monsieur [redacted] aurait dû réintégrer son appartement, l'aide de la Métropole Montpellier Méditerranée n'était plus justifiée.

Attendu que le propriétaire avait changé les serrures de l'appartement interdisant ainsi le retour de son locataire.

Attendu que Monsieur [redacted] a dû trouver un hébergement et engagé des frais à hauteur de 3.198,00 € pour la période du 19 juin 2017 au 31 août 2017.

Attendu que Monsieur [redacted] N apporte les justificatifs de ces dépenses, le Tribunal condamnera la [redacted] N à payer à Monsieur [redacted] la somme de 3.198,00 € au titre des frais d'hébergement.

Attendu que la privation de son appartement a engendré un préjudice certain à Monsieur [redacted] d'autant plus grave que cette personne est en situation de handicap, le Tribunal condamnera la [redacted] à payer à Monsieur [redacted] la somme de 4.000,00 de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral.

L'équité commande de condamner la [redacted] à payer à Monsieur [redacted] la somme de 800,00 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

En application de l'article 696 du Code de Procédure Civile et en raison de la solution donnée au litige la SNC STEVEN sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'Instance, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort,

Vu l'article 1722 du Code Civil,
Vu l'arrêté N° A2016-319. en date du 11 août 2016,
Vu l'arrêté N° A2017-138 en date du 26 juin 2017,
Vu les pièces du dossier,

CONDAMNE la [redacted] à payer à Monsieur [redacted] la somme de 3.198,00 € au titre des frais d'hébergement pour la période du 19 juin 2017 au 31 août 2017 ;

CONDAMNE la [redacted] à payer à Monsieur [redacted] N la somme de 4.000,00 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral ;

CONDAMNE la [redacted] à payer à Monsieur [redacted] la somme de 1400 € au visa des articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991 dont Maître Nicolas GALLON, avocat, pourra poursuivre personnellement le recouvrement en renonçant à la part contributive de l'Etat en application des dispositions de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

CONDAMNE la [redacted] aux entiers dépens.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe les jours, mois et an que dessus et a été signé par le juge et le greffier.

Le Greffier



En conséquence,
La République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de maître ladite décision à exécuter.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous les commandants et Officiers de la Force Publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente grosse, certifiée conforme à la minute de la décision a été signée scellée et délivrée par le Greffier soussigné.

Le Juge

