

TRIBUNAL D'INSTANCE
DE LYON
67, rue Servient
69433 LYON CEDEX 3

JUGEMENT

A l'audience publique du Tribunal d'Instance, tenue le **Vendredi 29**
Juin 2018.

Pôle 3

RG N°
11-17-002812
CODE : 51A

MINUTE : 29/06/18
DU : 29/06/2018

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE : BOUCHENTOUF Nabila
GREFFIER : DUMINY Sophie

ENTRE :

DEMANDEUR :

Monsieur , Antonio 4 rue Jouffroy d'Abbans,
69009 LYON,
représenté par Me LONCKE Cécile (T 833), avocat au barreau de
LYON, puis non comparant.

ET :

DEFENDERESSE :

Madame
69009 LYON,
représentée par Me MATRICON Julie (T.959), avocat au barreau de
LYON.
Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale par décision n° 2017027419
en date du 10 novembre 2017.

Citée à personne par acte d'huissier de justice, en date du 09 juin
2017 puis convoqué le 11 juillet 2017.

Date de la première audience : 06 octobre 2017
Date de la mise en délibéré : 7 mai 2018

ALVES DE OLIVEIRA Antonio

C/

NDONGO ASUMU Julia Mangua

EXPOSÉ DU LITIGE

En vertu d'un contrat de bail passé par acte sous seing privé en date du 1^{er} mars 2014, Madame [redacted] est locataire d'un local meublé à usage d'habitation sis à Lyon (69009) et appartenant à [redacted]

Par acte d'Huissier de Justice du 7 novembre 2016, [redacted] fait délivrer à sa locataire un commandement de payer la somme de 5.200,00 Euros au titre des loyers et charges échus.

Parallèlement, le bailleur a, le 10 octobre 2016, saisi la CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives), conformément à l'article 24-II de la loi du 6 juillet 1989.

Par acte d'huissier en date du 29 mars 2017, régulièrement notifié au Préfet dans le département le 29 mars 2017, Antonio [redacted] fait assigner Julia [redacted] devant le Tribunal d'instance de Lyon et demande de :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire, et ordonner l'expulsion de la locataire ;
- condamner la locataire à payer la somme de 7.200,00 € au titre des loyers, charges arrêtés au 7 janvier 2017 ;
- condamner la locataire à payer une indemnité d'occupation mensuelle, égale au montant des loyers et charges à compter de l'acquisition de la clause résolutoire et ce, jusqu'à la libération complète des lieux ;
- condamner la locataire à payer la somme de 500,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la locataire aux entiers dépens.

En l'absence du demandeur à l'audience du 9 juin 2017, le tribunal a prononcé la caducité de l'acte introductif d'instance.

L'affaire a été réinscrite et rappelée à l'audience du 6 octobre 2017.

Deux avocats se sont constitués successivement pour le demandeur, et par courriers des 3 octobre 2017 et 19 janvier 2018, Maître Maschio puis Maître Loncke ont indiqué ne plus assurer la défense des intérêts de Monsieur [redacted]. Celui-ci a été convoqué à l'audience du 7 mai 2018 et n'a pas comparu.

Madame [redacted] oppose aux demandes adverses compte tenu d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable en date du 29 août 2017.

A titre reconventionnel, elle réclame 27.300,00 € en réparation des troubles de jouissance subis, et demande la compensation entre cette indemnité et l'arriéré locatif.

Elle réclame aussi le prononcé de l'exécution provisoire et la condamnation de Monsieur [redacted] aux dépens.

Elle explique qu'après plusieurs visites des services de l'écologie urbaine et d'un conciliateur de justice à son domicile, il avait été demandé, en vain, au bailleur de remédier au défaut de ventilation constatée dans les lieux ; que convoqué devant le Conseil départemental de l'environnement, Monsieur [redacted] ne s'y est pas présenté, et a de surcroît coupé la fourniture d'eau froide et d'électricité dans son logement, tout en menant une procédure de résiliation de bail ; que le Préfet du Rhône a pris un arrêté d'insalubrité irrémédiable de son logement de sorte qu'elle a quitté les lieux. Elle estime dans ces conditions que les loyers et charges depuis le 1^{er} septembre 2017 ont cessé d'être dus ; que pour l'arriéré locatif antérieur à cette date, et en l'absence de

régularisation des charges, elle est fondée à demander que les provisions sur charges soient déduites des sommes dues.

Elle souligne que l'arrêté d'insalubrité a été pris en raison de nombreux désordres constituant un danger pour sa sécurité et qui existaient dès la prise à bail ; qu'elle a aussi subi les désagréments résultant d'une fuite sur la canalisation des eaux vannes pendant 6 mois. Elle considère que l'ensemble de ces troubles justifie, à titre de dommages et intérêts, une somme correspondante à l'intégralité des loyers échus pendant la durée du bail.

L'affaire a été mise en délibéré au 29 juin 2018.

MOTIFS DE LA DÉCISION

S'agissant de la demande principale en constat de la résiliation du bail par l'effet du commandement de payer délivré le 7 novembre 2014 et resté sans effet, il convient de constater que cette demande est aujourd'hui sans objet, puisque non seulement Madame [nom] n'est plus dans les lieux, et que surtout la résiliation du bail a été confirmée par le seul effet de l'arrêté d'insalubrité irrémédiable en date du 29 août 2017, celui-ci mentionnant que le logement est "définitivement interdit à l'habitation dans un délai de deux mois à compter" de sa notification.

Pour autant, à la date de délivrance du commandement de payer, le logement n'était frappé par aucun arrêté d'insalubrité de sorte que Monsieur [nom] était alors fondé à faire procéder à cette sommation, de sorte qu'à défaut de paiement, non contesté par Madame [nom], le bail doit être considéré comme résilié dès le 8 janvier 2017.

Madame [nom] ne conteste pas avoir cessé de payer les loyers depuis avril 2016 et elle doit en conséquence être condamnée au paiement de la somme de 7.200,00 € arrêtée au 7 janvier 2017, outre les indemnités d'occupation échues depuis le mois de février au mois d'août 2017 inclus, somme dont il conviendra de déduire conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les provisions sur charges, soit 768,00 €.

Selon l'arrêté préfectoral du 29 août 2017 portant déclaration d'insalubrité, le logement donné à bail à Madame [nom] constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment du fait :

- « - de l'absence d'eau froide,
- d'un éclairage naturel insuffisant,
- d'ouvrants ne permettant pas une aération correcte du logement,
- d'une installation électrique dangereuse,
- de risques de chocs frontaux causés par la hauteur sous plafond insuffisante sur la mezzanine et dans la pièce de vie sous la mezzanine,
- de la dangerosité de l'escalier d'accès à la mezzanine ainsi que de son garde-corps,
- de la non-conformité du système de ventilation,
- d'un chauffage insuffisant,
- de la présence d'humidité entraînant le développement de moisissures,
- de la présence d'une fuite d'eau au niveau de la douche,
- de la présence d'une poutre en bois, dégradée à l'extérieur,
- de la présence de trous permettant l'intrusion de rongeurs et d'insectes. »

Le logement donné à bail à Madame [redacted] est décrit au terme du contrat de bail comme comportant "deux pièces principales, séjour, cuisine, chambre, salle de bains et WC" pour une surface de 30 m2.

Il ressort des pièces versées aux débats que, dès juillet 2016, la locataire a contacté les services municipaux d'hygiène compte tenu d'une fuite sur la canalisation des eaux vannes passant dans son logement et que malgré plusieurs relances, le bailleur a mis de nombreux mois avant d'entreprendre les travaux nécessaires. Il est aussi établi qu'en mars 2017, le bailleur a coupé la fourniture d'eau au domicile de la locataire, puis la fourniture d'électricité en septembre 2017 et s'est dispensé d'entreprendre les travaux préconisés par les services de l'Écologie urbaine concernant la réalisation d'une ventilation dans les lieux.

En tout cas, depuis les premières doléances exprimées par Madame [redacted] depuis juillet 2016, il n'est justifié d'aucune diligence du bailleur.

Par ailleurs, s'il peut être observé l'absence de mise en demeure du bailleur par le locataire d'avoir à exécuter les travaux rendant le logement conforme aux exigences de la loi du 6 juillet 1989, ou de réclamation avant juillet 2016, cette absence de doléance n'exclut nullement le trouble de jouissance, dès lors que Monsieur [redacted] connaissait parfaitement les caractéristiques des lieux.

Madame [redacted] qui a ainsi occupé pendant 3 ans un logement mal éclairé, ne disposant pas d'un chauffage suffisant, doté d'ouvertures sur l'extérieur, de ventilations et de conduits de fumées insuffisants ou non conformes, ainsi que d'une évacuation des eaux usées non conforme, peut justement se prévaloir d'un préjudice de jouissance, d'autant que l'article 5 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, relatif aux caractéristiques du logement décent, énonce que " le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent ", sans néanmoins pouvoir prétendre à un préjudice équivalent au montant total des loyers échus pendant la durée du bail qui correspondrait à une totale inhabitabilité des lieux, qui n'est pas démontrée au cas d'espèce.

Néanmoins, l'ampleur des désordres affectant le logement, mais aussi le comportement du bailleur à l'égard de sa locataire, mais aussi d'autres locataires de son chef, qui en ont attesté, justifient que soit allouée à Madame [redacted] une somme de 12.000,00 € en réparation de son préjudice de jouissance.

Monsieur [redacted] qui succombe principalement, sera débouté du surplus de ses demandes et sera tenu aux entiers dépens qui seront recouvrés conformément aux règles de l'aide juridictionnelle.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Constate que le bail est résilié depuis le 8 janvier 2017 ;

Condamne Julia [redacted] à payer à Antonio, [redacted] la somme de **7.200,00 € (sept mille deux cents euros)** au titre des loyers échus jusqu'au mois de janvier 2017, outre les indemnités d'occupation égales au montant du loyer en vigueur, pour la période de février à août 2017 inclus, déduction faite de la somme de 768,00 € au titre des provisions sur charges indues ;

Condamne : à payer à Julia la somme de 12.000,00 € (douze mille Euros) en réparation de son préjudice de jouissance ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne Antonio aux entiers dépens qui seront recouvrés conformément aux règles de l'aide juridictionnelle.

Le Greffier,



En conséquence, la République Française mande et ordonne : au Greffier du Tribunal d'instancer de se conformer à la présente décision ;
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République de veiller à l'exécution de la présente décision ;
Aux Commissions et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'il en sera légalement requis.
En foi de quoi la présente décision a été signée, scellée et délivrée par le Greffier en Chef soussigné.



Le Juge.



1. The first part of the document is a list of the names of the members of the committee.

2. The second part of the document is a list of the names of the members of the committee.

3. The third part of the document is a list of the names of the members of the committee.