

TRIBUNAL JUDICIAIRE
de LILLE
59034 LILLE CEDEX

tél : 03 20 78 33 33

N° RG 23/07139 - N° Portalis
DBZS-W-B7H-XNRB

JUGEMENT

DU : 08 Juillet 2024

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DU 08 Juillet 2024

DANS LE LITIGE ENTRE :

DEMANDEUR(S)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LILLE

représentée par Représentant :
de LILLE

vocat au barreau

ET :

DÉFENDEUR(S)

représentée par :
vocat au barreau de LILLE

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS À
L'AUDIENCE PUBLIQUE DU 15 Avril 2024**

Maxime KOVALEVSKY, Juge, assisté(e) de Deniz AGANOGLU,
Greffier

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DU DÉLIBÉRÉ

Par mise à disposition au Greffe le 08 Juillet 2024, date indiquée à l'issue des
débats par Maxime KOVALEVSKY, Juge, assisté(e) de Deniz
AGANOGLU, Greffier

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 19 avril 2021, à effet au 1^{er} mai 2021, la S.C.I 62 rue Gambetta a donné à bail à _____ un local à usage d'habitation meublé situé :

pour une durée de trois ans renouvelable, moyennant un loyer mensuel de 500 euros, outre 30 euros de provisions sur charges et 500 euros de dépôt de garantie.

Le 26 septembre 2022, le service communal d'hygiène et santé de LILLE a déposé un rapport d'inspection relatif à l'état d'insalubrité et d'occupation des appartements 103, 108 et 109 de l'immeuble situé 276 bis rue Pierre Legrand à LILLE.

Par arrêté du 17 janvier 2023, le Préfet de région Hauts – de – France a déclaré l'appartement n°108 situé 276 bis rue Pierre Legrand à LILLE insalubre, l'a interdit à l'habitation à titre temporaire et a prescrit les mesures destinés à y remédier avant le 1^{er} septembre 2023.

a quitté les lieux le 16 mars 2023.

Par exploit d'huissier de justice du 21 juin 2023, Madame _____ fait citer devant le juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire de Lille, à l'audience du 11 décembre 2023 afin, sur le fondement des articles 1719 du code civil, 6 et 22 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 30 janvier 2002, de :

- condamner le _____ à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts ;
- condamner la S.C.I _____ à lui payer la somme de 500 euros, en restitution du dépôt de garantie, majoré de 10% du montant du loyer pour chaque période mensuelle commencée en retard à compter du 16 avril 2023,
- condamner la S.C.I _____ à payer à Me Christophe WERQUIN la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle, outre les dépens.

A cette audience, les parties ont comparu représentées par leurs conseils. Le Juge des contentieux de la protection a, en application de l'article 446-2 du code de procédure civile, après avoir recueilli l'avis ainsi que l'accord des conseils des parties, organisé les échanges et renvoyé l'affaire à l'audience de plaidoiries du 15 avril 2024.

A l'audience du 15 avril 2024, Madame _____ a comparu représenté par son conseil.

Aux termes de ses conclusions déposées à l'audience, auxquelles elle se réfère, elle sollicite la :

- condamnation de la S.C.I _____ à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts ;
- condamnation de la S.C.I _____ à lui payer la somme de 400 euros au titre de la majoration de 10% du montant du loyer pour la restitution tardive du dépôt de garantie ;
- condamnation de la S.C.I _____ à payer à Me Christophe WERQUIN la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle, outre les dépens.

A l'appui de ses demandes, elle soutient que la déclaration d'insalubrité de l'appartement par arrêté préfectoral caractérise les manquements de sa bailleuse à son obligation de délivrance d'un logement décent. Elle ajoute que les nombreux désordres affectant le logement, notamment l'humidité qui, outre les murs, imprégnait les éléments d'équipements et ses effets personnels, lui ont causé un préjudice de jouissance. En réponse, elle soutient que la bailleuse ne peut exciper de l'absence de mise en demeure préalable pour se dégager de sa responsabilité et rappelle qu'il lui appartenait de saisir la juridiction administrative pour contester la déclaration d'insalubrité. Elle ajoute que l'évaluation de son préjudice est d'autant plus justifiée que le loyer réclamé était supérieur au maximum permis, soit 381 euros au titre de l'encadrement des loyers.

Enfin, elle explique que son dépôt de garantie ne lui a été restitué le 20 décembre 2023 alors que la bailleuse avait jusqu'au 16 avril 2023 pour ce faire. Elle précise que la [redacted] disposait de sa nouvelle adresse pour y avoir adressé la lettre recommandée du 17 mars 2023.

La S.C.I [redacted] a comparu représenté par son conseil.

Aux termes de ses conclusions déposées à l'audience, auxquelles elle se rapporte, elle sollicite le rejet des prétentions adverses et, à titre reconventionnel, la condamnation de la locataire à lui payer la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En défense, sur le fondement de l'article 1226 du code civil, elle soutient que sa responsabilité ne peut être engagée à défaut de mise en demeure préalable. Elle ajoute que la locataire a pris à bail les lieux dans cet état, c'est-à-dire en parfaite connaissance de cause des désordres.

Par ailleurs, elle conteste les constatations des autorités administratives. D'abord, elle fait valoir la partialité du service d'hygiène communal qui lui reproche divers manquements alors que l'environnement général est lui-même dégradé. Ensuite, elle expose qu'il ne peut lui être fait grief d'avoir assurer la clôture des îlots d'appartement pour assurer la sécurité des lieux alors qu'aucune obligation légale ne le lui impose. De la même manière, elle indique qu'une ventilation naturelle existe dans l'appartement et qu'aucune obligation légale ne requiert de ventilation mécanique. Enfin, elle conteste la qualification de radiateurs « énergivores » ou d'insuffisante épaisseur des murs en l'absence d'analyse technique.

A titre subsidiaire, elle soutient que la demande indemnitaire est disproportionnée par rapport aux 22 mois d'occupation des lieux.

S'agissant de la restitution du dépôt de garantie, elle estime que la demande est sans objet puisque son montant lui a été restitué. Elle conteste la majoration en l'absence de mise en demeure préalable et de communication de sa nouvelle adresse.

A l'issue des débats en audience publique, l'affaire a été mise en délibéré à la date du 8 juillet 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

I. Sur la décence du logement :

En application de l'article 6, premier et deuxième aléna 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, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques du logement décent sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017.

Aux termes de l'article 2 de ce décret, le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;
3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

L'article 3 du décret dispose encore que le logement doit présenter, au titre des éléments d'équipement et de confort, 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, une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

En principe, le non-respect de l'obligation de délivrance est sanctionné par une action en exécution des travaux nécessaires, le cas échéant sous astreinte. Néanmoins, une action en réparation du dommage causé par la délivrance de locaux en mauvais état peut s'ajouter à cette sanction ou s'y substituer.

La connaissance de la situation de l'immeuble par le locataire n'est pas de nature à exclure son droit d'obtenir l'exécution des travaux et la réduction des loyers ou l'indemnisation de son préjudice.

Enfin, son droit à indemnisation pour manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonné à une mise en demeure préalable du bailleur.

En application de l'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un logement visé par un arrêté de traitement de l'insalubrité cesse d'être dû 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 l'affichage de mainlevée. Les loyers induitement perçus sont restitués à l'occupant.

En l'espèce, le rapport d'inspection du 26 septembre 2022 relatif à l'état d'insalubrité du logement n° _____ et l'arrêté d'insalubrité du 17 janvier 2023 établissent parfaitement l'indécence du logement et, plus particulièrement, des parties privatives données à bail.

Il résulte de la faible épaisseur des murs (14 centimètres) que le logement n'assure ni le clos et le couvert ni la protection contre les infiltrations d'airs. En effet, les services administratifs ont constaté l'humidité de l'ensemble des murs et menuiseries, des auréoles au plafond, suggérant des fuites, et le développement de moisissures.

Cette humidité est également le fait d'une aération insuffisante. Si le logement dispose de grilles d'aération, celles-ci ne présentent aucun tirage.

En outre, les convecteurs électriques ne permettent pas un chauffage normal. L'inspecteur de salubrité relève que leur capacité de chauffage est insuffisante pour le volume des pièces qui sont, a fortiori, mal isolées.

Enfin, il est observé la présence de nuisibles et, plus précisément, une infestation de rongeurs.

Les autorités administratives concluent à des risques pour la santé des occupants (maladie pulmonaires et respiratoires, allergies mais également des risques d'intoxication au monoxyde de carbone ou encore des pathologies infectieuses et parasitaires).

Le logement a été déclaré insalubre et l'autorité administrative l'a interdit à l'habitation de la notification de l'arrêté jusqu'à sa mainlevée. En effet, la nature des désordres l'affectant (clos et couvert, aération, chauffage et nuisibles) et sa superficie réduite ($27m^2$) le rendaient nécessairement inhabitable.

Il résulte de ces éléments que la bailleresse a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent, les circonstances selon lesquelles la locataire aurait pris à bail un logement indécent en connaissance de cause ou n'aurait pas mis en demeure son bailleur d'y remédier pendant l'exécution du contrat étant parfaitement inopérantes.

Madame _____ a occupé les lieux du 1^{er} mai 2021 au 16 mars 2023, soit 22 mois et 16 jours.

Il résulte des dispositions du code de l'habitation et de la construction que les loyers et toute autre somme versée pour l'occupation des lieux auraient cessé d'être dus à compter du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté du 17 janvier 2023 si la locataire n'avait pas restitué les lieux.

Madame _____ sollicite une indemnité de 10.000 euros, soit 20 mois de loyer de mai 2021 à décembre 2022 inclus.

Les désordres ayant conduit à la déclaration d'insalubrité et l'interdiction d'habiter les lieux jusqu'à ce qu'il y soit remédié existaient, compte tenu de leur nature (épaisseur des murs, clos et couvert, aération et ventilation insuffisante, convecteurs électriques non conforme), nécessairement à la prise à bail.

Ainsi, il y a lieu de réparer le préjudice de jouissance subi par la locataire à hauteur du montant des loyers versés pendant l'occupation des lieux.

Il convient, en conséquence, de condamner la _____ à payer à Madame la somme de 10.000 euros en réparation de son préjudice de jouissance.

II. Sur la restitution du dépôt de garantie :

En application de l'**article 22 de la loi du 6 juillet 1989**, le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

Il est restitué dans un délai maximal d'un mois à compter de la remise des clés par le locataire lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les lieux ont été restitués le 16 mars 2023.

La _____ justifie d'une restitution du montant du dépôt de garantie par chèque du 12 décembre 2023.

La locataire justifie d'un accusé de réception signé le 17 mars 2023 par sa bailleresse faisant état de sa nouvelle adresse.

Il y a donc lieu de condamner la S.C.I _____ à payer à Madame la somme de 400 euros au titre de la majoration légale pour restitution tardive du dépôt de garantie.

III. Sur les demandes accessoires :

L'article 696 du Code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Par ailleurs, il ressort de l'article 700 du même code que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer :

1° à l'autre partie la somme qu'il détermine, au regard des frais exposés et non compris dans les dépens ;

2° et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

La somme allouée au titre du 2° ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat majorée de 50%.

En l'espèce, la S.C.I _____ a, partie perdante, sera condamné aux entiers dépens de l'instance.

Par ailleurs, Madame _____ ne justifie pas avoir bénéficié de l'aide juridictionnelle.

Il convient de condamner La S.C.I _____ à payer à Madame _____ la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, il sera rappelé que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par décision contradictoire, mise à disposition au greffe, rendue en premier ressort,

CONDAMNE La S.C.I _____ à payer à Madame _____ la somme de 10.000 euros en réparation de son préjudice de jouissance ;

CONDAMNE La S.C.I _____ à payer à Madame _____ la somme de 400 euros au titre de la majoration légale pour restitution tardive de son dépôt de garantie ;

DEBOUTE la S.C.I _____ de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE La S.C.I _____ à payer à Madame _____ la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE La S.C.I 62 _____ aux entiers dépens de l'instance ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Ainsi jugé et prononcé à Lille, le 8 juillet 2024.

LE GREFFIER
D.AGANOGLU

LE JUGE
M.KOVALEVSKY

