

20 novembre 2025  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 23/08958

Pôle 4 - Chambre 3

**Texte de la décision**

**Entête**

Copies exécutoires REPUBLIQUE FRANCAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 3

ARRET DU 20 NOVEMBRE 2025

(n° , 5 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 23/08958 - N° Portalis 35L7-V-B7H-CHUQZ

Décision déferée à la Cour : Jugement du 07 Avril 2023 -Autres juridictions ou autorités ayant rendu la décision attaquée devant une juridiction de première instance de [Localité 6] - RG n° 23/00353

APPELANT

Monsieur [C] [U]

[Adresse 5]

[Localité 4]

Représenté par Me Valérie COURTOIS, avocat au barreau de PARIS, toque : R129

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2023-512490 du 22/12/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de [Localité 6])

INTIMES

Monsieur [E] [Y]

[Adresse 1]

[Localité 3]

Madame [N] [Y]

[Adresse 1]

[Localité 3]

DÉFAILLANTS

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 Septembre 2025, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Aurore DOCQUINCOURT, Conseillère, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

- Madame Anne-Laure MEANO, présidente de la chambre ;
- Mme Aurore DOCQUINCOURT, Conseillère,
- Madame Laura TARDY, Conseillère ;

Greffier, lors des débats : Monsieur Edouard LAMBRY

ARRET :

- Par défaut
- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.
- signé par Anne-Laure MEANO, présidente de la chambre et par Edouard LAMBRY, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

## Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 25 novembre 2018, M. [E] [Y] et Mme [N] [Y] ont donné à bail à M. [C] [U] un logement meublé à usage d'habitation situé [Adresse 2] pour un loyer mensuel d'un montant de 490 euros outre un forfait de charges de 30 euros.

Par jugement du 1er avril 2021, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris a prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de M. [C] [U].

Par arrêté préfectoral du 14 février 2022, le Préfet de [Localité 6] a constaté l'insalubrité du local, celui-ci étant impropre à l'habitation par nature compte tenu de ses caractéristiques (local mansardé avec une hauteur sous plafond maximale de 2,03 m, outre une absence de système de ventilation permanent et une installation électrique non sécurisée) et mis en demeure les consorts [Y] de cesser sa mise à disposition aux fins d'habitation.

Par acte d'huissier du 13 décembre 2022, M. [C] [U] a fait assigner les consorts [Y] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris aux fins de les voir solidairement condamnés à lui payer la somme de 9 420 euros de dommages-intérêts au titre du préjudice de jouissance subi.

Les consorts [Y] ont sollicité que M. [C] [U] soit débouté de l'ensemble de ses prétentions.

Par jugement contradictoire entrepris du 7 avril 2023, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris a ainsi statué :

DEBOUTE M. [C] [U] de sa demande de dommages-intérêts au titre du préjudice de jouissance ;

CONDAMNE M. [C] [U] aux entiers dépens.

#### PRETENTIONS DES PARTIES

Vu l'appel interjeté le 16 mai 2023 par M. [C] [U],

Vu les conclusions signifiées aux intimés non constitués le 10 août 2023, remises au greffe le 23 septembre 2023 par lesquelles M. [C] [U] sollicite de la cour de :

Infirmier le jugement rendu le 7 avril 2023 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris en toutes ses dispositions,

Condamner solidairement M. [E] [Y] et Mme [N] [Y] à régler à M. [U] la somme de 9420 euros en réparation du préjudice de jouissance subi par celui-ci du fait du caractère impropre à l'habitation du logement loué,

Les condamner solidairement aux entiers dépens dont distraction au profit de Me Valérie Courtois, avocat au barreau de Paris, en application de l'article 699 du code de procédure civile.

M. [E] [Y] et Mme. [N] [Y] n'ont pas constitué avocat.

La déclaration d'appel et les conclusions de l'appelant leur ont été signifiées le 10 août 2023 à étude.

L'acte de signification de la déclaration d'appel faisait mention de la formule selon laquelle les intimés étaient tenus de constituer avocat, faute de quoi, en application des articles 902 et 909 du code de procédure civile, un arrêt pourrait être rendu sur les seuls éléments fournis par l'adversaire et leurs écritures pourraient être déclarées irrecevables.

Pour un plus ample exposé des prétentions et des moyens des parties, la cour, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, renvoie aux conclusions qu'elles ont remises au greffe et au jugement déferé.

## Motivation

### MOTIFS DE LA DÉCISION

Il résulte de l'article 472, alinéa 2, du code de procédure civile, que si l'intimé ne comparait pas le juge d'appel est tenu de vérifier si la demande de l'appelant est régulière recevable et bien fondée.

En application de l'article 954 alinéa 6 du code de procédure civile, la partie qui ne conclut pas est réputée s'approprier les motifs du jugement.

Sur la demande principale de dommages et intérêts

M. [U] fait grief au jugement entrepris de l'avoir débouté de sa demande en paiement de la somme de 9420 à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi du fait du caractère impropre à l'habitation du logement loué, qu'il réitère devant la cour.

Il fait valoir qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 14 février 2022 que le local est impropre à l'habitation par nature et constitue un risque ou un danger pour la santé et la sécurité physique de l'occupant, compte tenu de l'insuffisance de la hauteur sous plafond, ainsi que de l'absence de système de ventilation permanent et de l'installation électrique non sécurisée. Il souligne que le préfet a considéré que cette situation d'insalubrité engendrait des risques d'atteinte à la santé mentale, d'électrocution et d'intoxication par le monoxyde de carbone, et ne permettait pas l'hébergement des personnes dans des conditions conformes à la dignité humaine. Il ajoute qu'il justifie par un certificat médical que l'insalubrité du logement a eu un impact négatif sur sa santé. Il conclut que les époux [Y] lui ont volontairement loué un logement qui n'aurait jamais dû l'être, et sollicite la somme de 9420 euros à titre de dommages et intérêts représentant les loyers dont il s'est acquitté, justifiés par la production des quittances.

Selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction applicable au présent litige, '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 (...)'.  
'

L'article 2 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, dans sa rédaction applicable au présent litige, prévoit que 'le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé 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 (...).

Selon l'article 4 du décret, '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'.

Selon l'article L.1331-22 du code de la santé publique, dans sa rédaction applicable au présent litige, 'les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le représentant de l'Etat dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe (...). La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables'.

En vertu de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, 'I.-Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure'.

En l'espèce, M. [U] produit l'arrêté du 14 février 2022 de traitement de l'insalubrité du local pris par le préfet de [Localité 6], au visa du rapport du service technique de l'habitat de la ville de [Localité 6] du 28 octobre 2021, dont les motifs sont les suivants :

'Considérant que le rapport du STH de la ville de [Localité 6] en date du 28 octobre 2021 susvisé constate que ce local est impropre à l'habitation par nature et constitue un danger ou un risque pour la santé et la sécurité physique des occupants, notamment compte tenu de ses caractéristiques :

- local mansardé avec une hauteur sous plafond maximale de 2,03 m sur la quasi-totalité de sa surface,
- surface au sol de 10,6 m<sup>2</sup> se réduisant à 9,1 m<sup>2</sup> pour une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 1,80 m puis à une surface de 0 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il résulte notamment de cette situation une insuffisance de hauteur sous plafond ;

Considérant que le local présente d'autre part les critères d'insalubrité suivants au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique :

- absence de système de ventilation permanent,
- installation électrique non sécurisée car non munie d'une protection différentielle 30 mA,

Considérant que cette situation d'insalubrité au sens de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique est susceptible d'engendrer les risques sanitaires suivants :

- risques d'atteintes à la santé mentale,
- risque d'électrocution,
- risque d'intoxications par le monoxyde de carbone,

Considérant que les caractéristiques de ce local ne permettent pas l'hébergement de personnes dans des conditions conformes à la dignité humaine et qu'elles sont susceptibles de nuire à leur santé (...).

L'arrêté met en demeure M. et Mme [Y] de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation du local.

Il en résulte que les caractéristiques du bien loué le rendant indécents, constituées principalement par l'insuffisance de hauteur sous plafond (outre l'absence de système de ventilation et l'installation électrique non sécurisée) existaient ab initio, dès la conclusion du bail. Le local est impropre à l'habitation par nature et constitue un danger ou un risque pour la santé et la sécurité physique des occupants, notamment un risque d'atteinte à la santé mentale, et ne permet pas l'hébergement de personnes dans des conditions conformes à la dignité humaine.

M. [U] justifie au demeurant par la production d'un certificat médical que son état de santé justifiait 'l'attribution d'urgence d'un logement plus salubre'.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les désordres affectant le logement loué ont causé à M. [U] un préjudice de jouissance qui doit être indemnisé.

Il convient donc d'infirmer le jugement en ce qu'il a rejeté toute indemnisation.

Les époux [Y] seront donc condamnés à payer à M. [U] la somme de 7500 euros, qui est de nature à réparer son entier préjudice.

Sur les dépens

M.et Mme [Y], parties perdantes, seront condamnés in solidum aux dépens de première instance, infirmant le jugement entrepris sur ce point, et d'appel, avec droit de recouvrement direct pour ces derniers en application de l'article 699 du code de procédure civile.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt par défaut,

Infirmes, en ses dispositions frappées d'appel, le jugement entrepris,

Et statuant à nouveau sur les chefs de dispositif infirmés et y ajoutant,

Condamne in solidum M. [E] [Y] et Mme [N] [Y] à payer à M. [C] [U] la somme de 7500 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi,

Condamne in solidum M. [E] [Y] et Mme [N] [Y] aux dépens de première instance et d'appel, avec droit de recouvrement direct pour ces derniers,

Rejette toutes autres demandes.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE