

**TRIBUNAL DE PROXIMITE
DE SAINT DENIS**

1 passage des deux pichets
93200 SAINT DENIS

Téléphone : 01 48 13 37 80

Télécopie : 01 48 13 37 92

@ : civil.tprx-st-denis@justice.fr

Extrait des minutes du Tribunal de Proximité
de SAINT DENIS

REFERENCES : N° RG 24/09093 - N° Portalis
DB3S-W-B7I-2AFH

Minute : 25/01080

S.C.I. RTD

Représentant : Maître Caroline WOIRIN de la SELARL WARN
AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, vestiaire :

C/

Monsieur Jawad Ahmed SADAT

Représentant : Me Soria LATRECHE, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 270

Madame Fatima SADAT

Représentant : Me Soria LATRECHE, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 270

**Exécutoire, copie, dossier
délivrés à :**

Me Soria LATRECHE

Copie certifiée conforme délivrée à :

Maître Caroline WOIRIN de la SELARL WARN
AVOCATS

Le 12 NOV. 2025

JUGEMENT DU 03 Novembre 2025

**République Française
Au nom du Peuple Français**

Jugement rendu par décision Contradictoire et en premier ressort et
mis à disposition au greffe du tribunal de proximité en date du 03
Novembre 2025;

par Monsieur Simon FULLEDA, en qualité de juge des contentieux
de la protection assisté de Madame Stéphanie BOULATE, faisant
fonction de greffier ;

Après débats à l'audience publique du 22 Septembre 2025 tenue sous
la présidence de Monsieur Simon FULLEDA, juge des contentieux
de la protection, assisté de Madame Stéphanie BOULATE, faisant
fonction de greffier ;

ENTRE DEMANDEUR :

S.C.I. [REDACTED]

représentée par Maître Caroline WOIRIN de la SELARL WARN
AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, vestiaire :

D'UNE PART

ET DÉFENDEURS :

Monsieur [REDACTED]

représenté par Me Soria LATRECHE, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 270

Madame [REDACTED]

représentée par Me Soria LATRECHE, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 270

D'AUTRE PART

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous signature privée en date du 1^{er} septembre 2022, la SCI [REDACTED] a donné à bail à Monsieur [REDACTED] un appartement meublé situé [REDACTED] moyennant le paiement d'un loyer mensuel d'un montant de 820 euros.

Suivant rapport de visite en date du 13 décembre 2023, les services communaux d'hygiène et de santé ont indiqué que le logement loué présentait les désordres suivants : chauffage inexistant, absence d'eau chaude, installation électrique dangereuse.

Par courrier en date du 15 février 2024, reçu le 17 février de la même année, la mairie de Saint-Denis a informé la SCI [REDACTED] de la saisine de l'agence régionale de santé.

Suivant exploit de commissaire de justice en date du 29 avril 2024, le bailleur a fait signifier à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] un congé pour motif légitime et sérieux à effet au 31 août 2024.

Suivant arrêté préfectoral n°24-0230 en date du 13 mai 2024, le préfet du département de la Seine-Saint-Denis a considéré que l'état du logement présentait un danger grave et imminent pour la santé publique, et notamment de ses occupants, et a ordonné au bailleur de faire réaliser des travaux.

Par courrier en date du 27 mai 2024, l'arrêté susvisé a été notifié à la SCI [REDACTED]

Par courrier en date du 17 février 2025, la mairie de Saint-Denis a notifié à la SCI [REDACTED] un arrêté préfectoral n°25-0095 portant déclaration de fin de danger ponctuel imminent pour la santé publique, et abrogeant l'arrêté préfectoral n°24-0230 du 13 mai 2024.

Suivant exploit de commissaire de justice en date du 16 septembre 2024, la SCI [REDACTED] a fait assigner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bobigny siégeant au sein de la chambre de proximité de Saint-Denis (93 200) aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- Valider le congé délivré le 29 avril 2024,
- Ordonner l'expulsion des défendeurs en la forme ordinaire,
- Condamner les défendeurs à lui verser une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 1.000 euros,
- Condamner les défendeurs à lui verser la somme de 3.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- Supprimer le délai prévu à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- Condamner les défendeurs aux dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 18 novembre 2024, puis a fait l'objet de renvois à la demande des parties jusqu'au 22 septembre 2025.

A cette date, la SCI [REDACTED] représentée par son conseil, soutient oralement ses écritures. Elle forme les mêmes demandes qu'en son acte introductif d'instance, et sollicite le débouté des demandes formées par les défendeurs.

Au soutien de la validité du congé, la SCI [REDACTED] fait valoir que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 n'interdit de délivrer un tel congé qu'à compter de l'engagement de la procédure contradictoire, ce qui suppose la notification effective d'un arrêté ou d'une mise en demeure administrative. Elle ajoute que l'arrêté préfectoral a été signé le 13 mai 2024 et notifié le 29 mai 2024, soit postérieurement à la signification du congé. Elle souligne que l'arrêté préfectoral a été levé par un nouvel arrêté, n°25-0095, notifié par courrier recommandé du 7 février 2025.

Au soutien de la validité des motifs du congé, la SCI [REDACTED] fait valoir que le logement a été dégradé et est suroccupé. Elle souligne que le rapport de visite du 13 décembre 2023 de la municipalité indique que sept personnes sont présentes dans un logement dont les pièces principales présentent une superficie de 35m². Elle fait valoir que l'appartement était en parfait état au moment de sa mise en location, et que les désordres constatés et ayant conduit à la procédure d'insalubrité sont imputables aux seuls locataires.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], représentés par leur conseil, soutiennent oralement leurs écritures. Ils sollicitent de voir :

- A titre principal, déclarer le congé irrecevable, et débouter la SCI [REDACTED] de ses demandes,
- A titre subsidiaire, déclarer le congé mal fondé, et débouter la SCI [REDACTED] de ses demandes,
- En tout état de cause, requalifier le bail en bail non meublé et en tirer les conséquences,
- Condamner la SCI [REDACTED] à leur verser la somme de de 10.310,40 euros au titre des loyers indûment perçus du fait de

la requalification et de la superficie réelle,

- Condamner la SCI [REDACTED] à leur rembourser les loyers réglés depuis mai 2024,
- Condamner la SCI [REDACTED] à leur verser la somme de 7.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance,
- Enjoindre à la SCI [REDACTED] de leur délivrer les quittances de loyer sous astreinte de 50 euros par jour de retard.

Au soutien de leur demande principale de voir déclarer le congé irrecevable, les consorts [REDACTED] font valoir au visa de l'article 15-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 que la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis. Ils soulignent que les parties ont été informées de la saisine de l'ARS par courriers du 15 février 2024, et que le congé se fonde notamment sur ce courrier.

Au soutien de leur demande subsidiaire d'annulation du congé pour défaut de motif légitime et sérieux, les consorts [REDACTED] font valoir que le logement n'est pas suroccupé mais que des personnes étaient présentes ponctuellement au moment de la visite. Ils ajoutent que le bailleur ne rapporte pas la preuve de l'imputabilité des désordres aux locataires, qui n'y auraient aucun intérêt.

Au soutien de leur demande de restitution des loyers, les consorts [REDACTED] soutiennent qu'ils ont réglé les loyers malgré l'arrêté d'insalubrité.

Au soutien de la requalification du bail en bail non-meublé, ils font valoir que le contrat de location ne contient ni annexe ni inventaire des meubles fournis par le bailleur.

Au soutien de leur demande de réduction du loyer pour les loyers à venir et de remboursement de l'indu perçu à ce titre sur les trois dernières années, les consorts [REDACTED] que le service d'hygiène a indiqué une superficie effective de 29m², au lieu des 36m² indiqués au contrat de bail. Ils sollicitent de voir fixer le loyer à hauteur de 533,60 euros (29 x 18,40 euros) à compter du jugement à intervenir. Ils sollicitent également le remboursement du surplus indûment perçu sur les trois dernières années, soit 10.310,40 euros, ou encore 286,40 euros multipliés par 36 mois.

Au soutien de leur demande formée au titre de l'indemnisation de leur préjudice de jouissance, ils s'en rapportent au rapport de visite des services d'hygiène.

Au soutien de leur demande de communication des quittances de loyer sous astreinte, les consorts [REDACTED] font valoir qu'ils ont sollicité à de nombreuses reprises la communication desdites quittances auprès du bailleur, sans succès.

A l'issue des débats, la décision est mise en délibéré au 3 novembre 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la nullité du congé

Il ressort de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 que la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis.

En l'espèce, il n'est pas contesté que par courrier en date du 15 février 2024, reçu le 17 février de la même année, la mairie de Saint-Denis a informé la SCI [REDACTED] de la saisine de l'agence régionale de santé. Ce courrier d'information invite le bailleur à présenter ses observations et à effectuer en urgence les travaux prescrits sous peine d'engager une procédure sur le fondement des dispositions de l'article L511-1 à L511-22 du code de la construction et de l'habitation. Il constitue ainsi le premier avis rendant contradictoire la procédure susvisée, en informant le bailleur de l'existence de cette procédure et en lui donnant l'occasion de l'éviter en agissant en amont.

En outre, le congé délivré le 29 avril 2024 l'a été de mauvaise foi, le bailleur ayant été préalablement informé de l'insalubrité du logement et n'ayant pas réalisé les travaux prescrits, mais prétendant expulser les locataires.

Dès lors, la nullité du congé sera constatée.

La demande de validation du congé et d'expulsion sera rejetée.

Sur la demande reconventionnelle de requalification du bail en bail non meublé

L'article 25-4 de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

L'article 1353 du code civil dispose qu'il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit rapporter la preuve du paiement ou du fait libératoire.

En l'espèce, le contrat de location stipule que le logement est meublé. Il ne contient pas la liste des meubles mais porte une mention manuscrite indiquant : « Je suis gnet Mr [REDACTED] aies reçu un appartement propre et équipée le 1/09/2022 », par laquelle le locataire indique avoir reçu un logement équipé au regard des stipulations contractuelles indiquant un logement meublé. Dès lors, le bailleur rapporte la preuve d'avoir satisfait à son obligation d'équiper le logement.

En outre, les défendeurs ne justifient pas d'avoir jamais demandé au bailleur un équipement ou un meuble manquant, la demande ayant été formée pour la première fois dans le cadre de la présente procédure, de sorte qu'aucun moyen de preuve ne vient éclairer le tribunal en lui indiquant que les meubles n'ont pas été fournis par le bailleur, alors que la charge de cette preuve incombe aux défendeurs qui se prévalent de cet état de fait au soutien de leur prétention, le bailleur ayant dans un premier temps rapporté la preuve contraire par la mention manuscrite au sein du contrat de location.

En l'absence de preuve de l'absence de meubles au sein du logement, la demande formée à ce titre sera rejetée.

Sur la demande de remboursement au titre de la superficie inférieure du logement

L'article 140 de la loi n°2018-1021 dispose que les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris peuvent demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place.

L'arrêté IDF 2025 05-16-00009 fixe le montant des loyers de référence, en ce inclus les loyers minorés et majorés, pour l'établissement public territorial Plaine Commune.

Il ressort des dispositions de l'article 1353 du code civil pré-cité qu'il appartient au locataire qui se prévaut de la surévaluation de son loyer de rapporter la preuve de la différence entre la superficie réelle et la superficie annoncée au contrat de location.

En l'espèce, le contrat de location indique une superficie d'un montant de 35m². Les défendeurs se prévalent du rapport de visite du 13 décembre 2023 pour indiquer que ce logement présenterait en réalité une superficie de 29m² environ.

Toutefois, ce rapport ne conclut qu'à une superficie approximative, calculée sans tenir compte du coin cuisine qui n'est pas mesuré, et ne saurait constituer la preuve de la superficie exacte du logement permettant à la juridiction de céans de calculer le montant du loyer effectivement dû à ce titre.

Dès lors, en l'absence de preuve de la superficie exacte du logement, dont la charge incombe aux défendeurs qui s'en prévalent, la demande sera rejetée.

Sur la demande de restitution des loyers versés depuis mai 2024

L'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité pris en application de l'article L511-11 du même code, le loyer en principal cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de mainlevée.

Il ressort de la combinaison de cet article et de l'article 1353 du code civil qu'il appartient au locataire qui se prévaut du versement de loyers indus de rapporter la preuve dudit versement.

En l'espèce, les défendeurs sollicitent le remboursement des loyers versés depuis le mois de mai 2024. Ils produisent des relevés de compte justifiant des versements suivants :

- 900 euros le 6 janvier 2025,
- 900 euros le 3 février 2025,
- 900 euros le 3 mars 2025,
- 900 euros le 7 avril 2025,
- 900 euros le 5 mai 2025,
- 1.580 euros le 29 juillet 2025,

Toutefois, il ressort des pièces produites que l'arrêté suspendant les loyers n'a été notifié au bailleur que le 27 mai 2024, de sorte que les loyers ont cessé d'être dus au mois de juin 2024. L'arrêté de mainlevée a été notifié le 17 février 2025, de sorte que les loyers ont été à nouveau dus à compter du mois de mars 2025.

Dès lors, les sommes indument versées, et dont la preuve du versement est rapportée par les défendeurs, sont les suivantes :

• 900 euros le 6 janvier 2025,

• 900 euros le 3 février 2025.

La SCI [REDACTED] sera condamnée à verser la somme de 1.800 euros aux défendeurs au titre de la restitution des loyers indument perçus.

Sur la demande de condamnation en paiement de dommages et intérêts pour trouble de jouissance

Il se déduit des dispositions de l'article 1231-1 du code civil que la responsabilité civile contractuelle peut être engagée en cas de réunion cumulative d'une inexécution contractuelle, d'un préjudice et d'un lien de causalité.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que 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. Cette obligation est une obligation de résultat.

En l'espèce, il est établi que le logement loué a été frappé d'un arrêté d'insalubrité entre les mois de mai 2024 et de février 2025 en raison d'un risque pour la sécurité physique et la santé des occupants.

Cette inexécution non contestée a nécessairement causé un dommage aux locataires, qui peut être estimé à hauteur de 10% du loyer prévu contractuellement, soit 82 euros. Ce préjudice ayant perduré pendant dix mois, il sera réparé par l'octroi de dommages et intérêts à hauteur de 820 euros.

La SCI [REDACTED] sera condamnée à verser la somme de 820 euros aux défendeurs.

Sur la demande de délivrance des quittances de loyers

Les défendeurs n'apportent aucun moyen de fait ou de droit à l'appui de cette demande, qui n'est pas davantage étayée par des éléments de preuve établissant que le bailleur a refusé de se soumettre à son obligation de délivrer les quittances de loyer. La demande sera par conséquent rejetée.

Sur les autres demandes

La SCI [REDACTED] qui perd le procès, sera tenue aux dépens conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité commande de ne prononcer aucune condamnation au visa des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera rappelé que la présente décision est revêtue de l'exécution provisoire, conformément aux dispositions de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par décision contradictoire, susceptible d'appel et prononcée par mise à disposition au greffe,

CONSTATE la nullité du congé,

REJETTE la demande de résiliation et d'expulsion,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à verser à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de 1.800 euros au titre de la restitution des loyers indument perçus,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à verser à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] la somme de 820 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] aux dépens,

REJETTE pour le surplus les demandes des parties,

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

Ainsi jugé le 03 novembre 2025.

Et ont signé,

Le Greffier



REPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

Le Juge des contentieux de la protection

