RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 24/00685 - N° Portalis DB3Z-W-B7I-GZRL

MINUTE N° :

Notification

Copie certifiée conforme

délivrée le :

à :

Copie exécutoire délivrée

le :

à :
COUR D'APPEL DE [Localité 10] DE [Localité 8]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-DENIS

JUGEMENT
DU 03 FEVRIER 2025
-
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

PARTIES

DEMANDEUR(S) :

Monsieur [W] [C]

[Adresse 3]
[Adresse 7]
[Localité 4]
représenté par Me Alice SITBON, avocate au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur [I] [L]
[Adresse 1]
LA BRETAGNE
[Localité 4]
représenté par Me Diane MARCHAU, avocate au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION substitué par Me Dilan SUNAR, avocate au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Audrey AGNEL,

Assistée de : Sophie RIVIERE, Greffière,

DÉBATS :

À l'audience publique du 02 Décembre 2024

DÉCISION :

Contradictoire

EXPOSÉ DU LITIGE

Monsieur [W] [C] a donné à bail à Monsieur [I] [L] une maison individuelle située au [Adresse 2] selon contrat du 21 avril 2013 prenant effet au 1er mai 2013, moyennant un loyer mensuel de 620 euros charges comprises.

Le bailleur a donné congé à son locataire pour la date d'échéance du bail fixée au 21 avril 2022 en vue de reprendre le logement au profit de son fils, Monsieur [R] [C], par une lettre recommandée du 13 septembre 2021 reçue le 15 septembre suivant.

Il lui a accordé une prolongation de la durée du bail d'un an à compter du 21 avril 2022 une première fois par une lettre recommandée avec accusé de réception du 25 janvier 2022 reçue le 2 février suivant, pour le 21 avril 2023, puis une seconde fois par une lettre recommandée avec accusé de réception du 30 novembre 2022 reçue le 2 décembre suivant, pour le 21 avril 2024.

Monsieur [W] [C] a également adressé à son locataire un commandement pour défaut d'assurance le 14 juin 2024.

Par un acte de commissaire de justice du 22 juillet 2024 délivré à personne, Monsieur [W] [C] a fait assigner Monsieur [I]

[L] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Saint-Denis de la Réunion aux fins de faire, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :
A titre principal,
- juger que le congé pour reprise délivré le 13 septembre 2021 est valable et que le contrat de bail a été résilié le 1er mai 2022 ;
- ordonner l'expulsion de Monsieur [I] [L] ainsi que de celle de tout occupant de son chef avec l'assistance de la force publique si besoin, sous astreinte de 30 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir ;
- l'autoriser à faire constater et estimer les réparations locatives par un huissier de justice qui sera commis à cet effet, assisté le cas échéant, d'un technicien ;
- supprimer les délais prévus à l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- condamner Monsieur [I] [L] à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 620 euros révisable, à compter du 21 avril 2024, jusqu'à libération effective des lieux ;
A titre subsidiaire,
- constater la résiliation du bail conclu entre les parties du fait de l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut d'assurance à compter du 16 juillet 2024 ;
- ordonner l'expulsion de Monsieur [I] [L] ainsi que de celle de tout occupant de son chef avec l'assistance de la force publique si besoin, sous astreinte de 30 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir ;
- l'autoriser à faire constater et estimer les réparations locatives par un huissier de justice qui sera commis à cet effet, assisté le cas échéant, d'un technicien ;
- supprimer les délais prévus à l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;
- condamner Monsieur [I] [L] à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle de 620 euros révisable jusqu'à libération effective des lieux ;
En tout état de cause,
- condamner Monsieur [I] [L] à lui payer la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi que les entiers dépens.

A l'audience du 2 décembre 2024, date à laquelle l'affaire a été évoquée après plusieurs renvois à la demande d'au moins l'une des parties, Monsieur [W] [C], représenté par son conseil, maintient l'intégralité de ses demandes dans les termes de l'assignation. Il s'oppose aux demandes adverses faisant valoir notamment que la maison a été louée en bon état, que le locataire n'a jamais effectué de réclamation depuis le début du bail conclu en 2013 et qu'il n'a été informé de l'existence de désordres que postérieurement à la résiliation du bail.

Monsieur [I] [L], représenté par son conseil, sollicite le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire. Il conclut à la nullité du congé pour reprise et au débouté de l'ensemble des demandes adverses. Il sollicite, à titre reconventionnel, la condamnation de Monsieur [W] [C] à lui payer la somme de 2.400 euros au titre de son préjudice de jouissance, à parfaire au jour de la réception des travaux de remise en état, ainsi que la condamnation de Monsieur [W] [C] à lui payer la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, il convient de se reporter à leurs écritures et observations orales conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 3 février 2025 par mise à disposition au greffe conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Monsieur [I] [L] justifiant d'une demande d'aide juridictionnelle déposée le 12 août 2024, il convient de lui accorder l'aide juridictionnelle provisoire.

SUR LA RÉSILIATION DU BAIL :

1) Sur la validité du congé

Il résulte du I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 que lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. (...) / En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes. (...) / Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

En l'espèce, Monsieur [W] [C] a donné congé à Monsieur [I] [L] par une lettre recommandée avec accusé de réception du 13 septembre 2021 reçue le 15 septembre 2021, en vue de reprendre le logement donné à bail au bénéfice de son fils, Monsieur [R] [C].

Monsieur [I] [L] soutient à juste titre que le congé ne mentionne pas l'adresse du bénéficiaire de la reprise, Monsieur [W] [C] s'étant borné à indiquer dans son congé de reprise que son fils, Monsieur [R] [C], résidait en métropole.

Or, l'absence de cette mention qui prive le locataire de la possibilité de vérifier la réalité et la sincérité du congé cause nécessairement, et de ce seul fait, grief à Monsieur [I] [L] au sens de l'article 114 du Code de procédure civile.

En outre, Monsieur [W] [C] a délivré congé à Monsieur [I] [L] au motif que "mon fils Monsieur [R] [C] ainsi que sa famille déménagent et viennent s'installer à la Réunion à ce domicile".

Selon la jurisprudence de la haute juridiction, pour apprécier, au jour de la délivrance du congé, le caractère réel et sérieux de l'intention du bailleur de reprendre le logement pour l'habiter à titre de résidence principale, le juge peut tenir compte d'éléments postérieurs, dès lors qu'ils sont de nature à établir cette intention.

En l'espèce, il est établi par l'ensemble des pièces versées aux débats que Monsieur [R] [C], bénéficiaire de la reprise dans le congé précité, a été affecté à [Localité 6] à compter du 1er novembre 2020 pour une durée prévisible d'un an et 9 mois, puis à [Localité 9] à compter du 14 septembre 2023 et qu'il n'a démissionné que le 3 juin 2024 avec effet au 1er décembre 2024, date à laquelle la procédure de traitement de l'insalubrité du logement situé au [Adresse 2] était mise en oeuvre depuis le 14 novembre 2024.

En outre, Monsieur [W] [C] a accepté par deux fois à la demande du locataire de reconduire le contrat de bail pour une durée d'un an jusqu'au 21 avril 2023 puis jusqu'au 21 avril 2024.

Il y a donc lieu de constater que le motif de reprise du logement pour permettre à Monsieur [R] [C] d'y habiter à titre principal qui s'apprécie au jour de la délivrance du congé, soit au 13 septembre 2021, n'apparaît pas comme étant réel et sérieux.

En conséquence et sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens soulevés en défense, il y a lieu de prononcer la nullité du congé de reprise délivré le 13 septembre 2021 par Monsieur [W] [C] et de constater la reconduction tacite du bail à compter du 1er mai 2022 en application du deuxième alinéa de l'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

2) Sur l'acquisition de la clause résolutoire

L'article 7 g) de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 applicable au contrat de bail en cause prévoit que “toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent alinéa.”

Le contrat de bail conclu le 21 avril 2013 contient une clause résolutoire pour défaut d'assurance contre les risques locatifs et un commandement pour défaut d’assurance visant cette clause et reprenant expressément les dispositions précitées a été signifié à Monsieur [I] [L] le 14 juin 2024.

Toutefois, Monsieur [I] [L] a adressé à Monsieur [W] [C] par un courrier du 10 juillet 2024 un devis de la MAAF du 19 juin 2024 ainsi que deux refus d’assurance, l’un émanant de la MAAF et l’autre de la compagnie d’assurance Prudence Créole, fondés sur la non-conformité du logement.

Or, et en application de l’alinéa 2 de l’article 1719 du Code civil, le caractère d’insalubrité du logement donné à bail fait obstacle à ce que le bailleur puisse se prévaloir de la résiliation du contrat de bail pour solliciter l’expulsion de l’occupant.

Monsieur [W] [C] doit donc être débouté de sa demande de résiliation du contrat de bail à raison de l’acquisition de la clause résolutoire pour défaut d’assurance et de l’intégralité de ses demandes subséquentes.

SUR LE TROUBLE DE JOUISSANCE :

Monsieur [I] [L] réclame une indemnisation de son préjudice de jouissance à hauteur de 2.400 euros correspondant à une réduction du loyer de 300 euros à compter du 21 avril 2024 pendant 8 mois.

Il produit un constat de non-décence de la Caisse d’Allocations Familiales (CAF) du 21 août 2024 ainsi qu’une décision de l’[Localité 5] du 14 novembre 2024 l’informant de la mise en oeuvre de la procédure de traitement de l’insalubrité.

Toutefois, Monsieur [I] [L] - qui a demandé par deux fois à son bailleur de se maintenir dans les lieux postérieurement au 21 avril 2022 malgré la délivrance par ce dernier d’un congé aux fins de reprise - ne s’est jamais plaint de l’état du logement auprès de Monsieur [W] [C] qui n’a dès lors pas été en mesure d’y remédier.

Faute pour Monsieur [I] [L] de rapporter la preuve de l’existence d’un préjudice en lien avec un manquement contractuel de Monsieur [W] [C], il y a lieu de le débouter de sa demande de dommages et intérêts au titre de son préjudice de jouissance.

SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

Compte tenu de la solution apportée au présent litige, il y a lieu de laisser à chaque partie la charge de ses propres dépens.

L'équité commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

La présente décision est de plein droit exécutoire à titre provisoire en application des dispositions des articles 514 et 514-1 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

ACCORDE à Monsieur [I] [L] l’aide juridictionnelle provisoire.

PRONONCE la nullité du congé de reprise délivré le 13 septembre 2021 par Monsieur [W] [C].

CONSTATE la reconduction tacite du contrat de bail à compter du 1er mai 2022.

DÉBOUTE Monsieur [W] [C] de sa demande de résiliation du contrat de bail.

DÉBOUTE Monsieur [W] [C] de l’intégralité de ses autres demandes.

DÉBOUTE Monsieur [I] [L] de sa demande d’indemnisation au titre de son préjudice de jouissance.

DIT n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

REJETTE toute autre demande.

LAISSE à chaque partie la charge de ses propres dépens.

CONSTATE l'exécution provisoire de plein droit la présente décision.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire, le 3 février 2025, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l’article 450 du Code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Audrey AGNEL, Vice-présidente, et par Madame Sophie RIVIERE, Greffière.

LA GREFFIÈRE LA VICE-PRÉSIDENTE