

Minute n° 1205/18
RG n° 11-17-001162

Madame P

C/

Madame N

JUGEMENT DU 31 Août 2018
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE VILLEJUIF

DEMANDEUR :

Madame P
Chez Mme N

représentée par Me

DÉFENDEURS :

Madame N

représentée par Me CERDA Aracelli, avocat au barreau de PARIS substitué à l'audience par Me François BESNARD

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président :
Greffier lors de l'audience :
Greffier lors de la mise à disposition :

DÉBATS :

Audience publique du : 21 juin 2018

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 31 Août 2018
par _____, Juge d'instance assisté de _____, Greffier.

Copie exécutoire délivrée le : 31/08/2018

à : Me CERDA Aracelli

à : Préfet

Expédition délivrée le : 31/08/2018

à : Me

EXPOSE DU LITIGE

Madame N a consenti à Madame P un contrat de location 'hébergeur-hébergé', portant sur une chambre situé dans sa maison d'habitation pour une période d'un mois du au contre le paiement de la somme de €.

Par acte sous seing-privé en date du , Madame N et Madame P ont conclu un contrat libellé 'location saisonnière' d'une durée de trois mois, sur ce même logement, moyennant le paiement d'un loyer de €. La location a été renouvelée par contrats successifs des et , jusqu'au .

Par courrier du Madame N a demandé à Madame P de libérer la chambre.

Par acte d'huissier en date délivré à personne, Madame P a fait citer Madame N devant le Tribunal d'instance de Villejuif afin d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la requalification du bail d'habitation en résidence à titre principal,
- la nullité du congé délivré par Madame N
- le paiement des sommes suivantes :
 - * € à titre de dommages-intérêts en raison de la délivrance d'un logement indécent,
 - * € en remboursement des loyers versés en raison de l'indécence du logement,
 - * € à titre de dommages-intérêts pour congé frauduleux,
 - * € à titre d'indemnité de réinstallation,
- l'allocation de € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Après plusieurs renvois ordonnés à la demande de l'une des parties au moins, l'affaire a été retenue et plaidée à l'audience du 21 juin 2018.

À cette audience, Madame P représentée par son Conseil, dépose des conclusions auxquelles elle déclare se rapporter et aux termes desquelles elle maintient ses demandes initiales. Au soutien de sa demande de requalification du contrat de location saisonnière, Madame P invoque les dispositions de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et fait valoir que :

- la qualification stipulée au contrat ne correspond pas à sa situation réelle, dans la mesure où la chambre louée constitue sa résidence principale,
 - elle réside toute l'année dans ce logement, y reçoit son courrier et a perçu les aides au logement qui ne sont allouées par la Caisse d'allocations familiales que pour les logements occupés à titre de résidence principale,
 - la superficie réduite de la chambre, de l'ordre de 6 m², ne permet pas un aménagement et un équipement suffisant, en sorte que le logement ne peut être considéré comme étant meublé.
- La demanderesse en déduit que le contrat libellé 'location saisonnière' doit être re-qualifié en bail portant sur un local vide à usage d'habitation principale et doit être soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Elle soutient être titulaire d'un bail d'une durée de trois ans et affirme disposer d'un titre pour occuper les lieux.

Au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, Madame P soutient que le congé

délivré par Madame N le est nul ; elle fait valoir que la lettre de congé ne lui a pas été adressée par courrier recommandé et ne fait pas mention de l'identité des bénéficiaires de la reprise des lieux, invoquée par la bailleresse. Elle conclut en conséquence au rejet des demandes reconventionnelles en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation formées par Madame N .

Enfin, Madame P invoque les dispositions de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation, l'article 27-2 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine et l'article 1719 du Code civil et soutient que le logement mis à sa disposition par Madame N est indécent dans la mesure où il présente une superficie de 6 m², inférieure à la superficie réglementaire de 9 m². Elle ajoute avoir été dans l'impossibilité d'accéder à la cuisine et à la salle de bains et demande réparation du trouble de jouissance ainsi subi.

À cette audience, Madame N représentée par son Conseil, dépose des conclusions, auxquelles elle déclare se rapporter et aux termes desquelles elle demande :

- le rejet des prétentions de Madame P
- l'expulsion sans délai de Madame P sous astreinte de € par jour à partir de l'expiration d'un délai de 48 heures à compter de la date de la signification de la décision, et ce, avec exécution provisoire,
- le paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du dernier loyer, à compter du et jusqu'à la libération des lieux,
- le paiement de la somme de € à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive,
- l'allocation de € au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre sa condamnation à supporter les dépens de l'instance.

Au soutien de ses prétentions, Madame N fait valoir que le bail consenti à Madame P est un contrat de location saisonnière ainsi que cela résulte de la clause n°1 du contrat. Elle ajoute qu'elle n'a jamais eu l'intention de louer la chambre à titre de résidence principale, le logement ayant été mis à disposition de Madame P pour la période universitaire. Madame N en déduit que le contrat de location n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et soutient que Madame P se maintient dans les lieux, sans droit ni titre, depuis le date d'expiration du contrat de location. Elle précise que Madame P n'a procédé à aucun règlement au titre de l'indemnité d'occupation depuis cette date.

En outre, Madame N soutient que le logement ne présente pas de signes d'indécence dans la mesure où la locataire a accès à une salle de bains et à une cuisine équipée. Elle précise que Madame P avait parfaitement connaissance de la superficie réelle du bien lors de la conclusion des contrats successifs et ajoute que la réglementation relative aux logements indécents et à la superficie minimale autorisée n'est pas applicable aux locations saisonnières.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré à ce jour, par mise à disposition au Greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, "*les dispositions du présent titre sont d'ordre public.*"

Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligations professionnelles, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce titre ne s'applique pas :

1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;

2° Aux logements meublés, régis par le titre 1er bis ;

3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1."

En l'espèce, aucun élément ne caractérise la commune volonté des parties de soumettre globalement leur relation contractuelle, de manière certaine et explicite aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, en l'absence de toute référence à ce texte dans les différents contrats conclus.

Au contraire, Madame N comme Madame P ont expressément manifesté la volonté d'écarter les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 applicables à la location des locaux à usage d'habitation principale. En effet, les contrats successifs conclus par les parties sont libellés 'contrats de location saisonnière' et le contrat conclu le prévoit expressément: "*les parties déclarent que la présente location n'a pas pour objet des locaux loués à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale [...] et conviennent que leurs droits et obligations respectifs seront régis par les stipulations du présent contrat, par l'arrêté du 28 décembre 1976 modifié et à défaut par les dispositions du Code civil*".

En outre, les échanges d'e-mails produits aux débats démontrent que Madame N s'est opposée à la conclusion d'un bail portant sur un local meublé à usage d'habitation d'une durée d'un an et a expressément indiqué que la location était consentie pour une durée limitée compte tenu du statut d'étudiant de Madame P Cette dernière ne conteste d'ailleurs pas avoir intégré les lieux afin de poursuivre un cursus universitaire et produit aux débats le diplôme qu'elle a obtenu au titre de l'année universitaire .

Enfin, Madame P a indiqué expressément, dans son courrier du , qu'elle acceptait d'occuper la chambre à titre de résidence secondaire et qu'elle déclinait l'offre de bail d'une durée de douze mois portant sur un logement meublé à usage d'habitation principale.

Au vu de ces éléments, la demande de requalification du contrat de location apparaît mal-fondée et sera rejetée.

Il en résulte que le contrat liant Madame N et Madame P , consistant en une location saisonnière, n'est pas soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, en particulier aux dispositions de l'article 6 relatif à l'obligation de délivrance d'un logement décent. Les dispositions de l'article 1719 du Code civil qui portent également sur l'obligation de délivrance d'un logement décent ne sont pas non plus applicables au contrat litigieux, dans la mesure où elles ne concernent que les contrats de location portant sur des locaux à usage d'habitation principale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, la location saisonnière étant par nature

provisoire. Madame P est donc mal-fondée à solliciter l'application de ces dispositions. Au surplus, elle ne prouve pas avoir été dans l'impossibilité d'accéder à la cuisine et à la salle de bain et ne démontre pas le trouble de jouissance dont elle demande réparation.

Dès lors, Madame P sera déboutée de ses demandes en remboursement des loyers et en paiement de dommages-intérêts fondées sur l'indécence du logement.

Enfin, dans la mesure où le contrat liant Madame N et Madame P n'est pas soumis aux dispositions de l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, relatif à la durée minimale des baux d'habitation, il doit être considéré que la relation contractuelle a pris fin à l'expiration du dernier contrat de location conclu entre les parties, soit le . Le courrier adressé à Madame P après cette date pour lui demander de restituer les lieux (*courrier du*) ne peut donc être analysé comme un congé.

La demande en nullité du congé, la demande en paiement d'une indemnité de réinstallation et la demande de dommages-intérêts pour congé frauduleux seront, en conséquence, rejetées.

En revanche, Madame N , en sa qualité de propriétaire, est bien fondée à solliciter aujourd'hui l'expulsion de Madame P , qui occupe le logement sans droit ni titre, depuis le . L'expulsion de Madame P sera donc prononcée. Il n'y a pas lieu d'assortir cette expulsion d'une mesure d'astreinte, le recours à la force publique permettant d'obtenir la libération des lieux en cas de résistance de l'occupant. En outre, aucune considération tirée des circonstances de l'espèce et du comportement de l'occupant ne justifie de supprimer le délai de deux mois de principe suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux.

Par ailleurs, l'occupant est tenu au paiement d'une indemnité d'occupation, destinée à indemniser le propriétaire du préjudice qu'il subit du fait de l'occupation de son bien immobilier. Le montant de cette indemnité est fixé en tenant compte de la valeur locative du bien, mais également des situations respectives des parties. En l'espèce, Madame N a reconnu dans un courrier produit aux débats (*pièce demandeur n°10*), avoir perçu des indemnités d'occupation pour la période allant du mois au mois de . Dès lors, Madame P devra payer une indemnité d'occupation, d'un montant équivalent à celui des loyers, à compter du et jusqu'à la libération effective des lieux.

Madame N ne rapportant pas la preuve d'une faute commise par Madame P , demanderesse à la présente instance, et notamment d'une intention de lui nuire, la demande de dommages-intérêts pour procédure abusive sera rejetée.

Succombant à l'instance, Madame P sera condamnée aux dépens sur le fondement de l'article 696 du code de procédure civile.

Madame P qui supporte les dépens, sera condamnée au paiement de la somme de € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Compatible avec la nature de l'affaire, l'exécution provisoire sera ordonnée, en application des dispositions de l'article 515 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort, par mise à disposition au Greffe :

DEBOUTE Madame P de sa demande de requalification du contrat de location ;

DEBOUTE Madame P de sa demande de nullité du congé, de sa demande de dommages-intérêts au titre du congé frauduleux et de sa demande en paiement d'une indemnité de réinstallation ;

DEBOUTE Madame P de sa demande en remboursement des loyers et en paiement de dommages-intérêts au titre de l'indécence du logement ;

CONSTATE que Madame P est occupante sans droit ni titre de la chambre située dont Madame N est propriétaire ;

ORDONNE son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef, à l'expiration d'un délai de deux mois après délivrance d'un commandement de quitter les lieux, avec si nécessaire le concours de la force publique, conformément aux dispositions des articles L.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

RAPPELLE, s'agissant des meubles et objets mobiliers laissés dans les lieux, qu'il devra être procédé conformément aux dispositions des articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

DEBOUTE Madame N de sa demande tendant au prononcé d'une astreinte ;

CONDAMNE Madame P à payer à Madame N une indemnité d'occupation d'un montant équivalent à celui des loyers à compter du jusqu'à la libération effective des lieux ;

DEBOUTE Madame N de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

CONDAMNE Madame P à payer à Madame N la somme de € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame P aux dépens ;

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement ;

DÉBOUTE les parties de toutes autres demandes différentes, plus amples ou contraires au présent dispositif.

Le Greffier,

Le Juge,