

SCP D'AVOCATS
CABEL MANANT NAOUR-LE DU MINGAM
12, Boulevard Waldeck Rousseau 22000 SAINT BRIEUC
42, rue Saint Nicolas 22200 GUINGAMP
Tel : 02.96.62.88.00 ou 02.96.40.00.63

Aide Juridictionnelle totale n°2012/001936 du 30 Août 2012

ASSIGNATION

DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE DE SAINT BRIEUC

L'AN DEUX MILLE DOUZE, LE :

PAR :

A :

La Société Civile CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT inscrite au RCS de SAINT BRIEUC sous le n°440 139 426 dont le siège est La Doberie Saint Aaron 22400 LAMBALLE prise en la personne de Monsieur Christian LUCAS, son représentant légal

A LA DEMANDE DE :

Madame Sylvie LE GOFF née le 21 janvier 1961, de nationalité française, demeurant 30 rue Théodule RIBOT 22000 SAINT BRIEUC.

Ayant pour Avocats Maître Christa NAOUR-LE DU, membre de la SCP CABEL MANANT NAOUR-LE DU MINGAM, inscrite au Barreau établi près le Tribunal de Grande Instance de SAINT BRIEUC et dont le cabinet est 42 rue Saint Nicolas à GUINGAMP (22200) & 12 Boulevard Waldeck Rousseau à SAINT BRIEUC (22000).

∞

Nous sommes chargés de vous faire savoir qu'un procès vous est intenté devant le Tribunal d'Instance de SAINT BRIEUC dont les audiences se tiennent : 6 bis Allée Marie Le Vaillant 22035 SAINT BRIEUC.

L'affaire sera appelée à l'audience du :

**- LUNDI 29 OCTOBRE 2012 à 9 h00
(lundi vingt neuf octobre deux mil douze à neuf heures)**

TRES IMPORTANT

Afin qu'il soit procédé à la tentative de conciliation prévue par la Loi et à défaut de conciliation pour que le Tribunal statue par Jugement.

Nous vous précisons qu'aux termes de l'art. 828 du Code de Procédure Civile, vous pouvez vous faire assister ou représenter par un Avocat, votre conjoint, votre concubin ou la personne avec laquelle vous avez conclu un pacte civil de solidarité, vos parents ou allié en ligne directe ou en ligne collatérale jusqu'au 3ème degré inclus, ou par une personne exclusivement attachée à votre service personnel ou à votre entreprise.

L'état, les départements, les communes, et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le représentant, s'il n'est Avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

A défaut de comparaître ou d'être valablement représenté, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent si elles remplissent les conditions prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège social du Tribunal de Grande Instance de leur domicile.

MOTIFS DU PROCES ET OBJET DE LA DEMANDE :

Suivant acte sous seing privé en date 1^{er} novembre 2006, la SC CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT (**pièce 1**) a donné à bail à Madame LE GOFF un appartement dans un logement sis 30 rue Théodule Ribot à SAINT BRIEUC moyennant un loyer mensuel de 245 € (**pièce 15**).

Madame LE GOFF a versé un dépôt de garantie de 235 €.

Le logement est composé de trois chambres, d'une salle de bains commune et d'une pièce commune au sous-sol comprenant un coin cuisine. On accède au logement par cette pièce de vie commune après avoir descendu un long escalier. La porte d'entrée fait seulement 1m68 de hauteur. C'est la seule source de lumière. Le plafond de la cuisine et de la salle de bains présente une hauteur inférieure à 2m20 (1m88) (**pièces 18 et 19**).

Il n'existe aucune aération alors que le logement est chauffé au gaz.

Trois personnes vivent dans ce logement.

Les lieux sont dans un état déplorable et insalubre. L'installation électrique n'est pas aux normes. Il y a des fils électriques qui pendent partout.

Les photographies sont éloquentes sur l'état du logement (**pièce 2**).

Madame LE GOFF n'a malheureusement pas eu d'autre choix que de prendre cette location.

A l'époque, suite à des difficultés personnelles, elle était sans logement et vivait à l'hôtel avec l'aide de la société ADALEA.

C'est cette association qui l'a mise en relation avec Monsieur LUCAS.

Quand Madame LE GOFF a visité les lieux, elle s'est aperçue que sa chambre était toute moisie. Elle n'a cependant pas pu faire autrement que de signer le bail. « C'était ça ou la rue ». Monsieur LUCAS le savait et a abusé de sa faiblesse.

Madame LE GOFF est atteinte de polyarthrite rhumatoïde. Ses conditions de vie influent beaucoup sur son état de santé (**pièce 6**).

Par courrier recommandé du 31 mai 2012, Madame LE GOFF a averti Monsieur LUCAS qu'elle allait se défendre en justice (**pièces 3, 7, 8 et 9**).

Monsieur LUCAS n'a pas réagi à ce courrier.

Par arrêté préfectoral en date du 23 août 2012, les locaux ont été déclarés par nature impropre à l'habitation au motif que la pièce commune à usage de séjour-cuisine en sous sol, d'une hauteur inférieure à 2m20 dont l'accès se fait par une porte d'une hauteur de 1m60 et dont les chambres situées en étage ne sont accessibles qu'à partir de cette pièce commune en enjambant un trou dans une cloison entre deux escaliers. (**Pièce 11**).

L'arrêté se fonde sur les dispositions de l'article L1331-22 du Code de la Santé Publique qui prévoit que « *les caves et 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'état dans le département met en demeure la personne qui a mis à disposition les locaux de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.* » (**Pièce 10**).

Le Préfet a mis la SC CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT en demeure de faire cesser la situation de mise à disposition aux fins d'habitation des locaux impropres par nature à l'habitation.

Tenu d'une obligation de relogement, Monsieur LUCAS a proposé un logement à Madame LE GOFF le 06 septembre 2012 moyennant un loyer de 320 € par mois (**pièces 16 et 17**).

Madame LE GOFF a accepté cette proposition et signé un bail le 29 septembre 2012.

La requérante a néanmoins subi un préjudice de jouissance pendant toutes ces années où elle a vécu dans cette cave.

Elle est bien fondée à saisir le Tribunal d'instance pour obtenir réparation de son préjudice.

DISCUSSION

1- Sur le remboursement des loyers

Déclaré impropre par nature à l'habitation, le local donné à bail à Madame LE GOFF est impropre à sa destination.

Aux termes de l'article L 1331-22 du Code de la Santé Publique, les locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

En conséquence, Madame LE GOFF est bien fondé à solliciter la condamnation de la Société Civile CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT à lui rembourser l'intégralité des loyers indument versés depuis son entrée dans les lieux jusqu'au 23 Août 2012 (*Civ.3^{ème}, 19 mars 2008 Bull.Civ.III, n°51 ; CA de ROUEN, 12 mai 2011 n°10/02633*) soit sur 70 mois la somme de **17.150 €**.

2- Sur le trouble de jouissance

Madame LE GOFF vit dans cette cave depuis cinq ans.

Vivant dans un état de stress permanent, elle a plongé dans la dépression.

Non seulement ses conditions matérielles de vie sont désastreuses mais elle doit en outre concilier avec des colocataires alcooliques et violents. Monsieur LUCAS ne loue qu'à des personnes fragiles...

Faute d'éclairage naturelle, la lumière est allumée toute la journée.

Madame LE GOFF est à bout. Son état de santé se dégrade. Elle est sous traitement antidépresseur (**pièces 5, 6 et 21**).

Les lieux déclarés impropres par nature à l'habitation ne peuvent être considérés comme un logement décent au sens du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 (*article 5 du décret*).

Il n'est pas concevable que de tels locaux soient proposés à la location moyennant, de surcroît, un loyer de 245 € par mois par locataire soit 735 € au total !!!

En louant le logement litigieux, Monsieur LUCAS gérant de la SC CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT a abusé de la situation de faiblesse de Madame LE GOFF qui ne perçoit qu'une pension d'invalidité de 673 € par mois (**pièces 12 et 13**).

Madame LE GOFF subit indéniablement un préjudice lié à l'occupation des lieux.

Depuis cinq ans, elle est contrainte de vivre quotidiennement dans un logement totalement impropre à l'habitation.

Pour l'avoir contraint à de telles conditions de vie, la Société Civile CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT sera condamnée à lui régler une somme de 7000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance.

3- Sur la restitution du dépôt de garantie

Madame LE GOFF sollicite la restitution du dépôt de garantie d'un montant de €.

Compte tenu de la situation imposée à Madame LE GOFF et de sa nécessité de saisir la présente juridiction pour obtenir un relogement et l'indemnisation de son préjudice, il apparaît équitable qu'il lui soit octroyé une somme de 1000 € au titre des articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991, outre les entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Vu l'arrêté préfectoral de mise en demeure relatifs aux locaux impropres par nature à l'habitation du 12 juin 2012,

Vu les articles L 521-2 et L 521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu le décret n°2002-120 du 20 janvier 2002

Vu les articles 1719 et suivants du Code Civil,

Constater que la SC CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT a fait une proposition de relogement que Madame LE GOFF a acceptée.

Dire et juger que la Société Civile CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT devra payer à Madame LE GOFF une indemnité équivalente à trois mois de son nouveau loyer.

Constater que les loyers ne sont plus dus depuis le 23 Août 2012.

Condamner la Société Civile CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT à rembourser à Madame LE GOFF les loyers indûment versés du 1^{ER} Novembre 2006 au 23 Aout 2012 soit la somme de 17.500 € et ce, avec intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir.

Condamner la Société Civile CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT à restituer à Madame LE GOFF le dépôt de garantie d'un montant de 235 € et ce, avec intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir.

Condamner la Société Civile CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT à payer au requérant la somme de **7000 €** à titre de dommages et intérêts en réparation de son trouble de jouissance et ce, avec intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir.

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Condamner la Société Civile CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT à payer à Madame LE GOFF une somme de 1000 € au titre des frais irrépétibles conformément aux articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991.

Condamner la même aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

Liste des pièces dont il est fait état et signifiées au défendeur

- 1- Extrait TELECOM PRO
- 2- Photographies
- 3- Procès verbal d'audition d 28.06.2012
- 4- Certificat médical du Dr DUPLAT du 19.03.2012
- 5- Prescriptions médicales janvier et juin 2012
- 6- Certificat médical du Dr DUPLAT du 20 juillet 2012
- 7- LRAR de Madame LE GOFF à la SC CHRISMAR GESTION
- 8- LRAR de Madame LE GOFF à l'ARS
- 9- LRAR de Madame LE GOFF au Procureur
- 10- LRAR de la direction environnement Santé à la SC CHRISMAR GESTION du 05.07.2012
- 11- Arrêté du 23 Août 2012
- 12- Lettre de la CPAM du 29 juin 2012
- 13- Extrait relevé de compte mars à mai 2012
- 14- Attestation de paiement CAF du 01.06.2012
- 15- Attestation de loyer du 30.06.2006
- 16- Proposition relocation du 06.09.2012
- 17- LRAR de Madame LE GOFF à Monsieur LUCAS
- 18- Attestation GALONNIER
- 19- Attestation CHENE
- 20- Articles de presse