TRIBUNAL D'INSTANCE de
CAEN
25 place de la République
B.P. 508
14035 CAEN CEDEX
☎ : 02.31.86.08.98

Des minutes du greffe du
TRIBUNAL D'INSTANCE de CAEN
département du CALVADOS
circonscription judiciaire de CAEN
il a été extrait littéralement
Ce qui suit :

JUGEMENT

RG N° 11-07-001024

Minute :

JUGEMENT

Du : 26/08/2008

Monsieur M Olivier

C/

SARL LA VILLA DE TOURVILLE

Copie exécutoire délivrée le : 26.08.08
à M. M

Copie conforme délivrée le : 26.08.08
à Me BLANCHARD
Mes SALMON & Associés.

DEMANDEUR :

- Monsieur M Olivier
demeurant chez sa soeur Madame M
14000 CAEN,

représenté par Me BLANCHARD Bernard, avocat au barreau de CAEN

d'une part,

ET :

DÉFENDEUR :

- SARL LA VILLA DE TOURVILLE
dont le siège social est situé 150 rue Saint Jean, 14000 CAEN,

représentée par Mes SALMON & Associés, avocat au barreau de CAEN

d'autre part,

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : LE BARON Nathalie, Juge d'Instance au Tribunal d'Instance de CAEN déléguée par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la Cour d'Appel de CAEN en date du 15 janvier 2008 et par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CAEN en date du 18 janvier 2008

Greffière présente lors de la mise à disposition : HELEINE Sophie

PROCÉDURE :

Date de la première évocation : 4 septembre 2007
Date des débats : 19 juin 2008
Date de la mise à disposition : 26 Août 2008

TRIBUNAL D'INSTANCE DE CAEN (Cx) 14035 (CALVADOS)

SM NB

EXPOSÉ DU LITIGE

La **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** a acquis en 2005, afin d'y réaliser un projet immobilier, un ensemble immobilier situé 37, avenue de Tourville à CAEN, comprenant plusieurs appartements loués, dont un à **monsieur Olivier M** selon contrat sous seing privé en date du 31 décembre 1995.

La **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** a obtenu un permis de construire en date du 15 novembre 2005.

Un protocole d'accord a été signé le 16 février 2007 entre la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** et **monsieur Olivier M** pour mettre fin à son contrat de location à la date du 10 mars 2007, moyennant le paiement par la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** des frais inhérents au déménagement du locataire jusqu'au garde-meubles et la location de ce garde-meubles pendant trois mois, une dette de loyer d'un montant de 11 258 €uros étant par ailleurs stipulée effacée au profit de **monsieur Olivier M**

Par acte d'huissier en date du 2 août 2007, **monsieur Olivier M** a assigné la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** devant le Tribunal d'Instance de CAEN aux fins de la voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, condamnée à payer les sommes suivantes :
- 212,88 €uros au titre de la facture des frais de garde-meubles,
- 240 €uros au titre de deux constats de Maître COURIEULT,
- 4000 €uros au titre du préjudice subi du fait de l'enlèvement de ses meubles,
- 30 000 €uros à titre de dommages et intérêts pour préjudice dans ses conditions d'existence,
- 6000 €uros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et les dépens.

Il fait valoir qu'il a signé le protocole d'accord dans des conditions de précipitation inadmissibles. Il indique qu'il a continué à vivre dans cet appartement, qui a été vidé de ses meubles puis détruit par l'arrachage des portes et fenêtres et du garage. Il expose que son droit à relogement a été ignoré et qu'il subit de ce fait un préjudice.

La **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** conclut au débouté de **monsieur Olivier M** et demande reconventionnellement sa condamnation à lui payer la somme de 5000 €uros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et celle de 1500 €uros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile. À titre subsidiaire, elle demande de considérer la somme de 11 258 €uros comme étant suffisante à l'indemnisation du préjudice de **monsieur Olivier M**

Elle fait valoir qu'elle a obtenu un permis de démolir et de construire pour son projet immobilier. Elle indique qu'elle a signé un protocole d'accord équilibré avec **monsieur Olivier M** comprenant des concessions réciproques, Elle estime avoir respecté les termes du protocole et considère la procédure de **monsieur Olivier M** injustifiée.

*****

TRIBUNAL D'INSTANCE DE CAEN 14033 (CALVADOS)

SH NB

MOTIFS DE LA DÉCISION

1- Sur la faute de la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** :

L'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le droit au logement est un droit fondamental. Au sens de l'article 2 de cette même loi, les dispositions régissant les rapports entre bailleurs et locataires sont d'ordre public.

Selon l'article L.442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, si le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu l'autorisation de démolir, celui-ci doit donner un préavis de six mois à son locataire pour vider les lieux et assurer son relogement.

Si cette double condition est réunie, rien ne s'oppose à la signature d'un protocole d'accord.

En l'espèce, la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** justifie avoir obtenu un permis de construire en date du 15 novembre 2005. Il n'est pas contesté qu'elle ait préalablement obtenu un permis de démolir.

Ainsi, **monsieur Olivier M** ne peut opposer à sa bailleresse un droit au maintien dans les lieux, mais cette dernière devait lui accorder un préavis de six mois pour quitter les lieux et assurer son relogement.

Il ne résulte pas des pièces du dossier qu'un préavis conforme aux termes de l'article L.442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-dessus rappelé lui ait été délivré.

Bien plus, le protocole d'accord signé le 16 février 2007 stipule que **monsieur Olivier M** doit libérer les lieux au 10 mars 2007, soit trois semaines après la signature dudit protocole.

En outre, la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** ne justifie ni ne démontre avoir assuré le relogement de **monsieur Olivier M** ou fait des démarches en ce sens.

L'accord des parties ne respecte donc pas les règles impératives édictées par les textes susvisés, et notamment le droit au logement de **monsieur Olivier M**

En ce faisant, la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** a commis une faute nécessairement préjudiciable à **monsieur Olivier M**

2- Sur le préjudice de **monsieur Olivier M**

Sans demander la nullité du protocole, **monsieur Olivier M** sollicite la réparation de son préjudice du fait du non-respect de ses droits d'occupant d'un logement principal.

Il est justifié, notamment par la facture en date du 6 mars 2007, que monsieur NOUET, déménageur, a procédé au déménagement des meubles de **monsieur Olivier M** le 7 mars 2007 pour les livrer dans un garde-meubles à BRETTEVILLE SUR ODON.

TRIBUNAL D'INSTANCE DE CAEN 14035 (CALVADOS)

SH NB

Il résulte du constat établi le 4 avril 2007 par Maître COURIEULT, huissier de justice, en présence de quatre policiers, que les huisseries et les volets des portes et des fenêtres de l'appartement sont cassés et que des meubles appartenant à **monsieur Olivier M** sont encore présents dans le logement.

Un second constat dressé par Maître COURIEULT le 28 juin 2007 établit que les garages de **monsieur Olivier M** ont été ouverts avec une pelle mécanique et des meubles lui appartenant entreposés dans ces garages impossibles à refermer.

Il ressort des pièces du dossier que la démolition de l'immeuble avait commencé bien avant le départ du dernier locataire.

Ce non respect des droits d'occupant de **monsieur Olivier M** , s'agissant de sa résidence principale, caractérisé par l'enlèvement de ses meubles, la destruction des portes et fenêtres et ayant entraîné pour lui des frais de garde-meubles, lui a créé un préjudice qui sera justement réparé par l'allocation d'une somme de 15 000 €uros.

En revanche, les frais de constat ne peuvent pas constituer un chef de préjudice indépendant mais doivent être intégrés dans les frais irrépétibles que **monsieur Olivier M** a dû engager pour mener à bien son action.

3- Sur la demande reconventionnelle de la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** :

La **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** a sollicité la somme de 5000 €uros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

La motivation de la décision ci-avant prouve que l'action de **monsieur Olivier M** ne relève d'aucun abus.

La **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** sera déboutée de ses demandes.

4- Sur l'exécution provisoire :

Compte tenu de la nature de l'affaire et de son ancienneté, l'exécution provisoire sera ordonnée.

5- Sur les dépens et l'article 700 du Code de Procédure Civile :

La **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE**, succombant, sera condamnée aux dépens.

En outre, compte tenu des circonstances et de la nature de l'affaire, l'équité commande de la condamner au paiement de la somme de 1000 €uros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

TRIBUNAL D'INSTANCE DE CAEN 14035 (CALVADOS)

*****

SH NB

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** à payer à **monsieur Olivier M** la somme de 15 000 (QUINZE MILLE) €uros à titre de dommages et intérêts ;

DÉBOUTE monsieur Olivier M du surplus de ses demandes ;

DÉBOUTE la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** de sa demande reconventionnelle ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la décision ;

CONDAMNE la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** à payer à **monsieur Olivier M** la somme de 1000 (MILLE) €uros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

CONDAMNE la **S.A.R.L. LA VILLA DE TOURVILLE** aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de ce Tribunal et, après lecture, la minute a été signée par le Juge et le Greffier présent lors de la mise à disposition.

LE GREFFIER **LE PRÉSIDENT**

Pour copie certifiée conforme
Délivrée gratuitement conformément à l'art. 2 de la loi du 30 décembre 1977
à Me BLANCHARD
Sur 5 pages
Caen, le 26 Août 2008
Le Greffier en Chef
du Tribunal d'instance de Caen

TRIBUNAL D'INSTANCE DE CAEN CALVADOS