

TRIBUNAL D'INSTANCE de  
PARIS 14<sup>ème</sup>  
26 rue Mouton-Duvernét  
75014 PARIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Au nom du peuple français

JUGEMENT

AUDIENCE DU 20 Mai 2011

RG N° 11-10-000481

Minute :

ENTRE :

DEMANDEUR :

Monsieur X  
représenté par me SCHMITZ Thierry, avocat au barreau de PARIS; comparant

ET :

DÉFENDEUR :

S.A.R.L. L'IMMOBILIERE Y , rue  
représentée par Me RYCHTER Claude, avocat au barreau de PARIS, comparant

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Juge : Madame Marie-Christine HERVIER

Greffier : Monsieur PEULVÉ Stéphane

DÉBATS

Audience publique du 22 mars 2011

DÉCISION

contradictoire, en premier ressort prononcée publiquement le 20 Mai 2011 par  
Madame Marie-Christine HERVIER, Vice-Présidente, assistée de Monsieur  
PEULVÉ Stéphane, Greffier

EXPÉDITION revêtue de  
la formule exécutoire

X  
ci  
L'IMMOBILIERE Y

Copie exécutoire délivrée le : 20 mai 2011  
à M<sup>c</sup> SCHMITZ Thierry  
Expédition délivrée le : 30 mai 2011  
à M<sup>c</sup> RYCHTER Claude

## EXPOSE DES FAITS ET PROCEDURE:

Par exploit du 6 septembre 2010, M. X a fait assigner la SARL Y sur le fondement de l'article 1382 du code civil afin d'obtenir sa condamnation à lui payer avec le bénéfice de l'exécution provisoire la somme de 6 000€ à titre de dommages intérêts en réparation de son préjudice et la somme de 2000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, et aux termes de ses conclusions récapitulatives, M. X expose que s'étant trouvé dans l'obligation de quitter son ancien logement pour le 30 avril 2010, il s'est adressé à la SARL Y pour rechercher un nouvel appartement. Il précise que le 9 avril 2010 la SARL Y lui a confirmé que sa candidature avait été retenue pour un appartement situé , l'entrée dans les lieux étant fixée au 16 avril 2010. Cependant, le 14 avril 2010, il était informé par l'agence que l'appartement n'était plus à louer. Il soutient qu'en réalité cette allégation était mensongère et qu'il ne s'agissait que d'écarter abusivement sa candidature en raison d'une discrimination relative à son âge.

Aux termes de ses conclusions, la SARL Y fait valoir qu'en qualité de mandataire des propriétaires du logement, elle ne pouvait régulariser le bail, les propriétaires lui en ayant retiré le mandat. Elle conteste avoir commis une faute envers le demandeur susceptible d'engendrer une quelconque responsabilité à son égard. Elle conteste qu'une discrimination liée à l'âge puisse lui être reprochée en application de l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989, cette situation n'étant pas envisagée par le texte.

L'affaire a été appelée aux audiences des 11 janvier 2011 et 22 mars 2011, date à laquelle elle a été plaidée.

A l'audience, les parties représentées par leurs conseils ont maintenu leurs demandes. A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 20 mai 2011, pour décision être rendue ce jour.

## MOTIFS DU JUGEMENT:

M. X verse aux débats le courrier du 10 avril 2010 par lequel la SARL Y l'informe qu'après étude de son dossier, sa candidature a été retenue pour la location du logement situé , avec entrée dans les lieux le 16 avril 2010.

Il justifie également que par courrier du 14 avril 2010, la SARL Y l'a informé que le logement n'était plus à vendre, « une fille des propriétaires désirant le récupérer sous peu de temps pour son propre usage ».

Il communique enfin une télécopie émanant de la fille des propriétaires par laquelle celle-ci confirme que ses parents sont opposés au bail et écrit « nous n'avons pas eu besoin de cet appartement les vingt dernières années mais risquons de devoir le récupérer pour des raisons familiales dans les vingt prochaines années (le locataire présumé aura alors entre 74 et 94 ans) »

Il apparaît donc que la véritable raison du refus de location à M. X est liée à son âge et non pas, au désir de l'une des filles des propriétaires de reprendre prochainement l'appartement pour son propre usage.

M. X reproche à la SARL Y d'avoir commis une faute à son égard en ne régularisant pas le contrat de bail, alors qu'après étude de son dossier, sa candidature avait été retenue.

En application de l'article 1382 du code civil, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. Par ailleurs en application de l'article 1383 du code civil, chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

Pour soutenir qu'elle n'a commis aucune faute envers M. X la SARL Y fait valoir qu'elle n'a fait qu'obéir aux instructions de son mandant.

Cependant, le mandataire est personnellement responsable envers les tiers des délits ou quasi délits qu'il peut commettre à leur préjudice dans l'accomplissement de leur mission et ce même sur instruction du mandant.

En l'espèce, en refusant de régulariser le bail avec M. X, pour des considérations, en réalité liées à l'âge du preneur, la SARL Y a commis une faute envers le demandeur, lequel ne peut se voir opposer de telles considérations en application de l'article 225-1 du code pénal sans subir une discrimination prohibée par la loi. Il est indifférent à cet égard que la faute commise provienne de l'initiative du mandataire ou des instructions du mandant.

M. X démontre que de cette faute, il est résulté un préjudice à son égard; dans la mesure où contrairement à ce qu'il espérait, il n'a pu trouver un logement dans le délai imparti par son bailleur pour quitter les lieux et a, de ce fait, été assigné devant le juge des référés aux fins d'expulsion; l'ensemble de ces éléments ayant eu un retentissement physique et psychique sur son état de santé, ainsi que l'établit le certificat médical du Dr. C établi le 30 août 2010 versé aux débats.

Le préjudice sera réparé par l'allocation d'une somme de 1 000€ à titre de dommages-intérêts

Sur l'article 700 du code de procédure civile:

La SARL Y, partie perdante au sens de l'article 696 du code de procédure civile devra indemniser M. X des frais exposés par lui et non compris dans les dépens à hauteur de la somme de 2 000€.

L'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire est nécessaire et sera donc ordonnée.

**PAR CES MOTIFS:**

Le tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort,

DECLARE la SARL Y responsable du préjudice subi par M. X

CONDAMNE la SARL Y à payer à M. X la somme de 1 000 € (MILLE EUROS) en réparation de son préjudice


CONDAMNE la SARL Y à payer à M. X la somme de 2 000 € (DEUX MILLE EUROS) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

ORDONNE l'exécution provisoire du jugement;

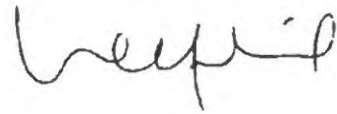
CONDAMNE la SARL Y

aux dépens.

LE GREFFIER

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the bottom.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name with a prominent initial.