

TRIBUNAL D'INSTANCE
DE PARIS 18EME
1 PLACE JULES JOFFRIN

75877 PARIS CEDEX 18

RG N° 11-11-001252

Minute :

JUGEMENT
CONTRADICTOIRE ET EN
PREMIER RESSORT

Du : 13/05/2013

AFFAIRE :

P. [REDACTED]

AJ N°2010010220 du 09/11/2010

C/

D. [REDACTED]

AJ N°2010010220 du 09/11/2010

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT DU 13 Mai 2013

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Les débats s'étant déroulés à l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue
le 8 avril 2013 ;

Sous la Présidence de Madame BENDAOU Myriam, Vice-
Président du Tribunal d'Instance, assistée de SOUNDRON
Isabelle, Greffier ;

ENTRE :

DEMANDEUR:

Mademoiselle P. [REDACTED]
38 Rue Léon,
75018 PARIS,

représenté par Me COURTOIS Valérie, avocat du barreau de PARIS

ET :

DÉFENDEUR:

Monsieur D. [REDACTED]
253 Rue de Crimée,
75019 PARIS,

assisté de Me PLANCON Jean-Charles, avocat au barreau de PARIS

COPIE EXECUTOIRE DELIVRE LE 30 mai 2013 à Me COURTOIS Valérie, Me PLANCON Jean-Charles
EXPEDITION DELIVREE LE
LE
LE

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant exploit en date du 7 novembre 2011, Madame ~~XXXXXX~~ P~~XXXXXX~~ a fait assigner Monsieur ~~Abdelhak D. XXXXXX~~ devant le Tribunal d'Instance du 18ème arrondissement de Paris aux fins de les voir condamner au paiement des sommes suivantes, avec le bénéfice de l'exécution provisoire :

- dire que la somme de 1099,31 euros n'est pas due et ordonner à Monsieur ~~Abdelhak D. XXXXXX~~ sous astreinte de 50 euros par jour retard à compter de la décision à intervenir, de modifier les avis d'échéance depuis mars 2010 en faisant disparaître cette somme du décompte,
- 1890 euros outre les intérêts légaux à compter de la décision,
- ordonner la suspension des loyers à compter de la décision jusqu'à exécution les travaux de remise état des lieux par Monsieur ~~Abdelhak D. XXXXXX~~
- 2816 euros dommages et intérêts pour résistance abusive,
- 1000 euros au titre de l'article 37 de la loi du juillet 1991.

Par jugement en date 1 mars 2012, le Tribunal d'Instance a condamné Monsieur ~~Abdelhak D. XXXXXX~~ à verser à Madame ~~XXXXXX~~ P~~XXXXXX~~ la somme de 1084,34 euros au titre du trop perçu de loyer, enjoint à Monsieur ~~Abdelhak D. XXXXXX~~ de produire des avis d'échéance conformes et ordonné une expertise sur le surplus.
L'expert a déposé son rapport le 4 juillet 2012.

Les parties ont été entendues à l'audience du 8 avril 2013.

Madame ~~XXXXXX~~ P~~XXXXXX~~ sollicite qu'il soit fait droit à ses demandes qui s'établissent comme suit:

- 9097,87 euros au titre du préjudice subi du fait de l'absence de chauffage dans la salle de bain,
- 2000 euros du fait des désordres affectant l'appartement
- débouter des demandes reconventionnelles formées par Monsieur ~~Abdelhak D. XXXXXX~~

Au soutien de ses demandes, elle rappelle que l'expert a constaté dans son rapport que la salle de bains ne bénéficiait pas de chauffage ce qui constitue un préjudice pour la locataire. Par ailleurs, elle demande que le préjudice résultant de l'humidité doit être indemnisé à hauteur de 2000 euros, rappelant n'avoir reçu aucun dédommagement de son assurance.

Elle rappelle être assurée pour le logement et que le préjudice allégué par Monsieur ~~Abdelhak D. XXXXXX~~ est sans fondement.

Madame ~~XXXXXX~~ P~~XXXXXX~~ précise enfin avoir elle-même effectué les joints de la salle de bain rappelant qu'elle vit dans le logement avec ses trois enfants.

Monsieur ~~Abdelhak D. XXXXXX~~ estime que l'obligation de fourniture de chauffage ne concerne pas la salle de bain et que Madame ~~XXXXXX~~ P~~XXXXXX~~ doit être débouter de sa demande à titre de dommages et intérêts. Subsidiairement, il sollicite la réduction des à titre de dommages et intérêts à la somme de 500 euros.

Monsieur ~~Abdelhakim D.~~ indique que Madame ~~P.~~ n'était pas assuré pour le logement et que faute de déclaration de sinistre, il a perdu une chance d'être indemnisé qu'il chiffre à la somme de 950 euros.

Monsieur ~~Abdelhakim D.~~ rappelle en outre que l'intégralité des travaux a été effectuée et que la demande à ce titre est sans objet.

Monsieur ~~Abdelhakim D.~~ sollicite un délai de 24 mois pour s'acquitter de sa dette.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les désordres affectant le logement:

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi dite SRU du 13 décembre 2000, dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les caractéristiques du logement décent ont été définies par le décret 2002/120 du 30 janvier 2002 qui précisent les exigences relatives à l'état du logement ainsi qu'aux éléments d'équipement et de confort de celui-ci. Le décret vise notamment l'état d'entretien du clos et du couvert, du gros oeuvre du logement et de ses accès. De même, le logement ne doit-il pas présenter de risques manifestes pour la santé du locataire provenant de problèmes d'humidité ou d'infiltrations, de ventilation, des réseaux d'électricité, de gaz, d'eau et de chauffage, des matériaux de construction, des canalisations ou des revêtements.

Le nouvel article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit les sanctions applicables si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions relatives au logement décent. Ainsi le locataire peut-il demander au propriétaire la mise en conformité des lieux. A défaut d'accord, il revient au juge de déterminer la nature des travaux à effectuer et de fixer un délai pour leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.

Il apparaît dès lors que l'esprit de la loi dite SRU est de contraindre le bailleur à la mise en conformité notamment en incitant le locataire à demander la réalisation des travaux nécessaires et non pas de compenser l'indécence du logement par l'indemnisation du locataire. Une telle indemnisation pourrait toutefois être accordée a posteriori pour réparer le préjudice de jouissance subi par le locataire avant la mise en conformité sur le fondement de la responsabilité pour faute.

En l'espèce, l'expert a constaté que la salle de bain n'était pas pourvue de chauffage et a évalué son préjudice de jouissance à 20% du loyer depuis le 2 mai 2007.

Il convient de retenir pour la période de mai 2007 à novembre 2012 un abattement de 20% par mois, soit la somme de 9097,87 euros pour l'ensemble de la période qui se décompose comme suit:

- de mai 2007 à avril 2012:

(36 mois X 130) = 4680 euros

- d'avril 2010 à décembre 2010.

(9 mois X 135,44 euros) = 1218,96 euros

pour l'année 2012:

(11 mois X 140,69 euros) = 1547,59 euros

Cette indemnisation représente la compensation du défaut de jouissance paisible du fait de l'humidité et de l'absence de conformité des lieux. Il n'y a pas lieu d'accorder à Madame ~~XXXXX~~ une indemnisation supplémentaire.

Madame ~~XXXXX~~ justifie avoir souscrit une police d'assurance auprès de la MFA pour la période du 1 juin 2007 au 31 mai 2013. L'expert a relevé la présence d'un dégât des eaux. Elle verse au débat le courrier daté du 7 décembre 2010 émanant de son assureur à la suite de la déclaration de sinistre.

Monsieur ~~XXXXX~~ ne démontre pas que Madame ~~XXXXX~~ ait été indemnisée pour ce dégât des eaux et ne justifie pas de la perte d'une chance qu'il invoque. Les dégradations provoquées par la fuite dans le plafond ne sont pas imputables à Madame ~~XXXXX~~. Elle démontre avoir effectué les diligences nécessaires en avisant sa compagnie d'assurance. Il convient en conséquence de débouter Monsieur ~~XXXXX~~ de sa demande au titre d'une perte de chance.

Madame ~~XXXXX~~ ne conteste pas que Monsieur ~~XXXXX~~ a exécuté les travaux d'étanchéité de la cuvette, de protection de la canalisation et la pose de radiant.

Sur le surplus

Monsieur ~~XXXXX~~ ne démontre pas que Madame ~~XXXXX~~ occupe les lieux de façon non conforme à sa destination.

Il convient de rejeter toute demande de ce chef.

Sur les délais de paiement:

La demande de délais de paiement sollicitée par Monsieur ~~XXXXX~~ à hauteur de versements mensuels de 50 euros excède manifestement les 24 mois stipulés par la loi. Le contentieux entre les parties est anciens et Madame ~~XXXXX~~ s'est toujours acquitté du paiement des loyers malgré les désordres affectant le logement. Il convient en conséquence de rejeter la demande de délai formée par Monsieur ~~XXXXX~~.

Sur l'exécution provisoire :

L'exécution provisoire est justifiée par les circonstances de l'espèce, et notamment l'attribution de délais de paiement.

Sur les dépens

Par application de l'article 696 du Code de Procédure Civile, il y a lieu de mettre l'intégralité des dépens à la charge de Monsieur ~~XXXXX~~, partie perdante.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision remise au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE Monsieur ~~Abdelhak D.~~ à payer à Madame ~~Dina P.~~ la somme de 9097,87 euros au titre de son préjudice de jouissance,

RÉJETTE pour le surplus,

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,

CONDAMNE Monsieur ~~Abdelhak D.~~ au paiement des dépens.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et ans susdits,

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous
huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente à exécution :
à tous juges généraux et aux procureurs de la République près les
tribunaux de grande instance d'y tenir la main ;
à tous mandants et officiers de la force publique d'y prêter main
forte et en seront légalement

Fait à Paris le 2012-02-22 comportant la formule exécutoire certifiée
conforme à la minute délivrée par le greffier en chef soussigné.

Le

Le greffier



