

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE LYON
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE
DE LYON
67, rue Servient
69433 LYON CEDEX 3

JUGEMENT

A l'audience publique du Tribunal d'Instance, tenue le **Lundi 18 Novembre 2013.**

Pôle 3

RG N°
11-12-002690
CODE : 51G

MINUTE : 2283/13
DU : 18/11/2013

POUSSIÈRE Magalie

CI

BERGOGNON André

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE : BOUCHENTOUF Nabila
GREFFIER : DUMINY Sophie

ENTRE :

DEMANDERESSE :

Mademoiselle P [REDACTED] Magalie 9 Grande Rue, 69250 FLEURIEU
SUR SAONE,
Représentée par Me MATRICON Julie (T.959), avocat du barreau de
LYON.

ET :

DEFENDEUR :

Monsieur B [REDACTED] André 23 chemin des Merisiers, 69250
NEUVILLE SUR SAONE,
Représenté par Me COTTIN-PERREAU Florence (T.210), avocat du
barreau de LYON.

Cité à personne par acte de Maître E. Chezeaubernard, Huissier de
justice à Neuville-sur-Saône (69), en date du 2 novembre 2012.

Date de la première audience : 20 novembre 2012
Date de la mise en délibéré : 16 septembre 2013

27

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier délivré le 2 novembre 2012, Magali P. [REDACTED] a fait assigner André B. [REDACTED] devant ce tribunal afin d'obtenir notamment :

- la condamnation de ce dernier à faire réaliser des travaux de remise en état de l'appartement qu'il loue, dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir sous astreinte de 100,00 Euros par jour de retard,
- la suspension du paiement du loyer courant à compter de la signification de l'assignation jusqu'à parfaite réalisation des travaux ou jusqu'au départ effectif des lieux,
- la condamnation du bailleur à lui verser une indemnité de 2.346,00 Euros en réparation de son préjudice matériel, outre celle de 4.355,00 Euros en réparation de son préjudice de jouissance, cette dernière somme étant à parfaire jusqu'à relation des travaux ou départ des lieux dans l'hypothèse où la suspension des loyers ne serait pas ordonnée,
- la condamnation du même à lui rembourser la somme de 500,00 euros exposée au titre du constat d'huissier et de la sommation de réaliser les travaux.

Magali P. [REDACTED] ayant déménagé en cours de procédure et libéré les lieux le 3 janvier 2013, elle modifie ses demandes et réclame la condamnation de Monsieur B. [REDACTED] au paiement des sommes suivantes :

- 2.346,00 Euros en réparation de son préjudice matériel,
- 5.025,00 Euros en réparation de son préjudice de jouissance,
- 500,00 Euros en remboursement des frais d'huissier exposés,
- 1.500,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Au soutien de ces prétentions, elle fait valoir :

- qu'elle a loué en février 2010, un appartement T3 appartenant à Monsieur B. [REDACTED] ; que dès l'hiver 2010-2011, son logement a présenté des problèmes d'humidité marquée par l'apparition de moisissures ; que devant la carence du bailleur de procéder aux travaux d'isolation nécessaires, elle a fait appel à un conciliateur de justice, à l'Agence régionale de santé (ARS) et au Maire de Fleurieu sur Saône ; que ce n'est que le 26 septembre 2011 que Monsieur B. [REDACTED] a remplacé deux fenêtres de son logement ;
- qu'en octobre 2011, une réunion en présence du bailleur et de l'adjoint au maire délégué à l'Urbanisme a permis de constater ces problèmes persistants de moisissures et d'humidité, confirmé de nouveau par constat d'Huissier de justice qui a relevé ces phénomènes dans toutes les pièces de l'appartement ; qu'une expertise Saretec a été organisée sur place, après déclaration de sinistre auprès de son assureur habitation ;
- que cette expertise a retenu la responsabilité pleine et entière du bailleur, dans la mesure où l'humidité provient d'une insuffisance de ventilation et d'isolation ; qu'en outre, suite à la saisine de l'ARS, l'Association Alpil a conclu à la non-conformité du logement au regard de la réglementation sur le logement décent ;
- que malgré une nouvelle mise en demeure d'avoir à faire réaliser les travaux, Monsieur B. [REDACTED] a refusé et lui a parallèlement notifié un congé avec offre de vente avec effet au 31 janvier 2013 ;

- que si Monsieur B. a fait réaliser des travaux consistant dans la pose de deux fenêtres en PVC et dans la pose de deux aérateurs avec extraction d'air dans la cuisine et la salle de bains, ces travaux se sont néanmoins révélés insuffisants à résorber l'humidité du logement, ainsi que l'ont constaté successivement les différents intervenants ; que c'est dans le cadre de la réunion organisée par l'Alpil en mars 2012 qui a indiqué les travaux propres à résoudre le phénomène d'humidité ;

- que les conclusions de l'assureur de Monsieur B. selon lesquelles le phénomène de condensation trouverait sa cause dans le défaut de ventilation et l'excès de chauffage du fait de la locataire sont en contradiction flagrante avec les conclusions du rapport d'expertise contradictoire de Saretec, et avec toutes les constatations qui ont pu être effectuées ;

- que les dernières constatations de mai 2013 démontrant l'absence d'humidité ne sauraient remettre en cause l'état des lieux durant son occupation, dès lors que des travaux ont été réalisés après son départ, et surtout que le logement étant alors vide de toute occupation.

Sur les préjudices invoqués, Magali P. fait valoir :

- qu'elle justifie de l'achat récent d'une armoire et d'un canapé en cuir qui ont été totalement dégradés par les moisissures ;

- qu'elle est bien fondée compte tenu de l'état du logement, à être indemnisée à concurrence de 50% du montant du loyer, depuis la première mise en demeure au bailleur jusqu'à son départ des lieux.

Monsieur B. considère que Magali P. est à l'origine des désordres apparus dans le logement et qu'elle doit être déboutée de toutes ses demandes.

Subsidiairement, il demande que le préjudice matériel soit ramené à 1.442,20 Euros après application d'un coefficient de vétusté.

En tout état de cause, il sollicite 3.000,00 Euros de dommages et intérêts outre 1.500,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il explique :

- qu'avant l'entrée dans les lieux de Madame P. il a fait réaliser l'isolation des murs à neuf ; que d'ailleurs, lors de l'entrée dans les lieux, aucune trace d'humidité ou de moisissures n'a été relevée ;

- qu'il s'est toujours montré diligent face aux réclamations de sa locataire, ayant procédé courant 2010, sur sa demande, à des interventions sur la chaudière ou au niveau de la plomberie ; que dans l'été 2011, il a aussi fait procéder au remplacement de fenêtres, ayant de surcroît relevé un manque d'aération de l'appartement et la présence de deux réfrigérateurs dans la chambre à coucher ;

- que le rapport d'expertise mentionne clairement que l'origine du phénomène trouve sa cause dans l'usage fait par l'occupant ; qu'il a néanmoins, dans un souci de confort de Madame P., fait poser deux aérateurs dans le logement ;

- qu'il est certain que dans le cadre d'un usage normal, le logement n'est pas insalubre ; que néanmoins, il a pu constater que Madame P. entreposait des sacs de farine à même le sol et utilisait une chambre comme chambre froide avec la présence de deux réfrigérateurs ; que cette humidité provient donc de l'incurie de la locataire ; que cela est d'ailleurs confirmé depuis son départ puisqu'il n'existe désormais aucune trace d'humidité.

Il estime donc, compte tenu des travaux entrepris, avoir rempli son obligation de délivrer un logement décent et considère que son ancienne locataire est responsable des dégradations subis par son mobilier.

Il rappelle aussi qu'alors même qu'une réunion a eu lieu en présence d'un adjoint au maire le 7 octobre 2011, Madame P. de manière superfétatoire, a demandé le 14 octobre suivant, la réalisation d'un constat d'huissier dont le coût ne saurait lui incomber.

Reconventionnellement, il demande réparation de son préjudice, dès lors que Magali P. a manqué à son obligation de maintenir son logement en état et qu'elle est responsable de la présence d'humidité qui a dégradé le logement.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Magali P. a pris à bail un logement situé sur la Commune de Fleurieu sur Saône et appartenant à André B. à compter de février 2010.

Des pièces produites, il apparaît que les premières réclamations de Madame P. à son bailleur, sur la présence d'humidité dans le logement date du 22 septembre 2011, soit plus de 18 mois après son entrée dans les lieux.

En dehors d'une chambre refaite à neuf, l'ensemble du logement est décrit à l'état usager, les tapisseries, les sols et peintures murales étant décrites comme tachées. Il est à noter par ailleurs que si la peinture de la cuisine est décrite comme "neuve", les murs et plafonds de la salle de bains sont qualifiés de "très sales" et comportant des "traces de moisissures".

Compte tenu du mauvais état de certaines installations sanitaires décrites dans l'état des lieux, Monsieur B. a fait procéder à l'été 2010 au remplacement de la chasse d'eau et au remplacement des mitigeurs dans la cuisine et la salle de bain.

Il est justifié aussi du remplacement à l'été 2011 de deux fenêtres.

Le groupe SARETEC a été missionné pour effectuer une expertise dans le logement le 28 novembre 2011, en présence de l'assurée, Madame P., et du bailleur et de son assureur.

Au cours de cette expertise il a été relevé d'une part le développement de moisissures sur le bas des murs en contact avec l'extérieur, dans la cuisine, le salon/séjour, la petite chambre (à usage de buanderie), la chambre principale, le couloir et les WC, avec décollement du revêtement mural dans la chambre et l'écaillement des peintures dans les autres pièces. L'expert a aussi noté l'apparition de ce même phénomène de moisissures sur le mobilier, sur les effets vestimentaires.

Ces constatations sur la présence de moisissures confortent les constatations réalisées par l'Alpil le 21 novembre 2011 qui a relevé les moisissures dans toutes les pièces de l'appartement.

Selon cet expert, ces désordres proviennent non seulement de la remontée d'humidité en provenance du terrain, au niveau des murs, mais aussi de la condensation sur les zones humides du fait notamment de l'absence de VMC et d'isolation thermique des murs de façade.

L'expert prend soin d'ajouter aussi que ce phénomène qui est de la responsabilité de Monsieur B. est aggravé par un chauffage excessif et une aération insuffisante de l'habitation qui relèvent eux de la responsabilité de la locataire.

L'Alpil a émis quelques préconisations de travaux aux bailleurs qui confortent d'ailleurs les conclusions de Saretec puisqu'il y est recommandé de procéder notamment à un assèchement des murs pour éviter les remontées capillaires par le terrain, et de poser une VMC dans les pièces d'eau. Cet organisme a également demandé que les enduits intérieurs infestés soient retirés.

Néanmoins, après une nouvelle visite de l'Alpil le 27 mars 2012, s'il a été constaté la pose de deux extracteurs dans la cuisine et la salle de bains, ainsi que la dépose d'un chéneau, il a pu être relevé aussi la forte odeur d'humidité dans la salle de bain et la présence de nombreuses moisissures sur le mur donnant sur l'extérieur.

En outre, en novembre 2011, il avait été relevé à l'extérieur de la maison la présence d'humidité et de développements de moisissures sur les façades. L'Alpil a dès lors recommandé aussi la pose d'un enduit de nature à permettre l'assèchement des pieds du mur.

Si la responsabilité de Magali P. peut être retenue au cas d'espèce, elle doit être nuancée par le fait que non seulement il n'a pas été constaté ainsi que le précise l'expert Saretec une absence d'aération du logement qui pourrait lui être imputable, d'autant que l'Alpil a par ailleurs pu indiquer que le logement est correctement entretenu, mais surtout que le chauffage excessif qui est reconnu est la conséquence d'un manque important d'isolation du logement, en l'absence de tout système de renouvellement permanent de l'air par un système de VMC, et de l'absence d'isolation thermique des murs.

En tout état de cause, l'ampleur des moisissures et la forte odeur d'humidité dégagée par le logement ne peuvent avoir pour unique origine une simple absence d'aération du logement.

Il n'est donc démontré aucune utilisation anormale des lieux, Monsieur B. affirmant aujourd'hui de manière péremptoire, sans aucune preuve, et sans même l'avoir évoqué lors des différentes visites des techniciens qui se sont succédés en sa présence, que Madame P. aurait utilisé une des pièces comme chambre froide. Il est d'ailleurs utile de s'interroger sur la rénovation partielle des lieux à laquelle Monsieur B. a procédé en janvier 2010, avant l'arrivée de Madame P., dans la cuisine et une des deux chambres, alors que l'ensemble du logement présente en février 2010 (en dehors de ces deux pièces), un état d'usage avancé et que certaines mentions de l'état des lieux d'entrée quant à l'état du plafond du séjour ou des murs de la salle de bains font penser à l'existence de phénomènes d'humidité antérieurs qui sont d'ailleurs admis à demi-mots par Monsieur B. dans ses différents courriers de mai 2012 ("nous n'avons jamais été confrontés auparavant à des problèmes de cette envergure dans cette maison").

Conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 applicable en l'espèce, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement, de le garantir des vices ou

défauts de nature à y faire obstacle et d'entretenir le logement et d'y faire toutes réparations nécessaires au maintien en état des lieux loués.

Des faits de l'espèce, il apparaît que Monsieur B. n'a pas satisfait à son obligation puisque non seulement il a fait procéder tardivement à l'installation d'extracteurs dans les pièces d'eau et que surtout à la date du départ de Madame P., plus d'un an après les recommandations de l'Alpil et des conclusions de Saretec, le bailleur n'a pas seulement refusé de procéder aux remises en état nécessaires, mais aussi et surtout fait délivrer, dans ce contexte, un congé à sa locataire, aux fins de vente.

Il convient donc au regard de tout ce qui précède, de retenir la responsabilité pleine et entière de Monsieur B. dans la survenance des désagréments subis par Madame P.

A cet égard, les dernières photographies prises par Monsieur B. en mai 2013, après le départ de Madame P., si elles démontrent à l'évidence que des travaux de reprise ont été effectués à l'intérieur, elles ne suffisent pas en revanche pour écarter sa responsabilité durant le bail à l'égard de sa locataire, et ce d'autant moins qu'il n'est pas démontré la date ni la nature précise des travaux réalisés.

Il est démontré par le constat d'Huissier de justice du 14 novembre 2011 qu'outre des effets vestimentaires, une armoire et un canapé ont été détériorés par l'effet des moisissures.

L'armoire avait été acquise lors de l'emménagement, en février 2010.

Le canapé avait été acheté deux ans plus tôt au prix de 1.688,20 Euros. Compte tenu de cette ancienneté de 3 ans, il n'y a pas lieu à appliquer un coefficient de vétusté comme le demande Monsieur B.

Celui-ci sera donc tenu à rembourser à Madame P. la somme totale de 2.034,20 Euros.

En l'état des éléments du dossier, Madame P. Magali est fondée à solliciter réparation du préjudice de jouissance subi à compter du début des doléances exprimées fin septembre 2011 jusqu'à la libération des lieux, début janvier 2013, qui peut être chiffré à une somme forfaitaire de 120,00 Euros par mois, soit 1.800,00 Euros pour toute la période.

Madame P. est aussi en droit de demander le remboursement de 500,00 Euros correspondant aux frais exposés pour la réalisation d'un constat d'huissier de justice le 14 octobre 2011, indépendamment de la procédure d'expertise amiable qui a pu avoir lieu quelques jours plus tard, pour la préservation de ses droits, et aussi aux frais exposés pour mettre en demeure son bailleur le 2 novembre 2011, d'avoir à réaliser les travaux.

En revanche, Monsieur B. sera débouté de l'intégralité de sa demande reconventionnelle, en l'absence d'un quelconque manquement de son ancienne locataire à ses propres obligations.

Il sera alloué à Madame P. une somme de 800,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Enfin, Monsieur B. qui succombe sera tenu aux entiers dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et susceptible d'appel,

DÉCLARE André B. responsable des désordres affectant le logement loué à Magali P.,

CONDAMNE André B. à payer à Magali P. la somme de **2.034,20 Euros (deux mille trente-quatre Euros et vingt centimes)** au titre de son préjudice matériel,

CONDAMNE André B. à payer à Magali P. la somme de **1.800,00 Euros (mille huit cents Euros)** en réparation de son préjudice de jouissance,

CONDAMNE André B. à payer à Magali P. la somme de **500,00 Euros (cinq cents Euros)** en remboursement des frais d'Huissier engagés pour le constat d'Huissier de justice du 14 octobre 2011, et la sommation délivrée au bailleur le 2 novembre 2011,

CONDAMNE André B. à payer à Magali P. la somme de **800,00 Euros (huit cents Euros)** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

DÉBOUTE André B. de l'intégralité de ses prétentions,

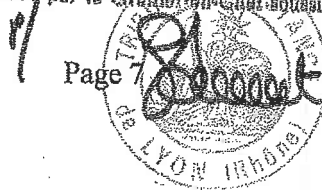
CONDAMNE André B. aux entiers dépens.

Le Greffier,



Tribunal d'instance de Lyon
67 rue Servient 69433 Lyon cedex 3
RG : 11-12-2690

En conséquence, le greffier a certifié et ordonne, à tous Huissiers de justice qui en seront requis, de mettre ledit jugement à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente greffe, certifiée conforme à la minute dudit jugement, a été signée, scellée et délivrée par le Greffier en Chef désigné.



Le Juge.

