

**TRIBUNAL D'INSTANCE
DE VILLEJUIF**
127/129 rue Jean Jaurès
94800 VILLEJUIF

REPOSDIT
UNION DE FUSILS
EXTRAIT DES JOURNAUX
DE TRIBUNAL D'INSTANCE DE VILLEJUIF

Minute N° 262/17

JUGEMENT DU 23 Février 2017

RG n° 11-15-000558

P [REDACTED]

C/

N [REDACTED]

DEMANDEUR(S) :

S.C.I. [REDACTED]
(venant aux droits des consorts G [REDACTED])
7, avenue de Paris 94800 VILLEJUIF

non comparant

DÉFENDEUR(S) :

Madame N [REDACTED]
7, avenue de Paris - 1^{er} étage droite
94800 VILLEJUIF

représenté(e) par Me LEPEU Kristel, avocat
7, place Salvador Allende 94000 CRETEIL
désigné au titre de l'aide juridictionnelle par décision du 19/01/2016
rendue par le TGI de CRETEIL - N° BAJ : 94028/001/2015/009266

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE : Céline GENDROT

GREFFIER : Christian RALAIDOVY

DÉBATS : Audience publique du 12 janvier 2017

DÉCISION : prononcée par mise à disposition des parties au greffe
contradictoire et en premier ressort
signée par Céline GENDROT et Christian RALAIDOVY

minute en 10 pages

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous-seing privé en date du 24 juillet 1999, avec prise d'effet au 1^{er} août 1999, Madame Renée G [REDACTED] a consenti à Madame N [REDACTED] un bail d'habitation sur un logement situé 7 avenue de Paris à VILLEJUIF (94800).

Par acte authentique en date du 11 mars 2011, la SCI P [REDACTED] a fait l'acquisition de l'immeuble situé 7 avenue de Paris à VILLEJUIF.

Le bail consenti à Madame N [REDACTED] s'est poursuivi, contre le paiement d'un loyer mensuel révisé de 815,58€, outre la provision sur charges.

Le 22 septembre 2014, la SCI P [REDACTED] a fait délivrer à la locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire.

Par acte d'huissier du 9 mars 2015 délivré à étude, dénoncé le 9 mars 2015 à la Sous-Préfecture de L'HAY LES ROSES par lettre recommandée avec accusé de réception, la SCI P [REDACTED] a assigné Madame N [REDACTED] devant le Tribunal d'Instance de VILLEJUIF, afin d'obtenir :

- le paiement de la somme de 4.972,07 € au titre des loyers et charges arriérés, avec intérêts au taux légal à compter de la date de signification de l'assignation,
- la constatation de la résiliation du bail,
- l'expulsion des occupants,
- la fixation d'une indemnité d'occupation égale au montant mensuel du loyer et des charges,
- l'allocation de 1.500 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile,
- la condamnation de Madame N [REDACTED] aux dépens de l'instance, comprenant les frais du commandement de payer du 22 septembre 2014.

Au soutien de ses demandes, la SCI P [REDACTED] invoque les dispositions des articles 1728 et suivants du Code civil et fait valoir que Madame N [REDACTED] a constitué une dette locative, qui n'a pas été régularisée dans le délai de deux mois suivant le commandement de payer.

Madame N [REDACTED] ayant déposé une demande d'aide juridictionnelle, le Tribunal a sursis à statuer, par jugement du 17 décembre 2015, dans l'attente de la décision du bureau d'aide juridictionnelle.

L'affaire a été rappelée à l'audience du 2 juin 2016. Après plusieurs renvois ordonnés à la demande de l'une des parties au moins, l'affaire a été retenue et plaidée le 13 octobre 2016, en l'absence de la SCI P [REDACTED] qui n'a pas comparu.

L'affaire a été mise en délibéré, et par décision du 24 novembre 2016, le Tribunal a ordonné la réouverture des débats à l'audience du 12 janvier 2017 aux fins de permettre à la défenderesse de faire signifier ses conclusions et demandes reconventionnelles à la SCI P [REDACTED] non comparante.

A l'audience utile du 12 janvier 2017, la SCI P [REDACTED] n'est pas représentée.

Madame N [REDACTED], représentée par son Conseil, justifie avoir signifié ses conclusions et pièces ainsi que la décision de réouverture des débats à la SCI P [REDACTED]. Elle demande qu'il soit statué sur le fond du litige.

Au visa des articles 6 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, des articles 1719, 1244-1 et 1184 du Code civil et de l'article L613-1 du code de la construction et de l'habitation, Madame N [REDACTED] demande au Tribunal de :

A titre principal :

- DEBOUTER la SCI F [REDACTED] de sa demande de constatation d'acquisition de la clause résolutoire du fait de la reconnaissance de l'exception d'inexécution et de la mauvaise foi du bailleur

En conséquence :

- DEBOUTER la SCI F [REDACTED] de sa demande d'expulsion de Madame N [REDACTED]
- DEBOUTER la SCI F [REDACTED] de sa demande de transport et séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux ;
- DEBOUTER la SCI F [REDACTED] de sa demande de reconnaissance de créance ;
- DEBOUTER la SCI F [REDACTED] de toutes ses autres demandes ;

A titre subsidiaire :

- ORDONNER la révision de la dette de Madame N [REDACTED] envers la SCI F [REDACTED] du fait de l'insalubrité du logement occupé et de son impossibilité à se reloger dans une habitation décente en la fixant à une somme qui ne saurait être supérieure à 820,88 euros
- Subsidiairement CONSTATER que la dette de Madame N [REDACTED] après déduction de l'arriéré de 2013 et des charges, non justifiés ni régularisés, s'élève à la somme de 2.984,74 euros
- FIXER un délai d'échelonnement, de la dette de Madame N [REDACTED] de deux ans, lui permettant son remboursement ;
- DIRE que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit
- Très subsidiairement FIXER un délai d'expulsion de Madame N [REDACTED] du fait de sa situation familiale et économique et de ses diligences

A titre reconventionnel :

- CONDAMNER la SCI F [REDACTED] au versement de dommages et intérêts, d'un montant de 5.000,00 euros au titre de la mauvaise foi et du trouble de jouissance.
- ORDONNER à la SCI F [REDACTED] la réalisation des travaux de mise en conformité, tel que décrit dans les rapports de la mairie et du PACT, notamment révision totale de l'installation électrique et des installations d'eaux, ainsi que le rachat d'une chaudière à gaz, sous astreinte de retard de 100 euros par mois de retard à compter de la décision à intervenir
- Dans cette attente DISPENSER Madame N [REDACTED] du paiement d'un loyer au titre du trouble de jouissance jusqu'à la réalisation des travaux, à défaut en réduire le montant et l'autoriser à les consigner;

si le Juge ne s'estimait pas suffisamment éclairé par les débats, il conviendra d'ordonner une expertise

En tout état de cause :

- REJETER les demandes du demandeurs au titre de l'article 700 du CPC
- CONDAMNER la SCI F [REDACTED] à verser la somme de 1.500,00 euros au titre de l'article 700 du CPC et article 37 de la loi du 10 juillet 1991 au titre des frais exposés dans la présente instance et non compris dans les dépens;
- La CONDAMNER aux entiers dépens de l'instance.
- ORDONNER l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Pour conclure au rejet des demandes formées par le bailleur, Madame N [REDACTED] fait valoir que le montant de la dette locative mentionnée dans le commandement de payer est erroné, de telle sorte que la demande en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au bail ne peut prospérer. Elle ajoute que le bailleur a manqué à son obligation d'entretien et de délivrance, le logement loué étant indécemment. Madame N [REDACTED] invoque pour ce

motif une exception d'inexécution, soulignant que le bailleur a fait preuve de mauvaise foi en lui réclamant un loyer démesuré au regard de l'état du logement. La locataire précise verser aux débats un rapport de visite du service d'hygiène de la ville de Villejuif ainsi qu'un diagnostic réalisé par l'association PACT EST PARISIEN.

Subsidiairement, Madame N° [REDACTED] demande la révision du montant de la dette sur le fondement de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 compte tenu de l'état du logement, et ajoute que la somme réclamée par le bailleur comporte des charges dont il n'a jamais justifié, ainsi qu'un arriéré de 2013 qui n'est pas non plus justifié. Elle sollicite des délais de paiement, et subsidiairement un délai pour quitter les lieux, précisant occuper le logement litigieux avec ses deux filles qui sont étudiantes.

Au soutien de ses demandes reconventionnelles, Madame [REDACTED] N° [REDACTED] fait valoir que le manquement à l'obligation d'entretien et de délivrance d'un logement décent est à l'origine d'un trouble de jouissance. Elle invoque notamment un préjudice moral, et demande l'allocation de 5.000€. Elle soutient que le bailleur doit réaliser des travaux dans l'appartement, notamment pour remplacer la chaudière à gaz et sécuriser l'installation électrique. Madame N° [REDACTED] souligne avoir écrit à plusieurs reprises à son bailleur pour lui demander d'exécuter ces travaux, et précise que celui-ci lui a demandé de débarrasser les lieux alors que ces travaux peuvent être réalisés en sa présence.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le défaut de comparution de la SCI [REDACTED]

Aux termes de l'article 468 du code de procédure civile, « *si, sans motif légitime, le demandeur ne comparaît pas, le défendeur peut requérir un jugement sur le fond qui sera contradictoire, sauf la faculté pour le juge de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure* »

En l'espèce, la SCI [REDACTED] demandeur à la présente instance, n'a pas comparu à l'audience. Madame [REDACTED] N° [REDACTED] a demandé qu'il soit statué sur le fond, et a justifié avoir signifié ses conclusions et pièces ainsi que la décision de réouverture des débats à la SCI [REDACTED]

Par conséquent, il y a lieu de statuer sur les demandes formées par la SCI [REDACTED] et sur les demandes reconventionnelles formées par Madame [REDACTED] N° [REDACTED] par jugement contradictoire.

Sur la clause résolutoire

Le bail signé par les parties contient une clause résolutoire qui prévoit qu'à défaut de paiement des loyers ou charges échus, et deux mois après la délivrance d'un commandement resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Par exploit du 22 septembre 2014, la SCI [REDACTED] a fait commandement à la locataire d'avoir à payer la somme principale de 2.157,45€ au titre des loyers et charges impayés. Ce commandement rappelle la clause résolutoire insérée au contrat de bail, ainsi que les dispositions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990. Il rappelle en outre que la locataire a la possibilité de solliciter une aide du Fonds de Solidarité pour le Logement.

Le décompte des loyers impayés joint au commandement de payer indique que le bailleur sollicitait le paiement des loyers du mois d'avril 2014 au mois d'août 2014 inclus. Ce décompte fait état d'un loyer résiduel à la charge de la locataire, de 535,39€ alors que le décompte communiqué avec l'assignation fait état d'un loyer résiduel de 435,39€ compte tenu du versement de l'APL au bailleur.

Il en résulte que l'arriéré locatif pour la période considérée, allant du mois d'avril 2014 au mois d'août 2014 inclus, s'élevait à 1.307,17€ et non à 2.157,45€ (435,39€ x 5 mois sous déduction de deux paiements de 369,78€ et 500€ intervenus en juillet 2014). Le montant de l'arriéré était donc inférieur à la somme réclamée dans le commandement de payer. Le commandement délivré pour une somme supérieure au montant réel de la dette demeure cependant valable à concurrence de ce montant.

Or, les loyers n'ont pas été réglés dans les deux mois suivant le commandement de payer visant la clause résolutoire.

Madame [REDACTED] N° [REDACTED] invoque une exception d'inexécution et soutient que le bailleur a manqué à ses obligations d'entretien et de délivrance d'un logement décent, justifiant ainsi le non-paiement des loyers.

L'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 fait obligation au bailleur de mettre à la disposition du locataire un logement présentant les caractéristiques de la décence. Les dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 précisent ces caractéristiques, qui doivent assurer au locataire un logement bénéficiant du clos, du couvert et de la sécurité pour les personnes, notamment concernant l'installation électrique.

Le locataire n'est fondé à opposer un refus légitime de payer son loyer, que lorsque le logement est affectés de désordres si importants qu'il existe une impossibilité totale d'utiliser les lieux conformément à leur usage. Dès lors, l'indécence ne permet par le recours à l'exception d'inexécution si elle ne conduit pas à une impossibilité d'habiter le logement.

En l'espèce, le rapport de visite établi par le service d'hygiène et de sécurité de la ville de Villejuif le 9 juillet 2014 ainsi que les échanges de courriers entre le bailleur et la locataire le 30 septembre 2014 et le 14 octobre 2014 sont les seules pièces contemporaines à la délivrance du commandement de payer. En effet, le diagnostic dressé par l'association PACT EST PARISIEN est daté du 2 septembre 2015 et ne saurait dès lors décrire l'état du logement au moment de la constitution de la dette locative et de la délivrance du commandement de payer.

Il ressort du rapport établi par le service d'hygiène et de sécurité de la ville de Villejuif le 9 juillet 2014 que l'installation électrique du logement loué à Madame NT [REDACTED] n'est pas conforme aux normes de sécurité en vigueur. Le service a notamment relevé « *la cohabitation d'une installation électrique récente avec une ancienne ne permettant pas de déterminer laquelle est sous tension* » et a conclu que « *le bailleur doit procéder à des travaux de mise en sécurité de l'installation électrique existante et déposer l'ancienne installation toujours présente* ».

Ces constatations démontrent que la SCI [REDACTED] a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent, en mettant à la disposition de Madame NT [REDACTED] un logement ne comportant pas d'installation électrique conforme aux normes de sécurité en vigueur.

Toutefois, ces constatations ne permettent pas d'affirmer que le logement était inhabitable au cours de l'année 2014. Au contraire, Madame NT [REDACTED] a écrit au bailleur le 14

octobre 2014 pour lui indiquer que les travaux de mise en conformité de l'installation électrique pouvaient être réalisés en sa présence, précisant qu'il n'était pas nécessaire qu'elle débarrasse les lieux.

Par conséquent, Madame N° [REDACTED] est mal-fondée à soulever une exception d'inexécution pour justifier l'absence de paiement des loyers.

En produisant le rapport du 9 juillet 2014, et les courriers échangés les 30 septembre et 14 octobre 2014, Madame N° [REDACTED] démontre cependant que le bailleur, lorsqu'il lui a délivré le commandement de payer visant la clause résolutoire, ne respectait pas son obligation de délivrance d'un logement décent et n'avait pas entrepris les diligences nécessaires à la mise en conformité de l'installation électrique malgré les préconisations des services municipaux.

Après réception du rapport de la ville de Villejuif, et au lieu de faire exécuter les travaux permettant d'assurer la sécurité de l'installation électrique, la SCI [REDACTED] a fait délivrer un commandement de payer, pour un arriéré de loyers supérieur à la créance réelle, faisant ainsi preuve de mauvaise foi.

Dans ces circonstances, la clause résolutoire, mise en œuvre de mauvaise foi, ne saurait recevoir application. La SCI [REDACTED] sera, pour ce motif, déboutée de sa demande en constatation d'acquisition de la clause résolutoire, et de ses demandes subséquentes en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation.

Sur la demande en paiement

En vertu de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est tenu de payer le loyer aux termes convenus.

En application de l'article 1315 du Code civil, devenu 1353, il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation d'en rapporter la preuve.

En l'espèce, la SCI [REDACTED] demande le paiement de la somme de 4.972,07€ représentant l'arriéré locatif arrêté au mois de mars 2015, inclus. La SCI [REDACTED] produit aux débats un décompte locatif qui mentionne un arriéré de loyers de l'année 2013 fixé à 787,33€, dont les modalités de calcul ne sont pas précisées. En l'absence de justificatif ou d'explications sur la nature de cet arriéré (loyers ou charges locatives), il n'y a pas lieu d'imputer cette somme à la locataire.

En outre, les provisions sur charges sont fixées à 80€ mais ramenées à la somme de 40€ compte tenu de la réalisation par la locataire de tâches ménagères dans les parties communes. La locataire conteste le montant de la provision sur charges, indiquant qu'aucune régularisation n'est intervenue depuis plusieurs années. Le bailleur, qui ne comparaît pas à l'audience, ne fournit aucune explication sur les modalités de calcul de la provision sur charges et sur les régularisations éventuelles. En conséquence, il n'y a pas lieu d'inclure les provisions sur charges (15 x 40€) dans les sommes dues par la locataire.

Enfin, le décompte locatif produit aux débats indique que le montant du loyer a été majoré de 19€ à compter du mois de décembre 2015. Aucune des pièces versées aux débats ne permet d'expliquer cette majoration, qui apparaît dès lors, injustifiée. En conséquence, il y a lieu de déduire la somme de 76€ (4 x 19€) du montant réclamé à la locataire.

Il en résulte que le montant de l'arriéré locatif est justifié pour la somme de 3.509,66€, se décomposant comme suit :

15 mois (termes de janvier 2014 à mars 2015 inclus) x 815,58€ = 12.233,70€

sous déduction des versements de la CAF au titre de l'APL : 5.044,85€

sous déduction des paiements effectués par la locataire : 3.679,19€

Madame [REDACTED] N° [REDACTED] demande la révision du montant de la dette locative sur le fondement de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 applicable dans l'hypothèse où le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéa de l'article 6, et qui dispose : *« le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. »*

Cependant, les seuls éléments produits concernant l'état du logement pendant cette période, allant du mois de janvier 2014 au mois de mars 2015, sont les constatations réalisées par le service d'hygiène et de sécurité de la ville de Villejuif.

Or, la non-conformité de l'installation électrique aux normes de sécurité, qui a été constatée par les services municipaux ne justifie pas une réduction du montant du loyer qui fait double emploi avec la demande de dommages-intérêts pour trouble de jouissance, et qui n'aurait pu, en toute hypothèse, intervenir de façon rétroactive.

En conséquence, Madame [REDACTED] N° [REDACTED] sera condamnée à payer à la SCI [REDACTED] la somme de 3.509,66€, représentant le montant de l'arriéré locatif arrêté au mois de mars 2015 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

Sur les demandes reconventionnelles

En application de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur doit exécuter son obligation de délivrance consistant à mettre à la disposition du locataire un logement décent, en bon état d'entretien et de réparations, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 précisent les caractéristiques du logement décent, qui doivent assurer au locataire un logement bénéficiant du clos, du couvert et de la sécurité pour les personnes, notamment concernant l'installation électrique. L'article 3 du décret précise aussi que le logement doit comporter une installation permettant un chauffage normal.

En l'espèce, [REDACTED] N° [REDACTED] produit le rapport établi en juillet 2014 par les services municipaux de Villejuif, dont il ressort que l'installation électrique présente dans le logement loué par la SCI [REDACTED] n'est pas conforme aux normes de sécurité en vigueur. La locataire verse également aux débats un diagnostic de l'association PACT EST PARISIEN, réalisé le 26 août 2015 soit un an après le rapport du service municipal d'hygiène et de sécurité, qui démontre que l'installation électrique n'a pas été modifiée alors que la locataire justifie avoir sollicité le bailleur à plusieurs reprises. Le diagnostic fait également état du dysfonctionnement de la chaudière à gaz.

Ainsi, le logement loué à Madame N° [REDACTED] ne satisfait pas aux normes de sécurité et n'est pas non plus doté d'une installation permettant d'un chauffage normal des lieux.

L'installation électrique se trouve dans un état ayant pu générer de légitimes inquiétudes pour la locataire, quant à sa sécurité : les rapports produits aux débats font notamment état de la cohabitation de deux installations électriques dans le logement, sans qu'il soit possible de déterminer laquelle est sous tension, et précisent que l'installation électrique de la cuisine présente un risque compte tenu de l'humidité des murs. Malgré les courriers adressés par Madame N[REDACTED] le bailleur n'a pas rempli son obligation d'assurer la sécurité de la locataire.

Au surplus, le diagnostic réalisé par l'association PACT EST PARISIEN le 26 août 2015 démontre que la chaudière à gaz est hors service, alors que la locataire a alerté la SCI [REDACTED] de façon non équivoque des difficultés rencontrées (absence de chauffage et d'eau chaude) dès le mois de mai 2015.

Dès lors, il est suffisamment démontré par la locataire que le logement loué à la SCI [REDACTED] ne présente pas toutes les caractéristiques de la décence. La locataire, qui justifie des répercussions de l'état du logement sur son état de santé (humidité du fait de l'absence de chauffage) a nécessairement subi un préjudice de jouissance, du fait des défauts affectant le logement qui perdurent depuis de nombreux mois (installation électrique non conforme depuis juillet 2014 et absence de chaudière en état de fonctionnement depuis mai 2015).

Par conséquent, la SCI [REDACTED] sera condamnée à indemniser Madame [REDACTED] N[REDACTED] de son trouble de jouissance à hauteur de 3.500€.

En outre, en application des dispositions de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, qui ont été précédemment rappelées, et dans la mesure où la SCI [REDACTED] qui ne comparaît pas à l'audience, n'a pas justifié de la réalisation des travaux, il y a lieu de la condamner à réaliser les travaux de mise en conformité de l'installation électrique préconisés dans le rapport de la mairie du 9 juillet 2014 et de faire procéder au remplacement de la chaudière à gaz, dans un délai de 90 jours à compter de la signification jugement.

Passé ce délai, cette obligation interviendra sous astreinte provisoire de 100€ par mois de retard, et ce pendant une période de trois mois passé ce délai, il appartiendra à Madame N[REDACTED] de faire procéder à la liquidation de l'astreinte.

Enfin, dans la mesure où Madame N[REDACTED] n'établit pas que les troubles constatés dans le logement le rendent totalement impropre à l'habitation, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande d'être dispensée du paiement des loyers jusqu'à la réalisation des travaux. Toutefois, son préjudice de jouissance doit être indemnisé par la bailleuse jusqu'à la parfaite réalisation des travaux, par la mise en place d'une réduction du montant du loyer courant, hors charges à hauteur de 50% de son montant, soit une réduction de 407,79€ par mois, à compter du mois suivant la signification du présent jugement.

La réduction du montant du loyer et le prononcé d'une astreinte étant de nature à inciter le bailleur à faire réaliser les travaux, il n'y a pas lieu de prévoir en sus de ces dispositions, une consignation des loyers.

Sur la compensation des créances

En application des articles 1347 et suivants du Code civil, et les parties ayant l'une envers l'autre une dette ayant pour objet une somme d'argent, il y a lieu d'ordonner la compensation de leurs créances respectives.

Au terme de cette compensation, le faible montant de la dette de Madame N[REDACTED] ne justifie pas de lui octroyer des délais de paiement. Sa demande formée de ce chef sera rejetée.

Sur les demandes accessoires

Succombant, la SCI [REDACTED] sera condamnée aux dépens de l'instance, sur le fondement de l'article 696 du code de procédure civile, et sera déboutée de sa demande formée au titre de l'article 700 du code précité.

En application des articles 700 du code de procédure civile et 37 de la loi du 10 juillet 1991, et conformément à la demande de Maître Kristel LEPEU, la SCI [REDACTED] sera condamnée à lui verser 800€ sous réserve qu'elle renonce au bénéfice de l'aide juridictionnelle.

Il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe ;

DEBOUTE la SCI [REDACTED] de sa demande en constatation de la résiliation du bail et de ses demandes subséquentes d'expulsion et de paiement d'une indemnité d'occupation ;

DEBOUTE Madame [REDACTED] N[REDACTED] de sa demande de réduction rétroactive du montant du loyer ;

CONDAMNE Madame [REDACTED] N[REDACTED] à payer à la SCI [REDACTED] la somme de 3.509,66€ au titre des loyers arrêtés au mois de mars 2015 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du 6 mars 2015 ;

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] N[REDACTED] la somme de 3.500,00€ à titre de dommages-intérêts, en réparation de son trouble de jouissance ;

ORDONNE d'office la compensation entre les créances ;

DEBOUTE Madame [REDACTED] N[REDACTED] de sa demande de délais de paiement ;

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à faire réaliser les travaux suivants :

- procéder à des travaux de mise en sécurité de l'installation électrique existante et déposer l'ancienne installation toujours présente,
- procéder au remplacement de la chaudière à gaz ;

ORDONNE que ces travaux soient réalisés dans le délai de 90 jours à compter de la signification du présent jugement ;

DIT que passé ce délai, cette obligation interviendra sous astreinte provisoire de 100€ par mois de retard et ce pendant une période de trois mois ;

SE RESERVE le contentieux de la liquidation de l'astreinte ;

DEBOUTE Madame [REDACTED] N° [REDACTED] de sa demande de suspension du paiement du loyer ;

DIT que le loyer mensuel sera réduit de 407,00€ par mois à compter du mois suivant la signification du présent jugement jusqu'à l'achèvement des travaux décrits ci-dessus ;

DEBOUTE Madame [REDACTED] N° [REDACTED] de sa demande de consignation du loyer ;

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à payer à Maître Kritsel LEPEU la somme de 800€ sous réserve qu'elle renonce au bénéfice de l'aide juridictionnelle ;

REJETTE le surplus des demandes ;

CONDAMNE la SCI [REDACTED] aux dépens de l'instance ;

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

DIT que la présente décision sera notifiée par le greffe du tribunal d'instance à Monsieur le Préfet du Val de Marne en application de l'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le Greffier

Le Juge d'instance

EN CONSEQUENCE LA REPUBLIQUE FRANCAISE
Mande et Ordonne
A tous Huissiers de Justice de faire remettre en toute
la présente décision
Aux procureurs
près les Tribunaux de Grande Instance
A tous Commandants et Officiers de Gendarmerie
ordre main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
Pour copie certifiée conforme
Le Greffier en Chef,

