

MINUTE N°

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE DE VANNES
JUGEMENT DU 26 Juillet 2018

DEMANDEUR :

Monsieur , 56000
VANNES, représentée par Me LE MOING Pierre Alexandre substituant
Me GOUDOU Thomas, avocats au barreau de VANNES

DÉFENDEUR :

SCI KER-LEZ Brimberne Impasse de la Bilière, 44220 COUERON,
représentée par Me PEIGNARD Antoine substituant Me PEIGNARD
Michel, avocats au barreau de VANNES

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : Nathanaëlle GUILLON

GREFFIER : lors des débats : Olivier LACOUA
lors du prononcé : Brigitte BAUDOUX LANDREAT

DÉBATS : 24 mai 2018

AFFAIRE mise en délibéré au : 26 Juillet 2018 par mise à disposition
au greffe

Le : 26 juillet 2018

Exécutoire à : Me GOUDOU - Me PEIGNARD

Copie à :



EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 3 août 2013, la SCI KERLEZ a consenti à Monsieur [redacted] la location d'un appartement à usage d'habitation avec garage, sis [redacted], moyennant le versement d'un loyer mensuel initial de 620 euros hors charges.

Par déclaration enregistrée au greffe du tribunal d'instance de Vannes le 31 mai 2016, Monsieur [redacted] demande la condamnation de la SCI KERLEZ représentée par ses gérants, Monsieur [redacted] et Monsieur [redacted], à la somme de 4000 euros pour trouble de jouissance en sollicitant qu'il soit ordonné aux bailleurs de réaliser les travaux nécessaires pour mettre fin à ce trouble.

Une conciliation devant conciliateur de justice a été tentée le 7 septembre 2016 mais aucun accord n'a pu être entériné.

Le 12 décembre 2016, Monsieur [redacted] a transmis des conclusions additionnelles tendant à voir condamner la SCI KERLEZ à réaliser des travaux sous astreinte, à suspendre le paiement des loyers le temps des travaux et à condamner la SCI à 5000 euros de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance.

Par assignation délivrée à la SCI KERLEZ le 13 décembre 2016, Monsieur [redacted] a demandé au tribunal d'instance de Vannes de déclarer sans fondement et de nul effet le commandement de payer visant la clause résolutoire signifié par la SCI KERLEZ le 17 novembre 2016 et de condamner la SCI KERLEZ à la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Cette procédure a été jointe à la première à l'audience du 9 février 2017.

Par acte d'huissier du 6 mars 2017, la SCI KERLEZ a fait assigner Monsieur [redacted] devant le tribunal d'instance de Vannes. Elle demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, que soit constatée la résiliation de plein droit du bail, d'ordonner l'expulsion de Monsieur [redacted], de le condamner à la somme de 6214 euros au titre de l'arriéré de loyers et à une indemnité d'occupation de 620 euros par mois jusqu'à la libération des lieux, de le condamner à la somme de 269,25 euros au titre des taxes sur les ordures ménagères de 2013 à 2016, de le condamner à 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

A l'audience du 6 juillet 2017, cette nouvelle procédure a été jointe aux autres.

L'affaire a finalement été retenue à l'audience du 24 mai 2018 lors de laquelle les parties ont maintenu leurs dernières conclusions.

Monsieur [redacted] demande la condamnation de la SCI KERLEZ au paiement de la somme de 5000 euros au titre du préjudice de jouissance et la compensation de cette somme avec la somme de 6547,50 euros qu'il reconnaît devoir au titre des loyers impayés, en application de l'article 1289 du code civil. Il sollicite des délais de paiement sur 24 mois et demande la condamnation de la SCI à la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il s'oppose aux demandes de la SCI KERLEZ.

La SCI KERLEZ s'oppose à toutes les demandes de Monsieur [redacted] et ne maintient plus ses demandes relatives à la résiliation du bail, à l'expulsion, Monsieur [redacted] ayant quitté les lieux en cours de procédure.

Elle demande cependant qu'il soit condamné au paiement des frais du commandement de payer délivré le 17 novembre 2016.

Elle demande par ailleurs que Monsieur [redacted] soit condamné à la somme de 11.593 euros au titre des loyers impayés, à la somme de 269,25 euros au titre des taxes sur les ordures ménagères entre 2013 et 2016, somme à parfaire avec celle de 2017 au prorata du temps de présence dans les lieux, à la somme de 1584,30 euros au titre des travaux de remise en état, à la somme de 2000 euros au titre du préjudice moral subi par la SCI, à la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle sollicite que la décision soit assortie de l'exécution provisoire.



MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le préjudice de jouissance:

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version applicable au litige, 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.

L'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent est d'ordre public.

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 prévoit que le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

L'article 1720 du code civil dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

L'article 1721 du même code prévoit qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

En ce qui concerne les vices apparus en cours de bail, la responsabilité du bailleur ne saurait être engagée d'une façon générale qu'au cas où, informé de leur survenance, il n'aurait pris aucune disposition pour y remédier.

L'article 1147 ancien du code civil, applicable au litige, dispose que le débiteur d'une obligation contractuelle est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

En l'espèce, il est constant que le 3 août 2013 la SCI KERLEZ a consenti à Monsieur Stéphane la location d'un appartement à usage d'habitation avec garage, sis moyennant le versement d'un loyer mensuel initial de 620 euros hors charges.

Un état des lieux d'entrée contradictoire a été réalisé le même jour. Ce document décrit un logement en bon état hormis les volets du séjour et de deux chambres qui doivent être revus.

A compter de février 2015, Monsieur [redacted] va adresser des courriers à ses bailleurs en faisant état de nombreux désordres affectant le logement. Il mentionne le dysfonctionnement des volets de la salle de bains du séjour et de la chambre n°2, ainsi que de l'antenne TV, les problèmes d'humidité dans la cuisine et dans la chambre n°1, des fuites de radiateurs, une installation électrique non conforme, un problème de chaudière et de surconsommation de chauffage.

A la suite de ces courriers, la SCI répond au locataire qu'un électricien peut passer pour contrôler l'état de l'installation électrique en fonction de ses disponibilités. Il ne répond pas aux autres plaintes du locataire.

Monsieur [redacted] va alors solliciter un contrôle de décence du logement et le 22 juin 2015, une visite du logement par un technicien de l'agence régionale de santé Bretagne va avoir lieu en présence du locataire.

Le 11 août 2015, l'ARS conclut à la présence d'anomalies et de manquements constitutifs d'infractions au règlement sanitaire départemental et invite le locataire à mettre les propriétaires en demeure de procéder à l'installation d'un dispositif de ventilation conforme aux règles en vigueur, à la réparation des volets roulants, à la recherche de l'origine de l'humidité du logement puis à la mise en place de moyen d'y remédier et à l'élimination des taches de moisissure.

Le 10 octobre 2015, avec ses voisins également locataires de la SCI, Monsieur [redacted], suivait les préconisations de l'ARS en mettant la SCI en demeure de mettre leurs logements aux normes de décence.

Le 12 octobre 2015, la SCI va demander à la société DC energie d'installer une ventilation dans le logement occupé par Monsieur [redacted]. Cette société ne pourra cependant pas intervenir avant fin octobre 2015 compte tenu de l'indisponibilité du locataire.

Le 10 novembre 2015, la SCI KERLEZ écrit ainsi au locataire qu'il doit reprendre contact avec la société DC energie pour que la mise en place d'une ventilation adéquate et la recherche des causes d'humidité puissent être faites.

Le 17 décembre 2015, l'ARS a réalisé une nouvelle visite dans le logement et a conclu à la nécessité de mettre en sécurité le réseau électrique du logement.

Le 21 mars 2016, par lettre recommandée, la Confédération syndicale des Familles a adressé à la SCI KERLEZ une mise en demeure de réaliser les travaux préconisés par l'ARS.

Le 14 mai 2016, la société LANTRAIN Electricité écrit par courriel au bailleur qu'elle refuse d'intervenir au domicile de Monsieur [redacted], ce dernier lui ayant indiqué qu'il entendait porter l'affaire en justice.

Le 31 mai 2016, Monsieur [redacted] finalement saisi le tribunal d'instance de Vannes par déclaration au greffe datée du 1^{er} mai 2016.

Entre juin 2016 et novembre 2016, des entreprises sont intervenues au domicile du locataire pour réaliser les travaux relatifs à la ventilation, à la sécurisation de l'installation électrique, au changement des volets et au système de chauffage. Une recherche de l'origine des fuites d'eau a également été réalisée en novembre 2016.

Le 17 octobre 2016, le locataire a fait dresser un constat d'huissier, lequel relève des traces d'humidité sur les façades de l'immeuble ainsi qu'à l'intérieur, dans une chambre et dans la cuisine. Il constate également qu'un robinet de réglage d'un radiateur fuit dans une chambre et que les protections électriques de la maison située dans les parties communes sont levées.

Le 9 décembre 2016, un contrôle des travaux réalisés par la SCI KERLEZ a été réalisé par l'ARS qui conclut que les recommandations ont été suivies d'effet à l'exception de l'élimination des taches d'humidité dès lors que la réparation de la fuite qui en est à l'origine n'a été faite que le 21 novembre 2016. Le rapport



précise en outre que le contrôle de l'installation électrique doit être fait par un organisme habilité.

Le 26 juin 2017, la SCI KERLEZ a transmis à L'ARS le diagnostic de l'installation intérieure d'électricité effectué fin avril 2017 qui met en évidence deux anomalies sur le réseau électrique : des conducteurs non protégés et du matériel électrique vétuste.

Le 26 septembre 2017 lors de l'état des lieux de sortie réalisé par huissier, ce dernier constate des fuites d'eau au niveau des robinets des radiateurs d'une chambre et dans le salon ainsi que des traces d'humidité dans la salle de bains. Il relève également que des fils électriques pendent de la retombée de plafond dans le salon et que des fils d'antenne sortent du parquet.

Le 9 mars 2018, soit 6 mois après le départ du locataire, SOLIHA conclut à la décence du logement après les travaux réalisés.

Il résulte de ces éléments que la SCI KERLEZ a manqué à ses obligations en tardant à intervenir dans le logement de Monsieur _____ malgré les courriers adressés par ce dernier dès 2015.

Pendant une période d'au moins deux ans, de début 2015 à fin 2016, le locataire a ainsi subi un préjudice de jouissance important du fait de l'humidité de son logement, des fuites des radiateurs et de la nécessité de le chauffer davantage en raison de l'humidité et de l'absence de système de ventilation adapté, du fait également de la dangerosité de l'installation électrique et des volets roulants dont le dysfonctionnement était pourtant relevé dès l'état des lieux d'entrée. Il apparaît alors proportionné aux désagréments subis pendant ces deux années par le locataire, de fixer à **5000 euros** le montant de son préjudice.

La SCI KERLEZ sera ainsi condamnée au paiement de cette somme à titre de dommages et intérêts.

Sur les loyers et charges impayés :

Par application des dispositions de l'ancien article 1315 du code civil applicable au litige, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

La SCI KERLEZ réclame le paiement de l'arriéré des loyers et des charges. Elle sollicite à ce titre la somme de 11.593 euros, somme intégrant les aides au logement non versés par la CAF qui lui a précisé le 7 mai 2018 qu'elle ne lui verserait pas les aides au logement suspendues entre novembre 2016 et août 2017 du fait des impayés de loyer du locataire ne permettant pas qu'il en soit bénéficiaire pendant cette période.

Monsieur _____ a contesté pas l'existence d'une dette de loyers mais l'évalue à 9920 euros avant déduction de l'aide au logement.

Il résulte des relevés de compte versés aux débats par Monsieur _____ que ce dernier n'a pas réglé un terme de loyer en 2014, celui d'avril, un terme de loyer en 2015, celui d'octobre, 6 termes de loyer en 2016, celui de février et ceux de juin, juillet octobre, novembre et décembre, ainsi que 9 terme de loyers en 2017, entre janvier et septembre inclus. Il doit ainsi une somme de **10.540 euros** au titre de 17 termes de loyer.

La SCI KERLEZ ne produit aucun justificatif au soutien de sa demande de paiement des taxes sur les ordures ménagères. Il ressort du relevé de compte produit par Monsieur _____ qu'il a réglé les taxes de 2014 et 2015 mais le montant des autres taxes n'est pas justifié par la SCI KERLEZ qui ne pourra qu'être déboutée de sa demande à ce titre.

Sur les frais de remise en état du logement :

Selon les dispositions de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il la reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.



En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive et de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives.

Aux termes de l'article 1147 du code civil, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution.

La SCI KERLEZ soutient que Monsieur [redacted] a remis le logement dans un état déplorable dès lors qu'il n'a pas changé les ampoules, n'a pas remplacé les fixations d'une prise de courant qu'il a endommagées, qu'il a branché des enceintes de manière sauvage et qu'il a déboîté les toilettes et un lavabo alors que les travaux avaient été réalisés en fin d'année 2016 par la société DC ENERGIE.
Elle demande alors sa condamnation à la somme de 1584,30 euros correspondant au coût des travaux de remise en état.

Il résulte pourtant de la lecture du procès-verbal d'état des lieux de sortie qu'aucune dégradation des toilettes ou du lavabo n'est mentionnée pas plus qu'une dégradation d'une prise courant ou des désordres liés au branchement d'enceintes par le locataire.

Seules les ampoules de la salle à manger et des toilettes sont notées comme inexistantes lors de l'état des lieux de sortie. Une somme de 40 euros peut alors être mise à la charge de Monsieur [redacted] à ce titre.
Dès lors cependant qu'il est démontré par Monsieur [redacted] qu'il a lui-même changé la boîte aux lettres en 2016, devant l'inertie de la SCI KERLEZ, il convient de condamner la SCI à régler à Monsieur [redacted] une somme de 40 euros à ce titre.

Sur le préjudice moral subi par la SCI :

La SCI KERLEZ demande la condamnation de Monsieur [redacted] à la somme de 2000 euros à titre de dommages et intérêts en invoquant sa mauvaise foi qui a nécessairement causé des troubles à la SCI KERLEZ.

La SCI KERLEZ ne rapportant pas la preuve de ses allégations alors même que le préjudice de jouissance subi par Monsieur [redacted] a été reconnu par le présent jugement, il convient de la débouter de sa demande.

Sur la compensation demandée par Monsieur [redacted] entre les créances des parties et sur les délais de paiement :

Selon les articles 1347 et suivants du code civil, la compensation est l'extinction simultanée d'obligations réciproques entre deux personnes. Elle s'opère, sous réserve d'être invoquée, à due concurrence, à la date où ses conditions se trouvent réunies.

Le délai de grâce ne fait pas obstacle à la compensation.

Selon l'ancien article 1244-1 du code civil, actuel 1343-5, le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues.

En l'espèce et comme le demande Monsieur [redacted] il y a lieu de compenser les créances des parties, cette compensation étant conforme aux dispositions précitées.

Monsieur [redacted] devra ainsi la somme de 5540 euros à la SCI KERLEZ après compensation entre les créances des parties.

Compte tenu des justificatifs produits par Monsieur [redacted] faisant état de ses difficultés financières, un délai de 24 mois pour régler cette somme lui sera accordé.



Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile :

Par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie qui succombe à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. La décision tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

Les deux parties succombant partiellement dans leurs demandes, il y a lieu de les débouter de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

S'agissant des dépens, ils seront réglés par moitié par chaque partie, en ce compris les frais du commandement de payer signifié à Monsieur le 17 novembre 2016 compte tenu de leur rapport étroit et nécessaire avec l'instance.

Sur l'exécution provisoire :

L'ancienneté et la nature de cette affaire justifient que soit ordonnée l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant après débats en audience publique, par décision contradictoire, en premier ressort, mise à la disposition du public par le greffe :

CONDAMNE la SCI KERLEZ à payer à Monsieur Stéphane tC la somme de 5000 euros au titre du préjudice de jouissance et la somme de 40 euros au titre du changement de la boîte aux lettres ;

CONDAMNE Monsieur à payer à la SCI KERLEZ la somme de 40 euros au titre des frais de remise en état des lieux et la somme de 10.540 euros au titre des loyers impayés, somme arrêtée au 22 septembre 2017, avec intérêts au taux légal à compter du 6 mars 2017, date de l'assignation délivrée par la SCI KERLEZ ;

ORDONNE la compensation des créances entre les parties et DIT en conséquence que Monsieur Stéphane sera condamné à payer à la SCI KERLEZ la somme de **5540 euros** après compensation avec les sommes qui lui sont dues par la SCI KERLEZ ;

DIT que Monsieur Stéphane se libérera par 24 mensualités de 230 euros, la première exigible le 15 du mois de signification du jugement, les suivantes le 15 de chaque mois, la dernière étant égale au reliquat ;

DIT qu'à défaut pour ce dernier d'honorer le paiement des échéances, l'intégralité de la créance redeviendra exigible, immédiatement sans autre formalité ;

DEBOUTE la SCI KERLEZ de sa demande au titre des taxes sur les ordures ménagères et de sa demande au titre du préjudice moral ;

REJETTE les demandes des parties sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PARTAGE les dépens de l'instance par moitié entre les parties, en ce compris les frais du commandement de payer ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé et mis à disposition les jour, mois et an que dessus.

Et nous avons signé avec le greffier.

Le greffier,
Brigitte BAUDOUX LANDREAT

La présidente,
Nathanaëlle GUILLON

Dossier : 11-16-000497

Décision du 26 Juillet 2018

Affaire :

Monsieur ` Stéphane
c/
SCI KER-LEZ

EN CONSÉQUENCE

La République Française mande et ordonne

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre les présentes 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 seront légalement requis,

En foi de quoi, la minute des présentes a été signée par le Président et le Greffier.

POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME
ET REVÊTUE DE LA FORMULE EXÉCUTOIRE

Le 26 Juillet 2018 en 8 pages.

Le greffier,



REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
TRIBUNAL D'INSTANCE DE LORIENT

JUGEMENT DU 21 Juin 2018

N° minute 2018/

N° archives 2018/

DEMANDEUR

Madame Sylvie
représentée par Me QUELVEN Laurence, avocat au barreau de LORIENT en, 56650 INZINZAC LOCHRIST

Aide juridictionnelle totale décision du 18/12/2017 n° BAJ 2017/3046

DÉFENDEUR

Madame
représentée par Me PIERRE Lucie, avocat au barreau de LORIENT

COMPOSITION DU TRIBUNAL

JUGE L. PETEAU

GREFFIER C. AUDRAN

DÉBATS AUDIENCE du 17 mai 2018

JUGEMENT MIS A DISPOSITION le 21 Juin 2018

N° R.G. 11-17-000956

EXPEDITION revêtue de la formule exécutoire délivrée à Me QUELVEN Laurence

COPIE délivrée à Me PIERRE Lucie

FAITS PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par acte sous seing privé en date du 7 janvier 2010 Mme _____ a consenti à Mme _____, la location d'un appartement à usage d'habitation, moyennant le versement d'un loyer mensuel d'un montant de 485,45 Eus.

Par déclaration au greffe en date du 6 septembre 2017 Mme _____ a saisi le Tribunal d'Instance de LORIENT aux fins de voir convoquer Mme Claudette _____ pour obtenir notamment la restitution de son dépôt de garantie.

A l'audience du 17 mai 2018, Mme _____ demande de :

Condamner Mme _____ à lui payer la somme de 916,00 Eus au titre de la restitution du dépôt de garantie.

Condamner Mme _____ à lui payer 10% de 485,45 euros par mois soit 48,55 euros à compter du 1er juin 2017 jusqu'à parfait paiement.

Condamner Mme C _____ à lui verser les sommes de :

- 13740,00 Eus à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance
- 2000,00 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral
- 500,00 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel.

Débouter Mme _____ de ses réclamations

Condamner Mme _____ à aux dépens.

A l'appui de ses prétentions Mme _____ expose :

- qu'ayant quitté le logement le 31 mars 2017, Mme _____ ne lui a cependant pas restitué son dépôt de garantie alors qu'aucune dégradation locative ne lui est imputable et qu'aucun état des lieux de sortie contradictoire n'ayant été rédigé.

- que le bailleur est tenu de délivrer un logement décent, en bon état d'usage et de réparation conformément à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ce qui n'a pas été le cas en l'espèce, celui-ci ayant été déclaré indécemment et Mme _____ ayant refusé ou tardé à effectuer les travaux nécessaires pour remédier aux désordres

Mme _____ conteste les demandes aux motifs :

- que les éléments produits aux débats démontrent que diverses dégradations locatives sont imputables à Mme _____

- que Mme _____ ne justifie d'aucun trouble anormal dans les conditions d'occupation; que si le logement présentait des désordres c'est en raison des modalités d'occupation de celui-ci par la locataire;

- que Mme _____, s'est par ailleurs opposée à ce que le bailleur pénètre dans le logement afin de pouvoir effectuer tout constat utile sur les infiltrations dénoncées

Mme _____ demande en conséquence de:

- débouter Mme _____ de toutes ses demandes
- condamner Mme _____ à lui payer la somme de 799,65 Eus au titre des réparations locatives.
- dire au besoin que cette somme se compensera avec le dépôt de garantie à hauteur de 916,00 euros
- condamner Mme _____ à une indemnité de 2000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu l'article 455 du code de procédure civile.

Vu les conclusions écrites des parties reprises oralement à l'audience auxquelles il conviendra de se reporter pour un plus ample développement des moyens et prétentions,

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la réclamation au titre de la restitution du dépôt de garantie :

Le troisième alinéa de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le dépôt de garantie prévu par le contrat de bail doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes dues au bailleur ou des sommes dont il pourrait être tenu en lieu et place du locataire.

Par ailleurs il résulte des dispositions combinées des articles 1728, 1730, 1731 et 1732 du Code civil et de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, que le locataire est tenu de réaliser sur l'immeuble qu'il occupe un ensemble de travaux d'entretien et de réparation destinés à faire en sorte que l'immeuble soit restitué à son propriétaire dans un état conforme à ce qu'il était lors de l'entrée dans les lieux, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Toutefois, l'article 1315 ancien du Code civil demeuré applicable au cas d'espèce, pose en principe que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, et que celui qui se prétend libéré doit justifier le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

De surcroît, l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que lorsqu'un bailleur souhaite retenir sur le dépôt de garantie une somme correspondant à une dépense due par le locataire, il ne peut le faire qu'à la condition que cette somme soit dûment justifiée.

Les sommes auxquelles peut prétendre le bailleur au titre des réparations locatives présentent un caractère indemnitaire. Dès lors le bailleur n'est pas tenu de démontrer qu'il a effectivement procédé ou fait procéder aux réparations locatives pour lesquels il sollicite une indemnisation. En conséquence les devis fournis n'ont qu'une portée indicative et ne présentent un intérêt pour l'estimation du montant des réparations locatives qu'autant qu'ils ne sont pas surévalués et sont en relation étroite avec les dégradations constatées.

S'agissant des éléments d'aménagement et d'équipement susceptibles d'être soumis à l'usure, leur remplacement éventuel ne peut conduire à un enrichissement du bailleur. Ainsi notamment pour les revêtements de murs, plafonds voire des sols il y a lieu d'appliquer un taux de vétusté pondéré, lequel conduit à considérer qu'au delà de 10 années, il n'existe plus de valeur résiduelle.

Enfin s'il existe une présomption en faveur du bailleur concernant l'état dans lequel était le local loué à défaut d'état des lieux d'entrée, en revanche il lui incombe d'établir que les revêtements pour lesquels il réclame une indemnisation pouvaient encore se voir attribuer une valeur résiduelle.

En l'espèce il n'est pas contesté que Mme [redacted], a versé lors de l'entrée dans les lieux un dépôt de garantie d'un montant de 916,00 euros et que celui-ci ne lui a pas été restitué.

Au soutien de sa demande indemnitaire au titre des réparations locatives Mme [redacted] produit un document intitulé "état des lieux à la fin du bail", particulièrement succinct, portant la signature de Mme [redacted] et la date du 31 mars 2017 mais rédigé en un seul exemplaire, dont il n'est pas discuté qu'il a été conservé par la bailleuse.

Mme [redacted], qui critique la force probante de ce document, ne conteste cependant pas sa signature mais affirme qu'une mention a été ajoutée concernant les traces de projections d'urine de chats et de crotte sur le mur de la salle de bains.

En absence d'établissement en double exemplaire de l'état des lieux de sortie, il n'existe aucune certitude sur la réalité matérielle de cette mention, le risque de surcharge invoqué ne pouvant être ignoré.

Celle-ci sera donc écartée.

Il reste cependant indiqué que les joints du logement sont à refaire et que les grilles des hottes sont à nettoyer.

Mme [redacted] ne conteste pas précisément ces deux mentions qui seront donc considérées comme contradictoirement relevées.

Aucune autre dégradation n'est démontrée.

Au regard des éléments fournis aux débats le montant des réparations locatives imputables à Mme [redacted] sera fixé à 50,00 euros.

Il convient en conséquence de condamner Mme [redacted] à payer à Mme [redacted] la somme de 866,00 Eus, au titre de la restitution du dépôt de garantie, décompte arrêté à la date du 17 mai 2018, et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 21 juin 2018.

Sur la demande de pénalités de retard concernant la restitution du dépôt de garantie

Conformément à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des clés

au bailleur ou à son mandataire déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. A cette fin le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clés, l'adresse de son nouveau domicile.

(...)

Le montant de ce dépôt de garantie ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location, éventuellement renouvelé.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile.

En l'espèce, le bail a pris fin le 31 mars 2017, Mme [redacted] devait donc restituer le reliquat du dépôt de garantie le 1er juin 2017.

Mme [redacted] ayant manqué à son obligation, il lui sera appliqué la pénalité prévue à l'article 22.

Le montant mensuel du loyer étant de 485,45 euros, la pénalité mensuelle s'élève à 48,55 euros.

A la date du 17 mai 2018, Mme [redacted] est redevable de la somme de 534,05 euros au titre des pénalités de juin 2017 à mai 2018 inclus.

Il convient en conséquence de condamner Mme [redacted] au paiement de cette somme, la pénalité ne pouvant par ailleurs pas être sollicitée pour la période postérieure compte tenu de son caractère comminatoire.

Sur la demande de dommages et intérêts au titre du trouble de jouissance

En application de l'article 6 a) de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation.

De même aux termes de l'article 6, le bailleur doit délivrer des équipements d'usage privatif et commun en bon état de marche.

Par ailleurs l'article 6 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître des 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.

La délivrance d'un logement décent suppose une délivrance conforme aux normes minimales de confort et d'habitabilité telles que définies par le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Selon l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 :

"Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en

conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat".

Enfin en application des dispositions de l'article 1147 ancien du Code Civil "le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part."

En l'espèce il était relevé par les services diligentés par la CAF du Morbihan le 2 novembre 2012 l'indécence du logement loué à Mme [redacted] (aux motifs:

- couverture non étanche (ardoises cassées, détachées, déplacées)
- allèges des fenêtres trop basses nécessitant la pose d'un garde corps, le garde-corps de l'escalier étant également trop bas
- appartement non équipé d'un système de renouvellement de l'air intérieur, ni ventilation réglementaire pour la chaudière.

Ces conclusions étaient adressées à Mme [redacted] et préalablement à ce constat, par courrier du 21 juillet 2012, Mme [redacted] mettait en demeure sa bailleresse de procéder aux travaux nécessaires.

Ces éléments constituent des manquements aux critères de décence définis au Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 exigeant que le logement assure le clos et le couvert, qu'il soit doté de dispositifs de retenue des personnes et qu'il comporte des dispositifs de ventilation des logements permettant le renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement.

Mme Claudette [redacted] soutient que les désordres relevés par la CAF ont fait l'objet d'interventions.

Si il apparaît effectivement, au vu des pièces produites, que début 2015 les travaux liés à l'installation d'un système de ventilation ont été réalisés, il en va différemment des problèmes d'infiltrations.

En effet à cette date les infiltrations n'avaient pas été solutionnées, comme l'atteste notamment le courrier de la CSF de mai 2015.

Il résulte cependant du rapport d'expertise amiable établi par le cabinet Cunningham§Lindsey suite à une visite réalisée contradictoirement le 4 juillet 2016, que les problèmes d'infiltrations liées à la toiture étaient résolus, aucune fuite n'existant sur la pan de toiture recouvrant le logement de Mme [redacted].

Ce constat était confirmé par le rapport de SOLIHA suite à une visite du 12 janvier 2017 soulignant néanmoins que la pose des garde-corps sur les deux fenêtres n'avaient pas été réalisés.

A l'occasion de l'expertise du cabinet Cunningham§Lindsey, l'expert relevait le refus de Mme [redacted] de l'autoriser à pénétrer dans sa chambre pour procéder aux constatations nécessaires.

Il doit en outre être noté, que les pièces versées aux débats permettent de démontrer le nombre très important de plantes vertes conservées par Mme [redacted] au sein de son habitation ayant nécessairement une incidence sur le problème d'humidité invoqué par cette dernière.

Il résulte de l'ensemble que suite à l'indécence du logement établi dès 2012, Mme [redacted] n'a pas répondu à l'ensemble des manquements constatés avant la fin du bail.

Ces désordres ont généré pour Mme [redacted] un trouble de jouissance.

Sera pris en compte, afin d'évaluer le préjudice subi par cette dernière, les conditions d'occupation du logement telles qu'évoquées ci-dessus et la gravité des différents manquements relevés.

Le préjudice de jouissance subi par Mme [redacted] sera réparé par l'octroi d'une somme de 3000,00 euros.

Il convient en conséquence de condamner Mme [redacted] à payer à Mme [redacted] la somme de 3000,00 euros au titre du trouble de jouissance.

Sur les demandes indemnitaires au titre du préjudice moral et du préjudice matériel

Vu l'article 1147 du code civil

Il ne résulte pas des pièces produites la preuve d'un préjudice matériel en lien avec les désordres à l'origine de l'indécence du logement.

Par ailleurs Mme [redacted] a été contrainte de solliciter à maintes reprises sa bailleresse afin d'obtenir le respect de ses obligations et d'ester en justice pour obtenir satisfaction.

Ce comportement fautif de Mme [redacted] lui a occasionné un préjudice moral qui sera réparé par l'octroi d'une somme de 150,00 euros.

Il convient en conséquence de débouter Mme [redacted] de sa demande au titre du préjudice matériel et de condamner Mme Claudette [redacted] à lui payer la somme de 150,00 euros au titre du préjudice moral.

Sur les dépens

Mme [redacted] succombant à l'instance sera condamnée aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant après débats en audience publique, par décision contradictoire, en premier ressort, mise à la disposition du public par le greffe :

Condamne Mme _____ à payer à Mme _____ la somme de HUIT CENT SOIXANTE SIX EUROS (866,00 €), au titre de la restitution du dépôt de garantie, décompte arrêté à la date du 17 mai 2018, et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 21 juin 2018.

Condamne Mme _____ à payer à Mme _____ la somme de CINQ CENT TRENTE QUATRE EUROS ET CINQ CENTIMES (534,05 euros) au titre des pénalités de retard de juin 2017 à mai 2018 inclus et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 21 juin 2018, déboute pour le surplus.

Condamne Mme _____ à payer à Mme _____ la somme de TROIS MILLE EUROS (3000,00 euros) au titre du préjudice de jouissance et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 21 juin 2018.

Condamne Mme Claudette _____ à payer à Mme Sylvie _____ la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 euros) au titre du préjudice moral et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 21 juin 2018.

Déboute Mme Sylvie _____ de sa demande au titre du préjudice matériel.

Déboute Mme Claudette _____ de l'ensemble de ses demandes.

Condamne Mme Claudette _____ aux dépens.

Le présent jugement a été signé par L.PETEAU, Président d'audience et par C. AUDRAN Greffière.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT



En conséquence,
La République Française mande et ordonne
A tous Huissiers de Justice sur ce 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 d'y prêter main forte
lorsqu'ils en seront légalement requis
En foi de quoi, la présente grosse certifiée
a été signée, scellée et délivrée par le Greffier

