

TRIBUNAL D'INSTANCE DE LORIENT

JUGEMENT DU 4 Avril 2019

N° minute 2019/ 419

N° archives 2019/ 434

DEMANDEUR

Monsieur

représenté par SELA LE MAGUER RINCAZAUX LE GOFF RAYNAUD, avocat au barreau de LORIENT substitué par Me PHILIPPE, Avocat au barreau de LORIENT

DÉFENDEUR

Monsieur

représenté par SELA BEAUVOIS - PICART, avocat au barreau de LORIENT prise en la personne de Me BERNARD, Avocat au barreau de LORIENT

COMPOSITION DU TRIBUNAL

JUGE Ophélie SPAETER

GREFFIER C. AUDRAN

DÉBATS AUDIENCE du 7 mars 2019

JUGEMENT MIS A DISPOSITION le 4 Avril 2019

N° R.G. 11-18-001029

EXPEDITION revêtue de la formule exécutoire délivrée à SELA LE MAGUER RINCAZAUX LE GOFF RAYNAUD

COPIE délivrée à SELA BEAUVOIS - PICART

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 5 septembre 2018, Monsieur _____ a attiré devant cette juridiction

Monsieur _____ demande à la présente juridiction de :

- juger que Monsieur _____ a gravement manqué à ses obligations de bailleur à son égard
- en conséquence, le condamner à lui payer 6000 euros de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance, de son préjudice moral et matériel
- le condamner à lui verser 1200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile
- débouter Monsieur _____ de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir
- condamner Monsieur _____ E aux dépens.

Au soutien de ses prétentions, il expose en substance qu'il a loué selon bail en date du 22 septembre 2016 un logement appartenant à Monsieur _____, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été réalisé hormis la mention d'un bon état général, que rapidement il a constaté des problèmes d'humidité et de moisissures importants, connus également par le précédent locataire, qu'une fuite d'eau dans les canalisations a eu lieu au mois d'août 2017, que des remontées d'odeurs nauséabondes ont également été constatées en raison de canalisations bouchées et de problèmes affectant la fosse septique, qu'il n'a pas pu utiliser ses toilettes pendant plusieurs jours en octobre 2016.

Il ajoute qu'en dépit des mises en demeure son bailleur n'a apporté ni réponse ni solution à ces problèmes, que dans ces conditions il a sollicité SOLIHA qui a établi un diagnostic social et technique le 23 novembre 2017 qualifiant le logement d'indécent, qu'un précédent diagnostic a été effectué le 21 janvier 2014 apportant la même conclusion et relevant une ventilation insuffisante.

Il indique avoir été contraint de solliciter en avril 2018 l'entreprise d'assèchement SRIO qui a installé des machines pendant 3 semaines, qu'il a donc vécu dans des conditions pénibles de bruit et de chaleur pendant plusieurs semaines.

Le 10 juin 2018, il a notifié son congé à son bailleur.

L'état des lieux de sortie a été effectué le 17 juin 2018, son bailleur a retenu sur le dépôt de garantie 368 euros au titre de la taxe d'ordure ménagère, et du remplacement d'un store cassé ainsi que d'une porte coupe-feu dans laquelle il a fait une chatière.

Il en conclut que son bailleur a manqué à ses obligations, en veut pour preuve le rapport de l'expert mandaté par son assureur. Il précise que la fuite d'eau a été résolue qu'en avril 2018, que l'entreprise commise par son bailleur ne l'a pas détectée.

Monsieur _____ demande à la présente juridiction de :

- débouter Monsieur _____ de ses demandes, fins et prétentions
- à titre subsidiaire de réduire le préjudice de jouissance à de plus justes proportions en limitant la période d'août 2017 à avril 2018 soit 9 mois
- débouter _____ de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, il expose que les relations locatives étaient bonnes jusqu'en août 2017 quand son locataire s'est plaint d'une fuite d'eau, qu'étant plombier il a souhaité intervenir mais son locataire a refusé, qu'il a missionné une entreprise empêchée d'intervenir en raison de refus successifs de Monsieur ; que ce n'est qu'en avril 2018 que la SRIO est intervenue, que c'est cette fuite qui a entraîné les moisissures.

Il expose que la fuite n'est apparue qu'en août 2017, que son locataire ne s'en est plaint qu'en octobre 2017. Il a sollicité très rapidement la société ATELIER DN, empêchée d'intervenir.

Il ajoute n'avoir jamais été informé des problèmes de ventilation et considère que les attestations produites par le demandeur sont des attestations de complaisance, rappelle que l'expert d'assurance considérait que le locataire était responsable de la condensation.

Il conteste la pertinence du diagnostic SOLIHA indiquant que Monsieur a tu l'existence de la fuite.

S'agissant des odeurs, il expose que le SPANC contrôle régulièrement les canalisations.

Pour le diagnostic de 2014, il fait valoir que les désordres étaient différents et qu'il a réalisé les travaux.

L'audience s'est tenue le 7 mars 2019.

L'affaire a été mise en délibéré au 4 avril 2019.

MOTIFS

Sur l'indécence

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version en vigueur antérieure à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique 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, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le bailleur est obligé :

- de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas

- assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus

- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

- de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent précise qu'un logement décent doit pour assurer la sécurité physique et de la santé des locataires assurer le clos et le couvert, le protéger contre les eaux de ruissellement, les remontées d'eau, les infiltrations d'eau dans l'habitation. Les dispositifs de retenue des personnes tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons doivent être conformes à leur usage

La nature et l'état des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements doivent être exempts de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

Les réseaux et branchements d'électricité, de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et être en bon état d'usage et de fonctionnement.

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Il ajoute que le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement
- une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires
- des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon
- une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible
- un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne
- au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Il dispose en outre que la surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, que le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent

L'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement, telle que prévue aux articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale, tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

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. Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'une fuite d'eau a affecté le logement à compter du mois d'août 2017. Si Monsieur [redacted] ; plaint de l'obstruction de son locataire aux travaux à partir du mois d'octobre, date à laquelle la fuite lui a été signalée par courrier recommandé, force est de relever que la preuve de cette obstruction n'est pas rapportée et qu'en tout état de cause il aurait pu passer outre par les voies légales, que la résolution de cette fuite en avril 2018 ne peut qu'être jugée tardive.

Il convient en outre de relever que les photos versées au débat, même si elles ne sont pas datées démontrent la présence importante de moisissures sur divers pans de mur.

Le diagnostic SOLIHA du 20 octobre 2017 mentionne une importante remontée tellurique et des moisissures dans toutes les pièces, une ventilation peu efficace, une mauvaise évacuation des eaux usées avec une fosse à vérifier, une fuite d'eau, un chauffage électrique peu efficace.

Il résulte par ailleurs de la propre pièce de Monsieur [redacted] versée au débat, le rapport de l'intervention de l'entreprise SRIO le 16 février 2018, qu'elle confirme ces éléments puisque sont relevées des moisissures dans la chambre, la salle de bain, de l'humidité au pied des cloisons de la cuisine, du salon, des toilettes, du couloir. Le sondage de la cloison démontre une forte présence d'eau. Le tuyau qui fuit alimente les toilettes et la cuisine. Par ailleurs, la VMC ne fonctionne pas au rez-de-chaussée entraînant un phénomène de condensation.

Il n'est nullement évoqué dans les pièces et donc démontré que la condensation est imputable au locataire.

Dans ces conditions, le logement de [redacted] Y est bien indécent, à tout le mois à compter du mois d'août 2017 et donc jusqu'à sa sortie des lieux en juin 2018 soit pendant 11 mois.

S'agissant du préjudice, il convient de relever que Monsieur [redacted] ne justifie pas de la durée des travaux d'assèchement, qu'il ressort de ses propres courriers que le matériel était essentiellement mis en route, du fait du bruit, quand personne n'était présent dans le logement, qu'il ne fournit ni les factures d'eau, ni les factures d'électricité donc aucun élément de comparaison.

Les désordres ont touché l'intégralité du logement, en hiver.

Par ailleurs, l'humidité, par elle-même, engendre des difficultés de chauffage et des risques pour la santé. Monsieur [redacted] a vécu pendant 11 mois dans un logement présentant des moisissures, mal ventilé, présentant une fuite d'eau empêchant un usage normal des commodités et de la cuisine. Le loyer est de 550 euros.

Le préjudice de jouissance sera donc indemnisé à hauteur de 2000 euros.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Monsieur _____ succombant à l'instance, il sera condamné aux dépens.

Sur les frais irrépétibles

En application de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

En l'espèce, Monsieur _____ supporte les dépens. Il sera condamné à payer à une somme qu'il est équitable de fixer à 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit interdite par la loi.

En l'espèce, il y a lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire mis à disposition au greffe et en premier ressort,

Condamne Monsieur _____ **à payer** la somme de 2000 euros au titre du préjudice de jouissance subie par _____ du mois d'août 2017 au 18 juin 2018,

Condamne _____ **à payer** Monsieur _____ (une somme qu'il est équitable de fixer à 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Monsieur _____ **aux dépens,**

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision,

Le présent jugement est signé par O.SPAETER, Juge au Tribunal d'Instance et signé par C.AUDRAN, Greffier,

LE GREFFIER

La République Française mande et ordonne

A tous Huissiers de Justice sur ce ressort 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 commissaires et officiers de police d'y prêter main forte.

Enquels en seront légalement informés.

En foi de quoi, le présent jugement a été prononcé et minute du dit jugement.

_____, Secrétaire



LE JUGE

[Signature of the Judge]