

N° RG 24/00264 - N° Portalis DBZH-W-B7I-C5QWO 13CH JCP CIVIL

N° MINUTE 2024/ 612  
N° ARCHIVES 2024/ 612

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LORIENT**  
**JUGEMENT DU 05 Septembre 2024**

---

**Madame** , demeurant 56340 CARNAC  
représentée par Me Gilles REGNIER, avocat au barreau de LORIENT

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C56121-2024-00232 du 09/02/2024  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de LORIENT)

à :

**Monsieur** , demeurant - 56000 VANNES  
représenté par Me Marie-Pierre HAMON-PELLEN, avocat au barreau de VANNES substitué  
par Me Hélène BERNARD, avocat au barreau de LORIENT

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

PRÉSIDENCE :

GREFFIER :

**DÉBATS** : 04 Juillet 2024

**AFFAIRE mise en délibéré au** : 05 Septembre 2024 par mise à disposition au greffe

Le 5/09/2024 :

Exécutoire à Me Gilles REGNIER

Copie à Me

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 12 novembre 2011, Monsieur \_\_\_\_\_ a donné à bail à Madame \_\_\_\_\_ un bien immobilier à usage d'habitation à CARNAC (56340) moyennant un loyer mensuel de 560 euros, charges comprises.

Par acte de commissaire de justice en date du 18 avril 2024, Madame \_\_\_\_\_ a fait assigner Monsieur \_\_\_\_\_ devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de LORIENT à l'audience du 23 mai 2024 pour voir:

-dire et juger que Monsieur \_\_\_\_\_ a commis une faute contractuelle consistant en un non respect de son obligation de délivrance d'un logement décent ne portant pas atteinte à la sécurité et à la santé du locataire, en bon état d'usage et de réparation et d'en assurer la jouissance paisible du logement en application des articles 6 a) et b) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989,

-dire et juger que la responsabilité contractuelle de Monsieur \_\_\_\_\_ est engagée au sens des articles 6 a et b de la loi n)89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 1231-1 du code civil et qu'il lui est dû réparation,

-condamner Monsieur \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 8000 euros en application de l'article 1231-2 du code civil pour préjudice moral,

*A titre subsidiaire,*

-condamner Monsieur \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 8000 euros en application de l'article 1240 du code civil pour préjudice moral,

En tout état de cause,

-condamner Monsieur \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 3000 euros en application de l'article 1240 du code civil,

-condamner Monsieur \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 1000 euros en application de l'article 1231-2 du code civil pour préjudice moral,

*A titre subsidiaire,*

-condamner Monsieur \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 4000 euros en application de l'article 1240 du code civil pour préjudice moral,

En tout état de cause,

-condamner Monsieur \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 1500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

L'affaire a fait l'objet de plusieurs renvois à la demande des parties.

Pour les motifs développés dans ses dernières conclusions dont le bénéfice a été repris lors de l'audience du 4 juillet 2024, **Madame** \_\_\_\_\_, représentée par son conseil, a renouvelé l'ensemble de ses demandes.

Pour les raisons développées dans ses dernières écritures, dont le bénéfice a été repris à l'audience, **Monsieur** \_\_\_\_\_ représenté par son conseil, sollicite de la juridiction de:

-débouter Madame \_\_\_\_\_ de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

*A titre subsidiaire,*

-réduire les demandes de Madame \_\_\_\_\_ à de plus justes proportions,

*En tout état de cause,*

-condamner Madame S. \_\_\_\_\_ à lui verser la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-condamner la même aux dépens.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION:**

#### **Sur l'état d'indécence du logement:**

En application de l'article 1231-1 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, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

En vertu de l'article 1231-2 du même code, les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé.

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, 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 décret du 30 janvier 2022 définit de manière limitative les caractéristiques du logement décent.

En application de l'article 2 dudit décret, "le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé 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 111-1-1 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.

En application de l'article 3 dudit décret, "le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants:

1. 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,....

En l'espèce, au soutien de sa demande d'indemnisation Madame I . fait valoir que dès son entrée dans les lieux et au fil du temps, elle a constaté de nombreux désagréments dans la jouissance de ce logement. Elle affirme que l'état d'indécence manifeste et ostensible rend impossible la jouissance paisible du logement rappelant que le logement n'est pas entretenu par le bailleur qui ne respecte pas ses obligations en la matière et qui a refusé d'effectuer les travaux minimaux de mise en conformité. Elle explique être atteinte d'allergies et présenter une pathologie invalidante.

Monsieur . s'oppose à la demande. Il souligne que la locataire ne répond pas à ses sollicitations. Il précise qu'au moment où le rapport de non conformité a été établi par le CDHAT du MORBIHAN le 31 mai 2022, il se trouvait lui même dans une situation sanitaire et sociale très précaire.

En l'espèce, à l'appui de sa demande, Madame . verse aux débats:

-le rapport du CDHAT du 31 mai 2022 qui relève différents points d'indécence du logement concernant le bâti, l'habitabilité, le confort, l'entretien, les équipements électriques et de chauffage ainsi que les sanitaires.

Il est également produit aux débats un courrier du 1er juin 2022 de la CAF qui indique que "suite au diagnostic réalisé, le constat a conclu à la non conformité du logement."

Un second courrier du 27 décembre 2023 de la CAF précise que le logement est toujours indécemment au 31 décembre 2023.

Si Monsieur . indique que Madame . s'est opposée à l'intervention des entreprises, force est de relever qu'il n'est produit aux débats par le propriétaire qu'un courrier en date du 3 mai 2024, qui émane de son propre conseil, postérieur à l'assignation et qui ne fait que demander les disponibilités de la locataire pour une intervention des entreprises. Il ne démontre donc pas le bien fondé des affirmations du propriétaire sur ce point.

Ainsi, il convient de retenir que le logement loué présente des caractères d'indécence depuis le 23 mai 2022, date de la visite initiale du CDHAT.

**Sur les demandes d'indemnisation sur le fondement contractuel:**

**Sur la demande d'indemnisation du préjudice de jouissance:**

Madame \_\_\_\_\_ sollicite l'octroi d'une somme de 8000 euros en indemnisation de son préjudice. Elle rappelle que le logement occupé est susceptible de porter atteinte à sa jouissance paisible en portant atteinte à sa sécurité et à sa santé. Elle affirme qu'elle n'a pu user paisiblement de son logement.

Monsieur \_\_\_\_\_ s'oppose à la demande soulignant n'avoir commis aucune faute.

En l'espèce, il résulte des développements précédents que le logement loué présente des caractères d'indécence depuis le 23 mai 2022 soit depuis 25 mois.

Il ne peut qu'être relevé que Monsieur \_\_\_\_\_ n'a pas respecté ses obligations de bailleur en ne remettant pas à sa locataire un logement décent. Les difficultés personnelles du bailleur ne sauraient être une cause exonératoire de sa responsabilité.

Ce manquement à ses obligations contractuelles a occasionné pour Madame \_\_\_\_\_ un préjudice de jouissance qu'il convient d'indemniser par l'allocation d'une somme de 2000 euros.

Monsieur \_\_\_\_\_ sera en conséquence condamné à payer à Madame \_\_\_\_\_ une somme de 2500 euros, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision.

**Sur la demande d'indemnisation à hauteur de 3000 euros:**

Madame \_\_\_\_\_ sollicite l'octroi d'une somme de 3000 euros. Elle ne produit cependant aux débats aucun élément de nature à démontrer l'existence d'un préjudice autre que celui indemnisé au titre du préjudice de jouissance à hauteur de 2500 euros.

Face à cette carence dans le charge de la preuve, elle sera déboutée de sa demande sur ce fondement.

**Sur la demande d'indemnisation à hauteur de 1000 euros au titre de son préjudice moral:**

Madame \_\_\_\_\_ sollicite l'octroi d'une somme de 1000 euros en tout état de cause. Elle ne produit cependant aux débats aucun élément de nature à démontrer l'existence d'un préjudice autre que celui indemnisé au titre du préjudice de jouissance à hauteur de 2500 euros.

Face à cette carence dans le charge de la preuve, elle sera déboutée de sa demande sur ce fondement.

**Sur les demandes accessoires:**

En application de l'article 696 du code de procédure civile, Monsieur \_\_\_\_\_ qui succombe dans le cadre de la présente procédure supportera la charge des dépens et sera condamné à payer à Madame \_\_\_\_\_ la somme de 600 euros au titre de l'article 700 du même code.

**PAR CES MOTIFS**

Le Juge des contentieux de la protection, statuant après débats en audience publique, par décision contradictoire, en premier ressort, exécutoire et mise à disposition par le greffe :

Condamne Monsieur ..... à payer à Madame ..... la somme de 2500 euros en réparation de son préjudice de jouissance avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

Déboute Madame ..... de sa demande d'indemnisation à hauteur de 3000 euros,

Déboute Madame ..... de sa demande d'indemnisation à hauteur de 1000 euros de son préjudice moral,

Condamne Monsieur ..... à payer à Madame ..... la somme de 600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Monsieur ..... aux dépens lesquels seront recouvrés conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle.

Le présent jugement a été signé par ..... Présidente d'audience et par ..... Greffière.

**LA GREFFIÈRE**

**LE PRÉSIDENT**

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 des tribunaux judiciaires 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 expédition conforme à la minute, est délivrée sous la forme exécutoire par le DSGJ ou le greffier.

