

TRIBUNAL D'INSTANCE
DE PARIS 18EME
1 PLACE JULES JOFFRIN

75877 PARIS CEDEX 18

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT DU 20 Avril 2011

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Les débats s'étant déroulés à l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 16 mars 2011 ;

RG N° 11-10-000803

Minute :

Sous la Présidence de Madame BENDAOU Myriam, Vice-Président du Tribunal d'Instance, assistée de JUZAC Marielle, Greffier ;

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
ET EN PREMIER RESSORT

ENTRE :

Du : 20/04/2011

DEMANDEUR :

AFFAIRE :

KI Mongi

Monsieur K [redacted], Mongi
[redacted], 93500 PANTIN,
représenté par Me VIANDIER Grégory, avocat du barreau de PARIS

C/

ET :

A Bechir

DÉFENDEUR :

Monsieur A [redacted] echir
[redacted] 006 PARIS,
représenté par Me CROS Alain, avocat du barreau de VAL DE MARNE

COPIE EXECUTOIRE DELIVRE LE 06/5/11 à Me VIANDIER Grégory, Me CROS Alain
EXPEDITION DELIVREE LE

LE
LE

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par acte sous-seing privé en date du 1 mai 1999, Monsieur A a consenti à Monsieur K un bail d'habitation portant sur un logement situé dans 18^e arrondissement de Paris .

Par acte en date du 18 mai 2010, Monsieur KI a fait assigner Monsieur AJ devant le Tribunal d'Instance du 18^e arrondissement de Paris aux fins de le voir condamner au paiement des sommes suivantes:

- 3884 euros au titre du remboursement des charges,
- 5000 euros à titre de dommages et intérêts eu égard à l'indécence du logement,
- 15 000 euros au titre de l'expulsion abusive,
- 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile , le tout avec condamnation aux dépens et prononcé de l'exécution provisoire.

Au soutien de ses prétentions, Monsieur KI indique que le logement présentait des problèmes d'humidité importants le conduisant à cesser de payer le loyer. Il explique qu'il a quitté le logement afin de permettre au bailleur d'exécuter les travaux et que ce dernier en a profité pour l'expulser. Il estime que Monsieur A a rompu de façon unilatéral le contrat de bail et qu'il doit être fait droit à ses demandes. Il relève par ailleurs que Monsieur A n'a pas justifié des charges afférent au logement.

Monsieur A conteste les demandes formées contre lui indiquant que Monsieur K ne s'est pas acquitté du paiement des loyers.

Il indique en outre que Monsieur K a quitté les lieux volontairement. Il explique que le logement loué répondait aux critères de décence et que Monsieur KI ne rapporte pas la preuve d'un préjudice. Il rappelle que Monsieur KI a quitté les lieux volontairement et sollicite à titre reconventionnel la somme de 9285,92 euros au titre des loyers impayés celle de 1500 à titre de dommages et intérêts outre celle de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile .

MOTIFS ET DÉCISION

Sur la rupture du contrat de bail:

Il n'est pas contesté que par contrat en date du 1 mai 1999, Monsieur A a consenti à Monsieur K un bail d'habitation portant sur un logement situé dans 18^e arrondissement de Paris .

Les conditions de résiliation du bail sont déterminées par les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Le locataire peut donner congé à tout moment après avoir adressé un congé au bailleur.

En l'espèce, Monsieur AI démontre pas avoir reçu de Monsieur KI un congé conforme aux dispositions légales alors que Monsieur KI verse au débat une main courante en date du 20 novembre 2009 effectuée par Monsieur KI au commissariat au terme de laquelle il déclare que Monsieur AI a changé sans l'en aviser les serrures du logement donné à bail et qu'il n' a pas pu réintégrer l'appartement.

La main courante établie le 22 octobre 2010 ne permet pas d'établir que Monsieur KI avait donné congé à son bailleur. Monsieur AI démontre pas avoir fixé un rendez-vous avec Monsieur K fins d'établissement d'un état des lieux de sortie le 19 octobre 2009.

Il résulte des déclarations effectuées par Monsieur K devant les services de police que dès le 20 octobre 2010, il n'a pu se rendre dans son logement bien que ses effets personnels y étaient entreposés.

Il résulte des éléments versés au dossier que Monsieur A _____ a résilié le bail sans respecter les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989.

Il a repris le logement par voie de fait ce qui constitue un manquement grave aux obligations qui reposaient sur lui par effet du contrat de bail le liant à Monsieur KF _____

Les conditions de la rupture contractuelle ont causé un préjudice grave à Monsieur K _____ qui s'est retrouvé privé de son logement et de ses effets personnels alors qu'il souffre de problèmes de santé sérieux.

Il convient de faire droit à sa demande indemnitaire à hauteur de 10 000 euros et de condamner Monsieur AJ _____ à lui verser cette somme.

Sur l'état du logement:

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi dite SRU du 13 décembre 2000, 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.

Les caractéristiques du logement décent ont été définies par le décret 2002/120 du 30 janvier 2002 qui précisent les exigences relatives à l'état du logement ainsi qu'aux éléments d'équipement et de confort de celui-ci. Le décret vise notamment l'état d'entretien du clos et du couvert, du gros oeuvre du logement et de ses accès. De même, le logement ne doit-il pas présenter de risques manifestes pour la santé du locataire provenant de problèmes d'humidité ou d'infiltrations, de ventilation, des réseaux d'électricité, de gaz, d'eau et de chauffage, des matériaux de construction, des canalisations ou des revêtements.

Le nouvel article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit les sanctions applicables si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions relatives au logement décent. Ainsi le locataire peut-il demander au propriétaire la mise en conformité des lieux. A défaut d'accord, il revient au juge de déterminer la nature des travaux à effectuer et de fixer un délai pour leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.

Il apparaît dès lors que l'esprit de la loi dite SRU est de contraindre le bailleur à la mise en conformité notamment en incitant le locataire à demander la réalisation des travaux nécessaires et non pas de compenser l'indécence du logement par l'indemnisation du locataire. Une telle indemnisation pourrait toutefois être accordée a posteriori pour réparer le préjudice de jouissance subi par le locataire.

Les services techniques de l'habitat de la ville de Paris ont effectué le 3 avril 2008 une visite du logement de Monsieur K _____ qui a permis de constater des problèmes d'humidité de condensation en raison d'un manque d'aération permanente efficace.

Par courrier en date du 23 mai 2008, Monsieur A _____ a été mis en demeure par les services techniques de réaliser les travaux de nature à remédier aux désordres dans un délai de 3 mois.

Monsieur AJ _____ ; démontre pas avoir réalisé les travaux préconisés de sorte que Monsieur K _____ a continué à vivre dans un logement dépourvu d'une aération suffisante.

Il en découle que Monsieur A _____ n'a pas respecté son obligation de délivrance et d'assurer un logement conforme aux conditions d'hygiène tels que définies par le décret de janvier 2002.

Il en découle que Monsieur K _____ n'a pu jouir dans de bonnes conditions du logement et qu'il a subi un préjudice de jouissance qu'il convient de fixer à la somme de 5000 euros, somme au paiement de laquelle il convient de condamner Monsieur AJ _____

Sur les charges locatives:

Aux termes de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 26 août 1987, en sus du loyer stipulé, le preneur devra rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles dont il bénéficie ainsi que sa quote-part des charges et dépenses générales et des taxes locatives récupérables.

Le paiement des charges prestations, fournitures et taxes s'effectue par provisions mensuelles justifiées par les résultats constatés l'année précédente et par le budget prévisionnel si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

La régularisation se fait annuellement sur présentation d'un décompte adressé au locataire.

Les dispositions de l'article 23 sont d'ordre public et confère aux charges locatives un caractère accessoire au loyer

Monsieur A... verse au débat les relevés de charges de copropriété pour la période de 2005 à 2009.

Il convient en conséquence de rejeter la demande de Monsieur K... formée de ce chef.

Sur les demandes reconventionnelles:

Monsieur A... ne verse pas au débat une facture d'entretien de la chaudière propre au logement de Monsieur KH... mais produit une facture globale pour plusieurs appartements. Il convient de ce fait de constater qu'il ne prouve pas cette demande.

Par ailleurs, le paiement de la taxe foncière n'incombe pas au locataire.

S'agissant de l'arrière locatif, Monsieur A... produit un décompte qu'il s'est constitué à lui même alors que Monsieur KF... verse au débat des quittances de loyers pour les périodes dont il est réclamé paiement.

Cependant, il n'est pas contesté que Monsieur K... n'a pas payé les loyers depuis janvier 2009, mis à part février 2009 pour lequel il produit une quittance de loyer.

Il convient de le condamner à verser à Monsieur A... la somme de 5141,90 euros au titre des loyers impayés de février 2009 au 19 octobre 2009.

Il serait par contre inéquitable de laisser à la charge de Monsieur KF... les frais engagés par lui dans la présente instance et non compris dans les dépens. Il lui sera alloué à ce titre la somme de 500 euros.

Il convient d'ordonner l'exécution provisoire.

Les dépens seront eux supportés par Monsieur A...

PAR CES MOTIFS:

Le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort:

Condamne Monsieur A... à payer à Monsieur K... des sommes de:

- 5000 euros à titre de dommages et intérêts eu égard à l'indécence du logement,
- 10 000 euros au titre de l'expulsion abusive,
- 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

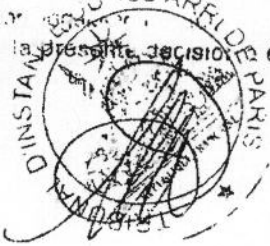
Condamne Monsieur K... à payer à Monsieur A... la somme de 541,90 euros au titre des loyers impayés de février 2009 au 19 octobre 2009 ;

Rejette toutes autres demandes contraires ou plus amples des parties.

Ordonne l'exécution provisoire. En conséquence, la République Française mande et ordonne, tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre ladite décision à exécution.

Condamne Monsieur ABBES aux entiers dépens, aux Procureurs Généraux de la République près les tribunaux.

Le Greffier
En fait de quoi, la présente décision est signée par le Greffier



Le Président