

TRIBUNAL D'INSTANCE
D'ANTONY
Place Auguste Mounié

92160 ANTONY
☎ : 01.55.59.01.00

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Extrait des Minutes du Greffe
du Tribunal d'Instance
d'ANTONY

JUGEMENT

A l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 14 Janvier 2010 ;

RG N° 11-09-000097

Minute : 70

Sous la Présidence de Nathalie BOURGEOIS-DE RYCK, Vice-Présidente, assistée de Cécilia FERREIRA, Adjointe administrative faisant fonction de Greffière,

Après débats à l'audience du 26 novembre 2009, le jugement suivant a été rendu;

JUGEMENT

Du : 14/01/2010

ENTRE :

Monsieur SORIGNET Alain
Madame SORIGNET Danielle

DEMANDEUR(S) :

Monsieur SORIGNET Alain 2 allée Diderot, 92160 ANTONY,
représenté(e) par Me TOLEDANO Yves, avocat du barreau de PARIS

CI

Mademoiselle BOQUI QUENI Laëtitia
Mademoiselle KOUKI Karima

Madame SORIGNET Danielle 2 allée Diderot, 92160 ANTONY,
représenté(e) par Me TOLEDANO Yves, avocat du barreau de PARIS

ET :

DEFENDEUR(S) :

Mademoiselle BOQUI QUENI Laëtitia 16 rue Lafontaine, 92160 ANTONY,

Mademoiselle KOUKI Karima 10, rue du Lavoir de la Grande Pierre , 92160 ANTONY,

représentées par Me BROCHARD , avocat substituant Me FOUR-QUAGLIA Maryse, avocat du barreau de PARIS

Copie exécutoire délivrée
à : ME TOLEDANO
à ME FOUR-QUAGLIA
le :

15 JAN. 2010

Copie simple délivrée
à Melle BOQUI QUENI
le :

15 JAN. 2010

DECISION : contradictoire en premier ressort

Pour copie certifiée conforme
Le Greffier



PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Mr Alain SORIGNET et Mme Danielle SORIGNET sont propriétaires de trois petites maisons construites sur un terrain sis 10 , rue du Lavoir de la Grande Pierre à ANTONY 92160 . Par acte sous seing privé en date 1^{er} septembre 2008, ils ont consenti une location meublée pour une durée de 12 mois à Melle Laetitia BOQUI QUENI et Melle Karima KOUKI d'une des trois maisons.

Par assignation en date du 12 janvier 2009 , Mr et Mme SORIGNET faisaient assigner Melle BOQUI QUENI et Melle KOUKI devant ce tribunal;

Il est demandé, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et la charge des dépens pour les défendeurs:

- de prononcer la résiliation judiciaire du bail en date du 1^{er} septembre 2008,
- d'ordonner l'expulsion de Melle BOQUI QUENI et Melle KOUKI et de tous occupants de leur chef, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier ,sans autres délais que ceux prévus par l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991
- d'être autorisé à faire transporter les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués dans tout garde meubles de leur choix en garantie de toutes sommes qui pourront être dues par Melle BOQUI QUENI et Melle KOUKI ,
- de condamner solidairement Melle BOQUI QUENI et Melle KOUKI à verser à Mr et Mme SORIGNET:
 - * la somme de 3262 euros avec intérêts au taux légal au titre des loyers et charges impayés
 - * une indemnité d'occupation mensuelle de 1000 euros, jusqu'à la libération effective des lieux,
 - * la somme de 1000 euros à titre de dommages et intérêts pour les dégradations intervenues
 - * la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Ils demandaient en outre la capitalisation des intérêts et la condamnation des défenderesses au paiement des réparations locatives.

A l'audience du 28 mai 2009 ,Mr et Mme SORIGNET comparaissaient , représentés par leur conseil et maintenaient les prétentions exposées aux termes de leur assignation introductive d'instance, actualisant leur demande en paiement à la somme de 5632 euros,



Melle BOQUI QUENI et Melle KOUKI comparaissaient . Melle BOQUI QUENI et Melle KOUKI concluaient à l'existence d'un problème d'insalubrité.

L'affaire était mise en délibéré au 25 juin 2009.

Par mention au dossier , le tribunal ordonnait la réouverture des débats en raison de la mention de l'arrêté d'insalubrité rendu , pour conclusions des parties sur cette décision .

A l'audience de retenue du 26 novembre 2009, Mr et Mme SORIGNET , représentés par leur conseil maintenaient leurs demandes initiales. Ils demandaient en outre la condamnation des défenderesses à leur verser la somme de 24 000 euros pour le préjudice financier subi et 5000 euros pour le préjudice moral . Ils expliquaient s'être conformés aux dispositions légales suite au prononcé de l'arrêté d'insalubrité et avoir proposé trois logements aux défenderesses, en vain .Ils rappelaient que s'agissant d'un bail meublé d'un an , celui ci est arrivé à échéance depuis le 31 août 2009.

Melles KOUKI et BOQUI QUENI demandaient que soit constaté que le caractère impropre à l'habitation du logement est exclusivement imputable aux époux SORIGNET et qu'en conséquence il n' y a pas de dette locative. Elles concluaient au constat de l'absence de résiliation du bail et au débouté de toutes les demandes des époux SORIGNET.

Reconventionnellement , elle demandaient d'une part la condamnation solidaire des époux SORIGNET à leur verser la somme de 10000 euros chacune en réparation du préjudice de jouissance subi, d'autre part que soit constaté que les bailleurs ne leur ont pas fait les propositions de relogement conformes à leurs besoins et possibilités. Elles concluaient à ce que soit ordonné aux époux SORIGNET de leur faire une proposition de relogement conforme à leurs besoins et possibilités , condamnation assortie d'une astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification de la présente décision . Elles sollicitaient enfin leur condamnation solidaire à leur payer la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du CPC ainsi que leur condamnation aux dépens.

Elles expliquaient que l'état d'insalubrité avait été constaté par l'architecte missionné par les services d'hygiène , par le rapport des services d'hygiène et confirmé par l'arrêté préfectoral qui concluait au caractère impropre à l'habitation. Elles indiquaient ne pas être tenues au paiement des loyers tant après l'arrêté en application de l'article L 521-2-1 du code de la construction et de l'habitation qu'avant l'arrêté en application de l'article L 1331-22 du code de la santé publique. En outre , elles se prévalaient de l'exception d'inexécution puisqu'elles ne pouvaient décentement occuper le logement , elles ne devaient rien en contrepartie.



MOTIVATION

Sur la demande principale

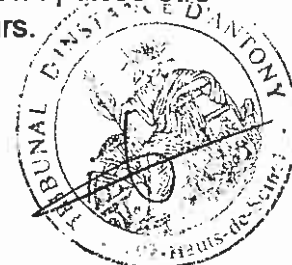
Par acte sous seing privé en date du 1^{er} septembre 2008 , Mr et Mme SORIGNET ont consenti un bail d'habitation meublé - étudiant à Melle BOQUI QUENI et Melle KOUKI pour une maison sise à ANTONY (92160)10 rue du lavoir de la Grande pierre pour une durée de un an pour un loyer mensuel charges comprises de 930 euros

Il n'y a pas eu d'état des lieux d'entrée contradictoire. Conformément à l'article 1731 du code civil , les preneurs sont présumés avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives, sauf preuve contraire.

En l'espèce , les preneuses ont sollicité un huissier de justice qui constatait le 19 septembre 2009 soit 9 jours après l'entrée dans les lieux :

- porte d'entrée : peinture vétuste et écaillée
- entrée : sol lino vétuste et sale
 - Mur peinture grossière et sale
 - Plafond peinture en état d'usage lézardée
- salle de bains: sol carrelage vétuste fissuré , jointoiment grossier
 - Porte peinture sur face intérieure écaillée
 - Bac à douche sale et entartré
 - Carrelage mural en état d'usage jointoiment grossier
 - Lavabo sale et entartré
 - Robinetterie sale et entartrée
 - Mur peinture grossière sale , fissurée et écaillée
 - Ballon d'eau chaude avec fuite d'eau
- toilettes :sol lino vétuste et sale
 - Mur peinture grossière et sale
- pièce principale :mur: peinture sale et grossière avec zone d'enduit grossier et raccord fissuré
 - Plafond peinture fissurée , lézardée grossière et sale avec zone d'enduit grossier
 - Baguette décollée
 - Siphon fuite d'eau
 - Fenêtre sur jardin bâti écaillé
 - Serrure hors d'usage
- chambre :porte peinture grossière
 - Serrure hors d'usage
 - Fenêtre bâti écaillé

Il ne résulte pas de l'analyse de ce procès verbal de constat d'huissier que la maison était en bon état . Au contraire, il est établi que l'ensemble était soit en état d'usage soit en mauvais état pour l'essentiel , sans que ce mauvais état puisse être imputé aux preneuses qui n'étaient dans les lieux que depuis neuf jours.



Par courrier du 11 novembre 2008 , les preneuses alertaient le maire d'un problème d'eau usée et demandaient son intervention faute de réponse des bailleurs à leur courrier du 27 octobre 2008.

Le 11 décembre 2008 la responsable du service communal d'hygiène visitait les lieux.

Dans son rapport du 11 février 2009 le service d'hygiène relève tout d'abord que suite à des plaintes de précédents locataires la mairie a déjà attiré l'attention des propriétaires sur la non conformité du logement le 10 octobre 2006. Il concluait que le logement a été aménagé dans une construction légère qui n'est pas conforme aux règles générales d'habitabilité. Le logement recèle de nombreux désordres avec danger pour la santé et la sécurité des occupants. Il est impropre à l'habitation.

La mairie d'Antony sollicitait l'intervention d'un architecte pour faire un état des lieux et définir l'état d'habitabilité , de confort, d'hygiène et de salubrité .Il était présent sur le site le 12 décembre 2008 . Il concluait que la maisonnette présentait ,en particulier dans les pièces humides, un état de précarité et d'insalubrité réel avec:

- équipement sanitaire sale, vétuste et dangereux
- mauvaise isolation thermique des pièces
- présence de nombreux ponts thermiques
- assainissement EP/EU/EV mal conçu
- évacuations des appareils sanitaires à contrôler
- équipements électriques et plomberie à rénover
- la présence d'un convecteur électrique sous un ballon d'eau chaude

fuyard est une installation dangereuse et hors normes ,non-conforme aux règlements d'hygiène sanitaire La construction doit être interdite à l'habitation.

Par arrêté du 12 mai 2009 , le préfet des Hauts de Seine interdisait l'habitation du logement litigieux.

Il résulte de l'ensemble de ces pièces que le logement loué par Mr et Mme SORIGNET à Melles BOUQUI-QUENI et KOUKI est impropre à l'habitation et donc ne répond pas aux critères légaux tant de décence que de jouissance paisible.

La responsabilité des bailleurs est démontrée, par la description des désordres, tant dans l'ancienneté des manquements que dans leur étendue.

Aux termes de l'article L 521-2 III du code de la construction et de l'habitation lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser , les baux poursuivent de plein droit leurs effets exception faite de l'obligation de paiement de loyer .

Melles BOQUI QUENI et KOUKI ne sont donc pas tenues au paiement des loyers depuis l'arrêté préfectoral du 12 mai 2009.



Aux termes de l'article L 1331-22 du code de la santé publique les locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation à titre onéreux.

En l'espèce , il a été démontré par les défenderesses qui ont versé aux débats ,outre l'arrêté préfectoral , des courriers du service d'hygiène de 1996 et 2006, les conclusions de l'architecte , le rapport du service d'hygiène , le constat d'huissier et l'attestation du locataire précédent évoquant l'état déplorable de la maison, que le caractère impropre à l'habitation pré-existait au contrat de location du 1^{er} septembre 2008 .Ce logement n'aurait pas dû faire l'objet d'une location . En conséquence , Mr et Mme SORIGNET seront déboutés de leur demande en paiement des loyers et charges. De même , le bail a poursuivi ses effets jusqu'à son terme soit le 31 août 2009. Ils ne sont donc pas recevables à solliciter la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire.

Ils sollicitent la condamnation des défenderesses au paiement de la somme de 24000 euros pour préjudice financier estimant que Melle BOQUI QUENI et Melle KOUKI sont responsables de l'absence de location des deux autres maisons pendant un an . Or , exceptées leurs propres plaintes ou main courantes, ils ne versent aux débats aucun élément établissant une faute des défenderesses qui auraient empêché la location des deux autres maisons.

Ils ne peuvent également qu'être déboutés de leurs demandes en réparations locatives la preuve de désordres incombant aux défenderesses n'étant pas rapportées.

Enfin , en l'absence de faute prouvée des défenderesses, qui ont dû intervenir dès l'origine du bail pour faire reconnaître leurs difficultés dans la jouissance du bien loué, les demandes des bailleurs au titre d'un préjudice moral ne peuvent qu'être rejetées.

Sur les demandes reconventionnelles

Aux termes de l'article L 1331-22 du code de la santé publique la personne qui a mis les locaux insalubres à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants .Il doit présenter à l'occupant un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Melle BOQUI QUENI a trouvé un nouveau logement.

Mr et Mme SORIGNET ont envoyé par lettre recommandée du 23 juin 2009 trois offres de relogement .Melle KOUKI explique qu'elle na pas été cherchée la lettre recommandée car elle était hébergée ailleurs à cette période. Elle ne peut reprocher aux bailleurs cette négligence de sa part dès lors qu'elle aurait dû se soucier de son courrier. En outre , elle ne soutient nullement que ces offres ne l'auraient pas intéresser. En conséquence, elle sera déboutée de sa demande de propositions de relogement sous astreinte.



En application de l'arrêté et compte tenu de la fin contractuelle du bail au 31 août 2009 , elle est occupante sans droit ni titre et est donc tenue de quitter les lieux. Un délai d'un mois pour se faire lui sera octroyée à compter de la signification de la présente décision .Les bailleurs pourront ensuite faire procéder à son expulsion selon les modalités fixées au dispositif de la présente décision.

Les propriétaires ont failli à leur obligation d'assurer la jouissance paisible de leurs locataires. Ils ont commis une faute qui a causé un préjudice aux locataires qui ont été contraintes de vivre dans un logement humide et dangereux ou , pour échapper aux désordres affectant les lieux loués , d'être hébergée chez des amis .Il est également établi par des attestations de voisins et d'amis que les locataires ont été ponctuellement privées d'eau .

En conséquence il sera fait droit à la demande de dommages et intérêts des preneuses en réparation du trouble de jouissance subi .

Elles sollicitent chacune la somme de 10 000 euros sans préciser leur mode d'évaluation.

Compte tenu de la durée des troubles , des frais engagés par les locataires et de l'importance du préjudice , le Tribunal fixe à la somme de 5000 euros chacune le montant des dommages et intérêts dus par Mr et Mme SORIGNET.

Sur les demandes accessoires

La nature du présent litige est compatible avec le prononcé de l'exécution provisoire,

Il n'est pas équitable de laisser à la charge des défenderesses , la totalité des frais irrepétibles engagés,

En conséquence, Mr et Mme SORIGNET seront condamnés in solidum à verser à Melle BOQUI QUENI et Melle KOUKI la somme de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

La partie qui succombe, en l'espèce Mr et Mme SORIGNET, supportera les entiers dépens, conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de Procédure Civile

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort,

Vu l'arrêté préfectoral du 12 mai 2009,



- constate que le bail est arrivé à échéance le 31 août 2009,

- dit que Melle Karima KOUKI est tenue de quitter les lieux sis à ANTONY (92160)10 rue du lavoir de la Grande Pierre ,dans le délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement et autorise Mr Alain SORIGNET et Mme Danielle SORIGNET , à faire procéder à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef avec, si besoin est, l'assistance de la force publique et d'un serrurier , deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux,

- autorise Mr Alain SORIGNET et Mme Danielle SORIGNET à faire transporter et séquestrer les meubles et objets garnissant les lieux loués dans le garde meuble de son choix aux frais, risques et périls de la défenderesse,

- déboute Mr Alain SORIGNET et Mme Danielle SORIGNET de toutes leurs autres demandes ,

- condamne solidairement Mr Alain SORIGNET et Mme Danielle SORIGNET à verser à Melle Laetitia BOQUI QUENI la somme de 5000 euros et à Melle Karima KOUKI la somme de 5000 euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance,

- ordonne l'exécution provisoire de la présente décision,

- condamne in solidum Mr Alain SORIGNET et Mme Danielle SORIGNET à verser à Melle Laetitia BOQUI QUENI et à Melle Karima KOUKI la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

- déboute Mr Alain SORIGNET et Mme Danielle SORIGNET et Melle Laetitia BOQUI QUENI et Melle Karima KOUKI du surplus de leurs prétentions,

- condamne in solidum Mr Alain SORIGNET et Mme Danielle SORIGNET aux entiers dépens.

**AINSI JUGÉ ET PRONONCÉ EN AUDIENCE PUBLIQUE
LE 14 JANVIER 2010**

LA GREFFIERE

LA PRESIDENTE



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal contains the text 'TRIBUNAL D'INSTANCE D'ANTONY' around the perimeter and '1911-1912' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a figure holding a scale and a sword, with a crown above. The signature is written in a cursive style, crossing over the seal.



The image shows a handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke with a small vertical tick at the end, resembling a stylized 'P'.