

Minute n°

Extrait des Minutes du Greffe
du Tribunal d'Instance
du 4^{ème} Arrondissement de PARIS

RG N° 11-10-000112
CARCAILLON Patrick
C/
GFELLER Catherine

TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS 4

JUGEMENT DU 28 janvier 2011

DEMANDEURS :

Monsieur C. né le 27.10.1948 à Talence (33), de nationalité française,
demeurant 4, rue de Chateaubriant, 94210, LA VARENNE ST HILAIRE,

Monsieur J. né le 09.03.1931 à Paris 13^{ème}, de nationalité française, demeurant
, 75003 PARIS,

Monsieur O. né le 06.01.1937 à Paris 13^{ème}, de nationalité française, demeurant
, 75003 PARIS,

LE FOND SOCIAL JUIF UNIFIE dénommé FSJU venant aux droits de **L'OEUVRE
D'ASSISTANCE SOCIALE DE L'ENFANCE JUIVE**, dont le siège social est 39 rue Broca,
75005 PARIS,

représentés par maître HONNET Marie-Françoise, avocat au barreau de PARIS

DEFENDEUR :

Madame G. ayant demeuré 5, rue Saint Martin, 3ème étage porte droite 75004
PARIS et actuellement 24, rue de Marseille 34000 MONTPELLIER représentée par maître FOUR-
QUAGLIA Maryse, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Laurence MENGIN
Greffière : Pierrette MILOT

DEBATS :

Audience publique du :2 décembre 2010

JUGEMENT :

contradictoire en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe le 28 janvier 2011
par madame Laurence MENGIN, présidente assistée de Pierrette MILOT, greffière.

Copie exécutoire délivrée le :
à:

Par acte d'huissier en date du 31 mars 2010, messieurs [redacted] et [redacted], et l'OEUVRE D'ASSISTANCE SOCIALE DE L'ENFANCE JUIVE, aux droits de laquelle vient le FONDS SOCIAL JUIF UNIFIÉ, ont assigné madame G [redacted] devant ce Tribunal aux fins de la voir condamner, par décision assortie de l'exécution provisoire à lui payer la somme de 7.61270 € au titre d'un solde locatif d'un appartement situé 7 rue Saint Martin à Paris 4^{ème}, dont ils sont propriétaires indivis, et 1.500 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile .

L'affaire a été appelée à l'audience du 27 mai 2010.

Les demandeurs, représentés par leur avocat, ont exposé que madame G [redacted] a donné congé le 3 décembre 2009 et qu'elle reste redevable des sommes suivantes :

- 7.612,70 € au titre de loyers impayés de novembre 2009 au 31 mars 2010, date de son départ,
- 1.626,81 € au titre des réparations locatives,
- 411,63 € représentant le coût de l'état des lieux de sortie,
- 1.234,27 € au titre du remplacement de la serrure,

soit un total de 8.683,78 €, déduction faite du dépôt de garantie,

- 2.051,65 € au titre des frais de saisie conservatoire,
- 1.800 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Ils font valoir qu'à son entrée dans les lieux, madame G [redacted] a bénéficié d'une franchise de loyers de trois mois en échange de travaux de peinture de l'appartement et du remplacement de la moquette. Ils soutiennent qu'ils ont effectué divers travaux d'entretien pendant la durée du bail pour un montant total de 20.422,75€.

Madame G [redacted] fait valoir que l'appartement était dans un état déplorable à son entrée dans les lieux malgré les travaux qu'elle y a effectués, et que c'est pour cette raison qu'elle a donné congé en décembre 2009. Elle demande au tribunal de condamner les demandeurs à lui payer :

- les frais de correspondance et de relance figurant sur le décompte locatif,
- 2.198,31 € au titre du remboursement du dépôt de garantie,
- 90.000 € au titre du trouble jouissance subi du fait des désordres de l'appartement,
- 1.800 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Subsidiairement, elle sollicite des délais de paiement et offre de régler sa dette en 24 mensualités de 50 €, le solde étant versé avec la 24^{ème} mensualité.

II. DISCUSSION ET MOTIFS

- Sur le solde locatif :

Il est constant que madame G [redacted] a quitté les lieux à la fin du mois de février 2009, mais n'a restitué les clés de l'appartement aux bailleurs qu'à la fin du mois de mars 2009.

Il ressort du décompte des bailleurs qu'elle est redevable des loyers des mois de novembre 2009 à mars 2010, soit 7.663,90 € (1.532,78 € x 5), somme de laquelle il y a lieu de déduire la somme de 51,20 € au titre de la régularisation des charges de l'année 2009, ainsi que celle de 8,50 € correspondant aux frais de correspondance imputés depuis le mois de novembre 2009, qui ne sont pas dûs par le locataire, soit un total de 7.604,20€.

Le locataire est également tenu de répondre des dégradations survenues en cours de bail ou résultant d'un défaut d'entretien courant des lieux.

L'état des lieux de sortie établi par voie d'huissier, en l'absence de madame G. dûment convoquée, ainsi qu'il résulte de l'échange de courriels entre les parties au cours du mois de mars 2010, mentionne l'état hors d'usage des murs et de la moquette, la présence de très nombreux trous et vis dans les murs, l'absence de poignée à la porte du salon, ainsi que la présence de plastiques, de deux sacs et de planches.

Au vu du devis versé aux débats, la somme de 1.626,81 € réclamée par les bailleurs pour les travaux de nettoyage et rebouchage des trous correspond aux réparations des désordres décrits dans l'état des lieux de sortie, hormis ce qui concerne les frais de débarras, les photographies ne faisant apparaître que quelques sacs vides et planches, outre deux sacs pleins, mais peu volumineux dans la salle de bains.

Dès lors, il sera fait droit à ce chef de demande à concurrence de 1.313,48 €.

En ce qui concerne les frais d'état des lieux de sortie, en application de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, le coût de l'acte établi par huissier est partagé par moitié. Madame C. est en conséquence redevable de la somme de 205,81 €.

En revanche, l'ouverture de la porte par un serrurier le 31 mars 2010 n'apparaît pas justifiée dès lors que madame G. avait averti les bailleurs qu'elle allait leur adresser les clés de l'appartement par la poste et qu'il est établi que les clés ont ainsi été envoyées par colissimo le 25 mars 2010.

Le coût du remplacement de la serrure n'est donc pas dû par madame G.

Madame G. sera en conséquence condamnée à payer aux demandeurs la somme de 6.921,86 € se décomposant comme suit :

- loyers et charges au 31 mars 2010 :	7.604,20 €
- réparations locatives :	1.313,48 €
- état des lieux :	205,81 €
- régularisation de charges 2010 :	- 3,32 €
- déduction du dépôt de garantie:	- 2.198,31 €
	<hr/>
	= 6.921,86 €

- Sur le trouble de jouissance subi par le locataire :

Il ressort des documents produits aux débats que si l'état des lieux d'entrée mentionnait un état dégradé des murs et de la moquette de l'appartement donné en location, les bailleurs ont fait bénéficier madame G. d'une franchise de loyers

de trois mois en échange des travaux nécessaires pour remédier à cet état.

Aucune réclamation n'a été adressée aux bailleurs entre 1999 et 2005. Dès lors, les désordres allégués ne sont pas établis pour cette période.

Il ressort des échanges de courriers entre les parties et des attestations produites par madame G. qu'à la suite de divers dégâts des eaux, l'état du mur extérieur était très délabré, qu'une fissure ouverte sur l'extérieur était apparue, que les fenêtres n'assuraient plus une isolation du logement, et que l'installation électrique était défectueuse, entraînant des coupures de courant.

La fissure du mur extérieur et la mauvaise étanchéité des fenêtres entraînant un mauvais fonctionnement des prises électriques du fait des infiltrations en résultant, ont été constatées sur place par le syndic, ainsi qu'il résulte du mail du 28 novembre 2008 d'une employée du syndic à une entreprise.

Madame G. a relancé le mandataire des bailleurs à plusieurs reprises entre le mois de novembre 2006 et le mois d'avril 2008, le courrier du mois de mai 2005 portant seulement sur le mauvais fonctionnement de prises de courant dans la salle de bains.

Dès lors, il est établi que le logement a subi plusieurs dégâts des eaux à compter du mois de novembre 2006, ayant entraîné des infiltrations importantes, et une absence totale d'isolation, allant jusqu'à un trou sur le mur extérieur laissant s'infiltrer l'air et un mauvais fonctionnement de l'installation électrique qui pouvait revêtir un caractère de dangerosité.

Il est par ailleurs établi que les parties communes de l'immeuble étaient mal entretenues durant cette période.

Les demandeurs établissent avoir procédé au remplacement des fenêtres en décembre 2006 et mars 2007. Cependant, le trou dans le mur extérieur est visible sur les photographies annexées à l'état des lieux de sortie.

Les travaux nécessaires à la remise en état de ces désordres n'incombent pas au locataire mais au propriétaire.

Dès lors, l'ensemble de ces désordres, qui a causé un préjudice de jouissance certain à la locataire, sera justement réparé par l'allocation d'une somme de 300 € par mois du mois de novembre 2006 au mois de mars 2010, soit la somme de 12.000 €.

En conséquence, par compensation, les demandeurs seront condamnés conjointement au paiement de la somme de 5.078,40 €, le caractère solidaire de l'obligation des propriétaires indivis n'étant pas établi.

- Sur les frais d'huissier :

Compte-tenu de l'état de l'appartement loué, la saisie conservatoire effectuée par les demandeurs pour obtenir le paiement des derniers mois de loyer dû par madame G. n'apparaît pas justifiée.

Dès lors la demande de remboursement des frais de saisie sera rejetée.