

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

75877 PARIS CEDEX 18

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT DU 31 Mars 2011

---

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Les débats s'étant déroulés à l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue  
le 17 février 2011 ;

RG N° 11-08-001183

Minute :

Sous la Présidence de Madame DINAM-MORVANT Anne, Vice-  
Président du Tribunal d'Instance, assistée de JUZAC Marielle,  
Greffier ;

---

JUGEMENT CONTRADICTOIRE  
ET EN PREMIER RESSORT

ENTRE :

Du : 31/03/2011

**DEMANDEUR :**

**AFFAIRE :**

Monsieur D  
[redacted], 69100 VILLEURBANNE,  
représenté par Me LANGA Michel, avocat du barreau de PARIS

D:

ET :

C/

**DÉFENDEURS :**

B. [redacted]

Monsieur B  
[redacted], 75018 PARIS,  
représenté par Me ETCHEGOYEN Sophie,  
avocat du barreau de PARIS

Madame B  
[redacted], 75018 PARIS,  
représentée par Me ETCHEGOYEN Sophie,  
avocat du barreau de PARIS

COPIE EXECUTOIRE DELIVRE LE 8/04/11 à Me LANGA Michel, Me ETCHEGOYEN Sophie  
EXPEDITION DELIVREE LE  
LE  
LE

---

## EXPOSÉ DU LITIGE

---

Vu les jugements en date des 21 octobre 2009 et 28 janvier 2010,

Vu le rapport d'expertise déposé le 27 septembre 2010,

Les parties ont été convoquées à l'audience du 15 décembre 2010, l'affaire n'étant pas en état d'être jugée a été renvoyée à l'audience du 17 février 2011.

Lors de cette nouvelle audience, Monsieur D. , représenté, a sollicité la confirmation du rapport d'expertise.

Monsieur et Madame B. , représentés, ont indiqué accepter les chiffrages de l'expert. Ils ont sollicité de voir :

- condamner Monsieur D. à leur rembourser la somme indue de 10 608.70 euros,
- ordonner le remboursement des frais avancés au titre de l'expertise,
- ordonner au bailleur de leur délivrer les quittances de loyer depuis le mois de mai 2008 au jour de l'audience sous astreinte de 50 euros par jour de retard,
- condamner le demandeur à leur verser la somme de 5 000 euros au titre du préjudice de jouissance, outre celle de 5 000 euros de dommages et intérêts pour procédure abusive,
- condamner le bailleur à procéder aux travaux préconisés par l'expert sous astreinte de 100 euros par jour de retard,
- condamner le même à leur verser la somme de 2 500 euros au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux dépens.

En réponse, Monsieur D. a fait observer que certaines demandes étaient nouvelles et ne lui avaient pas été communiquées par voie de conclusions.

---

## MOTIFS DE LA DÉCISION

---

Il sera tout d'abord rappelé que la procédure devant le Tribunal d'instance étant orale, les parties peuvent présenter de nouvelles demandes à l'audience, le juge devant s'assurer du respect du contradictoire.

En l'espèce, les demandes nouvelles présentées par les défendeurs font suite au rapport d'expertise, le demandeur étant dès lors en état d'y répondre lors des débats, elles ne sauraient être rejetées.

Le rapport d'expertise, repris par les parties, sera homologué.

### Sur les travaux

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 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.

A ce titre, il est également obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et d'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 l'état et à l'entretien normal des locaux loués,

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise non contesté que le logement litigieux présente divers désordres et que l'appartement est sur occupé; six personnes vivant dans un deux pièces.

Selon l'expert les désordres ont pour origine :

- la non conformité des lieux (les WC ne se trouvant plus dans l'appartement mais à l'extérieur)

- une installation électrique non conformes aux normes de sécurité,

- l'absence d'installation de chauffage adaptée aux besoins des locataires,

- l'absence de ventilation de la salle d'eau,

- la mauvaise pose de la faïence dans la salle d'eau affectant l'étanchéité et le carrelage du sol de l'entrée cassé.

La remise en état des lieux implique alors la remise en état de la salle de bains et du WC dans leur emplacement d'origine telle que détaillée dans le rapport d'expertise mais également la remise aux normes de l'installation électrique et la pose de convecteur dans chaque pièce outre la réfection des peintures et des sols de l'entrée et de la nouvelle salle de bains à la charge du bailleur.

Les locataires devront pour leur part assurer la fixation du robinet de l'évier, la réfection de la paillasse de la cuisine et la réfection des revêtements de la cuisine, du séjour et de la chambre.

Compte tenu du peu d'empressement du bailleur à satisfaire à ses obligations contractuelles malgré les mises en demeure des services techniques de la ville de Paris, Monsieur D.

sera condamné à procéder à l'ensemble des travaux décrits par l'expert et repris au dispositif sous astreinte de 500 euros par mois passé un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement.

### **Sur les comptes entre les parties et le préjudice de jouissance**

Les parties ont sollicité l'homologation du chiffrage effectué par l'expert soit la somme globale de 10 608.70 euros trop versé par les époux B. à Monsieur D.

En conséquence, il convient d'homologuer le rapport sur les comptes effectués entre les parties (charges et loyers, préjudice de jouissance depuis septembre 2005) et de dire que Monsieur D. sera condamné à rembourser aux locataires la somme de 10 608.70 euros.

L'expert a relevé d'une part que la salle de bains existantes a été déposée par le bailleur en septembre 2005 et qu'une minuscule salle d'eau a été installée dans l'entrée, rendant impossible le maintien des WC privatifs et d'autre part que les installations électriques et de chauffage n'étaient pas conformes aux normes de sécurité.

L'ensemble de ces désordres ont occasionné un préjudice de jouissance manifeste qui a été justement évalué par l'expert et non contesté par les parties à 30% du loyer depuis septembre

## PAR CES MOTIFS

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

REÇOIT les demandes reconventionnelles des époux B

HOMOLOGUE le rapport d'expertise,

CONDAMNE Monsieur D. à procéder aux travaux ci-après énoncés :

- suppression de la salle d'eau aménagée dans l'entrée,
  - aménagement du débarras actuel en salle de bains avec WC, baignoire, lavabo, ballon d'eau chaude, ventilation,
  - remise aux normes de sécurité de l'installation électrique,
  - pose de convecteur dans chaque pièce,
  - réfection des peintures et des sols de l'entrée et de la nouvelle salle de bains,
- et ce sous astreinte de 500 euros par mois de retard dans un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement,

ORDONNE aux époux B. de procéder aux travaux suivants :

- la fixation du robinet de l'évier,
- la réfection de la paillasse de la cuisine
- la réfection des revêtements de la cuisine, du séjour et de la chambre,

CONDAMNE Monsieur D. à verser à Monsieur et Madame B. les sommes de :

- 10 608.70 euros au titre du trop versé
  - 1 510 euros au titre du préjudice de jouissance de juillet 2010 à février 2011,
  - 1 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive
- et ce avec intérêts à compter de ce jour,

ORDONNE à Monsieur D. de remettre aux défendeurs les quittances de loyers depuis mai 2008 jusqu'à ce jour sous astreinte de 250 euros par mois de retard à compter de la signification du présent jugement,


ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,

CONDAMNE Monsieur D. à payer à Monsieur et Madame B. la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

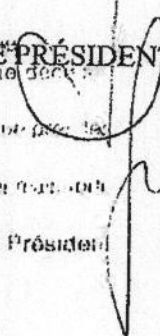
CONDAMNE Monsieur D. aux dépens en ce compris le coût de l'expertise.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et ans susdits,

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



LE PRÉSIDENT

