

République Française
au nom du Peuple Français

Min N° 12/44
RG N° 11-11-000352
et le 11.11.459
Madame EL KASSIMI née FITRI Rabia
S.C.I GAUTHEY
C/
S.C.I GAUTHEY
S.A.S URBANIA PARIS PARISIORUM

TRIBUNAL D'INSTANCE PARIS 17ème

JUGEMENT DU 11 JANVIER 2012

DEMANDEUR :

Madame E [REDACTED], 18 rue Gauthey, 75017 PARIS, représentée par
Maitre BOISSET Alexandra, avocat au barreau de Paris

DEFENDEUR :

S.C.I GAUTHEY prise en la personne de son gérant Monsieur R [REDACTED], 44 rue Pierre
Joigneaux, 92270 BOIS COLOMBES, représentée par Maitre Athéna METALLINOS, avocat
au barreau du Val de Marne

et

DEMANDEUR :

S.C.I GAUTHEY prise en la personne de son gérant Monsieur R [REDACTED], 44 rue Pierre
Joigneaux, 92270 BOIS COLOMBES, représentée par Maitre Athéna METALLINOS, avocat
au barreau du Val de Marne

DEFENDEUR :

S.A.S URBANIA PARIS PARISIORUM prise en la personne de ses représentants legaux,
35 rue de Rome, 75008 PARIS représentée par Maitre Marc HOFFMANN, Avocat au barreau
de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : MENDOZA Carole
Greffier lors des débats : BRIARD Sylvie
Greffier lors du prononcé : BONNARD Sylvie

DEBATS :

Audience publique du 15 novembre 2011 où la date du délibéré a été fixée au 11 Janvier 2012

JUGEMENT :

contradictoire et mixte, prononcé par mise à disposition au greffe par Carole MENDOZA,
Présidente, assistée de Sylvie BONNARD, faisant fonction de Greffier

Copie exécutoire délivrée le 16 janvier 2012 à Maitre BOISSET Alexandra, Maitre Marc
HOFFMANN

à

Copie certifiée conforme délivrée le 16 janvier 2012 à Maitre Athéna METALLINOS
François CARTON exper, régie du Tribunal

FAITS ET PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 31 octobre 2002, la SCI GAUTHEY a donné à bail d'habitation à Madame E [REDACTED] un appartement sis 18 rue Gauthey à PARIS 17^{ème}, moyennant un loyer initial hors charge de 425 euros.

Un arrêté de péril a été pris le 18 avril 2007, notifié le 27 avril de la même année.

Par acte du 18 mars 2011, Madame [REDACTED] E [REDACTED] a assigné la SCI GAUTHEY, représentée par Monsieur [REDACTED] R [REDACTED], aux fins de la voir condamner à lui verser la somme de 17.503, 09 euros, au titre des loyers indûment perçus de mai 2007 à mars 2010 inclus.

Elle sollicitait en outre, avant-dire droit sur les demandes de travaux et de dommages-intérêts relatifs à l'indécence du logement loué, une expertise et demandait que le montant du loyer dû jusqu'à la réalisation des travaux soit fixé à la somme de 200 euros par mois; à titre subsidiaire, elle sollicitait l'autorisation de consigner le montant des loyer dans l'attente du résultat d'expertise judiciaire.

En tout état de cause, elle demandait la condamnation de la SCI GAUTHEY à lui verser la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 sur l'aide juridictionnelle ainsi que le bénéfice de l'exécution provisoire.

Par acte du 22 avril 2011, la SCI GAUTHEY a assigné la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM aux fins de voir ordonner la jonction entre les deux procédures, débouter Madame E [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes et la voir condamner au paiement de toutes condamnations éventuelles qui seraient prononcées contre elle, outre 6000 euros de dommages-intérêts.

Elle sollicitait en outre la condamnation de Madame E [REDACTED] à lui verser 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et la condamnation de la SAS URBANIA à lui verser la même somme, sur le même fondement.

L'affaire a fait l'objet de plusieurs renvois.

A l'audience du 15 novembre 2011, Madame Rabia E [REDACTED] maintient l'intégralité de ses prétentions.

Elle expose que son bailleur lui doit la rembourser des loyers qu'elle a indûment payés en raison de l'arrêté de péril.

Elle expose avoir repris le paiement du loyer courant à compter de septembre 2010, après avoir suspendu le paiement du loyer à compter du mois d'avril 2010.

Elle ajoute que depuis de nombreuses années, elle vit dans un appartement imprégné d'une humidité constante et persistante et fait valoir qu'en dépit de la réalisation des travaux prescrits par l'arrêté de péril, l'appartement subit toujours une très forte humidité, difficulté qui a d'ailleurs été relevée par un architecte à la demande de la Fondation Abbé Pierre. Elle soutient que cette humidité entraîne des nuisances olfactives, visuelles et a des conséquences néfastes pour la santé des occupants.

Elle ajoute avoir fait intervenir le Service Technique de l'Habitat de la Mairie de Paris.

En réplique, la SCI GAUTHEY demande qu'il soit fait injonction à la SAS URBANIA de verser au débat les pièces justifiant les diligences accomplies et conclut au débouté des demandes de Madame E [REDACTED]

Elle sollicite que la SAS URBANIA la garantisse, le cas échéant, de l'ensemble des condamnations dont elle pourrait faire l'objet et demande la condamnation de cette dernière à lui verser 17.503, 09 euros de dommages-intérêts.

Elle ne s'oppose pas à une expertise judiciaire mais pas à ses frais avancés.

Elle demande la condamnation solidaire de la SAS URBANIA et de Madame E [REDACTED] à lui verser 2500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Elle indique que Madame E [REDACTED] ne justifie pas avoir payé les loyers dont elle souhaite le remboursement.

Elle ajoute que la société SAS URBANIA, en qualité de mandataire, a commis plusieurs fautes de gestion justifiant que son reçu son appel en garantie.

En réponse, la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM conclut au débouté de l'ensemble des prétentions de la SCI GAUTHEY, déclare irrecevable la demande d'expertise soulevée par Madame E [REDACTED], demande que soit fixée à la somme de 14.348, 83 euros la créance que détient cette dernière sur son bailleur et sollicite la condamnation de la SCI GAUTHEY à lui verser la somme de 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Contrairement à ce qu'indique la SCI GAUTHEY, elle affirme que Madame E [REDACTED] a bien versé des loyers indûment et qu'elle est créancière, compte tenu toutefois des loyers payés par la suite, irrégulièrement, de la somme de 14.348, 83 euros.

Elle ajoute que Madame E [REDACTED] ne justifie pas de nouveaux désordres et fait valoir qu'elle devait remédier à certains (humidité et mise aux normes de l'électricité) en contrepartie d'une franchise de loyers de deux mois, ainsi qu'il l'était stipulé dans le bail signé entre les parties.

Par ailleurs, elle conteste avoir commis la moindre faute dans le cadre de sa mission de mandataire de la SCI GAUTHEY.

L'affaire a été mise en délibéré au 11 janvier 2012.

MOTIVATION

Sur les sommes dues par la SCI GAUTHEY

En application de l'article L 521-2 I alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le loyer en principal cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de sa affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au

premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Aux termes de l'article 21 de la loi du 06 juillet 1989 énonce que le bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande; la quittance porte le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer, le droit au bail et les charges. Si le locataire effectue un paiement partiel, le bailleur est tenu de délivrer un reçu.

Un arrêté de péril concernant le bien dans lequel réside Madame E[REDACTED] a été notifié le 27 avril 2007 et, les travaux ayant été réalisés, l'abrogation de cet arrêté a été notifiée le 16 août 2010. Ainsi, le paiement des loyers devait-il reprendre le premier jour du mois qui suivait l'envoi de la notification, soit le premier septembre 2010.

Il ressort des pièces produites par Madame E[REDACTED] (quittances de loyer pour la période du mois de mai 2007 à mars 2010) que cette dernière s'est bien acquittée du montant des loyers pour cette période, qui est en partie celle de l'arrêté de péril.

La SCI GAUTHEY ne peut inverser la charge de la preuve en indiquant que Madame E[REDACTED] ne rapporte pas la preuve du versement des loyers, puisque son mandataire a délivré à cette dernière des quittances, sans que soit indiqué que le paiement aurait été partiel. D'ailleurs, la SAS URBANIA PARIS PARISIORIM a indiqué à l'audience que les loyers avaient bien été acquittés par la locataire. Elle a en outre versé au débat l'historique du compte locataire qui démontre le paiement par Madame E[REDACTED] des sommes évoquées avec les numéros de chèques.

Il résulte ainsi des débats que Madame E[REDACTED] a versé la somme de 17.503, 09 euros, pendant une période durant laquelle elle était dispensée de ce paiement. Toutefois, il ressort du décompte produit au débat que Madame E[REDACTED] s'acquitte de façon irrégulière de son loyer si bien que la somme dont est redevable en réalité le bailleur à son encontre s'élève à 14.348, 63 euros.

Il convient en conséquence de condamner la SCI GAUTHEY à lui verser la somme de 14.348, 63 euros au titre des loyers indûment perçus pour la période de mai 2007 à mars 2010 inclus, minorés des sommes dues par la locataire.

Sur la demande d'appel en garantie formulée par la SCI GAUTHEY à l'encontre de la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM

La SCI GAUTHEY ne justifie pas d'une faute de son mandataire, en ce qui concerne le loyer payé par la locataire.

En conséquence, elle sera déboutée de sa demande tendant à être garantie par la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM au titre de la restitution des loyers indûment payés par la

locataire.

Sur la demande d'expertise

Il ressort du contrat de bail signé le 31 octobre 2002 que les problèmes d'humidité du logement sis au premier étage porte droite, étaient déjà existants. Ainsi les parties avaient-elle convenu d'une franchise de loyer de deux mois en contrepartie de la mise aux normes de l'installation électrique et de travaux pour faire cesser l'humidité anormale par endroits.

L'arrêté de péril du 18 avril 2007 relatif à l'immeuble sis 18 rue Gauthey à PARIS 17^{ème} évoquait essentiellement la situation de logements situés au premier et deuxième étage porte gauche et dans le logement situé au troisième étage porte gauche.

Les travaux ayant permis l'abrogation de l'arrêté de péril en août 2010 concernaient des désordres structurels notamment au niveau du plancher haut des logements situés au premiers, deuxième et troisième étages, porte gauche.

En vertu de l'article 6 de la loi du 06 juillet 1989, le bailleur est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités d'imputation sur le loyer; cette clause ne peut cependant concerner qu'un logement décent. En outre, le bailleur est obligé 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 état et à l'entretien normal des locaux loués.

La clause du contrat signé le 31 octobre 2002 selon laquelle le locataire bénéficiait d'une franchise de loyer de deux mois en contrepartie de la mise aux normes de l'installation électrique et de travaux pour faire cesser l'humidité anormale par endroits ne pourrait s'appliquer que s'il était démontré que les travaux en cause sont relatifs à l'entretien des biens loués et si leur coût correspondait au montant de la franchise de loyers.

La SCI GAUTHEY ne peut se retrancher derrière cette clause pour écarter sa responsabilité à l'égard de son locataire, puisque la clause est rédigée de façon beaucoup trop générale et ne prévoit pas ses modalités d'exécution; rien ne permet par ailleurs d'affirmer que les travaux visés dans la clause serait des travaux relatifs à l'entretien des biens loués; en conséquence, Madame E [REDACTED], contrairement également à ce que soutient la SAS URBANIA, est recevable dans sa demande d'expertise.

Concernant le logement occupé par Madame E [REDACTED], il ressort d'un rapport établi par l'inspecteur de la salubrité de la Mairie de Paris à la suite d'une visite du 13 octobre 2011 :

- qu'il existe de l'humidité de condensation en raison d'une aération permanente insuffisante
- que l'alimentation électrique du logement est vétuste et non sécurisée
- que le logement n'est pas équipé de dispositif réglementaire permettant de chauffer
- que de la moisissure se développe sur les parois froides en raison d'un manque d'isolation thermique

Madame A [REDACTED], bénévole, contactée par la Fondation Abbé Pierre, constatait la présence d'humidité dans le logement, de moisissures, l'absence de mise aux normes de l'électricité et préconisait à minima la réalisation de cette mise aux normes et le changement du tuyau d'alimentation d'eau froide.

Afin de permettre au tribunal d'avoir une idée plus précise des travaux à réaliser afin que ce dernier réponde aux normes de décence, telles qu'exigées par le décret du 30 janvier 2002 et qu'il soit en bon état d'entretien, il convient d'ordonner une expertise, selon les modalités prévues au dispositif de la présente décision.

Il convient de débouter Madame E [REDACTED] de sa demande de fixation du montant du loyer à la somme de 200 euros hors charges ou de consignation du montant des loyers dans l'attente des résultats de l'expertise, le tribunal n'étant pas suffisamment informé des troubles réels de jouissance supportés par cette dernière.

Sur la demande de mise en cause de la SAS URBANIA PARISIORUM par la SCI GAUTHEY

La SCI GAUTHEY souligne n'avoir jamais été informée des difficultés existant dans le logement de sa locataire et fait valoir que son mandataire aurait dû l'en aviser. Elle ne peut faire valoir cet argument puisque tant les problèmes liés à l'humidité que ceux liés à la mise aux normes de l'électricité étaient évoqués dans le bail lui-même. Elle ne peut dès lors mettre en cause son propre mandataire. Par ailleurs, elle ne rapporte pas la preuve d'autres fautes qu'auraient commises son mandataire. Elle sera dès lors déboutée de sa demande d'appel en garantie.

Sur les demandes fondées sur l'article 700 du Code de Procédure Civile

Il n'est pas équitable de laisser à la charge de la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM les frais qu'elle a exposés pour faire valoir ses droits et il convient de condamner la SCI GAUTHEY à lui verser la somme de 1200 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de la SCI GAUTHEY les frais qu'elle a exposés pour faire valoir ses droits.

Il convient d'ordonner l'exécution provisoire

Il convient de surseoir à statuer sur la demande fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile, formulée par Madame E [REDACTED]

Les dépens seront réservés.

PAR CES MOTIFS,

Statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire, et mixte

Ordonne la jonction entre les procédures enrôlées sous les numéros 11-11-352 et 11 11-459

Condamne la SCI GAUTHEY à verser à Madame E. [REDACTED] la somme de 14.348, 63 euros au titre des loyers indûment perçus pour la période de mai 2007 à mars 2010 inclus, minorés des sommes dues par la locataire

Déboute la SCI GAUTHEY de sa demande d'appel en garantie de la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM pour la prise en charge de la restitution des loyers indûment versés

Ordonne une expertise et commet pour y procéder Monsieur François CARTON, expert, 10 rue Jean-Pierre TIMBAUD tel : 01.43.38.28.48; portable : 06.09.49.89.85; courriel : f.carton.expert@orange.fr

Dit que l'expert devra :

- se rendre sur les lieux, examiner les désordres allégués
- fournir au tribunal tous les éléments permettant de dire si le logement en cause est ou non décent, en application de l'article 6 de la loi du 06 juillet 1989 et du décret du 30 janvier 2002
- fournir au tribunal tous éléments sur la nature, les causes et les responsabilités des désordres constatés ainsi que, le cas échéant, sur les travaux de réparations nécessaires, leur coût et leur durée et dire si la locataire devra être relogée pendant le cours des travaux
- fournir au tribunal tous éléments permettant de statuer sur les éventuels préjudices résultant des désordres et notamment le préjudice de jouissance de la locataire

Dit qu'il sera référé au juge d'instance de toute difficulté dans le cadre de l'expertise

Dit que l'expert devra rendre son rapport dans les quatre mois de sa saisine

Dit qu'en application des règles relatives en matière d'aide juridictionnelle, Madame E. [REDACTED] sera dispensée de consignation

Renvoie l'examen de l'affaire à l'audience du 15 mai 2012 à 10 heures

Déboute Madame E. [REDACTED] de sa demande de fixation du montant du loyer à la somme de 200 euros hors charges ou de consignation du montant des loyers dans l'attente des résultats de l'expertise, le tribunal n'étant pas suffisamment informé des troubles réels de jouissance supportés par cette dernière

Déboute la SCI GAUTHEY de ses demandes d'appel en garantie de la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM

Condamne la SCI GAUTHEY à verser à la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM la somme de 1200 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Sursoit à statuer sur la demande de Madame EL KASSIMI fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile

Ordonne l'exécution provisoire

Réserve les dépens

LE GREFFIER

LE JUGE D'INSTANCE