

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

75877 PARIS CEDEX 18

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT DU 12 Novembre 2012

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Les débats s'étant déroulés à l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue
le 8 octobre 2012 ;

RG N° 11-11-000285

Minute :

Sous la Présidence de Madame LIEVRE Marion, Juge d'Instance,
assistée de SOUNDRON Isabelle, Greffier ;

JUGEMENT REPUTE
CONTRADICTOIRE ET
PREMIER RESSORT

ENTRE :

DEMANDEUR:

Madame N [REDACTED] Sabah
55 rue des Poissoniers,
75018 PARIS,

représenté par Me BOISSET Alexandra, avocat du barreau de PARIS

Du : 12/11/2012

AFFAIRE :

N [REDACTED]

AJ N°751010012010047034 du
25/11/2010

ET :

C/

L [REDACTED]

DÉFENDEURS :

Monsieur L [REDACTED] Mohammed
9 rue de Boissy,
95130 FRANCONVILLE LA GARENNE,

représenté par Me BENNACER Ali, avocat du barreau de VAL D'OISE

Madame L [REDACTED] Naouelle
9 rue de Boissy,
95130 FRANCONVILLE LA GARENNE,

représenté par Me BENNACER Ali, avocat du barreau de VAL D'OISE

Monsieur A [REDACTED] Aumair Hameed
32 rue du Docteur Roux,
95190 GOUSSAINVILLE,

Non comparant

COPIE EXECUTOIRE DELIVRE LE 15/11/2012
à Me BOISSET Alexandra, Me BENNACER, Monsieur
ABDUL Aumair Hameed
EXPEDITION DELIVREE LE
LE
LE

Par acte d'huissier en date du 18 février 2011, Madame Sabah N. a assigné Monsieur Mohammed L. et Madame Naouelle L. devant le Tribunal d'Instance du 18^{ème} arrondissement de Paris en réalisation des travaux de remise en état, en paiement de dommages et intérêts, en répétition du paiement des loyers indus et en répétition des provisions sur charges versées.

Puis, par acte d'huissier en date du 22 mars 2011, elle a assigné Monsieur Aumair A. devant ce même tribunal également en réalisation des travaux de remise en état, en paiement de dommages et intérêts, en répétition du paiement des loyers indus et en répétition des provisions sur charges versées.

Lors d'un premier jugement en date du 9 novembre 2011, le Tribunal de Céans a ordonné la jonction des deux procédures et une expertise pour laquelle Monsieur Patrick I. a été désigné. Le Tribunal a condamné Monsieur et Madame L. à verser à Madame N. la somme de 1200 euros au titre de la répétition des loyers indûment perçus pour les mois d'avril, mai et juin 2010, condamné Madame N. à verser à Monsieur A. la somme de 1200 euros au titre des reliquats des loyers dus pour les mois de juillet, août et septembre 2011 et a rejeté pour le surplus, et rejeté la demande de répétition des provisions sur charges de Madame N.

Lors de l'audience du 8 octobre 2012, Madame N. a maintenu une partie de ses demandes en sollicitant du Tribunal de :

Condamner Monsieur A. à faire effectuer dans un délai d'un mois à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir les travaux prescrits par l'Expert dans son rapport (pages 17 et 18), à savoir :

- Maçonnerie et carrelages : dépose des revêtements muraux et de sol y compris tous doublages placo, carrelages et faïence murale,
- Démolition de toutes les cloisons (elles sont pourries en pied par l'humidité),
- Mise en oeuvre de tous systèmes pour établir une barrière aux remontées capillaires,
- Reconstruction des cloisons avec isolant en pied,
- Reprise des carrelages et faïences,
- Plomberie : reprise de toute l'installation de plomberie y compris tous siphons, pare douche, WC, douche, lavabo, bloc évier, arrivées et évacuation pour lave linge, ballon d'eau chaude,
- Electricité, chauffage : reprise de toute l'installation électrique, compris fourniture et pose de radiateurs électriques économes en énergie et création d'une VMC dans la salle de bain,
- Menuiserie : création de prises d'air dans les ouvrants des fenêtres et fourniture et pose de deux blocs portes (SDB et chambre),
- Peinture : mise en peinture de toutes les pièces de l'appartement, y compris décapages des fonds, traitement fongicide, tous enduits,
- Revêtement de sol : fourniture et pose de revêtement de sol souple dans le salon et la chambre, Sous astreinte de 30 euros par jour de retard qui commencera à courir 1 mois à compter de la signification à intervenir ;

Condamner Monsieur A. à assurer le relogement provisoire de la famille N. pendant la durée des travaux ;

Se réserver la liquidation de l'astreinte ;

Dire et juger que les loyers ne seront pas dus jusqu'à parfaite exécution des travaux ;

Condamner Monsieur A [REDACTED] et Monsieur et Madame L [REDACTED] à verser à Madame N [REDACTED] la somme de :

- 20 000 euros au titre de l'indemnisation de son trouble de jouissance
- 5000 euros à titre d'indemnisation de son préjudice moral
- 5000 euros à titre d'indemnisation de son préjudice physique

Condamner Monsieur A [REDACTED] à produire sous astreinte de 30 euros par jour de retard, l'ensemble des justificatifs de charges locatives (production des relevés annuels de charges de copropriété concernant ce lot avec mention des charges locatives récupérables) concernant les locaux litigieux des années 2007 à 2011 inclus ;

Condamner Monsieur A [REDACTED] et Monsieur et Madame L [REDACTED] à verser à Maître Alexandra B [REDACTED] AVISSET, Avocate intervenant au titre de l'aide juridictionnelle, la somme de 3000 euros par application de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991, sous réserve qu'elle renonce au bénéfice de l'indemnité versée par l'Etat ;

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;

Condamner in solidum les défendeurs aux dépens.

Madame N [REDACTED] expose au soutien de ses prétentions que par acte sous seing privé en date du 1^{er} juin 2007, Monsieur L [REDACTED] lui a donné à bail un appartement situé 55 rue des Poissonniers dans le 18^{ème} arrondissement de Paris pour un loyer mensuel de 400 euros outre le versement d'une provision sur charges de 100 euros ; qu'elle déclare se plaindre depuis son entrée dans les lieux de l'insalubrité et de l'indécence de son logement, notamment en raison d'une humidité persistante importante.

Le logement se trouvant en très mauvais état, elle a demandé à son bailleur de réaliser les travaux nécessaires sans succès. Elle précise que le Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris a effectué une visite de son logement le 16 octobre 2009 à la suite de laquelle il a mis en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires ce qui n'a pas été fait.

L'appartement a ensuite été vendu par les époux L [REDACTED] à Monsieur A [REDACTED] le 28 février 2011.

Par un jugement en date du 9 novembre 2011, le Tribunal d'Instance de céans a ordonné la jonction des deux procédures à l'encontre des anciens et du nouveau propriétaire et une expertise de l'appartement pour laquelle a été désigné Monsieur Patrick L [REDACTED].

Madame N [REDACTED] se base ensuite sur le rapport de l'expert en date du 14 mai 2012 qui a déclaré le logement impropre à la location, pour réclamer au nouveau propriétaire la réalisation des travaux listés dans le rapport.

Suivant les conclusions de l'expert, elle réclame également le partage de la responsabilité des propriétaires successifs concernant la réparation du trouble de jouissance, du préjudice physique et du préjudice moral subis. Madame N [REDACTED] estime avoir subi un préjudice de jouissance, le logement étant indécemment et n'étant pas habitable en l'état car dommageable pour la santé des occupants et leur sécurité physique. Elle réclame à ce titre le remboursement total des loyers versés (hors charges), soit la somme de 20 000 euros, échéance d'octobre 2012 incluse, étant précisé que les loyers suspendus pour la période d'avril 2010 à juin 2011 inclus en raison de l'arrêté d'insalubrité pris dans l'immeuble sont exclus de ce calcul.

Elle vit notamment avec ses deux filles et l'état de santé de l'une d'elles n'est pas compatible avec les conditions actuelles de logement de la famille.

Elle ajoute que le bailleur n'a jamais procédé à la régularisation des charges depuis le début du

bail, soit juin 2007, dès lors elle sollicite de Monsieur A [REDACTED] la production des justificatifs des charges.

A l'audience du 8 octobre 2012, Monsieur et Madame L [REDACTED] ont comparu. En revanche, Monsieur A [REDACTED] régulièrement assigné à personne n'a pas comparu.

Monsieur et Madame L [REDACTED] font valoir en réponse que Madame N [REDACTED] ne formule aucune demande de condamnation à leur encontre concernant les travaux prescrits par l'expert judiciaire dès lors ils doivent être mis hors de cause sur ce point. Ils estiment ne pas être responsable du préjudice de jouissance allégué par Madame N [REDACTED]. Ils se basent sur l'article 1731 du Code civil pour affirmer qu'aucun état des lieux n'ayant été réalisé lors de l'entrée de la locataire dans les lieux, elle est présumée les avoir reçus en bon état de réparations locatives ; qu'elle ne rapporte pas la preuve du mauvais état du logement depuis le jour de la location. Monsieur et Madame L [REDACTED] ajoutent que le syndicat des copropriétaires doit être tenu pour responsable des désordres, l'arrêté de péril en date du 12 mars 2010 frappant les parties communes et les infiltrations d'eau de l'appartement provenant de ces parties communes. Ils estiment ensuite que Madame N [REDACTED] ne peut alléguer d'une perte totale de jouissance de l'appartement puisqu'elle est toujours dans les lieux et bénéficie d'une dispense de paiement des loyers du fait de l'arrêté de péril frappant les parties communes. Dès lors si le Tribunal ne la déboute pas de son préjudice de jouissance, ils réclament qu'il soit ramené à de plus juste proportion.

Ils font par ailleurs état de l'absence de preuve probante concernant le préjudice moral et le préjudice physique allégués par Madame N [REDACTED].

MOTIFS DE LA DECISION

Aux termes de l'article 472 du Code de procédure civile, "*si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond.*

Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée".

Sur la demande de réalisation des travaux :

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, "*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*".

L'article 20-1 de la même loi précise que "*si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. [...]*

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. [...]".

En l'espèce, le mauvais état du logement est constaté par l'expert mandaté par le Tribunal de céans qui a indiqué dans son rapport d'expertise en date du 14 mai 2012 "*le local est*

insuffisamment ventilé, voir non ventilé pour ce qui concerne la cuisine" ; "L'installation électrique est non conforme" ; "Le chauffage du logement n'est pas assuré par le propriétaire, puisque les radiateurs qu'il a fourni ne fonctionnent plus" ; "La forte humidité constatée (saturation dans les murs et 60% / 70% au sol) est causée par d'importantes remontées capillaires provenant de la cave" ; "L'expert confirme le rapport du CAL" ; "Le local n'est pas décent" ; "Le local est insalubre" ; "Il y a un risque quant à la sécurité des personnes : installation électrique défectueuse et bouteille de Butagaz..." ; "Dans l'état, le logement est impropre à la location".

Dans ce rapport, l'expert a établi une estimation des travaux avec la liste des travaux à réaliser (pages 17 et 18), leur coût et leur durée minimum, soit :

- Maçonnerie et carrelages (10 500 euros) : dépose des revêtements muraux et de sol y compris tous doublages placo, carrelages et faïence murale,
- Démolition de toutes les cloisons (elles sont pourries en pied par l'humidité),
- Mise en oeuvre de tous systèmes pour établir une barrière aux remontées capillaires,
- Reconstruction des cloisons avec isolant en pied,
- Reprise des carrelages et faïences,
- Plomberie (2250 euros) : reprise de toute l'installation de plomberie y compris tous siphons, pare douche, WC, douche, lavabo, bloc évier, arrivées et évacuation pour lave linge, ballon d'eau chaude,
- Electricité, chauffage (3500 euros) : reprise de toute l'installation électrique, compris fourniture et pose de radiateurs électriques économes en énergie et création d'une VMC dans la salle de bain,
- Menuiserie (1500 euros) : création de prises d'air dans les ouvrants des fenêtres et fourniture et pose de deux blocs portes (SDB et chambre),
- Peinture (1800 euros) : mise en peinture de toutes les pièces de l'appartement, y compris décapages des fonds, traitement fongicide, tous enduits,
- Revêtement de sol (850 euros) : fourniture et pose de revêtement de sol souple dans le salon et la chambre.

Le coût total des travaux est estimé par l'expert à 20 300 euros.

L'expert ajoute qu'en l'état le logement n'est pas habitable, que les travaux intérieurs dureront environ cinq mois durant lesquels l'appartement ne pourra être habité, les travaux concernant tous le corps d'état et toutes les pièces de l'appartement. Selon son avis, il ne peut s'agir d'une simple diminution du montant du loyer, mais d'une suspension de loyer jusqu'à la remise en état.

Il résulte de ce qui précède que Monsieur A. [REDACTED] doit être condamné à faire effectuer dans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement, les travaux prescrits par l'Expert dans son rapport (pages 17 et 18), et ce sous astreinte de 30 euros par jour de retard qui commencera à courir 1 mois à compter de la signification à intervenir en raison de l'importance des travaux.

Le Tribunal se réserve la liquidation de l'astreinte en cas de retard de Monsieur A. [REDACTED] dans la réalisation de ces travaux.

Monsieur A. [REDACTED] doit également être condamné à assurer le relogement provisoire de la famille N. [REDACTED] pendant la durée totale des travaux.

Il convient d'ajouter conformément à l'avis de l'expert que les loyers ne seront pas dus jusqu'à parfaite exécution des travaux.

Sur l'indemnisation du préjudice de jouissance, du préjudice physique et du préjudice moral allégués :

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, "le bailleur est obligé :
De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer [...].
D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement [...].
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 [...]"

En l'espèce, il apparaît dans le contrat de location en date du 1^{er} juin 2007 que Madame N. [REDACTED] devait exécuter des travaux concernant le plafond, les murs, la salle de bain et les fenêtres. Il s'agit de travaux importants qui démontrent que le logement n'a pas été loué en bon état. Face à l'insalubrité de son logement, Madame N. [REDACTED] a saisi le Service Technique de l'Habitat de la Ville de Paris d'un signalement d'insalubrité. Ce dernier, suite à sa visite du 16 octobre 2009 a mis en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires ce qui n'a jamais été fait. De plus, suite à une visite de l'appartement le 23 décembre 2010, le Comité Actions Logement a déclaré que le logement n'était pas décent.

Les époux L. [REDACTED] sont donc restés inactifs face aux demandes de Madame N. [REDACTED] et ils n'ont en rien démontré leur volonté de faire procéder aux travaux préconisés par l'arrêté de péril dans les parties communes qui concerne tous les propriétaires de l'immeuble. Il en va de même concernant Monsieur A. [REDACTED].

De plus, l'expert dans son rapport a estimé le préjudice de jouissance subi par Madame N. [REDACTED] à la somme de 17 600 euros en mai 2012 et considéré qu'il devait être partagé entre les deux propriétaires successifs.

Il résulte de ce qui précède que Madame N. [REDACTED] a subi un préjudice de jouissance qu'il convient de chiffrer à la somme de 20 000 euros au mois d'octobre 2012 inclus (50 mois * 400 euros de loyer) pour laquelle les deux propriétaires successifs sont condamnés in solidum.

Concernant son préjudice physique, Madame N. [REDACTED] vit dans cet appartement avec ses deux filles dont l'une, Mademoiselle Amina N. [REDACTED] née le 24 juin 2009, est victime de rhino pharyngites à répétition et de bronchites asthmatiques comme en témoigne le Docteur Raphaël B. [REDACTED] dans son ordonnance en date du 31 décembre 2010, dans laquelle il précise que "la promiscuité et l'humidité ne peuvent qu'aggraver la situation". Cette attestation est confirmée par celle du Docteur Mustapha L. [REDACTED], médecin traitant de Mademoiselle Amina N. [REDACTED], en date du 18 avril 2012 qui déclare que "son état de santé (pathologie neurologique et asthmatique suivi en milieu spécialisé) n'est pas compatible avec le maintien dans son habitation actuelle qui est insalubre. L'attribution d'un logement décent paraît urgente."

Concernant son préjudice moral, Madame N. [REDACTED] a été contrainte de vivre dans un appartement indécent et insalubre face à des bailleurs successifs ne se préoccupant en rien de ses demandes. La procédure a notamment été engagée le 18 février 2011 or rien n'a été entrepris par les bailleurs successifs depuis cette date.

Il convient de noter que l'expert dans son rapport a estimé le préjudice physique subi par

Madame N [REDACTED] à la somme de 5000 euros et son préjudice moral à la somme de 5000 euros également. Il a considéré que ces préjudices devaient être partagés à parts égales entre les deux propriétaires successifs.

Il résulte de ce qui précède que Monsieur et Madame L [REDACTED] et Monsieur A [REDACTED] doivent être condamnés in solidum à verser à Madame N [REDACTED] la somme de :

- 20 000 euros au titre de l'indemnisation de son trouble de jouissance
- 5000 euros à titre d'indemnisation de son préjudice moral
- 5000 euros à titre d'indemnisation de son préjudice physique

Sur la demande de production sous astreinte des justificatifs des charges locatives :

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, "*les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification [...]. Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation [...]*".

En l'espèce, aucune régularisation de charges n'a eu lieu depuis le début du bail en juin 2007. Cependant le contrat de vente en date du 28 février 2011 entre les bailleurs successifs prévoit au titre de la propriété et de la jouissance que "*il y aura subrogation tant active que passive au profit ou à la charge de l'acquéreur dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des conventions locatives sus énoncées dont l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours contre les vendeurs [...]*".

Monsieur A [REDACTED] n'est pas responsable des agissements des époux L [REDACTED], en revanche il aurait dû procéder à la régularisation des charges à compter du jour où il est devenu propriétaire du logement, soit le 28 février 2011.

Dès lors, il convient d'ordonner à Monsieur A [REDACTED] de produire les justificatifs de charges pour l'année 2011 (relevé de charges de copropriété laissant apparaître le montant des charges locatives récupérables en 2011) sous astreinte de 30 euros par jour de retard à compter de la signification du présent jugement.

Sur l'exécution provisoire, l'indemnité procédurale et les dépens :

L'exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire, il convient de l'ordonner.

Madame N [REDACTED] bénéficiant de l'aide juridictionnelle totale, il convient de condamner Monsieur et Madame L [REDACTED] et Monsieur A [REDACTED] à payer à Maître Alexandra BOISSET la somme de 1500 euros par application de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991.

Il convient de condamner in solidum Monsieur et Madame L [REDACTED] et Monsieur A [REDACTED] parties succombant, aux dépens.

PAR CES MOTIFS

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

CONDAMNE Monsieur A [REDACTED] à faire effectuer dans un délai d'un mois à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir les travaux prescrits par l'Expert dans son rapport (pages 17 et 18), à savoir :

- Maçonnerie et carrelages : dépose des revêtements muraux et de sol y compris tous doublages placo, carrelages et faïence murale,
 - Démolition de toutes les cloisons (elles sont pourries en pied par l'humidité),
 - Mise en oeuvre de tous systèmes pour établir une barrière aux remontées capillaires,
 - Reconstruction des cloisons avec isolant en pied,
 - Reprise des carrelages et faïences,
 - Plomberie : reprise de toute l'installation de plomberie y compris tous siphons, pare douche, WC, douche, lavabo, bloc évier, arrivées et évacuation pour lave linge, ballon d'eau chaude,
 - Electricité, chauffage : reprise de toute l'installation électrique, compris fourniture et pose de radiateurs électriques économes en énergie et création d'une VMC dans la salle de bain.
 - Menuiserie : création de prises d'air dans les ouvrants des fenêtres et fourniture et pose de deux blocs portes (SDB et chambre),
 - Peinture : mise en peinture de toutes les pièces de l'appartement, y compris décapages des fonds, traitement fongicide, tous enduits,
 - Revêtement de sol : fourniture et pose de revêtement de sol souple dans le salon et la chambre,
- Sous astreinte de 30 euros par jour de retard qui commencera à courir 1 mois à compter de la signification à intervenir ;

CONDAMNE Monsieur A [REDACTED] à assurer le relogement provisoire de la famille N [REDACTED] pendant la durée des travaux ;

SE RESERVE la liquidation de l'astreinte ;

DIT ET JUGE que les loyers ne seront pas dus jusqu'à parfaite exécution des travaux ;

CONDAMNE in solidum Monsieur A [REDACTED] et Monsieur et Madame L [REDACTED] à verser à Madame N [REDACTED] les sommes de :

- 20 000 euros au titre de l'indemnisation de son trouble de jouissance
- 5000 euros à titre d'indemnisation de son préjudice moral
- 5000 euros à titre d'indemnisation de son préjudice physique

CONDAMNE Monsieur A [REDACTED] à produire les justificatifs de charges pour l'année 2011 (relevé de charges de copropriété laissant apparaître le montant des charges locatives récupérables en 2011) sous astreinte de 30 euros par jour de retard à compter de la signification du présent jugement ;

CONDAMNE Monsieur et Madame L [REDACTED] et Monsieur A [REDACTED] à payer à Maître Alexandra BOISSET la somme de 1500 euros par application de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 ;

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement ;

CONDAMNE in solidum Monsieur et Madame L. [REDACTED] et Monsieur A. [REDACTED], parties
succombant, aux dépens.

Fait dans le 18^e arrondissement de Paris, les jour, mois et an que dessus et après lecture la
Présidente a signé avec le Greffier.

Le Greffier

Le Président



