

TRIBUNAL D'INSTANCE
4 RUE DIDEROT

93582 SAINT OUEN CEDEX

Tel : 01.40.12.50.40

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

RG N° 11-10-000837

Minute : 298.

JUGEMENT

Du : 15/05/2012

KISISU NSENGA José

C/

ALVAREZ Amor

JUGEMENT

A l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 15 Mai 2012 ;

Sous la Présidence de LEMESLE Philippe, Juge d'Instance, assisté de
CAILLERET Christine, Greffier ;

Après débats à l'audience du 20 mars 2012, le jugement suivant a été
rendu ;

ENTRE :

DEMANDEUR(S) :

Madame K [REDACTED] 1 Rue Albert Dhalenne, 93400 ST OUEN, représenté(e)
par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS conformément à la décision
N° 2010008238 du bureau d'aide juridictionnelle du Tribunal de Grande Instance de
Bobigny en date du 07/09/2011 (Aide juridictionnelle totale)

ET :

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur AL [REDACTED] Amor 25 avenue Fauveau, 93800 EPINAY SUR SEINE, comparant
en personne

Copie exécutoire : Me BROCHARD

Copie : Monsieur AL [REDACTED]

PROCÉDURE :

Vu l'assignation délivrée à M. Amor A. [REDACTED] devant le tribunal de céans, par acte d'huissier du 10 Août 2010, à la requête de Mme K. [REDACTED] ;

Vu la modification des demandes formulées à l'audience du 20 mars 2012 et consistant dans le désistement de la demande de réalisation de travaux sous astreinte, les autres demandes étant maintenues et développées dans des conclusions déposées à l'audience ;

Vu l'argumentation soutenue oralement par M. A. [REDACTED] faisant état de ce qu'il avait commencé à faire les travaux d'électricité, mais que du fait que la locataire avait "agrafé son antenne de télévision sur la goulotte", il y a eu un court-circuit. Plus généralement, il affirme que les désordres sont dûs aux conditions d'occupation des lieux loués ;

Vu le débouté des prétentions adverses sollicité verbalement par M. A. [REDACTED]

Vu la réplique verbale de la requérante selon laquelle elle conteste les allégations du défendeur.

DÉCISION :

Attendu que par jugement rendu le 13 mai 2010 par le tribunal d'instance de SAINT-OUEN, dans un litige opposant les mêmes parties, il a été constaté l'existence d'un bail verbal portant sur des locaux d'habitation sis 1 rue Albert Dhalenne à SAINT-OUEN (93400), appartenant à M. A. [REDACTED] et vendus ensuite par celui-ci à M. C. [REDACTED] en date du 24 juin 2010 ;

Attendu que la même décision judiciaire condamnait M. A. [REDACTED] à payer à Mme K. [REDACTED] la somme de 1 000 € à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice, ni du fait que M. A. [REDACTED] refusait de délivrer un bail écrit à sa locataire ;

Attendu que la présente instance a traité à l'état des locaux ;

Attendu que l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose notamment ce qui suit :

"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.

(...)

Le bailleur est obligé :

a) 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 ;

(...)

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (...);

c) 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 ;”

Attendu que Mme K. [REDACTED] justifie tout d'abord d'un rapport du service municipal hygiène et habitat en date du 24 juillet 2008, détaillant divers désordres et mettant en demeure le propriétaire d'y remédier dans le délai d'un mois ;

Attendu que M. A. [REDACTED] n'ayant pas obtempéré, un arrêté d'insalubrité est intervenu le 20 mai 2009, pris par le préfet de la Seine-Saint-Denis, et mentionnant notamment ce qui suit :

“**CONDIDÉRANT** que ce logement constitue un danger pour la santé des personnes qui l'occupent ou sont susceptibles de l'occuper, notamment aux motifs suivants :

- ballon électrique défectueux,
- fenêtres en simple vitrage et très vétustes,
- présence d'une marche coffrée dissimulant le tuyau d'évacuation entre la cuise et le séjour, ce qui entraîne des risques de chutes,
- absence de ventilation dans la salle d'eau,
- présence d'humidité au niveau des murs de la salle d'eau et de la chambre,
- installation de plomberie non conforme aux règles de l'art,
- le lavabo est cassé et décollé du mur,
- installation électrique dangereuse.

CONDIDÉRANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution indiqué par le conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques qui conclut à l'insalubrité et à la possibilité d'y remédier ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le logement situé au 4^{ème} étage, porte n° 38 sis 1 rue Albert Dhalenne à SAINT-OUEN (93400) - références cadastrales : E n° 20, lot n° 36 -, propriété de M. A. [REDACTED], ou ses ayants droit, domicilié 6 villa Alice à ÉPINAY S/SEINE (93800), est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier ;

ARTICLE 2 :

Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartiendra à M. A. [REDACTED] en qualité de propriétaire, de réaliser selon les règles de l'art, et dans le délai de 6 mois, les travaux ci-après:

- assurer l'alimentation en eau chaude,
- réparer ou remplacer les ouvrants,
- remédier au risque de chute,
- créer un système de ventilation réglementaire dans le logement,
- rechercher les causes de l'humidité et d'y remédier de façon efficace et durable,
- remédier au mauvais état de l'installation de plomberie,
- remédier au mauvais état du lavabo,
- réaliser le raccordement de l'installation électrique à la colonne de terre de l'immeuble."

Attendu que non seulement M. A. [REDACTED] n'a pas là non plus obtempéré, mais a laissé sans suite un courrier de sa locataire en date du 25 mai 2010 lui demandant la réparation ou le remplacement du sanibroyeur tombé en panne ;

Attendu que la pièce n° 15 de la requérante atteste du refus obstiné de M. A. [REDACTED] d'effectuer tout ou partie des travaux susmentionnés, contrairement à l'attitude positive ultérieure de son successeur, M. C. [REDACTED] ;

Attendu que pour sa part, M. A. [REDACTED] ne verse aux débats aucune pièce à l'appui de ses allégations ;

Attendu que la nature même des désordres implique que ceux-ci rentrent bien dans les dispositions précitées de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu qu'au surplus selon la jurisprudence de la cour de cassation (civ. 3^{ème} 17-4-1996) les travaux prescrits par l'autorité administrative sont à la charge du bailleur, sauf stipulation expresse contraire, qui ne saurait évidemment exister en l'espèce, s'agissant là d'un bail verbal;

Attendu que sans conteste Mme K. [REDACTED] et ses trois enfants mineurs ont subi des troubles de jouissance importants et prolongés (atmosphère malsaine car trop humide, absence d'eau chaude, non-fonctionnement des toilettes privatives obligeant les occupants à utiliser les WC des parties communes etc ...);

Attendu que M. A. [REDACTED] en est entièrement responsable ;

Attendu que Mme K. [REDACTED] réclame de ce chef l'allocation d'une somme de 10 080 € calculée de la sorte : 420 € (loyer) x 24 mois (durée d'occupation tant que M. A. [REDACTED] était propriétaire) ;

Attendu qu'eu égard à l'insalubrité et à l'indécence du logement, ce raisonnement est juridiquement fondé tant que l'arrêté préfectoral d'insalubrité n'est pas intervenu ;

Attendu qu'en effet légalement ledit arrêté entraînait la cessation du paiement des loyers, tant que les travaux prescrits n'étaient pas exécutés ;

Attendu que cette seconde phase n'implique toutefois pas une absence totale de préjudice, Mme K [REDACTED], de condition sociale très modeste, ne pouvant quitter avec ses trois enfants ce logement, faute de solution alternative, M. A [REDACTED] n'ayant par ailleurs pas respecté l'article 5 de l'arrêté aux termes duquel il était tenu d'assurer le relogement de Mme K [REDACTED] pendant les travaux ;

Attendu que dès lors M. A [REDACTED] sera condamné à payer à Mme K [REDACTED] une somme de 5 920 € à titre de dommages-intérêts (420 € x 11 mois + 100 € x 13 mois) et ce en réparation du préjudice subi, avec intérêts au taux légal à compter du 15 mai 2012, les intérêts étant capitalisés en application de l'article 1154 du code civil ;

Attendu que l'exécution provisoire du présent jugement est nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire ; qu'il convient de l'ordonner ;

Attendu qu'il n'est pas inéquitable de laisser à Mme K [REDACTED] la charge des frais irrépétibles exposés lors de cette instance ; que la demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile sera rejetée ;

Attendu qu'il est équitable de condamner M. A [REDACTED] à payer à Mme K [REDACTED] la somme de 1 200 € en application de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 ;

PAR CES MOTIFS :

LE TRIBUNAL,

STATUANT en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DONNE acte à Mme K [REDACTED] de ce qu'elle se désiste de sa demande de réalisation de travaux sous astreinte ;

CONSTATE que M. A [REDACTED] n'a effectué aucun des travaux prescrits d'abord par le service hygiène et habitat de la ville de SAINT-OUEN puis par l'arrêté préfectoral d'insalubrité ;

CONDAMNE M. Amor A [REDACTED] à payer à Mme José K [REDACTED] la somme de 5 920 € à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter du 15 mai 2012 ;

ORDONNE la capitalisation des intérêts ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision ;

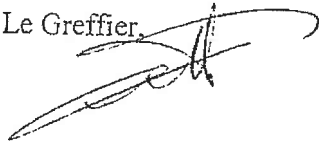
REJETTE tout autre chef de demande ;

REJETTE la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. A [REDACTED] à payer à Mme K [REDACTED] la somme de 1 200 € sur le fondement de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 ;

CONDAMNE M. A [REDACTED] aux dépens.


Le Greffier,



Le Président,



EN CONSÉQUENCE.
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE :
A tous huissiers de justice sur ce requis de mettre ledit jugement à exécution ;
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la république près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main.
A tous commandants et officiers de la force publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, la présente expédition comportant la formule exécutoire certifiée conforme à la minute du jugement a été signée, scellée et délivrée par nous greffier en chef soussigné, le :

 Le greffier en chef



29 JUIN 2012