

Min N° 13/77  
RG N° 11-11-000352  
Madame E [REDACTED] née  
F [REDACTED]

République Française  
au nom du Peuple Français

C/  
S.C.I G [REDACTED] prise en la  
personne de son gérant  
Monsieur R [REDACTED]  
S.A.S URBANIA PARIS  
PARISIORUM prise en la  
personne de ses  
représentants légaux

TRIBUNAL D'INSTANCE PARIS 17ème

JUGEMENT DU 29 Janvier 2013

**DEMANDEUR(S) :**

Madame E [REDACTED] née F [REDACTED] Rabia , 18 rue Gauthey, 75017, PARIS,  
représenté(e) par Me BOISSET Alexandra, avocat au barreau de Paris  
Aide juridictionnelle n°2010048633 du 24/11/2010

**DÉFENDEUR(S) :**

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

S.A.S URBANIA PARIS PARISIORUM prise en la personne de ses représentants  
légaux, 35, rue de Rome, 75008, PARIS, représenté(e) par Me HOFFMANN Marc,  
avocat au barreau de PARIS

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Présidente : Carole MENDOZA  
Greffier lors des débats et du prononcé : PASTOR S.

**DEBATS :**

Audience publique du 11 décembre 2012 où la date du délibéré a été fixée au 11 Janvier 2012

**JUGEMENT :**

contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe par Carole MENDOZA, Présidente, assistée de PASTOR S. , Greffier.

Copie exécutoire délivrée le :

à Me Boisset A.

Copie certifiée conforme délivrée le :

à Me Metallinos  
Me Hoffmann

## 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] née F [REDACTED] un appartement sis 18 rue Gauthey à PARIS 17<sup>ème</sup>, 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 Rabia [REDACTED] née [REDACTED] avait assigné la SCI GAUTHEY, représentée par Monsieur Jean P [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 avait assigné la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM aux fins de voir ordonner la jonction entre les deux procédures, débouter Madame W 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 W 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.

Lors d'une audience du 15 novembre 2011, Madame E [REDACTED] née [REDACTED] maintenait ses prétentions, tout comme la SCI GAUTHEY.

La SAS URBANIA PARIS PARISIORUM concluait au débouté des prétentions de la SCI GAUTHEY, sollicitait la fixation de sa créance à la somme de 14.348, 83 euros et demandait la condamnation de la SCI GAUTHEY à lui verser 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Par jugement du 11 janvier 2012, le juge d'instance de PARIS 17<sup>ème</sup> condamnait la SCI GAUTHEY à verser à Madame E [REDACTED] née [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, déboutait la SCI GAUTHEY de sa demande d'appel en garantie de la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM, ordonnait une expertise, déboutait Madame E [REDACTED] de demande de fixation du loyer à la somme de 200 euros HC ou de consignation, condamnait 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 Civil et sursoyait à statuer sur la demande fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile formée par Madame E [REDACTED]

Appel a été interjeté de cette décision par la SCI GAUTHEY.

Le rapport d'expertise était déposé le 24 juillet 2012 et l'affaire faisait l'objet de trois renvois.

A l'audience du 11 décembre 2012, Madame E. née , assistée de son conseil, sollicite la condamnation de la SCI GAUTHEY à faire effectuer dans un délai d'un mois divers travaux visés dans ses conclusions produites au débat, sous astreinte de 50 euros par jour de retard, l'astreinte courant à compter d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Elle sollicite en outre la condamnation de la SCI GAUTHEY à la reloger avec sa famille et à ce que le loyer mensuel soit fixé à la somme de 250 euros par mois jusqu'à l'achèvement des travaux.

Elle demande également la condamnation de la SCI GAUTHEY à lui verser :

- 14.350 euros de dommages-intérêts en réparation de son trouble de jouissance, décembre 2012 compris

- 5000 euros de dommages-intérêts en réparation de son préjudice moral

- 5000 euros de dommages-intérêts en réparation de son préjudice physique

Elle demande enfin que la SCI GAUTHEY soit condamnée à verser à Maître Alexandra BOISSSET la somme de 2500 euros en application de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 et le bénéfice de l'exécution provisoire.

Elle expose que le rapport d'expertise a démontré l'indécence du logement qui lui a été loué et sollicite les travaux préconisés par l'expert.

Elle fait valoir avoir subi divers préjudices qu'il convient de réparer par l'allocation de dommages-intérêts. Elle souligne notamment qu'elle-même et sa famille ont eu des problèmes de santé liés à l'indécence du logement.

En réplique, la SCI GAUTHEY, représentée par son conseil, conclut au débouté des prétentions adverses et à titre subsidiaire, demande à ce que les demandes de Madame E. soient réduites. Elle sollicite enfin la condamnation de la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM à la garantir de toutes condamnations pouvant être prononcées à son encontre et à lui verser 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Elle estime sans objet la demande d'astreinte pour les travaux sollicités par sa locataire, notant avoir déjà fait des démarches pour effectuer ceux qui lui incombent. Elle soutient que sa locataire ne peut solliciter de relogement, puisqu'aux termes du devis qu'elle produit au débat, les travaux ne dureront qu'une semaine.

Elle s'oppose aux demandes de dommages-intérêts, soulignant avoir déjà indemnisé sa locataire en lui remboursant les loyers (en exécution du jugement du 11 janvier 2012) et en s'engageant à effectuer des travaux. Elle indique d'autre part qu'elle n'a pas à assumer les conséquences de l'humidité du logement, cette difficulté ne lui ayant jamais été indiquée par sa locataire.

Elle estime que le logement s'est dégradé en raison de la violation par la locataire de son

obligation d'entretien. Elle ajoute que sa locataire n'est d'ailleurs assurée que depuis le 15 octobre 2011.

Elle soutient que les demandes de dommages-intérêts pour préjudice physique et moral font double emploi avec la demande relative à son préjudice de jouissance et note que Madame E [REDACTED] ne lui avait pas indiqué qu'elle était mariée et qu'elle avait un enfant.

Elle demande que la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM doit la garantir.

La SAS URBANIA PARIS PARISIORUM conclut au débouté des prétentions de la SCI GAUTHEY, soulevant l'autorité de la chose jugée du jugement du 11 janvier 2012 et l'absence de toute faute commise en sa qualité de mandataire.

L'affaire a été mise en délibéré au 29 janvier 2012.

### MOTIVATION

En application de l'article 6 de la loi du 06 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.

Le décret du 30 janvier 2002 énonce les critères de la décence d'un bien. Ainsi, en application de l'article 2 du décret, les réseaux et branchements d'électricité et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent-elles être conformes aux normes de sécurité et en bon d'état d'usage et de fonctionnement. Le logement (article 3 du décret) doit comporter une installation permettant un chauffage normal.

Il ressort du rapport d'expertise que l'appartement loué à Madame E [REDACTED] présente une très forte humidité consécutive à une insuffisance d'isolation thermique et une absence de chauffage assurant une bonne convection dans les pièces. L'expert note qu'il n'existe pas de moyens de chauffage fixe dans l'appartement. Il indique également que la distribution électrique de l'appartement est très vétuste et dangereuse.

L'expert conclut à l'indécence du logement, au regard du décret du 30 janvier 2002 et souligne que les difficultés rencontrées par la locataire ne découlent pas d'un manque d'entretien locatif.

Il indique que pour remédier à cette insalubrité, la SCI GAUTHEY devra exécuter les travaux suivants :

- réfection complète du tableau électrique, des réseaux et de l'appareillage électrique sur l'ensemble des pièces
- fourniture et pose de quatre radiateurs électriques pour une puissance de 3000 W minimum
- isolation par doublage en cloison STIL avec 40 mm de laine de roche sur les deux façades
- nettoyage et vérification de la vacuité des ventilations passives, en particulier les ventilations hautes et basses

- mise en peinture de l'ensemble de l'appartement, murs, huisseries et plafonds
- réparation de la fenêtre de la cuisine

Il ressort de ces éléments que le bailleur a violé ses obligations et il convient dès lors de le condamner à effectuer les travaux sus-visés, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à l'issue du délai de 45 jours à compter de la signification de la présente décision. Le simple fait que la SCI GAUTHEY ait consulté une entreprise n'est pas suffisant pour qu'elle échappe à l'astreinte, nécessaire compte tenu de sa violation de ses obligations de bailleur.

#### Sur le relogement

Aucun texte ne prévoit le relogement du locataire pendant la mise en oeuvre des travaux par le bailleur. L'article 1724 du Code Civil prévoit uniquement une diminution de loyer si les travaux durent plus de quarante jours mais pas un relogement. Dès lors, Madame E. [REDACTED] sera-t-elle déboutée de sa demande de relogement pendant les travaux.

#### Sur l'indemnisation du préjudice de Madame E. [REDACTED]

Compte tenu de l'indécence du logement, il convient de faire droit à la demande de la locataire tendant à fixer le loyer mensuel à la somme de 250 euros, ce qui correspond à 33% du loyer contractuel.

Pour les mêmes motifs, il convient de condamner la SCI GAUTHEY à verser à Madame E. [REDACTED] la somme de 14.350 euros, correspond à une diminution de loyer à compter du mois de novembre 2002 à avril 2007 et de septembre 2010 à décembre 2012.

Cette indemnisation répare l'absence de mise à disposition à la locataire d'un bien en état d'être loué.

Madame E. [REDACTED] est en droit de solliciter d'autres dommages-intérêts, en réparation d'autres préjudices.

Cette dernière ne justifie toutefois pas que l'état de l'appartement aurait dû, de façon certaine, des conséquences notables sur sa santé ou celle de sa famille. Dès lors, elle sera déboutée de sa demande de dommages-intérêts complémentaires.

#### Sur la demande d'appel en garantie de la SCI GAUTHEY

Dans son jugement mixte en date du 11 janvier 2012 duquel il a été fait appel, le juge d'instance a débouté la SCI GAUTHEY de sa demande d'appel en garantie.

En application de l'article 1351 du Code Civil, l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement; il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, qu'elle soit entre les mêmes parties et formées par elles et contre elles en la même qualité.

Lors de l'audience du 15 novembre 2011, Madame E. [REDACTED] sollicitait principalement la condamnation de la SCI GAUTHEY à lui verser une somme au titre des loyers indûment

perçus de mai 2007 à mars 2010 et une diminution de loyer ou subsidiairement une consignation pendant l'expertise.

Le jugement du 11 janvier 2012 déboutait la SCI GAUTHEY de son appel en garantie de ses éventuelles condamnations, eu égard à ce qui était demandé par la locataire.

Dans le cadre de la présente instance, si les parties sont les mêmes, les demandes de Madame E. [REDACTED] sont différentes de ce qui avait été sollicité auparavant, puisqu'elle chiffre son préjudice de jouissance et demande des dommages-intérêts complémentaires, ce qui n'avait pas déjà été demandé.

Dès lors, la décision du 11 janvier 2012 n'a pas autorité de la chose jugée pour la demande d'appel en garantie de la SCI GAUTHEY.

Les condamnations de cette dernière sont la conséquence de sa violation, en qualité de bailleur, de ses obligations. Il résulte des pièces produites que la SCI GAUTHEY connaissait les difficultés rencontrées par sa locataire puisque tant les problèmes liés à l'humidité que ceux liés à l'absence de mise aux normes de l'électricité étaient évoqués dans le bail. Dès lors, la SCI GAUTHEY ne peut évoquer de faute commise par la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM, puisqu'elle connaissait les défauts du logement qu'elle mettait en location.

Dès lors, elle sera déboutée de sa demande d'appel en garantie.

En application de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991, il convient de condamner la SCI GAUTHEY à verser à Maître Alexandra BOISSET la somme de 2000 euros.

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.

Les dépens de l'instance seront mis à la charge de la SCI GAUTHEY.

#### PAR CES MOTIFS,

Statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et susceptible d'appel

Condamne la SCI GAUTHEY à faire effectuer dans un délai de 45 jours à compter de la signification de la présente décision les travaux suivants, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à l'issue du délai de 45 jours:

-réfection complète du tableau électrique, des réseaux et de l'appareillage électrique sur l'ensemble des pièces

-fourniture et pose de quatre radiateurs électriques pour une puissance de 3000 W minimum

-isolation par doublage en cloison STIL avec 40 mm de laine de roche sur les deux

façades

-nettoyage et vérification de la vacuité des ventilations passives, en particulier les ventilations hautes et basses

-mise en peinture de l'ensemble de l'appartement, murs, huisseries et plafonds

-réparation de la fenêtre de la cuisine

Déboute Madame E [REDACTED] de sa demande de relogement

Condamne la SCI GAUTHEY à verser à Madame E [REDACTED] la somme de 14.350 euros, correspond à une diminution de loyer à compter du mois de novembre 2002 à avril 2007 et de septembre 2010 à décembre 2012

Fixe le montant du loyer à payer par Madame E [REDACTED] à la somme de 250 euros par mois, jusqu'à la parfaite exécution des travaux

Déboute Madame E [REDACTED] de sa demande de dommages-intérêts complémentaires

Déboute la SCI GAUTHEY de sa demande d'appel en garantie de la SAS URBANIA PARIS PARISIORUM

Déboute la SCI GAUTHEY de sa demande fondée sur l'article 700 du Code de Procédure Civile

Condamne la SCI GAUTHEY, en application de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991, à verser à Maître Alexandra BOISSET la somme de 2000 euros

Ordonne l'exécution provisoire

Condamne la SCI GAUTHEY aux entiers dépens

LE GREFFIER

LE JUGE D'INSTANCE