

AUDIENCE CIVILE

RG N° 11-17-001401

Minute :

NA

Jugement rendu et mis à disposition au Greffe du Tribunal  
d'Instance en date du DIX AOÛT DEUX MILLE DIX HUIT

par Madame SAHIN Diren, Juge d'Instance,

Assistée de Madame NICOLAS Stella, Greffier,

Après débats à l'audience publique du 14 JUIN 2018  
tenue sous la Présidence de Madame SAHIN Diren, Juge d'Instance  
Assistée de Monsieur THULLER Nicolas, Greffier,

Monsieur P [redacted] N  
M a d a m e [redacted]

C/

Monsieur S [redacted] R  
Madame [redacted]  
J Totale n°20 [redacted] 17

ENTRE DEMANDEURS :

Monsieur [redacted]  
93350 LE BOURGET ,

Madame [redacted]

Représentés par Me ARIF Asif, avocat au barreau de PARIS

D'UNE PART

ET DÉFENDEURS :

[redacted]

Assistés de Me BROCHARD Olivier, avocat au barreau de PARIS,  
désigné au titre de l'aide juridictionnelle n° 2017029428 du 10/11/2017

Exécutoire, copie, dossier  
délivrés à :  
Me ARIF Asif  
Copie, dossier délivrés à :  
Me BROCHARD Olivier

le : 14 AOÛT 2018

D'AUTRE PART

[redacted]

## EXPOSE DU LITIGE

Par contrat en date du 31 mars 2015, les époux [ ] ont consenti aux époux [ ] un bail dans une résidence pavillonnaire sis [ ] portant sur un logement F2 de 60 m<sup>2</sup>.

Le contrat de bail a été consenti pour une durée initiale d'une année. Il a pris effet le 1er avril 2015 pour un loyer mensuel s'élevant à 700 euros. Le paiement du loyer a été, en partie, pris en charge par la Caisse d'allocations familiales de Seine Saint Denis.

Se plaignant d'insalubrité, les époux [ ] ont saisi les services d'hygiène de la mairie du [ ] [ ] et une visite de leur logement a eu lieu déroulée le 7 décembre 2015. Un rapport a été dressé le 10 décembre 2016 qui concluait au bon état du logement et à l'obligation pour le bailleur de réaliser certains travaux.

A compter du 11 décembre 2015, l'alimentation en eau courante du logement des époux [ ] a été coupée.

Le 14 décembre 2015, les époux [ ] ont tenté de saisir le tribunal d'instance d'Aulnay sous BOIS par courrier afin d'obtenir la condamnation de son bailleur en raison de coupures d'eau et d'électricité.

Le pavillon ne disposant que d'un seul compteur d'eau général pour l'ensemble des logements, Monsieur [ ] a, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 19 janvier 2016, sollicité de Monsieur [ ] la pose d'un compteur individuel d'électricité et le justificatif du mode de répartition des charges.

Une nouvelle visite des services d'hygiène de la mairie du [ ] s'est déroulée le 11 août 2016 au logement des époux [ ] qui a donné lieu à un rapport du même jour. Le rapport a conclu à la nécessité de mettre en place un compteur électrique individuel dans chaque logement du pavillon.

Se prévalant du non paiement des loyers s'agissant de la quote- part leur incombant, Monsieur [ ] a fait délivrer, par exploit d'huissier en date du 24 août 2016, un commandement de payer valant acquisition de la clause résolutoire aux époux [ ]

Le 4 octobre 2016, Monsieur [ ] a adressé un courrier à la Caisse d'allocations familiales de Seine Saint Denis expliquant ne pas recevoir de quittances de loyer de la part de son bailleur.

Le 30 novembre 2016, par lettre recommandée avec accusé de réception, Madame [ ] a adressé un courrier à Monsieur [ ] dans lequel elle lui reproche d'avoir coupé l'électricité depuis le 27 juillet 2017.

Une nouvelle visite des services d'hygiène de la mairie du [ ] s'est déroulée le 2 décembre 2016. Le rapport établi le même jour a conclu à un « risque sanitaire important » et a proposé la prise d'un arrêté préfectoral pour la mise en conformité par le bailleur.

Le jour même, un arrêté préfectoral a constaté l'absence de fourniture en chauffage du logement du fait de l'absence d'électricité et mis en demeure le bailleur d'assurer un fonctionnement efficace et sécurisé du chauffage dans un délai de 2 jours à compter de la notification de l'arrêt.

Les 6 et 7 mars 2017 les services d'hygiène de la mairie ont à nouveau visité le logement des époux

[ ] Le rapport établi le 23 mars 2017 a conclu à l'existence de sept causes d'insalubrité et a proposé à la commission départementale un arrêté d'interdiction à l'habitation irrémédiable.

Par lettre recommandée avec accusé de réception, les époux [ ] ont donné congé de leur logement aux époux [ ] pour le 31 août 2017.

Se prévalant du non paiement des loyers, les époux [ ] ont assigné les époux SURESH devant le tribunal d'instance d'Aulnay sous Bois aux fins de constater l'acquisition de la clause résolutoire, prononcer la résiliation judiciaire du bail, ordonner leur expulsion et les condamner au paiement des arriérés locatifs et à une indemnité d'occupation mensuelle par acte d'huissier en date du 1er août 2017.

Le 30 août 2017, un arrêté préfectoral a été pris interdisant le logement à l'habitation.

Depuis le 11 juillet 2017, les époux [ ] n'habitent plus dans le logement susvisé.

A l'audience du 14 juin 2018, les deux parties étaient présentes et/ou représentées.

Le Conseil des époux [ ] a repris oralement les prétentions formulées dans ses conclusions écrites.

Ainsi, les époux [ ] demandent au tribunal de :

- débouter les époux [ ] de l'intégralité des demandes
- acter le désistement de la demande d'expulsion des époux [ ]
- condamner les époux [ ] au paiement de la somme de 10. 138, 60 euros en principal avec intérêt au taux légal à compter du commandement de payer au titre des arriérés de loyers
- ordonner la compensation entre les dettes respectives des parties
- condamner les époux [ ] au paiement de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile
- condamner les époux [ ] aux frais et dépens taxables de l'instance
- ordonner l'exécution provisoire du jugement

Au soutien de leurs prétentions, ils font valoir que l'état des lieux d'entrée faisait état d'un logement neuf et en bon état de fonctionnement; que les travaux nécessaires ont été réalisés depuis le départ des époux [ ] qu'ils ne pouvaient pas réaliser ces travaux alors que les locataires étaient présents dans les locaux; que la surface au sol du logement est de 44 m<sup>2</sup> et non de 19m<sup>2</sup> ainsi que le soutiennent les époux [ ]; que ces derniers se contredisent s'agissant de l'inaction fautive résultant de la coupure d'eau et d'électricité en déclarant dans une lettre que c'est le gardien du pavillon qui est à l'origine de ces coupures avant de déclarer que ce sont les époux [ ] qui en sont à l'origine; que la coupure d'électricité faisait suite au défaut de paiement des factures afférentes; qu'une fois réglées par eux mêmes, aucun problème d'électricité n'était plus à relever; que s'agissant de la demande d'installation de compteur individuel, ils ont réalisé les démarches nécessaires auprès de la mairie du [ ] mais se sont vus opposer un refus à l'installation;

que s'agissant des certificats médicaux établissant que l'état de santé des enfants des époux [ ] est lié à l'insalubrité et à humidité du logement, les demandeurs estiment que les médecins ne sont pas des techniciens en la matière et qu'ils ne se sont pas déplacés au logement; que s'agissant du défaut de remise des quittances, cette inaction ne peut leur être reprochée dans la mesure où les locataires n'ont jamais réglé les loyers dus; que s'agissant de la demande de réduction des loyers antérieurs, les époux [ ] n'ont plus qualité à agir, n'étant plus dans le logement, et que la demande d'arriérés locatifs fait suite au non paiement des loyers incombant aux époux [ ] depuis le mois de novembre 2015.

Le Conseil des époux [ ] a repris oralement les prétentions formulées dans ses conclusions écrites.

Ainsi, les époux [ ] demandent au tribunal de :

- constater le caractère impropre par nature à l'habitation du local donné en location aux époux [ ] par Monsieur [ ]
- débouter de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions les époux [ ]
- condamner solidairement les époux [ ] à leur payer la somme de 10 161, 40 euros au titre des loyers indûment perçus depuis l'origine du bail;
- condamner solidairement les époux [ ] à leur payer la somme de 11. 600 euros, à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi;
- condamner solidairement les époux [ ] à leur payer une indemnité d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir les frais de réinstallation, soit la somme de 1255, 47 euros;
- ordonner la compensation entre les dettes respectives des parties;
- subsidiairement, accorder aux époux [ ] un échéancier de paiement pour solder la dette locative, à savoir le paiement de 35 mensualités de 50 euros et le paiement du solde à la 36ème mensualité, avant le 20 de chaque mois,
- condamner les époux [ ] aux entiers dépens

Les époux [ ] font valoir que l'indication de la superficie sur le contrat de bail est erronée puisque la surface habitable du logement n'est pas de 60 m2 comme indiqué mais seulement de 19,5 m2; que dès l'entrée dans les lieux, l'appartement était en désordre, ce qu'ont d'ailleurs relevé les services d'hygiène communautaires le 7 décembre 2015; que les époux [ ] ont coupé l'arrivée d'eau courante au mois d'août 2016; qu'ils sont restés pendant plus d'une année sans eau ni électricité; que l'arrêté préfectoral en date du 2 décembre 2016 a mis en demeure les époux [ ] d'assurer un fonctionnement efficace et sécurisé du chauffage dans un délai de 2 jours à compter de la notification de l'arrêt; que courant mars 2017, il n'y avait toujours pas d'électricité dans le logement; que lassés, les époux SURESH ont fini par délivrer un congé le 18 juillet 2017 pour le 31 août 2017; et que par arrêté préfectoral en date du 30 août 2017 le logement a été interdit à l'habitation.

## MOTIFS

A titre liminaire, il convient de relever que les époux [ ] concluent au rejet des demandes reconventionnelles des époux [ ] en invoquant le fait que l'intégralité de leurs demandes se fondent sur les dispositions anciennes du Code civil, néanmoins ce moyen n'étant pas repris à l'audience, il n'y a pas lieu d'y répondre.

S'agissant des demandes de constatation d'acquisition de la clause résolutoire et de prononcé de la résiliation judiciaire du contrat de bail des époux [ ], celles-ci n'étant reprises ni dans les dernières conclusions écrites ni lors de l'audience, le tribunal ne s'estime pas saisi de ces demandes.

Il convient également d'acter le désistement des époux [ ] de leur demande d'expulsion.

### *Sur la condamnation des époux [ ] au paiement des arriérés de loyers*

L'article 1728 du Code civil prévoit que le preneur est tenu de deux obligations principales:

- 1° D'user de la chose louée raisonnablement et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle prévue d'après les circonstances, à défaut de convention;
- 2° De payer le prix du bail aux termes convenus

Aux termes de l'article 1219 du Code civil, une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.

Il est de jurisprudence constante que l'article 1728 oblige le preneur à payer le prix du bail aux termes convenus sans qu'il puisse se prévaloir de l'inexécution par le bailleur des travaux de réparation échus. En revanche, il est admis que le locataire puisse suspendre le paiement des loyers au propriétaire qui ne respecte pas son obligation de délivrer un logement décent.

En l'espèce, le rapport des services communaux d'hygiène et de santé en date du 2 décembre 2016 fait état d'un logement comportant une surface totale de 44m<sup>2</sup> et non de 60m<sup>2</sup> ainsi qu'il est stipulé dans le bail et une surface de 19m<sup>2</sup> habitable. Toutefois, les époux [ ] ne peuvent arguer du fait qu'au moment de signer le contrat de bail ils ignoraient que la surface habitable n'était que de 19m<sup>2</sup> puisque ces derniers ont visité le logement avant de signer le contrat. En outre, une telle réduction de superficie n'empêche pas les preneurs d'user du logement.

Le rapport des services communaux d'hygiène et de santé en date du 10 décembre 2015 conclut au fait que le logement est en bon état, aucune trace de moisissure ni de condensation n'ont été détectées. Il relève toutefois la présence de rongeurs et une fuite du siphon sous l'évier de la cuisine et met en demeure le propriétaire des lieux pour qu'ils effectuent les travaux et actions nécessaires. Ces conclusions ne font pas obstacle à la possibilité qu'a le preneur de jouir des locaux et ne justifie pas l'arrêt du paiement des loyers.

L'absence de délivrance des quittances, si elle est avérée, ne justifie pas non plus la cessation du paiement des loyers.

Par la suite, l'arrivée en eau courante a été coupée courant du mois d'août 2016 et l'électricité le 27 juillet 2016, suite à des impayés. Le rapport des services communaux d'hygiène et de santé en date du 11 août 2016 enjoint au propriétaire de mettre en place un compteur électrique individuel dans chaque logement du pavillon. Le troisième rapport établi par lesdits services le 2 décembre 2016 est cette fois-ci éloquent. En effet, celui-ci conclut au fait que le logement présente un risque

sanitaire important du fait de l'absence d'électricité et par conséquent de lumière et de chauffage. Il met en demeure les époux [ ] de rétablir l'alimentation électrique du logement sans délai et propose à Monsieur le Préfet la prise d'un arrêté préfectoral afin que le propriétaire mette en conformité l'installation électrique. Le même jour l'arrêté préfectoral est pris enjoignant aux époux [ ] d'assurer un fonctionnement efficace et sécurisé du chauffage. Néanmoins, le 6 et 7 mars lors du passage des services communaux d'hygiène et de santé, l'électricité n'était toujours pas rétablie. Dans son rapport en date du 23 mars 2017 lesdits services concluent à l'insalubrité du logement en raison du refoulement des eaux usées, d'une hauteur sous plafond non conforme à la réglementation en vigueur, de la présence de moisissure, de l'insuffisance du système de ventilation, d'une installation électrique douteuse, de l'absence d'étanchéité à l'air et à l'eau et de l'absence de système de chauffage fixe. En conclusion, il propose un arrêté d'interdiction à l'habitation irrémédiable qui sera pris le 30 août 2017. Ces éléments démontrent aisément que les époux [ ] ont donc manqué à la plus essentielle de leur obligation, celle de mettre à disposition des époux [ ] un logement décent.

S'agissant plus précisément de l'absence d'eau courante et d'électricité dans le logement, il ressort des pièces du dossier qu'aucune charge n'est stipulée dans le contrat de bail qui serait due par les locataires. Les époux [ ] ont refusé le paiement des charges, motif pris que les époux [ ] ne leur ont procuré aucun justificatif du montant des charges réclamées et n'ont pas mis en place de compteur divisionnaire. Au regard des pièces du dossier, les démarches nécessaires relatives à la mise en place d'un compteur divisionnaire ont été faites par les époux [ ] qui se sont vus opposer un refus de la mairie. Il ressort également des pièces du dossier que les deux contrats relatifs à l'électricité et à l'eau sont au nom du propriétaire. Or les seuls justificatifs de paiement EDF produits par les époux [ ], s'agissant de la période où les époux [ ] occupaient le logement, concernent les mois de juillet 2016 et de février 2017. Les locataires ne se contredisent nullement en expliquant que c'est le gardien de l'immeuble qui a procédé à la coupure d'eau et d'électricité puisque ce dernier leur a conseillé de se rapprocher des époux [ ] pour toute explication afférente. Le gardien a donc agi conformément aux instructions données par ces derniers.

Ainsi, le seul fait que le locataire ne règle pas ses charges, ne peut aucunement justifié le non-paiement par le propriétaire des sommes qu'il doit au titre des contrats relatifs à l'alimentation en eau courante et en électricité.

En conséquence, à compter du 27 juillet 2016, date à laquelle l'électricité a été coupée, les époux [ ] ont manqué à leur obligation de mettre à disposition des époux [ ] un logement décent qui ne peut aucunement trouver sa raison dans l'absence du paiement des loyers par ces derniers. Dès lors, l'exception d'inexécution dont se prévalent les époux [ ] pour justifier le non paiement des loyers est recevable à compter de cette date et les seuls arriérés de loyers dont ils sont redevables concernent la période comprise entre le mois de novembre 2015 et le mois de juillet 2016, soit une somme de **1350 euros** (150 X9, le surplus ayant été réglé par les APL).

### *Sur la demande au titre des loyers indûment perçus depuis l'origine du bail*

Aux termes de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa 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, c'est par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 2 novembre 2016 que Monsieur [REDACTED] met en demeure Monsieur [REDACTED] de rétablir l'eau courante et l'électricité dans le logement. C'est donc à cette date que doit s'apprécier la demande de diminution des loyers. Or, c'est dès le mois de novembre 2015 que les époux [REDACTED] ont cessé de régler les loyers dus.

En conséquence, le paiement des loyers par les époux [REDACTED] concerne une période antérieure à la date à laquelle le logement est devenu indécent et à celle de l'envoi de la lettre mettant en demeure Monsieur [REDACTED] de réaliser les travaux de mise en conformité. Dès lors, aucune réduction des loyers réglés ne sera ordonnée.

### *Sur la demande de paiement de l'indemnité de réinstallation*

L'article L521-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L 521-3-1 notamment lorsque l'immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable.

Aux termes de l'article L 521-3-1 alinéa 4 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

L'arrêt préfectoral en date du 30 août 2017 a mis en demeure les époux [REDACTED] de faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'arrêté et a rappelé qu'au regard de l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation les propriétaires sont tenus d'assurer le relogement des occupants actuels dans le délai d'un mois à compter de la notification de l'arrêté.

En l'espèce les époux [REDACTED] ont donné congé le 18 juillet 2017 pour le 31 août 2017 et ont déménagé dans un nouveau logement le 11 juillet 2017.

En conséquence, les époux [REDACTED] sont dans l'obligation d'indemniser les frais d'installation des époux [REDACTED] dans leur nouveau logement. A ce titre, ils seront redevables d'une indemnité équivalente à trois mois du nouveau loyer des époux [REDACTED] soit **1. 255, 47 euros** (418,49 euros X 3).

### *Sur la demande de dommages et intérêt en réparation du préjudice de jouissance*

Aux termes de l'article 1231-1 du Code civil, le débiteur est condamné s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas l'exécution a été empêchée par la force majeure.

En l'espèce, le 2 novembre 2016, Monsieur [REDACTED] a envoyé une lettre de mise en demeure à Monsieur [REDACTED] afin que celui-ci rétablisse l'eau courante et l'approvisionnement en électricité. Or cette mise en demeure est restée sans effet de la part de Monsieur [REDACTED].

Le certificat médical en date du 2 mars 2016 relève que l'état de santé de Madame [ ] et des enfants s'est aggravé en raison de l'humidité et de l'insalubrité du logement aggravant ainsi leur pathologie diabétique et respiratoire. Par ailleurs, le certificat médical en date du 10 mars 2017 relève que Matthieu [ ] a été admis aux urgences en raison d'une bronchiolite le jour même et suggère la nécessité d'améliorer les conditions de vie au logement. Si le médecin n'est pas un professionnel de l'insalubrité, il ne fait aucun doute qu'il dispose des compétences nécessaires pour établir un lien de causalité entre l'aggravation de l'état de santé des membres de la famille S [ ] et l'insalubrité du logement.

En conséquence, il y a lieu de condamner les époux [ ] au paiement de dommages et intérêts à compter du mois de novembre 2016 et ce jusqu'au mois de juillet 2017. Dès lors, ils seront redevables d'une somme de 3 600 euros (400 X9).

### *Sur la compensation entre les dettes des parties*

Aux termes de l'article 1348 du Code civil, dès lors que les parties se trouvent réciproquement créancières et débitrices l'une envers l'autre, il y a lieu d'ordonner la compensation entre les dettes respectives des parties.

En l'espèce, les époux S [ ] sont redevables d'une somme de 1350 euros à l'égard des époux [ ]. Ces derniers sont quant à eux redevables d'une somme de 4855, 47 euros (1255, 47 + 3600) à l'égard des époux S [ ].

En conséquence, il y a lieu d'ordonner la compensation entre les dettes respectives des parties. Les époux [ ] sont dès lors redevables d'une somme de 3505, 47 euros aux époux [ ].

### *Sur les autres demandes*

La solidarité sera ordonnée au vu de la situation maritale des parties.

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, au regard des condamnations respectives des parties, chacune supportera ses propres dépens et frais irrépétibles.

En l'espèce, l'ancienneté des manquements des parties à leurs obligations respectives justifie le prononcé de l'exécution provisoire.

### **PAR CES MOTIFS**

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

CONSTATE le désistement de la demande d'expulsion de Madame [ ]  
[ ]

FIXE à 1350 euros la somme due par Madame [ ]  
[ ]



et Monsieur [REDACTED] au titre des arriérés de loyer;

FIXE à 1255,47 euros la somme due par Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] au titre de l'indemnité d'installation ;

FIXE à 3600 euros la somme due par Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] au titre du préjudice de jouissance;

ORDONNE la compensation entre les dettes respectives des parties;

Ainsi,

CONDAMNE solidairement [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] à payer la somme de 3505.47 euros avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement à Madame [REDACTED] Juliet épouse [REDACTED] et Monsieur [REDACTED]

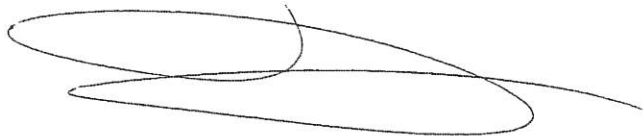
DIT que chaque partie supportera ses propres dépens et ses frais irrépétibles ;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

ORDONNE l'exécution provisoire.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT



POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

