TRIBUNAL D'INSTANCE
10 Boulevard Hoche
93600 AULNAY SOUS BOIS
Tél : 01.48.66.09.08.
Fax : 01.48.66.11.43.
Mail : civil.ti-aulnay-sous-bois@justice.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL D'INSTANCE
D'AULNAY-SOUS-BOIS

AUDIENCE CIVILE

Jugement rendu et mis à disposition au Greffe du Tribunal d'Instance en date du 20 septembre 2018
par Françoise BERAUD-SERRAS, Juge d'Instance,
Assistée de Nicolas THUILLIER, Greffier,

RG N° 11-17-000696
Minute :

C.C

Après débats à l'audience publique du 21 juin 2018
tenue sous la Présidence de Françoise BERAUD-SERRAS, Juge d'Instance
Assistée de Esther MARTIN, Adjointe Administrative Assermentée faisant fonction de Greffière,

S.A. d'HLM BATIGERE ILE DE FRANCE

C/

Monsieur [redacted]
Madame [redacted]

ENTRE DEMANDERESSE :

S.A. d'HLM BATIGERE ILE DE FRANCE ayant son siège social à PARIS CEDEX 17 (75828) 89 rue de Tocqueville, BP 87 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

représentée par SCPA PAUTONNIER et Associés, avocat au barreau de PARIS

D'UNE PART

ET DÉFENDEURS :

Monsieur [redacted],

assisté de Me BROCHARD Olivier, avocat au barreau de PARIS

Madame [redacted]

représentée par Me BROCHARD Olivier, avocat au barreau de PARIS

D'AUTRE PART

Exécutoire, copie, dossier délivrés à :
Me BROCHARD Olivier

Copie, pièces délivrées à :
SCPA PAUTONNIER et Associés
Préfecture

le : 08 OCT. 2018

.../...

1/1 0

Selon acte sous seing privé en date du 12 août 2009, la SA d'HLM BATIGERE ILE DE FRANCE (ci-après BATIGERE IDF) a consenti à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] un bail portant sur un appartement de type T5 situé [redacted] (devenu [redacted]) à SEVRAN (93270), moyennant un loyer mensuel initial révisable de 494,32 euros, outre une provision sur charges de 251,40 euros, payable à terme échu.

Un commandement de payer les loyers échus au 2 février 2016 d'un montant de 2.433,78 euros, visant la clause résolutoire insérée au bail, a été signifié le 4 février 2016 à chacun des locataires.

Par actes d'huissier en date du 11 avril 2016, la SA d'HLM BATIGERE ILE DE FRANCE a fait assigner en référé Monsieur [redacted] et Madame [redacted] née [redacted] aux fins d'obtenir :

- la constatation de la résiliation du bail, les causes du commandement de payer n'ayant pas été acquittées dans le délai contractuel,
- l'autorisation de faire procéder à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef, avec si besoin le concours de la force publique,
- leur condamnation solidaire au paiement de la somme provisionnelle de 2.571,22 euros, outre les loyers et charges ou indemnités d'occupation dus au jour de l'audience,
- leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée à titre provisionnel au montant actuel du loyer et des charges jusqu'à la libération effective des lieux,
- leur condamnation solidaire au paiement d'une somme de 250 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre aux entiers dépens.

A l'audience du 25 avril 2017, après un renvoi, le rapport social élaboré sur la situation de Monsieur [redacted] et de Madame [redacted] suite à la notification de l'assignation au représentant de l'État dans le département a été porté à la connaissance du bailleur.

Ce rapport faisant état, pièces annexées à l'appui dont des photographies prises par le travailleur social en décembre 2016, de désordres constatés dans le logement des défendeurs susceptibles de le rendre indécent, et ces derniers entendant soulever des contestations sérieuses quant au bien fondé des demandes du bailleur, la SA d'HLM BATIGERE IDF a convenu qu'il y avait lieu de renvoyer l'affaire devant la juridiction statuant au fond.

Par ordonnance du 25 avril 2017 rendue en application des dispositions de l'article 849-1 du code de procédure civile, les parties ont été invitées à se présenter à l'audience du 12 octobre 2017.

L'affaire a encore fait l'objet de deux renvois, à l'audience du 18 janvier 2018 puis à l'audience du 21 juin 2018.

A l'audience du 21 juin 2018, **la SA d'HLM BATIGERE IDF**, représentée par son conseil, expose que l'ensemble des logements de la résidence dans laquelle se situe celui des défendeurs a fait l'objet d'une réhabilitation de février 2008 à octobre 2009 et qu'à la suite de ces travaux, des dommages ont été constatés dans différents appartements, provenant essentiellement de problèmes d'humidité dus à un défaut de la ventilation. Elle indique avoir déclaré plusieurs sinistres en octobre 2011 et octobre 2013 auprès de son assureur au titre de la garantie « dommages-ouvrages » mais que celui-ci a refusé cette garantie et qu'une procédure est toujours actuellement en cours. Elle fait valoir qu'elle a elle-même financé les travaux correctifs de la ventilation dans les logements, travaux qui ont été confiés en juillet 2015 à la société AVENENCE et dont elle affirme qu'ils sont aujourd'hui tous réalisés. Selon elle, il ne reste dans les débats que les travaux d'embellissement et soutient que ceux-ci n'ont pu être exécutés car les défendeurs ont refusé l'accès de leur logement à l'entreprise ESTB mandatée à cet effet et les ont apparemment effectués eux-mêmes. Elle ajoute, s'agissant des dommages causés par l'incendie survenu le 24 mai 2016 dans l'appartement situé au

dessous de celui occupé par les défendeurs, que les travaux de réfection ont également été réalisés.

Elle estime donc qu'aucun manquement ne peut lui être reproché dans le traitement des désordres et qu'il n'y a pas lieu d'ordonner des travaux sous astreinte ni d'accorder des dommages et intérêts. Elle demande en conséquence au tribunal de débouter les défendeurs de l'ensemble de leurs demandes reconventionnelles.

Elle déclare maintenir, bien que la dette soit quasiment soldée, l'ensemble de ses demandes initiales dans les termes de l'assignation sous réserve d'une actualisation de sa créance d'arriérés à la somme de 100,40 euros hors frais.

Monsieur [redacted] et Madame [redacted] née [redacted], comparant par ministère d'avocat et aux conclusions écrites desquels il est renvoyé pour plus ample développement des faits, moyens et arguments, déclarent qu'ils ne contestent plus, contrairement à ce qu'indiquent lesdites conclusions, la recevabilité de la demande pour défaut de saisine de la CCAPEX et de notification de l'assignation au représentant de l'État dans le département dont le bailleur justifie.

Ils soutiennent principalement que la société BATIGERE a manqué à ses obligations de délivrance d'un logement décent et de réparations en cours de bail, de sorte qu'elle ne leur a pas assuré la jouissance paisible de la chose louée. Ils indiquent qu'ils sont locataires du même bailleur depuis 1993 et que le logement litigieux, qui leur a été attribué en 2009, a présenté immédiatement des désordres qui ont fait l'objet de réserves sur le contrat de bail et ont été mentionnés sur l'état des lieux. Il font état de courriers adressés au bailleur dès avril 2010 puis en mars 2014 dénonçant la vétusté et l'humidité des lieux, notamment des infiltrations dans la chambre n° 4 inhabitable et qui a dû être condamnée. Ils expliquent que d'autres désordres (affectant notamment la porte d'entrée et les fenêtres), non pris en charge par leur propre assurance, sont venus s'ajouter aux désordres initiaux par suite de l'incendie du 24 mai 2016 les ayant contraints à être hébergés jusqu'au 30 mai par la famille et à l'hôtel. Ils reprochent à la société BATIGERE de ne pas avoir fait le nécessaire pour la remise en état des lieux malgré leurs multiples relances, un courrier du maire de Sevran du 6 décembre 2016, un compte-rendu du service d'hygiène de la mairie du 16 décembre suivant, l'intervention de l'assistante sociale et de plusieurs associations, dont un technicien de SOLIHA Est parisien ayant visité le logement le 19 janvier 2017 et constaté l'ampleur des désordres. Ils contestent avoir refusé l'accès de leur logement à une quelconque entreprise et précisent que c'est seulement en juin 2017 que leur porte palière et trois fenêtres ont été remplacées, et en octobre et novembre suivants que des travaux de ravalement, de réparation du balcon et des peintures dans les parties communes ont été réalisés. Ils indiquent avoir toutefois émis des réserves sur certains travaux et prétendent que d'autres n'ont toujours pas été achevés. Ils font par ailleurs valoir que les problèmes d'humidité dans la chambre n° 4, toujours inhabitable, n'ont pas été résolus.

Ils s'estiment donc bien fondés à obtenir la réparation de leur préjudice de jouissance ainsi que la réalisation des travaux de nature à remédier, d'une part, à l'indécence du logement et, d'autre part, aux désordres subsistant dans les parties communes suite à l'incendie, conformément à la mise en demeure qu'ils ont adressée au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception en date du 16 janvier 2018 et qui est restée vaine. Ils contestent par ailleurs la légitimité de la société BATIGERE à se prévaloir de la clause résolutoire du fait de sa mauvaise foi dans la délivrance du commandement de payer ou à tout le moins de son inefficacité.

Subsidiairement, ils font valoir leur situation financière difficile, avec cinq enfants et un seul salaire, ainsi que leur bonne foi dont témoigne le règlement de la dette, l'ensemble justifiant l'octroi de délais pour payer le solde et la suspension des effets de la clause résolutoire.

En conséquence, ils demandent au tribunal :

3/10

- A titre principal et reconventionnel, au visa des articles 6, 20-1, 23 et 24 de la loi du 6 juillet 1989 et des articles 1104, 1231-1, 1348, 1719 et 1720 du code civil, de :

- constater que le logement donné en location est affecté de désordres importants et n'est pas décent,
- condamner la société BATIGERE au paiement de la somme de 8.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi du fait de ces désordres et ordonner la compensation entre les dettes respectives des parties,
- condamner la société BATIGERE à réaliser les travaux permettant de remédier à l'indécence du logement et aux désordres affectant encore les parties communes, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir,
- diminuer le loyer de 200 euros jusqu'à achèvement des travaux permettant de remédier à l'indécence,
- débouter la société BATIGERE de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

- Très subsidiairement, au visa des articles 1343-5 du code civil et 24 de la loi du 6 juillet 1989, de :

- suspendre les effets de la clause résolutoire,
- leur accorder un échéancier de paiement pour solder la dette locative par mensualités de 50 euros outre le loyer courant charges comprises, et le paiement du solde à la dernière mensualité, au plus tard le 20 de chaque mois,

- De condamner la société BATIGERE au paiement de la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

A l'issue des débats, l'affaire est mise en délibéré au 20 septembre 2018.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de constatation de la résiliation du bail et d'expulsion

Attendu qu'en vertu de l'article 1134, alinéas 1 et 3 (devenus 1103 et 1104) du code civil dans sa teneur antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, applicable en la cause, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi ;

Qu'aux termes de l'article 24, paragraphe I, de la loi du 6 juillet 1989, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux ;

Attendu que le contrat de location conclu le 12 août 2009 entre la société BATIGERE IDF et les époux [redacted] contient en son article 8, 1) une clause prévoyant sa résiliation de plein droit à défaut de paiement de tout ou partie du loyer et/ou des charges aux termes convenus, deux mois après un commandement de payer resté sans effet ;

Qu'un commandement de payer la somme en principal de 2.433,78 euros au titre des loyers et charges dus au 2 février 2016 a été signifié aux locataires le 4 février 2016 ; qu'il n'est pas contesté que cet acte, qui rappelait tant l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 que la clause résolutoire insérée dans le bail, est demeuré infructueux en ce que le montant réclamé n'a pas été intégralement réglé dans les deux mois de sorte que les conditions acquisition de la clause résolutoire ont été réunies le 4 avril 2016 ;

4/10

Attendu, cependant, qu'en application de ce même article 24, paragraphe V, le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative ainsi que le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi ; qu'il peut également, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation aux prévisions de l'article 1343-5 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative, lesquels suspendent les effets de la clause résolutoire qui est réputée n'avoir jamais joué si celui-ci se libère dans les conditions fixées ;

Qu'au regard de ces dispositions, le paiement intégral de la dette avant le prononcé de la décision du juge saisi d'une action tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire ne saurait, sans priver le locataire des droits qu'il tient de ces dispositions en le plaçant dans une situation moins favorable que s'il était resté débiteur de tout ou partie de la dette, entraîner la résiliation du bail de plein droit ; que toute solution contraire, qui aurait pour effet d'inciter le locataire à demeurer débiteur jusqu'au jour de la décision judiciaire à seule fin de pouvoir obtenir des délais de paiement et de sauvegarder l'existence du contrat, apparaît en effet incompatible avec le sens et la finalité des dispositions précitées de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu qu'en l'espèce, la société BATIGERE IDF a déclaré à la barre que la dette locative est quasiment soldée et a actualisé le montant des arriérés à la somme de 100,40 euros hors frais ; que le relevé de compte qu'elle produit fait effectivement apparaître au 18 juin 2018, terme du mois de mai inclus, un solde débiteur de 110,40 euros après déduction de frais d'huissier respectivement d'un montant de 162,04 euros facturés le 17 février 2016 et de 157,66 euros facturés le 19 avril 2016 ; qu'il ressort toutefois de ce relevé que des frais de procédure d'un montant de 139,02 euros ont également été facturés le 30 novembre 2015 ; qu'après déduction de ces frais qui ne sont aucunement justifiés, il apparaît que le solde du compte locataire n'est pas débiteur mais créditeur à concurrence de 38,62 euros ;

Qu'en conséquence, compte tenu du paiement intégral de la dette locative avant le prononcé de la présente décision et sans qu'il soit nécessaire d'examiner le moyen des défendeurs tiré de ce que le commandement de payer n'aurait pas été délivré de bonne foi, il convient de constater que la clause résolutoire est réputée ne pas avoir été acquise ;

Que les prétentions de la société BATIGERE IDF tendant à obtenir la constatation de la résiliation du bail de plein droit, l'expulsion des défendeurs et le paiement d'une indemnité d'occupation seront donc rejetées ;

Sur la demande de dommages et intérêts pour préjudice de jouissance

Attendu qu'en application des articles 1719 et 1720 du code civil, ensemble l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de délivrer au preneur la chose louée en bon état de réparations et, s'agissant de son habitation principale, de lui remettre un logement décent dont les caractéristiques sont définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, ainsi que de l'entretenir en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Qu'en particulier, en vertu des articles 2.1 et 2.4 du décret du 30 janvier 2002, le logement doit assurer le clos et le couvert, avec un gros œuvre, des menuiseries et une couverture assurant la protection contre les ruissellements, les remontées et les infiltrations d'eau dans l'habitation ;

5/10

Sur l'existence de désordres

Attendu, tout d'abord, qu'il résulte des pièces produites par les parties que dès l'entrée des époux

[redacted] dans le logement litigieux, ce dernier présentait des désordres comme en témoignent les réserves émises par les locataires sur le contrat de bail relatives à la chambre « *N° 4 (mur porteur), des vices cachés après travaux (humidité, fissures et fuites)* » et l'état des lieux sur lequel le bailleur lui-même a noté, à propos des fenêtres dans les chambres 3 et 4, « *Trace d'humidité sur joint d'étanchéité silicone avec déformation garniture extérieure* » ;

Qu'un « rapport préliminaire et d'expertise dommages ouvrage » a été établi en date du 2 décembre 2013 par un expert du Cabinet Pascal GRISON à la suite de la déclaration de sinistre effectuée auprès de son assureur COVEA RISKS par la société BATIGERE IDF, laquelle impute la dégradation importante de plusieurs logements suite à des problèmes d'humidité et l'apparition de moisissures à des malfaçons dans les travaux d'amélioration du système de ventilation statique exécutés du 18 février 2008 au 20 octobre 2009 dans le cadre d'une réhabilitation de la résidence ; qu'en annexe de ce rapport figure un tableau des développements cryptogamiques constatés dans les logements visités, dont le logement n° 183 situé 19 allée Degas qui est celui loué aux époux [redacted] et dans lequel ont été constatés des « *Traces de moisissure importante avec auréoles et dégradation du papier peint dans angle formé par deux murs de façade dans la chambre principale. Légères traces de moisissure sur plafond salle de bains. Décollement de peinture avec auréole sur allège fenêtre cuisine lié à infiltration* » ;

Attendu, ensuite, qu'il n'est pas contestable, ni d'ailleurs contesté, que se sont ajoutés à ces désordres des dommages importants dans le logement des défendeurs, résultant des suites d'un incendie survenu le 24 mai 2016 dans l'appartement situé au dessous du leur ;

Que le maire de Sevran a demandé à la société BATIGERE, par lettre en date du 6 décembre 2016, d'agir pour régler les troubles affectant l'appartement de la famille [redacted] qui « *vit dans une situation très inconfortable, la porte d'entrée est provisoire et les fenêtres et portes-fenêtres qui donnent sur l'extérieur ne sont toujours pas réparées, et n'assurent plus l'isolation de l'appartement. A cette situation, aggravée en période hivernale, s'ajoutent des troubles de jouissance qui affectent une des chambres de l'appartement, chambre froide, humide et affectée par des moisissures, qui est de fait inhabitable. Cette situation a contraint Monsieur et Madame SIBA à quitter leur chambre pour dormir sur le canapé de leur séjour* » ;

Qu'aux termes d'un rapport en date du 16 décembre 2016 établi à la suite d'une visite effectuée le 14 novembre 2016, soit six mois après l'incendie, un inspecteur du Service Hygiène et Salubrité Publique de la ville de Sevran a constaté : que la porte d'entrée est entreposée sur le palier et a été remplacée par une porte anti-squat ; que dans le séjour, la vitrerie de la porte-fenêtre est endommagée, les menuiseries et les grilles d'aération ont en partie fondu, les murs et le plafond présentent des traces de suie, des fils dénudés sont apparents ; que l'ensemble du balcon présente des traces de suie et des fissures au sol ; que dans la chambre 4, la fenêtre fait l'objet du même constat que dans le séjour, outre que sont également observés la présence de nombreux insectes et des traces d'humidité, le revêtement et les plinthes très abîmés autour de la fenêtre, le plafond écaillé, et des traces noires de jointures de la cloison sur la partie gauche de la pièce ;

Que les mêmes constats ressortent encore d'un rapport de visite en date du 6 mars 2017 dressé par un technicien de l'association SOLIHA (solidaires pour l'habitat) de l'Est parisien, alertée par l'association Sauvegarde 93, et qui conclut à l'indécence du logement : logement dépourvu de porte d'entrée, vitres dégradées et menuiseries touchées par les flammes, éléments de structure en béton du balcon touchés au point qu'un étayage provisoire a été mis en place, installation électrique à verifier et, dans la chambre 4, peintures écaillées, traces d'humidité, formation de moisissures et présence d'insectes qui sortent du doublage des murs ;

6/1 d

Attendu qu'il est ainsi établi que le logement loué aux époux [redacted] a été affecté de désordres

-certains existants ab initio et d'autres apparus à la suite de l'incendie- qui, sans qu'il soit soutenu qu'ils aient rendu ledit logement totalement inhabitable, constituent des éléments d'indécence au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 30 janvier 2002 susvisés ;

Sur les manquements du bailleur

Attendu que le bailleur ne peut se prévaloir d'un litige l'opposant à son assureur ou de ce qu'il n'est pas responsable de l'incendie ayant endommagé son immeuble pour échapper aux conséquences d'un manquement à ses obligations de délivrer un logement décent et d'y effectuer en cours d'exécution du bail les réparations nécessaires pour qu'il demeure en état de servir à l'usage prévu par le contrat ;

Attendu que la société BATIGERE IDF ne pouvait ignorer, pour l'avoir elle-même relevé dans l'état des lieux d'entrée, le problème d'humidité affectant notamment la chambre principale du logement loué aux époux [redacted] ; qu'elle a été interpellée sur la persistance de ce problème dès avril 2010 par les locataires auxquels elle a répondu par lettre du 21 avril 2010 que l'humidité pouvait s'expliquer par l'inoccupation du logement avant leur entrée dans les lieux ; qu'en réponse à la lettre recommandée avec avis de réception en date du 18 mars 2014 dans laquelle les époux [redacted] se plaignaient de « *fuites d'eau par percolation et infiltration dans la chambre N°4 qui est invivable* » et réclamaient communication des conclusions d'une expertise du 22 novembre 2013, elle les a informés par lettre du 29 avril 2014 que son assureur l'avait déboutée de ses demandes de prise en charge ;

Qu'elle reconnaît elle-même que c'est à la suite d'une décision administrative du 25 février 2015 et mise en demeure du maire de Sevran qu'elle a été contrainte de faire procéder à ses frais à la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) dans la résidence, travaux confiés à l'issue d'un appel d'offres à la société AVENENCE le 10 juillet 2015, soit près de six ans après l'entrée dans les lieux des défendeurs et sans pour autant qu'il soit remédié à l'insalubrité de la chambre n° 4 de l'appartement litigieux qui est demeurée inhabitable comme en attestent les comptes-rendus de visite des 16 décembre 2016 et 6 mars 2017 ci-dessus relatés ;

Que tant sur les désordres affectant cette pièce que sur les dégâts résultant de l'incendie, l'intervention de la société BATIGERE IDF n'a cessé d'être sollicitée par les époux [redacted] (par lettre simple du 20 avril 2017, lettre recommandée avec avis de réception du 16 janvier 2018, réclamation déposée sur le site internet dédié à l'espace clients le 14 mars 2018, lettre recommandée avec avis de réception du 17 juin 2018) ainsi que par leur assureur, la MFA (par lettres des 1er juin 2016 et 2 février 2017) ;

Que conformément aux dispositions de l'article 1146 devenu 1231 du code civil, il résultait de ces multiples courriers une interpellation suffisante du bailleur pour valoir mise en demeure ; que malgré l'ampleur des désordres et l'urgence de la situation au regard de la sécurité et de la santé de la famille [redacted], il n'est pas contesté qu'il a fallu attendre le mois de juin 2017 pour que le remplacement de la porte d'entrée et des fenêtres soit effectué et le mois de novembre 2017 pour que les travaux de ravalement et de réparation du balcon soient achevés ; que, par ailleurs, les désordres liés à la présence d'humidité, de moisissures et d'insectes dans la chambre parentale n'ont fait l'objet d'aucune intervention efficace ; qu'il est enfin observé que le bailleur n'a invoqué à aucun moment qu'il aurait fait aux défendeurs une proposition de relogement, ne serait-ce que temporaire ;

Attendu qu'il résulte de ce qui précède que la société BATIGERE IDF a, tout d'abord, manqué à son obligation de remettre aux locataires un logement en bon état de réparations et répondant aux caractéristiques d'un logement décent ; que son refus de prise en charge des désordres structurels qui affectaient la chambre principale dès l'origine de la relation contractuelle et son obstination à ne

pas intervenir au prétexte que les causes de ces désordres résideraient dans des malfaçons tenant au système de ventilation, ce qui est nullement démontré, n'ont fait que contribuer à aggraver le préjudice de jouissance subi par les époux [redacted] qui n'ont pu faire un usage normal de cette pièce, laquelle est en outre devenue insalubre et inhabitable ; que ce préjudice, chiffré à 10% du loyer moyen dû pendant 9 ans, sera réparé par l'octroi d'une somme de 5.500 euros ;

Que la société BATIGERE IDF a également, par la tardiveté de son intervention, manqué à son obligation de réparations des dommages causés par l'incendie survenu le 24 mai 2016 ; que le préjudice des époux [redacted] -qui ont passé plus d'un an, dont tout un hiver, dans un logement dont les fermetures et l'isolation n'étaient plus assurées-, chiffré à 35% du loyer moyen dû pendant 13 mois, donnera lieu à l'allocation d'une somme de 2.300 euros ;

Que la société BATIGERE IDF sera donc condamnée à payer aux époux [redacted] la somme totale de 7.800 euros à titre de dommages et intérêts ;

Sur la demande de réalisation de travaux sous astreinte et de réduction du montant du loyer

Attendu qu'en application 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 ; que 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, et peut réduire le montant du loyer jusqu'à l'exécution de ces travaux ;

Attendu que les époux [redacted] sollicitent que soit ordonnée sous astreinte la réalisation des travaux permettant de remédier à l'indécence du logement et aux désordres affectant encore les parties communes endommagées par l'incendie ; qu'interrogés à la barre par le tribunal sur la liste précise des travaux réclamés, ils ont renvoyé au contenu de la mise en demeure adressée au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception en date du 16 janvier 2018 ;

Que si le tribunal comprend bien la teneur de ce courrier quelque peu confus, il semble en résulter qu'au titre des « désordres affectant encore les parties communes », les défendeurs se plaignent de ce que sur leur palier, « les trappes des colonnes, compteur électrique, compteurs de gaz » présentent un danger car elles sont restées accessibles, notamment aux enfants ; que, toutefois, les défendeurs ne produisent aucun élément de nature à étayer ces déclarations et ne justifient donc pas leur prétention qui doit être rejetée sur ce point ;

Qu'en revanche, il résulte des pièces versées aux débats que les désordres affectant la chambre n° 4 du logement, et ayant rendu cette dernière insalubre du fait de la négligence du bailleur, perdurent ; que la société BATIGERE IDF ne peut sérieusement soutenir comme elle tente de le faire que les travaux correctifs du système de ventilation ayant été réalisés, il ne resterait plus en litige que la réfection des embellissements qui aurait été rendue impossible par le refus d'accès opposé par les défendeurs à l'entreprise ETBS missionnée à cette fin le 5 octobre 2016 ; qu'en premier lieu, à défaut de produire tout élément émanant de cette entreprise et attestant d'un tel refus, elle ne justifie pas ses allégations par ailleurs catégoriquement démenties par les défendeurs ; qu'en second lieu, elle ne justifie par aucune des pièces versées aux débats que la présence d'humidité, de moisissures et désormais d'insectes dans cette chambre trouve sa cause dans un dysfonctionnement du système de ventilation, le seul rapport d'expertise qu'elle produit étant celui du cabinet Pascal GRISON en date du 2 décembre 2013 aux termes duquel l'expert déclare que les dommages constatés sont la conséquence de phénomènes de ponts thermiques répétés qui ont plusieurs causes parfois conjuguées ; qu'en tout état de cause, force est d'admettre que la mise en place d'une VMC en 2015 n'a pas été suffisante pour y mettre fin ;

8/10

Qu'il sera donc fait droit à la demande des époux [redacted] s'agissant des travaux nécessaires pour remédier aux désordres dans cette partie du logement, le tribunal disposant des éléments suffisants pour condamner la société BATIGERE à faire réaliser, dans les quatre mois suivant la notification de la présente décision et à peine, passé ce délai, d'une astreinte de 100 euros par jour pendant cent-vingt jours, la recherche de l'origine et des causes exactes des désordres, les travaux nécessaires pour remédier à ces dernières et procéder à la réfection des revêtements, peintures et éléments dégradés ;

Attendu qu'il convient de réduire de 20 % le montant du loyer en principal dû au titre du logement (hors loyers des garages et parkings) jusqu'à l'achèvement desdits travaux ;

Attendu que la société BATIGERE IDF, qui succombe, supportera les dépens de la présente instance ;

Attendu que l'équité commande de condamner la société BATIGERE IDF à verser aux défendeurs la somme de 600 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu que l'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire et nécessaire compte tenu des éléments de cette dernière, sera ordonnée en application des dispositions de l'article 515 du code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et rendu en premier ressort,

Déboute la SA d'HLM BATIGERE ILE DE FRANCE de sa demande de constatation de la résiliation de plein droit du bail consenti le 12 août 2009 à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] née [redacted], portant sur le logement n° 1[redacted], à SEVRAN (93270), ainsi que de ses demandes subséquentes d'expulsion et de paiement d'une indemnité d'occupation,

Condamne la SA d'HLM BATIGERE ILE DE FRANCE à faire réaliser :

- la recherche par un homme de l'art de l'origine et des causes exactes des désordres affectant la chambre n° 4 dudit logement (présence d'humidité, de moisissures et d'insectes),
- les travaux nécessaires pour remédier définitivement à ces causes et ces désordres,
- la remise en état des revêtements, peintures et éléments détériorés dans cette chambre du fait de ces désordres,

Dit que ces travaux devront être réalisés dans le délai de quatre mois suivant la notification de la présente décision à peine, passé ce délai, d'une astreinte de 100 euros par jour pendant cent-vingt jours,

Dit que tant que ces travaux ne seront pas parfaitement achevés, le loyer mensuel hors charges dû par Monsieur [redacted] et Madame [redacted] née [redacted] au titre du logement (hors loyer de garage ou parking) sera réduit de 20 %,

Condamne la SA d'HLM BATIGERE ILE DE FRANCE à payer à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] née [redacted] la somme de 7.800 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance,

9/10

Condamne la SA d'HLM BATIGERE ILE DE FRANCE à verser à Monsieur [redacted] et Madame [redacted] née [redacted] la somme de 600 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute les parties de leurs prétentions plus amples ou contraires,

Condamne la SA d'HLM BATIGERE ILE DE FRANCE aux entiers dépens de l'instance,

Dit que le présent jugement sera transmis par les soins du greffe au Préfet de la Seine-Saint-Denis en application de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.

LE GREFFIER **LE PRÉSIDENT**

En conséquence, la République Française mande et ordonne à 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, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Président et le Greffier

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
revêtue de la formule exécutoire

10/16