TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS

Parvis du Tribunal de Paris 75859 PARIS cedex 17

Téléphone : 01 87 27 96 75 Télécopie : 01 87 27 95 98

Références à rappeler RG N° 11-17-18-0195

Numéro de minute: 179/2018

DEMANDERESSE

Madame Augusta Représentée par Me CORBEAU Christel

DÉFENDERESSE:

Madame Carmen Représentée par Me HUMBERT Sophie

Copie exécutoire délivrée

le:31.07.2018

à: Me CORBEAU / Me HUMBERT

JUGEMENT DU 26 Juillet 2018

Au nom du Paudlo Français DEMANDERESSE



93600 AULNAY SOUS BOIS,

représentée par Me CORBEAU Christel, avocat au barreau de PARIS Aide juridictionnelle n°930080012016003548 du 17/05/2016

TET

DÉFENDERESSE



représentée par Me HUMBERT Sophie, avocat au barreau de PARIS Aide juridictionnelle n° 751010012017020701 du 28/04/2017

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Madame OSTENGO Catherine

Greffier : Madame VARELA Camille

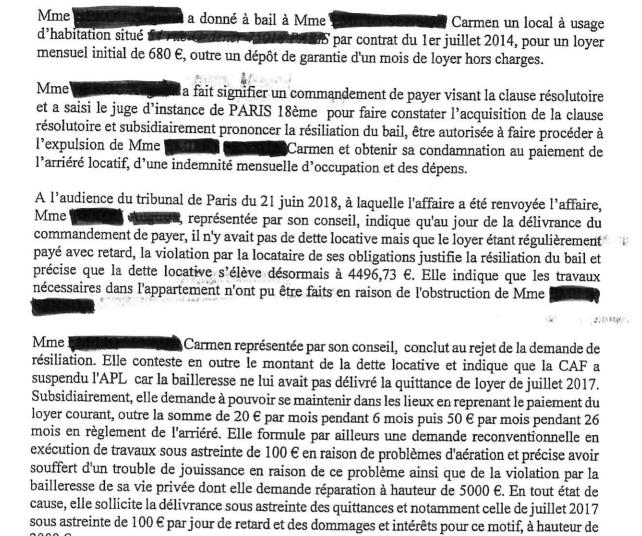
DATE DES DÉBATS

21 juin 2018

DÉCISION:

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 26 Juillet 2018 par Madame OSTENGO Catherine assistée de VARELA Camille, greffier

RAPPEL DES FAITS



MOTIFS DE LA DECISION

2000 €.

I. SUR LA DEMANDE DE RESILIATION DU BAIL :

L'article 1709 du code civil définit le louage de choses comme le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

L'article 1728 du code civil pose le principe que le preneur est tenu de deux obligations principales, au titre desquelles figure l'obligation de payer le prix du bail aux termes convenus.

L'article 1184 du code civil rappelle que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour les cas où l'une des deux parties ne satisfait pas à son engagement.

La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a la choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsque celle-ci est encore possible, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts.

Le paiement du loyer étant une obligation essentielle du contrat de location, ce défaut de paiement pendant plusieurs mois caractérise un manquement contractuel suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail aux torts de et son expulsion des lieux.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats que si une dette de loyer a pu se constituer elle est essentiellement dûe à la suspension de l'APL. Mme fait valoir que celle-ci est imputable à la bailleresse qui s'est abstenue de lui délivrer la quittance de loyer de juillet 2017, ce que Mme ne conteste pas dès lors qu'elle indique s'engager à communiquer les quittances de loyer manquantes après le prononcé du jugement. Les décomptes produits justifient du paiement régulier du reliquat de loyer par la locataire qui joint par ailleurs un courrier de la CAF confirmant ses déclarations.

Dans ces conditions, la gravité du manquement aux obligations découlant du bail par Mme n'apparaît pas suffisamment caractérisée pour justifier la résiliation du contrat.

Par suite, la demande de résiliation sera rejetée.

II. SUR LA DEMANDE DE PAIEMENT DE L'ARRIERE LOCATIF:

Mme se se reconnaît débitrice de la somme de 4496, 73 €. Mme parès rectification de son décompte confirme que sa créance s'élève bien à cette somme au paiement de laquelle Mme sera condamnée.

III. SUR LA DEMANDE DE DELAIS DE PAIEMENT

Mme justifie percevoir le Revenu de Solidarité Active. La dette locative est par ailleurs essentiellement constituée d'un retard de versement de l'APL qui sera rétablie dès lors que les quittances de loyer lui seront délivrées.

Il convient dans ces conditions de dire que Mme sera autorisée à s'acquitter de sa dette dans les conditions précisées au dispositif de la présente décision.

IV. SUR LES DEMANDES RELATIVES A LA DELIVRANCE DES QUITTANCES DE LOYER

Mme The conteste pas avoir retenu les quittances de loyer et s'engage à les communiquer dans le mois suivant la signification du jugement.

Il convient dès lors de lui en donner acte et au besoin de l'y condamner sous astreinte de 30 € par jour de retard.

En revanche, Mme me justifie pas d'un préjudice particulier du fait de la

rétention de ces quittances dans la mesure où l'APL sera rétablie y compris rétroactivement après leur réception. Il n'est par ailleurs pas démontré qu'elle a été privée d'une aide aux familles monoparentales pour ce seul motif.

Dès lors, sa demande de dommages et intérêts fondée sur ce motif sera rejetée.

V. SUR LA DEMANDE DE DOMMAGES ET INTÉRÊTS POUR TROUBLE DE JOUISSANCE ET ATTEINTE A LA VIE PRIVEE

En premier lieu, Mme sollicite 5000 € de dommages et intérêts en faisant valoir que le logement loué est indécent.

En application des dispositions des articles 1729 du Code Civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparation, d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et l'entretien normal des lieux loués. Il doit en outre délivrer un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou a la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Ces caractéristiques sont réunies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dont il ressort que le logement doit satisfaire aux conditions suivantes :

- il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation,
- -les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage,
- la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires,
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Par ailleurs, l'article 3 du décret susvisé prévoit que le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

- (...) une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristique du logement.
- -(...) une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC séparé de la cuisine et de la pièce ou sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagée de manière e garantir l'inimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.
- (...) Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapte aux besoins d'une occupation normale du logement at au fonctionnement des équipements.

En l'espèce, Mme produit un courrier de l'inspecteur salubrité près la Mairie

de Paris en date du 27 juillet 2015 qui indique avoir relevé lors de sa visite intervenue le 24 juillet 2015, que "l'extraction de l'air de la salle d'eau ne présente pas de tirage ce qui impacte des phénomènes de condensation et le développement significatif de tâches noires sur les parois et le plafond." Ce courrier précise que la propriétaire est invitée à prendre les mesures nécessaires pour remédier aux désordres.

La locataire produit un second courrier du même service en date du 12 juin 2017 duquel il ressort qu'une visite réalisée le 9 juin 2017 a permis d'établir la persistance du phénomène de condensation et le développement de moisissures à l'intérieur du logement ainsi que la présence d'une infiltration en soubassement du mur mitoyen entre la cuisine et la salle d'eau imputée à un manque d'étanchéité du joint de l'évier et du lavabo.

Le propriétaire a été à nouveau invitée à réaliser les travaux nécessaires à l'amélioration de l'aération permanente du logement.

Mme me conteste pas devoir faire les travaux nécessaires mais allègue sans en justifier que sa locataire a refusé toute intervention dans le logement.

A défaut de ramener le moindre élément de preuve justifiant de diligences depuis 2015 pour faire procéder à l'amélioration du système d'aération, Mme doit être déclarée responsable du préjudice de jouissance subi par Mme

Ce préjudice sera justement réparé par la somme de 1500 €.

M. Few.

En second lieu, la demande de réparation présentée par Mme se sa bailleresse s'est abusivement une violation alléguée de la vie privée. Elle fait valoir que sa bailleresse s'est abusivement introduite dans son appartement avec un double des clés courant 2015 et justifie avoir déposé plainte pour ces faits.

Toutefois, la défenderesse ne justifiant pas des suites données à cette plainte, sa demande en l'réparation sur ce fondement sera rejetée.

Description of the

VI. SUR LA DEMANDE AUX FINS DE REALISATION DE TRAVAUX

Mme ne conteste pas devoir exécuter des travaux relatifs à l'aération de l'appartement. Elle ne justifie pourtant manifestement pas avoir donné suite aux demandes répétées de la mairie de Paris et ce, bien qu'elle s'en défende.

En conséquence, au vu des désordres sérieux affectant le logement, il y a lieu de condamner Mme à effectuer les travaux de mise en conformité nécessaires dont le détail sera précisé dans le dispositif. Afin de garantir la bonne exécution de la décision,il y a lieu d'assortir ladite condamnation d'une astreinte de provisoire de 30 € par jour passé le délai de TROIS mois à compter de la signification de la présente décision.

Il sera par ailleurs rappelé à Mme management que le remplacement des joints de l'évier et du lavabo constitue une réparation à la charge du locataire et qu'en conséquence, il lui appartient d'y procéder.

VII. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES:

Mme qui succombe largement supportera la charge de l'intégralité des dépens.

L'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire sera ordonnée.

1.2
PAR CES MOTIFS,
Le tribunal d'instance, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, pa jugement contradictoire et en premier ressort,
REJETTE la demande aux fins de résiliation du bail conclu le 1er juillet 2014 entre Mm Augusta et Mme Carmen concernant le local à usage d'habitation situé 5
CONDAMNE Mme Carmen à verser à Mme Augusta la somme de 4496, 73 € (décompte arrêté au 21 juin 2018), avec intérêts au taux légal à compter de date de la présente décision ;
AUTORISE Mme Carmen à s'acquitter de cette-somme, outre le loyer et les charges courants, en 20 mensualités de 10 € chacune, 15 mensualités de 50 € et une 36ème mensualité qui soldera la dette en principal, frais et intérêts ;
PRECISE que chaque mensualité devra intervenir avant le 10 de chaque mois et pour la première fois le 10 du mois suivant la signification de la présente décision ;
DONNE ACTE à Mme Augusta de son engagement à communiquer à Mme Carmen la totalité de quittances de loyer à compter d'avril 2015 dans le délai d'une semaine suivant la signification de la présente décision et au besoin, l'y CONDAMNE;
DIT que faute pour Mme Augusta de communiquer ces quittances, elle sera redevable, passé ce délai, d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé pendant un délai de 6 mois à 30 € par jour de retard,
CONDAMNE Mme à payer à Mme la somme de somme de 1500 € en réparation de son préjudice de jouissance ;
ORDONNE la compensation entre les dettes respectives des parties ;

CONDAMNE Mme a deffectuer au sein du logement donné à bail à Mme situé 54 rue orener 75018 PARIS les travaux de mise aux normes de décence suivants : - mise en place d'un système d'extraction d'air qui permette d'assurer l'aération permanente du logement dans le délai de 4 MOIS à compter de la signification de la présente décision ;

DIT que faute pour Mme de procéder à ces travaux ordonnés, elle sera redevable, passé ce délai, d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé pendant un délai de 9 MOIS à 30 € par jour de retard,

DIT que le tribunal se réserve la liquidation des deux astreintes ;

DEBOUTE les parties de leurs autres, plus amples ou contraires demandes;

ORDONNE l'exécution provisoire :

CONDAMNE Mme aux entiers dépens de la présente procédure ;

LE GREFFIER

LE JUGE D'INSTANCE,

Z RÉPUBLIQUE FF (174/SE mande e. ordonne 2003 duissiers de Justin 👵 pe requis de mettre 👵 🙃 igement à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureur urés les Tribunaux de Grande instance o 🛒 🧺 🕮 . A toris les Commandants er Officiers de la Ford- F.

prèter main-forte lorsqu'ils en seront légalement r Pour cople conforme à la décision et révêtue de la formule

exécutoire per le Grefiler en chef



Yaw 1