N° R.G. 11-16-000497

MINUTE N°

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE
DE VANNES
(MORBIHAN)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE DE VANNES
JUGEMENT DU 26 Juillet 2018

DEMANDEUR :

Monsieur , 56000 VANNES, représentée par Me LE MOING Pierre Alexandre substituant Me GOUDOU Thomas, avocats au barreau de VANNES

DÉFENDEUR :

SCI KER-LEZ Brimberne Impasse de la Bilière, 44220 COUERON, représentée par Me PEIGNARD Antoine substituant Me PEIGNARD Michel, avocats au barreau de VANNES

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENCE : Nathanaëlle GUILLON

GREFFIER : lors des débats : Olivier LACOUA
lors du prononcé : Brigitte BAUDOUX LANDREAT

DÉBATS : 24 mai 2018

AFFAIRE mise en délibéré au : 26 Juillet 2018 par mise à disposition au greffe

Le : 26 juillet 2018

Exécutoire à : Me GOUDOU - Me PEIGNARD

Copie à :

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 3 août 2013, la SCI KERLEZ a consenti à Monsieur la location d'un appartement à usage d'habitation avec garage, sis , moyennant le versement d'un loyer mensuel initial de 620 euros hors charges.

Par déclaration enregistrée au greffe du tribunal d'instance de Vannes le 31 mai 2016, Monsieur demande la condamnation de la SCI KERLEZ représentée par ses gérants, Monsieur et Monsieur , à la somme de 4000 euros pour trouble de jouissance en sollicitant qu'il soit ordonné aux bailleurs de réaliser les travaux nécessaires pour mettre fin à ce trouble.

Une conciliation devant conciliateur de justice a été tentée le 7 septembre 2016 mais aucun accord n'a pu être entériné.

Le 12 décembre 2016, Monsieur a transmis des conclusions additionnelles tendant à voir condamner la SCI KERLEZ à réaliser des travaux sous astreinte, à suspendre le paiement des loyers le temps des travaux et à condamner la SCI à 5000 euros de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance.

Par assignation délivrée à la SCI KERLEZ le 13 décembre 2016, Monsieur a demandé au tribunal d'instance de Vannes de déclarer sans fondement et de nul effet le commandement de payer visant la clause résolutoire signifié par la SCI KERLEZ le 17 novembre 2016 et de condamner la SCI KERLEZ à la somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Cette procédure a été jointe à la première à l'audience du 9 février 2017.

Par acte d'huissier du 6 mars 2017, la SCI KERLEZ a fait assigner Monsieur devant le tribunal d'instance de Vannes. Elle demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, que soit constatée la résiliation de plein droit du bail, d'ordonner l'expulsion de Monsieur , de le condamner à la somme de 6214 euros au titre de l'arriere de loyers et à une indemnité d'occupation de 620 euros par mois jusqu'à la libération des lieux, de le condamner à la somme de 269,25 euros au titre des taxes sur les ordures ménagères de 2013 à 2016, de le condamner à 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

A l'audience du 6 juillet 2017, cette nouvelle procédure a été jointe aux autres.

L'affaire a finalement été retenue à l'audience du 24 mai 2018 lors de laquelle les parties ont maintenu leurs dernières conclusions.

Monsieur demande la condamnation de la SCI KERLEZ au paiement de la somme de 5000 euros au titre du préjudice de jouissance et la compensation de cette somme avec la somme de 6547,50 euros qu'il reconnaît devoir au titre des loyers impayés, en application de l'article 1289 du code civil.
Il sollicite des délais de paiement sur 24 mois et demande la condamnation de la SCI à la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
Il s'oppose aux demandes de la SCI KERLEZ.

La SCI KERLEZ s'oppose à toutes les demandes de Monsieur et ne maintient plus ses demandes relatives à la résiliation du bail, à l'expulsion, Monsieur ayant quitté les lieux en cours de procédure.
Elle demande cependant qu'il soit condamné au paiement des frais du commandement de payer délivré le 17 novembre 2016.
Elle demande par ailleurs que Monsieur soit condamné à la somme de 11.593 euros au titre des loyers impayés, à la somme de 269,25 euros au titre des taxes sur les ordures ménagères entre 2013 et 2016, somme à parfaire avec celle de 2017 au prorata du temps de présence dans les lieux, à la somme de 1584,30 euros au titre des travaux de remise en état, à la somme de 2000 euros au titre du préjudice moral subi par la SCI, à la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
Elle sollicite que la décision soit assortie de l'exécution provisoire.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le préjudice de jouissance:

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version applicable au litige, dispose que 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.

L'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent est d'ordre public.

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 prévoit que le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de 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 ;

2. 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 ;

3. 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 ;

4. 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 ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

L'article 1720 du code civil dispose que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

L'article 1721 du même code prévoit qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

En ce qui concerne les vices apparus en cours de bail, la responsabilité du bailleur ne saurait être engagée d'une façon générale qu'au cas où, informé de leur survenance, il n'aurait pris aucune disposition pour y remédier.

L'article 1147 ancien du code civil, applicable au litige, dispose que le débiteur d'une obligation contractuelle est condamné, s'il y a lieu, au payement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

En l'espèce, il est constant que le 3 août 2013 la SCI KERLEZ a consenti à Monsieur Stéphane la location d'un appartement à usage d'habitation avec garage, sis moyennant le versement d'un loyer mensuel initial de 620 euros hors charges.

Un état des lieux d'entrée contradictoire a été réalisé le même jour. Ce document décrit un logement en bon état hormis les volets du séjour et de deux chambres qui doivent être revus.

A compter de février 2015, Monsieur va adresser des courriers à ses bailleurs en faisant état de nombreux désordres affectant le logement. Il mentionne le dysfonctionnement des volets de la salle de bains du séjour et de la chambre n°2, ainsi que de l'antenne TV, les problèmes d'humidité dans la cuisine et dans la chambre n°1, des fuites de radiateurs, une installation électrique non conforme, un problème de chaudière et de surconsommation de chauffage.

A la suite de ces courriers, la SCI répond au locataire qu'un électricien peut passer pour contrôler l'état de l'installation électrique en fonction de ses disponibilités. Il ne répond pas aux autres plaintes du locataire.

Monsieur va alors solliciter un contrôle de décence du logement et le 22 juin 2015, une visite du logement par un technicien de l'agence régionale de santé Bretagne va avoir lieu en présence du locataire.

Le 11 août 2015, l'ARS conclut à la présence d'anomalies et de manquements constitutifs d'infractions au règlement sanitaire départemental et invite le locataire à mettre les propriétaires en demeure de procéder à l'installation d'un dispositif de ventilation conforme aux règles en vigueur, à la réparation des volets roulants, à la recherche de l'origine de l'humidité du logement puis à la mise en place de moyen d'y remédier et à l'élimination des taches de moisissure.

Le 10 octobre 2015, avec ses voisins également locataires de la SCI, Monsieur , suivait les préconisations de l'ARS en mettant la SCI en demeure de mettre leurs logements aux normes de décence.

Le 12 octobre 2015, la SCI va demander à la société DC energie d'installer une ventilation dans le logement occupé par Monsieur . Cette société ne pourra cependant pas intervenir avant fin octobre 2015 compte tenu de l'indisponibilité du locataire.
Le 10 novembre 2015, la SCI KERLEZ écrit ainsi au locataire qu'il doit reprendre contact avec la société DC energie pour que la mise en place d'une ventilation adéquate et la recherche des causes d'humidité puissent être faites.

Le 17 décembre 2015, l'ARS a réalisé une nouvelle visite dans le logement et a conclu à la nécessité de mettre en sécurité le réseau électrique du logement.

Le 21 mars 2016, par lettre recommandée, la Confédération syndicale des Familles a adressé à la SCI KERLEZ une mise en demeure de réaliser les travaux préconisés par l'ARS.

Le 14 mai 2016, la société LANTRAIN Electricité écrit par courriel au bailleur qu'elle refuse d'intervenir au domicile de Monsieur , ce dernier lui ayant indiqué qu'il entendait porter l'affaire en justice.

Le 31 mai 2016, Monsieur a finalement saisi le tribunal d'instance de Vannes par déclaration au greffe datée du 1er mai 2016.

Entre juin 2016 et novembre 2016, des entreprises sont intervenues au domicile du locataire pour réaliser les travaux relatifs à la ventilation, à la sécurisation de l'installation électrique, au changement des volets et au système de chauffage. Une recherche de l'origine des fuites d'eau a également été réalisée en novembre 2016.

Le 17 octobre 2016, le locataire a fait dresser un constat d'huissier, lequel relève des traces d'humidité sur les façades de l'immeuble ainsi qu'à l'intérieur, dans une chambre et dans la cuisine. Il constate également qu'un robinet de réglage d'un radiateur fuit dans une chambre et que les protections électriques de la maison située dans les parties communes sont levées.

Le 9 décembre 2016, un contrôle des travaux réalisés par la SCI KERLEZ a été réalisé par l'ARS qui conclut que les recommandations ont été suivies d'effet à l'exception de l'élimination des tâches d'humidité dès lors que la réparation de la fuite qui en est à l'origine n'a été faite que le 21 novembre 2016. Le rapport

précise en outre que le contrôle de l'installation électrique doit être fait par un organisme habilité.

Le 26 juin 2017, la SCI KERLEZ a transmis à L'ARS le diagnostic de l'installation intérieure d'électricité effectué fin avril 2017 qui met en évidence deux anomalies sur le réseau électrique : des conducteurs non protégés et du matériel électrique vétuste.

Le 26 septembre 2017 lors de l'état des lieux de sortie réalisé par huissier, ce dernier constate des fuites d'eau au niveau des robinets des radiateurs d'une chambre et dans le salon ainsi que des traces d'humidité dans la salle de bains. Il relève également que des fils électriques pendent de la retombée de plafond dans le salon et que des fils d'antenne sortent du parquet.

Le 9 mars 2018, soit 6 mois après le départ du locataire, SOLIHA conclut à la décence du logement après les travaux réalisés.

Il résulte de ces éléments que la SCI KERLEZ a manqué à ses obligations en tardant à intervenir dans le logement de Monsieur malgré les courriers adressés par ce dernier dès 2015.

Pendant une période d'au moins deux ans, de début 2015 à fin 2016, le locataire a ainsi subi un préjudice de jouissance important du fait de l'humidité de son logement, des fuites des radiateurs et de la nécessité de le chauffer davantage en raison de l'humidité et de l'absence de système de ventilation adapté, du fait également de la dangerosité de l'installation électrique et des volets roulants dont le dysfonctionnement était pourtant relevé dès l'état des lieux d'entrée.
Il apparaît alors proportionné aux désagréments subis pendant ces deux années par le locataire, de fixer à **5000 euros** le montant de son préjudice.

La SCI KERLEZ sera ainsi condamnée au paiement de cette somme à titre de dommages et intérêts.

Sur les loyers et charges impayés :

Par application des dispositions de l'ancien article 1315 du code civil applicable au litige, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

La SCI KERLEZ réclame le paiement de l'arriéré des loyers et des charges. Elle sollicite à ce titre la somme de 11.593 euros, somme intégrant les aides au logement non versés par la CAF qui lui a précisé le 7 mai 2018 qu'elle ne lui verserait pas les aides au logement suspendues entre novembre 2016 et août 2017 du fait des impayés de loyer du locataire ne permettant pas qu'il en soit bénéficiaire pendant cette période.

Monsieur ne conteste pas l'existence d'une dette de loyers mais l'évalue à 9920 euros avant déduction de l'aide au logement.

Il résulte des relevés de compte versés aux débats par Monsieur que ce dernier n'a pas réglé un terme de loyer en 2014, celui d'avril, un terme de loyer en 2015, celui d'octobre, 6 termes de loyer en 2016, celui de février et ceux de juin, juillet octobre, novembre et décembre, ainsi que 9 terme de loyers en 2017, entre janvier et septembre inclus. Il doit ainsi une somme de **10.540 euros** au titre de 17 termes de loyer.

La SCI KERLEZ ne produit aucun justificatif au soutien de sa demande de paiement des taxes sur les ordures ménagères. Il ressort du relevé de compte produit par Monsieur qu'il a réglé les taxes de 2014 et 2015 mais le montant des autres taxes n'est pas justifié par la SCI KERLEZ qui ne pourra qu'être déboutée de sa demande à ce titre.

Sur les frais de remise en état du logement :

Selon les dispositions de l'article 1730 du code civil, s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il la reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, le locataire est obligé de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive et de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives.

Aux termes de l'article 1147 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.

La SCI KERLEZ soutient que Monsieu remis le logement dans un état déplorable dès lors qu'il n'a pas changé les ampoules, n'a pas remplacé les fixations d'une prise de courant qu'il a endommagées, qu'il a branché des enceintes de manière sauvage et qu'il a déboîté les toilettes et un lavabo alors que les travaux avaient été réalisés en fin d'année 2016 par la société DC ENERGIE.
Elle demande alors sa condamnation à la somme de 1584,30 euros correspondant au coût des travaux de remise en état.

Il résulte pourtant de la lecture du procès-verbal d'état des lieux de sortie qu'aucune dégradation des toilettes ou du lavabo n'est mentionnée pas plus qu'une dégradation d'une prise courant ou des désordres liés au branchement d'enceintes par le locataire.

Seules les ampoules de la salle à manger et des toilettes sont notées comme inexistantes lors de l'état des lieux de sortie. Une somme de 40 euros peut alors être mise à la charge de Monsieur à ce titre.
Dès lors cependant qu'il est démontré par Monsieur qu'il a lui-même changé la boîte aux lettres en 2016, devant l'inertie de la SCI KERLEZ, il convient de condamner la SCI à régler à Monsieur une somme de 40 euros à ce titre.

Sur le préjudice moral subi par la SCI :

La SCI KERLEZ demande la condamnation de Monsieur à la somme de 2000 euros à titre de dommages et intérêts en invoquant sa mauvaise foi qui a nécessairement causé des troubles à la SCI KERLEZ.

La SCI KERLEZ ne rapportant pas la preuve de ses allégations alors même que le préjudice de jouissance subi par Monsieur a été reconnu par le présent jugement, il convient de la débouter de sa demande.

Sur la compensation demandée par Monsieur entre les créances des parties et sur les délais de paiement :

Selon les articles 1347 et suivants du code civil, la compensation est l'extinction simultanée d'obligations réciproques entre deux personnes. Elle s'opère, sous réserve d'être invoquée, à due concurrence, à la date où ses conditions se trouvent réunies.

Le délai de grâce ne fait pas obstacle à la compensation.

Selon l'ancien article 1244-1 du code civil, actuel 1343-5, le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues.

En l'espèce et comme le demande Monsieur il y a lieu de compenser les créances des parties, cette compensation etant conforme aux dispositions précitées.

Monsieu devra ainsi la somme de 5540 euros à la SCI KERLEZ après compensation entre les créances des parties.

Compte tenu des justificatifs produits par Monsieu faisant état de ses difficultés financières, un délai de 24 mois pour régler cette somme lui sera accordé.

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile :

Par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie qui succombe à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. La décision tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

Les deux parties succombant partiellement dans leurs demandes, il y a lieu de les débouter de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

S'agissant des dépens, ils seront réglés par moitié par chaque partie, en ce compris les frais du commandement de payer signifié à Monsieur
le 17 novembre 2016 compte tenu de leur rapport étroit et nécessaire avec l'instance.

Sur l'exécution provisoire :

L'ancienneté et la nature de cette affaire justifient que soit ordonnée l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant après débats en audience publique, par décision contradictoire, en premier ressort, mise à la disposition du public par le greffe :

CONDAMNE la SCI KERLEZ à payer à Monsieur Stéphane tC la somme de 5000 euros au titre du préjudice de jouissance et la somme de 40 euros au titre du changement de la boîte aux lettres ;

CONDAMNE Monsieur à payer à la SCI KERLEZ la somme de 40 euros au titre des frais de remise en état des lieux et la somme de 10.540 euros au titre des loyers impayés, somme arrêtée au 22 septembre 2017, avec intérêts au taux légal à compter du 6 mars 2017, date de l'assignation délivrée par la SCI KERLEZ;

ORDONNE la compensation des créances entre les parties et DIT en conséquence que Monsieur Stéphane sera condamné à payer à la SCI KERLEZ la somme de **5540 euros** apres compensation avec les sommes qui lui sont dues par la SCI KERLEZ ;

DIT que Monsieur Stéphane se libérera par 24 mensualités de 230 euros, la première exigible le 15 du mois de signification du jugement, les suivantes le 15 de chaque mois, la dernière étant égale au reliquat ;

DIT qu'à défaut pour ce dernier d'honorer le paiement des échéances, l'intégralité de la créance redeviendra exigible, immédiatement sans autre formalité ;

DEBOUTE la SCI KERLEZ de sa demande au titre des taxes sur les ordures ménagères et de sa demande au titre du préjudice moral ;

REJETTE les demandes des parties sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PARTAGE les dépens de l'instance par moitié entre les parties, en ce compris les frais du commandement de payer;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé et mis à disposition les jour, mois et an que dessus.

Et nous avons signé avec le greffier

Le greffier,
Brigitte BAUDOUX LANDREAT

La présidente,
Nathanaëlle GUILLON

TRIBUNAL D'INSTANCE
22 place de la République
CS 42504
56019 VANNES CEDEX

Dossier : 11-16-000497

Décision du 26 Juillet 2018

Affaire :

Monsieur ` Stéphane
c/
SCI KER-LEZ

EN CONSÉQUENCE

La République Française mande et ordonne

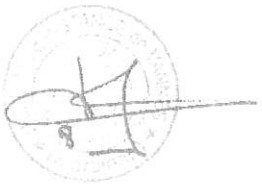
A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre les présentes à exécution,

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 de prêter main-forte lorsqu'ils seront légalement requis,

En foi de quoi, la minute des présentes a été signée par le Président et le Greffier.

POUR EXPÉDITION CERTIFIÉE CONFORME
ET REVÊTUE DE LA FORMULE EXÉCUTOIRE

Le 26 Juillet 2018 en 8 pages.

Le greffier,