N° R.G. 11-18-001032

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 25 Mars 2019

DEMANDEUR(S) :

Monsieur [illegible] C,
représenté par Me Elsa GUENNO-LE PARC, avocat au barreau de VANNES

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur [illegible], représdenté par Me Lucas GODIER, se substituant pour l'audience à Me Patrick EVENO, avocats au barreau de VANNES

TRIBUNAL D'INSTANCE de VANNES (Morbihan)

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENCE : Nathanaëlle GUILLON

GREFFIER : Olivier LACOUA

DÉBATS : 24 janvier 2019

AFFAIRE mise en délibéré au : 25 Mars 2019 par mise à disposition au greffe

Le :

Exécutoire à : Me GUENNO-LE PARC

Copie à : Me EVENO

EXPOSÉ DES FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte sous seing privé en date du 5 septembre 2010 avec effets au 1er octobre 2010, Monsieur Gérard a donné à bail à Monsieur Jacque X et Madame E un bien à usage d'habitation situé à moyennant le paiement d'un loyer mensuel initial de 620 euros, hors charges.

Par courrier du 24 mai 2011, Madame résilié ce contrat.

Par contrat du 1er septembre 2011, Monsieur donné à bail à Monsieur le même logement selon les mêmes conditions que le premier bail.

Par acte d'huissier en date du 13 juillet 2018, Monsieur a assigné Monsieur devant le Tribunal d'Instance de VANNES.

Il demande au tribunal de condamner Monsieur

- à la somme de 9000€ à titre de dommages et intérêts au titre de son préjudice de jouissance,

- à la somme de 620€ au titre de la restitution du dépôt de garantie avec intérêts à compter du 28 février 2018,

- à la somme de 420€ correspondant à la moitié de la facture de fioul,

-à la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

-aux dépens.

A l'audience, Monsieur demande le débouté des demandes de la partie adverse et modifiant partiellement ses demandes, sollicite la condamnation de Monsieur à la somme de 509,67€, déduction faite de la somme de 110,33€ au titre de l'entretien de la chaudière, et sa condamnation à 2000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur demande que Monsieu soit débouté de toutes ses demandes et subsidiairement que le préjudice de jouissance soit fixé à la somme de 496€ au maximum. Il sollicite la somme de 670,33€ au titre des charges d'entretien de la chaudière et de la fosse septique et la somme de 1500€ au titre du préjudice moral subi outre 2000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS

sur le préjudice de jouissance:

L'article 1719 du code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit également 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.

En l'espèce, il est constant qu'un dégât des eaux est survenu dans le logement en janvier 2014. A la demande de l'assureur de Monsieur ne expertise de recherche des causes de la fuite a été réalisée en présence du locataire uniquement. Cette expertise conclut à la présence de remontées par capillarité d'humidité provenant du sol de la maison qui ont augmenté avec les fortes précipitations, le constat du défaut d'évacuation des eaux pluviales le long de la maison côté rue confirme selon l'expert l'origine des désordres.

Le 6 avril 2017, à la demande de Monsieur un diagnostic de décence du logement a été réalisé par SOLIHA. Ce dernier conclut en mai 2017 à l'indécence du logement et recommande des travaux de mise en conformité évalués à un montant de 7000€ environ.

Le 17 juillet 2017, Monsieur a mis en demeure le propriétaire de réaliser les travaux nécessaires pour remédier aux moisissures constatées en bas des murs du salon, de la salle à manger et de la chambre du rez de chaussée, de réaliser un rebord étanche en pied de mur attenant à la terrasse, de modifier la gestion des eaux des descentes de gouttière et de mettre en place une ventilation efficace.

Par courrier recommandé réceptionné le 9 novembre 2017, Monsieur X a donné congé au bailleur en motivant son congé par l'absence de réalisation des travaux demandés.

Le 28 décembre 2017, un état des lieux de sortie d'huissier, contradictoire, a été réalisé et constate des traces d'humidité en bas des murs de la pièce de vie et de la chambre du rez de chaussée.

Ces traces d'humidité ne sont pas mentionnées sur l'état des lieux d'entrée conclu avec Monsieur en 2011 lors de la conclusion du nouveau contrat mais le fait qu'elles aient pu exister dès l'entrée dans les lieux ne permet pas d'exonérer le bailleur de son obligation de délivrer au locataire un logement décent et n'est donc pas un argument convaincant.

Monsieur fait valoir que l'humidité constatée dans le logement proviendrait du comportement du locataire qui aurait coupé la VMC. Il produit à l'appui de ses allégations une attestation de Monsieur qui serait intervenu au domicile pour un dépannage et aurait constaté que la VMC était coupée. Monsieur T ne précise pas à quelle date il est intervenu et le fait que la VMC ait pu être coupée un jour ne peut expliquer les traces d'humidité constatées en avril 2017 puis en décembre 2017.

Monsieur soutient également que Monsieur laissait ses volets fermés en permanence et ne chauffait pas ce qui expliquerait également l'humidité apparente au bas des murs. Il produit à ce titre des photographies non probantes et qui correspondraient à deux journées en novembre et décembre 2017. L'attestation de Monsieur n'est pas davantage circonstanciée et manque particulièrement d'objectivité.

de Monsieur n'est pas davantage circonstanciée et manque particulièrement d'objectivité.

Il résulte de ces éléments que malgré le constat d'indécence dressé par SOLIHA que Monsieur a reçu en mai 2017 sans justifier l'avoir contesté, et la mise en demeure du locataire en juillet 2017, Monsieur n'a pas entrepris les travaux nécessaires pour remédier à l'indécence du logement.

L'humidité des pièces du bas a causé un préjudice de jouissance certain à Monsieur qui n'a pas pu utiliser ces pièces et qui a été contraint de loger à l'étage alors que son état de santé ne le lui permettait pas au vu des certificats médicaux produits aux débats et datés du 14 novembre 2016 et du 25 octobre 2017.

Monsieur ne démontre pas que l'expertise réalisée en 2014 a été transmise à Monsieur et ne démontre pas que l'indécence du logement constatée en 2017 existait depuis l'origine de la location.

Il convient alors de condamner Monsieur à payer à Monsieur une indemnité de jouissance de 2000€ pour la période allant d'avril 2017 à décembre 2017.

Sur le décompte locatif de sortie des lieux:

Il résulte des débats et de l'attestation de Madame de cette dernière a reçu la somme de 310€ lors de la résiliation du bail, soit la moitié du dépôt de garantie.

Monsieur ne justifie pas avoir réglé à nouveau une somme de 620€ au titre du dépôt de garantie lors de la conclusion du nouveau contrat et ne peut se voir restituer qu'une somme de 310€ à ce titre.

Lors de l'état des lieux d'entrée, il n'a pas été fait mention par les parties de ce que le logement était remis en mauvais état. Il est alors présumé avoir été remis en bon état d'usage conformément à la loi.

L'état des lieux de sortie réalisé contradictoirement relève de nombreux désordres à la charge du locataire et notamment de saleté sur la grille de la hotte, de la saleté du mur d'un placard, de la saleté de l'aération des toilettes, d'un store cassé, de traces de crayons, du manque d'entretien du jardin, des impacts sur le carrelage.

Il apparaît alors justifié de retenir la somme de 310€ au profit du bailleur au titre des frais de remise en état du logement.

Les parties s'accordent sur la retenue de 110,33€ par le bailleur au titre des frais d'entretien de la chaudière. Monsieur devra donc régler cette somme à Monsieur

Il résulte de l'état des lieux de sortie que les parties se sont entendues sur le fait que la fosse septique n'avait pas été vidée. Le devis devait être joint au constat. Il peut alors être retenu la somme de 220€ au titre de l'entretien de la fosse, Monsieur ne justifiant pas de la nécessité d'un entretien annuel de la fosse septique.

S'agissant de la consommation de fioul, Monsieur rapporte la preuve de ce qu'il a fait remplir la cuve de 1000 litres pour un montant de 840€ le 18 avril 2017 mais il n'a pas fait constater le niveau de fioul lors de l'état des lieux de sortie et échoue alors à démontrer sa consommation réelle. Il sera débouté de sa demande de ce chef.

La demande au titre du préjudice moral formée par Monsieur sera rejetée dès lors que ce dernier échoue à démontrer que Monsieur X serait à l'origine de l'indécence du logement.

sur les autres demandes:

Monsieur succombant à titre principal, sera tenu aux entiers dépens et à la somme de 1000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La nature du litige et son ancienneté justifient que l'exécution provisoire de la présente décision soit ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE Monsieur à payer à Monsieur X la somme de 2000€ au titre de son préjudice de jouissance;

CONDAMNE Monsieur X à payer à Monsieur la somme de 330,33€ au titre des frais d'entretien de la chaudière et de la fosse septique;

CONDAMNE Monsieur aux dépens et à la somme de 1000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

DEBOUTE Monsieur X et Monsieur de leurs autres demandes;

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,

La Présidente,