

TRIBUNAL D'INSTANCE DE LORIENT

JUGEMENT DU 4 Juillet 2019

COPIE

N° minute 2019/

N° archives 2019/

DEMANDEUR

Madame [redacted] née [redacted]
avocat au barreau de LORIENT

assistée de Me REGNIER Gilles,

DÉFENDEUR

Monsieur G, [redacted] at, [redacted] E, comparant en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL

JUGE L. PETEAU

GREFFIER C. AUDRAN

DÉBATS AUDIENCE du 6 juin 2019

JUGEMENT MIS A DISPOSITION le 4 Juillet 2019

N° R.G. 11-19-000569

EXPEDITION revêtue de la formule exécutoire délivrée à Me REGNIER Gilles

COPIE délivrée à [redacted]

FAITS PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par acte sous seing privé en date du 13 avril 2016 Monsieur et Madame [redacted] ont consenti à Mme [redacted], la location d'un appartement à usage d'habitation, sis [redacted] moyennant le versement d'un loyer mensuel d'un montant de 330,00 Euros.

L'immeuble a été cédé à [redacted]

Par acte d'huissier de justice en date du 23 avril 2019 Mme [redacted] a assigné M. [redacted] O. devant le Tribunal d'Instance de LORIENT et sollicite de:

condamner M [redacted] à lui payer la somme de:

- à titre principal la somme de 20 000 euros en application de l'article 1231-2 du code civil pour préjudice moral.
- à titre subsidiaire la somme de 10 000 euros en application de l'article 1240 du code civil pour préjudice moral
- en tout état de cause la somme de 3 000 euros en application de l'article 1240 du code civil pour préjudice moral

condamner M [redacted] à lui payer la somme de 1500,00 Eus sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

condamner M J. [redacted] aux dépens.

A l'appui de ses prétentions Mme [redacted] expose :

- que conformément à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 le bailleur doit délivrer un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage de réparations et que M [redacted] a manqué à cette obligation
- que l'indécence du logement l'a contrainte à quitter celui-ci en urgence afin d'être relogée

A l'audience du 6 juin 2019, Mme [redacted] confirme ses demandes.

M J [redacted] s'oppose aux demandes formulées à son encontre affirmant que le logement est parfaitement décent et ne présente aucun danger. Il sollicite en conséquence que Mme [redacted] soit déboutée de l'ensemble de ses demandes et soit condamnée à lui payer la somme de 990,00 euros correspondant aux loyers impayés de février, mars et avril 2019 outre le remboursement du coût des constats d'huissier de justice rendus nécessaires pour la présente instance.

Mme J [redacted] indique que le non paiement des loyers a été accepté par son bailleur suite à son départ précipité et sollicite le débouter de sa demande reconventionnelle.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande indemnitaire au titre de l'indécence du logement et la demande reconventionnelle en paiement des loyers et des frais de constats d'huissier

En application de l'article 6 a) de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation.

De même aux termes de l'article 6, le bailleur doit délivrer des équipements d'usage privatif et commun en bon état de marche.

Par ailleurs l'article 6 alinéa 1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître des 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.

La délivrance d'un logement décent suppose une délivrance conforme aux normes minimales de confort et d'habitabilité telles que définies par le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Selon 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 leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat".

Enfin en application des dispositions de l'article 1147 ancien du Code Civil applicable au cas d'espèce, "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, 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 par courrier en date du 27 décembre 2018, Mme L. sollicitait de son bailleur qu'il entreprenne des travaux afin d'assurer une isolation du plancher du logement faisant valoir que suite à l'ouverture effectuée par ce dernier dans le mur l'air extérieur pénétrait au rez de chaussée du bâtiment occasionnant un fonctionnement accru des chauffages. Elle évoquait également la présence de souris dans le grenier dont le bruit lui était très désagréable la nuit.

M. J. par courrier du 7 janvier reçu le 9 janvier 2019 prenait acte de la plainte de sa locataire mais lui indiquait ne pas pouvoir intervenir n'ayant pas les moyens financiers.

Il ressort de l'attestation de M I gérant de la SAS KERVEADOU ayant pour activité la maçonnerie que ce dernier a constaté des fissures importantes dans plusieurs pièces de l'appartement et notamment dans la salle de bains située au dessus du percement en pierre, réalisé par M en partie rez de chaussée, ainsi que l'absence de cloisonnement thermique de l'ouverture permettant à l'air extérieur de pénétrer au niveau du plancher du logement loué.

Il ajoutait avoir constaté entre le 8 janvier et le 9 janvier 2019 la survenance de nouvelles fissures et concluait à un risque d'affaissement du plancher en l'absence d'étalement de ce dernier ainsi qu'au niveau du percement.

Suite à ces observations Mme décidait de quitter le logement.

Le 29 janvier 2019, l'association SOLIHA procédait à un diagnostic technique et constatait également la présence en intérieur de fissures horizontales et verticales, généralisées sur l'ensemble du logement. L'ouverture des portes des chambres occupées par les enfants et de la cuisine était rendue difficile en raison de frottements.

Il était en outre relevé une ventilation mécanique peu efficace favorisant la présence d'humidité dans les pièces d'eau, l'absence de détalonnages des portes et l'absence de garde-corps aux fenêtres de l'étage.

Enfin il était constaté que les eaux des bains s'écoulaient à l'extérieur sur le sol par un simple tuyau situé à l'arrière du bâtiment.

M J) produit deux constats d'huissier de justice des 24 avril et 2 mai 2019 sur lesquels il s'appuie pour contester les constats développés ci-dessus.

Cependant ces constats, intervenus plusieurs mois après les faits survenus en janvier 2019 et alors que M J avait repris possession des lieux depuis plusieurs mois et avait donc la libre disposition de ceux-ci, sont insuffisamment probants.

Il ressort de l'ensemble des éléments suffisants permettant d'établir que le logement loué à Mme ne répondait pas aux critères de décence définis par le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et présentait notamment un risque pour les personnes d'affaissement du plancher compte tenu de la nature de ce dernier (plancher bois ancien) et des travaux engagés par M qui ne respectaient pas dans leur exécution aux règles de l'art.

Mme L a donc légitimement décidé qu'il était nécessaire de quitter le logement compte tenu de ce risque et des autres désordres engendrés par les travaux de M (problème de chauffe).

Cette situation justifie que Mme soit dispensée de la délivrance d'un quelconque préavis de départ et donc du paiement des loyers de février,

mars et avril dont le paiement est sollicité par l'huissier, le logement étant rendu inhabitable en l'absence de mesures de sécurisation.

Par ailleurs le manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent par M. [REDACTED] a généré pour Mme [REDACTED] importants tracasseries, ayant dû notamment être relogée en urgence, justifiant l'octroi d'une somme de 1500 euros à titre de dommages et intérêts.

Il convient en conséquence de débouter M. [REDACTED] de sa demande en paiement des loyers ainsi que du coût des constats d'huissier de justice et de condamner ce dernier à payer à Mme [REDACTED] la somme de 1500 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Sur la demande de dommages et intérêts présentée par Mme [REDACTED] sur le fondement de l'article 1240 du code civil :

Mme [REDACTED] formule une demande de dommages et intérêts fondée sur la responsabilité délictuelle de M. [REDACTED].

Cependant Mme [REDACTED] démontre pas l'existence d'une faute, distincte de la faute contractuelle portant sur l'obligation de délivrance évoquée ci-dessus, imputable à M. [REDACTED].

Il y a lieu en conséquence de rejeter la demande formulée à titre de dommages et intérêts par Mme [REDACTED].

Sur l'exécution provisoire

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

Sur les dépens

M. [REDACTED] qui succombe à l'instance sera condamné aux entiers dépens.

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.

Il paraît équitable en l'espèce d'allouer à Mme J. [REDACTED] une somme de 500,00 euros pour les frais exposés et non compris dans les dépens.

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 :

Déboute M [redacted] sa demande en paiement des loyers ainsi que du coût des constats d'huissier de justice .

Condamne M [redacted] à payer à Mme [redacted] la somme de 1500,00 €, au titre de son préjudice moral, et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 4 juillet 2019.

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision.

Condamne M [redacted] à payer à Mme [redacted] la somme de 500,00 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamne M J [redacted] aux dépens.

Le présent jugement a été signé par L.PETEAU, Président d'audience et C. AUDRAN, Greffier.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

En audience publique,
Le Tribunal a prononcé le présent jugement et ordonne
à l'huissier de justice de le faire exécuter,
à l'exception de la somme de 1500,00 € au titre de son préjudice moral, et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 4 juillet 2019.
En outre, le Tribunal a condamné M [redacted] à payer à Mme [redacted] la somme de 500,00 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.
Le présent jugement a été prononcé en audience publique le 4 juillet 2019 à [redacted] heures.
Le Tribunal a été composé de M L. PETEAU, Président d'audience et C. AUDRAN, Greffier.