

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL

Tribunal d'Instance
de VILLEURBANNE
3 Rue du Docteur Papillon
69100 VILLEURBANNE

INSTANCE DE VILLEURBANNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AF
RG N° 11-19-001861

Minute : 19/3366

du : 19/12/2019

JUGEMENT

SCI M

C/

Z

Z

AJ N°2019019598 du 23/10/2019

PIÈCES DÉLIVRÉES :

Grosse, copie, dossier
à.....
Grosse, copie, dossier
à.....
Délivré le

A l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 19 Décembre 2019, sous la présidence de Sophie CARRERE, Président, assistée de Laïla NOUBEL, Greffier,

Après débats à l'audience du 4 novembre 2019, le jugement suivant a été rendu :

ENTRE :

DEMANDEUR :

Société Civile Immobilière

69500 BRON

représentée par Me DREZET Lydie, avocat du barreau de LYON
(T 485)

D'UNE PART,

ET :

DÉFENDEURS :

Madame Z

Monsieur Z

demeurant, 69120 VAULX EN VELIN

représentés par Me QUINTIN-DURAND Héroïse, avocat du barreau de LYON (T 2791)

D'AUTRE PART,



EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2018, la SCI [REDACTED] a donné à bail à Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] Z [REDACTED] un logement à usage d'habitation situé au 18 rue Beauséjour, 69120 Vaulx-en-Velin.

Aux termes du même acte, la SCI [REDACTED] a donné en location à Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] un garage.

Par acte d'huissier en date du 23 janvier 2019, la SCI MG a fait délivrer à Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] un commandement d'avoir à lui payer la somme de 3 400 euros correspondant notamment au montant des loyers dus au 10 janvier 2019 et d'avoir à fournir les justificatifs de l'assurance habitation.

La SCI [REDACTED] justifie avoir respecté l'obligation imposée par l'article 24-II de la loi du 6 juillet 1989 en saisissant la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives le 25 janvier 2019.

Par acte d'huissier en date du 17 avril 2019, notifié au représentant de l'Etat dans le département par voie électronique le 17 avril 2019, la SCI [REDACTED] a fait citer Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ZISI à comparaître devant ce tribunal afin d'obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- le prononcé de la résiliation du bail établi entre les parties pour défaut de paiement des loyers et défaut d'assurance,
- l'expulsion de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] des lieux loués, avec au besoin, le concours de la force publique,
- leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 6 140 euros correspondant aux loyers et charges impayés arrêtés au jour de l'assignation, outre les loyers et charges dus au jour de l'audience, ainsi que les intérêts au taux légal à compter du commandement de payer,
- leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et charges contractuels jusqu'au départ effectif des lieux,
- leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 600 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

L'affaire a été appelée une première fois à l'audience du 20 juin 2019 et a fait l'objet de plusieurs renvois afin que les parties puissent échanger leurs conclusions. Elle a été retenue et plaidée à l'audience du 4 novembre 2019.

Dans leurs conclusions en défense développées oralement, Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] demandent au tribunal de :

- constater qu'ils produisent leur attestation d'assurance habitation au titre du logement loué 18 rue Beauséjour à Vaulx-en-Velin,
- rejeter en conséquence la demande de résolution du bail locatif en raison du défaut de production du justificatif d'assurance habitation,
- rejeter la demande de résolution du bail locatif en raison des impayés de loyer, ainsi que la demande de règlement d'une indemnité d'occupation,
- constater qu'ils ont adressé un règlement de 700 euros à la SCI [REDACTED] le 28 août dernier, aux fins d'apurement de la dette locative,
- dire et juger que le logement occupé par les consorts Z [REDACTED] ne respecte pas les normes relatives au logement décent,
- condamner en conséquence la SCI [REDACTED], en sa qualité de bailleur, à exécuter les travaux qui s'imposent, et notamment les travaux d'isolation, de reprise des conséquences de l'absence d'isolation, et les travaux afférents à la mise aux normes des installations de sécurité, afin de remédier à l'état du logement occupé par les époux Z [REDACTED]
- dire et juger que tant que les travaux précités n'auront pas été exécutés, le loyer mensuel sera ramené à la somme de 200 euros, et ce avec effet rétroactif à la date du 1^{er} janvier 2018, date de conclusion du bail,

- condamner la SCI [REDACTED] à régler aux époux [REDACTED] la somme de 1 994,96 euros en réparation du préjudice économique constitué par le surcoût de consommation électrique, induit par le défaut d'isolement du logement,
- condamner la SCI [REDACTED] à régler la somme de 6 000 euros aux époux [REDACTED], en réparation de leur préjudice de jouissance,
- condamner la SCI [REDACTED] à régler la somme de 1 000 euros chacun aux époux [REDACTED] en réparation de leur préjudice moral et de dégradation de leur état de santé,
- dire et juger qu'il sera opéré compensation entre la dette locative et les sommes que la SCI [REDACTED] devra régler aux époux [REDACTED]
- rejeter la demande présentée par la SCI [REDACTED] au visa de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner la SCI [REDACTED] au règlement d'une somme de 1 500 euros au visa de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, entre les mains de l'avocat des époux [REDACTED],
- condamner la SCI [REDACTED] aux entiers dépens de la présente instance, en ceux compris le coût du commandement de payer visant la clause résolutoire et le coût du constat d'huissier qu'ont fait réaliser les époux [REDACTED] le 19 août 2019.

Dans ses conclusions en réplique, complétées et actualisées oralement à l'audience, la SCI MG demande au tribunal de :

- prendre acte de ce qu'elle se désiste de sa demande de résiliation du bail locatif pour défaut d'assurance,
- débouter Monsieur et Madame Z [REDACTED] de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions,
- prononcer la résiliation du bail,
- ordonner l'expulsion de Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] des lieux loués, avec au besoin, le concours de la force publique,
- les condamner solidairement au paiement de la somme de 9 160 euros correspondant aux loyers et charges impayés arrêtés au 1^{er} novembre 2019, échéance du mois de novembre 2019 comprise, outre les intérêts à compter du 23 janvier 2019,
- les condamner solidairement au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et charges contractuels jusqu'au départ effectif des lieux,
- les condamner solidairement au paiement de la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens,
- ordonner l'exécution provisoire.

MOTIVATION

*** Sur la résiliation du bail et l'expulsion**

Aux termes de l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Le défaut d'assurance du logement constitue un manquement grave justifiant le prononcé de la résiliation du bail.

Au cas particulier, dans la mesure où Monsieur et Madame [REDACTED] versent aux débats une attestation de la société [REDACTED] dont il ressort qu'ils ont souscrit une assurance multirisques habitation, la SCI [REDACTED] s'est désistée de sa demande tendant à voir prononcer la résiliation du bail pour défaut d'assurance.

Elle maintient en revanche sa demande visant à obtenir la résiliation du bail pour défaut de règlement par les locataires des loyers.

En application des dispositions combinées des articles 1728 et 1741 du code civil, le défaut de paiement des loyers est un manquement grave du locataire susceptible de justifier le prononcé de résiliation du bail.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au bailleur 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, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Encore, aux termes de l'article 1719-1° du code civil, 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. Lorsque les locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant.

Le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 définit le logement décent comme celui :

- qui assure le clos et le couvert, est protégé des infiltrations d'air parasites et pourvu de dispositifs de retenue des personnes,
- dont la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires,
- dont les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement,
- dont les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements,
- dont les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre,
- qui comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : installation permettant un chauffage normal, installation d'alimentation en eau potable, installation d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes, cuisine, installation sanitaire intérieure au logement, réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne,
- qui dispose au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

Conformément à l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, Monsieur et Madame [REDACTED], qui soutiennent que le logement est indécent en raison d'un dysfonctionnement du système de ventilation et d'une installation électrique dangereuse, versent aux débats un constat d'huissier dressé par Maître [REDACTED] le 19 août 2019, un rapport de l'ALPIL du 13 septembre 2019 et un courrier de mise en demeure du 24 septembre 2019 adressé au gérant de la SCI [REDACTED] par l'adjoint délégué à l'action sociale, aux solidarités et à la santé.

Il ressort de ces pièces que :

- le tirage de la VMC de la cuisine est quasi nul. La partie basse des murs présente des traces d'humidité et de moisissures. L'installation électrique est dangereuse. Il y a un risque d'électrocution ou de départ de feu, la prise n'étant pas reliée à la terre. Les fils sont dénudés.
- dans le séjour, le branchement du radiateur est dangereux. Les fils électriques sont dénudés. Le dispositif d'entrée d'air est inadapté et bouché. Des trous ont été aménagés sur la fenêtre sans grille ni barette de ventilation.

- la porte de la cuisine et la fenêtre de la chambre 2 sont peu étanches à l'air.
- dans la salle de bain, la bouche de la VMC ne fonctionne pas. Il y a des traces d'humidité et de moisissures sur les murs. Le siphon du lavabo n'est pas normalisé et présente un risque de remontée d'odeurs. L'installation électrique est dangereuse en raison des fils dénudés et proches du bac à douche. L'éclairage électrique n'est pas protégé des projections d'eau.
- La chambre présente des traces d'humidité. La peinture est écaillée. Le système de ventilation ne permet pas de renouveler l'air intérieur du logement. Le phénomène de condensation présente des taux d'humidité élevés puis l'apparition de moisissures.
- Les taux d'humidité, relevés par temps sec et chaud, augmenteront donc de manière significative l'hiver, par temps froid et humide.

Les photographies, prises par l'huissier et les représentants de l'ALPIL permettent de constater visuellement à la fois l'ampleur de l'humidité et des moisissures, et la dangerosité de l'installation électrique liée à la présence de nombreux fils dénudés dans chaque pièce ainsi qu'à l'extérieur de la maison.

La SCI [REDACTED] prétend que le logement a été donné à bail en bon état et soutient que c'est l'occupation des locataires qui est à l'origine du dysfonctionnement de la VMC et des désordres électriques.

Pour appuyer son argumentation, elle se contente de faire observer que Monsieur et Madame [REDACTED] ne se sont jamais plaints de l'état du logement et que ce n'est que depuis l'assignation qui leur a été délivrée qu'ils invoquent un état d'indécence.

Si cette chronologie est exacte, elle ne signifie nullement que le logement a été délivré en bon état.

La SCI [REDACTED] qui a pour locataires un couple et son fils nés en Albanie, de nationalité grèque, arrivés récemment en France, donc des locataires dont la précarité était apparente, n'a pas dressé d'état des lieux à leur entrée dans le logement. Elle n'apporte donc pas la preuve que la maison a été délivrée en bon état.

Au contraire, l'ampleur des moisissures permet de se convaincre de ce que la VMC n'a jamais fonctionné depuis l'entrée dans les lieux des locataires. Par ailleurs, la mise aux normes de l'électricité n'incombe pas aux locataires. L'importance des désordres électriques mettant en danger la sécurité des occupants ne peut pas avoir échappé à la SCI MG, quand bien même les époux [REDACTED] ne s'en sont pas plaints avant la présente procédure.

Il s'évince de l'ensemble de ces éléments que le logement doit être qualifié d'indécent.

Ce manquement grave du bailleur à son obligation de délivrance explique la propre défaillance des locataires, qui n'apparaît pas dans ces conditions suffisamment grave pour justifier le prononcé de la résiliation du bail.

En conséquence, la SCI [REDACTED] sera déboutée de ses demandes en résiliation de bail, en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation.

*** Sur les travaux**

Afin de rendre le logement décent, la SCI [REDACTED] doit entreprendre des travaux de nature à remédier au désordre d'humidité dans la maison et au dysfonctionnement de l'installation électrique.

Elle a déjà reçu un courrier de mise en demeure le 24 septembre 2019 émanant de la Direction Développement Urbain, Service Hygiène et Salubrité.

En conséquence, la SCI [REDACTED] sera condamnée à exécuter les travaux relatifs à l'isolation à l'eau et à l'air de la maison, à la reprise système de ventilation et à la mise aux normes de l'installation électrique, selon les préconisations contenues dans la mise en demeure qui lui a

été adressée le 24 septembre 2019 par l'adjoint délégué à l'action sociale, aux solidarités et à la santé.

*** Sur le montant du loyer, l'arriéré locatif et la compensation**

Aux termes de l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Sauf impossibilité absolue d'utiliser les lieux, le locataire ne peut cesser de payer son loyer au motif que le bailleur n'exécute pas sa propre obligation de délivrance.

En l'espèce, les désordres allégués par les défendeurs ne sont pas de nature à rendre le logement inhabitable, observation faite que Monsieur et Madame [REDACTED] continuent aujourd'hui d'occuper la maison et qu'ils n'entendent pas la libérer. Dès lors, les défendeurs ne pouvaient arguer de ces désordres pour s'opposer au paiement des loyers et des charges dus.

La SCI [REDACTED] réclame la condamnation solidaire de Monsieur et Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 9 160,00 euros au titre des loyers et charges arrêtés au 1^{er} novembre 2019, sur la base du loyer mensuel fixé contractuellement par les parties à la somme mensuelle de 900 euros.

Monsieur et Madame [REDACTED] ne sauraient solliciter une diminution de ce montant au motif que la somme est trop importante au regard de la surface et de la localisation de la maison, alors que cette dernière n'est pas située dans une zone soumise à l'encadrement des loyers et qu'ils ont pu se rendre compte de la surface de la maison pour l'avoir visitée.

En revanche, au visa de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, l'indécence du logement, qui perdurera tant que les travaux propres à y remédier n'auront pas été effectués, doit conduire à réduire le montant du loyer à la somme mensuelle de 300 euros avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2018.

Le compte locatif s'établit donc ainsi :
loyers du 1^{er} janvier 2018 au 30 novembre 2019 : $300 \times 23 = 6\,900$ euros
moins les paiements intervenus : 8 260 euros
soit un solde de 1 360 euros au crédit les locataires.

La SCI [REDACTED] sera en conséquence déboutée de sa demande au titre de l'arriéré locatif.

Le loyer sera par ailleurs réduit à cette somme mensuelle de **300 euros** jusqu'à la justification par la SCI [REDACTED] de la réalisation des travaux.

*** Sur le préjudice économique**

Il ressort du rapport de l'ALPIL, qui s'est fait communiquer les factures de consommations d'électricité, que Monsieur et Madame [REDACTED] ont eu une consommation de 14 342 kWh entre le mois de février 2018 et le mois de janvier 2019. Or, la consommation annuelle d'un logement "tout électrique" de 50 m² est évaluée à 6 100 kWh dans le cas d'une isolation thermique moyenne et de 7 200 kWh dans celui d'une isolation thermique mauvaise. Le ménage est donc dans une situation qualifiée de précarité énergétique très importante dans un logement qui n'est pas sur-équipé d'appareils électriques.

Ainsi, comme cela est confirmé par les factures d'EDF versées aux débats, Monsieur et Madame [REDACTED], qui occupent une maison de 30 m², ont consommé plus du double d'électricité que la moyenne admissible pour un logement mal isolé.

C'est donc à bon droit qu'ils sollicitent la condamnation de la SCI [REDACTED] à leur verser la somme de **1 994,96 euros** au titre de leur préjudice économique.

La SCI [REDACTED] sera condamnée à leur verser cette somme.

*** Sur la demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance**

Monsieur et Madame [REDACTED] sollicitent l'allocation de dommages et intérêts, arguant d'un préjudice de jouissance en lien avec l'indécence du logement.

Au vu de ce qui a été énoncé plus avant s'agissant de l'indécence du logement, la faute du bailleur est suffisamment démontrée.

Pour autant, le préjudice des occupants a déjà fait l'objet d'une réparation par la prise en compte de la diminution du loyer avec effet rétroactif à compter de leur entrée dans les lieux, diminution qui perdurera tant que les travaux ne seront pas effectués.

En conséquence, ils seront déboutés de leur demande au titre d'un préjudice de jouissance complémentaire.

*** Sur le préjudice moral**

Le seul certificat médical versé aux débats relatif à un bilan de toux de Madame [REDACTED] permet de caractériser le préjudice de jouissance déjà indemnisé par la diminution du montant du loyer, mais n'établit pas l'existence d'un préjudice moral distinct.

Monsieur et Madame [REDACTED] seront déboutés de leur demande de ce chef.

*** Sur les autres demandes**

La SCI [REDACTED], partie perdante, sera tenue aux dépens de l'instance, qui comprendront le coût du commandement de payer et de l'assignation. En revanche, le coût du constat d'huissier ne fait pas partie des dépens mais entre dans les frais irrépétibles.

La SCI [REDACTED] sera condamnée à payer, au visa de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, entre les mains de Maître Héloïse QUINTIN-DURAND, avocat des époux [REDACTED], la somme de **600 euros** au titre des frais irrépétibles, lesquels incluent donc le coût du constat d'huissier.

L'exécution provisoire de la présente décision, nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, sera ordonnée.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire rendu en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

CONSTATE que la SCI MG se désiste de sa demande de prononcé de la résiliation du bail pour défaut d'assurance,

Vu l'état d'indécence du logement,

FIXE le montant du loyer à la somme mensuelle de **300 euros** à compter du 1^{er} janvier 2018 et jusqu'à la réalisation par la SCI [REDACTED] des travaux propres à remédier à l'indécence du logement,

DÉBOUTE la SCI [REDACTED] de sa demande en paiement,

DÉBOUTE la SCI [REDACTED] de sa demande de résiliation du bail pour non paiement des loyers, de sa demande d'expulsion et de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à faire réaliser les travaux relatifs à l'isolation à l'eau et à l'air de la maison, à la reprise système de ventilation et à la mise aux normes de l'installation électrique, selon les préconisations contenues dans la mise en demeure qui lui a été adressée le 24 septembre 2019 par l'adjoint délégué à l'action sociale, aux solidarités et à la santé,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à payer à Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] la somme de **1 994,96 euros** au titre du préjudice économique,

DÉBOUTE Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] de leur demande au titre du préjudice de jouissance,

DÉBOUTE Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] de leur demande au titre du préjudice moral,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] à payer entre les mains de Maître Héloïse QUINTIN-DURAND, avocat des époux ZISI, la somme de **600 euros** sur le fondement de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, somme incluant le coût du constat d'huissier,

CONDAMNE la SCI [REDACTED] aux dépens, incluant le coût du commandement de payer et de l'assignation,

ORDONNE l'exécution provisoire.

ORDONNE la transmission du présent jugement au représentant de l'Etat dans le Département.

Ainsi jugé et prononcé le dix-neuf décembre deux mil dix-neuf par mise à disposition au greffe de ce tribunal.

LE GREFFIER



LE JUGE



En conséquence la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision 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 directeur des services de greffe judiciaires du tribunal d'instance de Villeurbanne a signé et délivré la présente copie certifiée conforme comportant formule exécutoire.
P/le directeur des services de greffe judiciaires
Le greffier

