

MINUTE N°

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VANNES
JUGEMENT DU 31 Décembre 2020**

DEMANDEUR(S) :

**Madame M née , demeurant 2 Les Portes -
56430 MAURON, représentée par Me Cédric Berne de LA CALLE,
de la SELARLU Cabinet de la CALLE, avocat au barreau de
VANNES**

DÉFENDEUR(S) :

**Monsieur L , demeurant , 56660 ST
JEAN BREVELAY, représenté par Me Anne-Sophie BARLE, avocat au
barreau de VANNES**

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

**PRÉSIDENTE : BIENVENU Noémie, juge des contentieux de la
protection, placée par ordonnance du premier président de la cour
d'appel de RENNES en date du 31 août 2020**

**GREFFIER : Olivier LACOUA lors des débats, Martine OLLIVIER lors
du prononcé**

DÉBATS : 19 novembre 2020

**AFFAIRE mise en délibéré au : 31 Décembre 2020 par mise à
disposition au greffe**

Le :

Exécutoire à : - Me Cédric Berne de LA CALLE
- Me Anne-Sophie BARLE

Copie à :

Mo

XIB

RAPPEL DES FAITS

Madame Madeleine M née R a donné à bail à Monsieur Michel LEGRAS une maison d'habitation située 4 à Saint Brieux de Mauron (56430), par contrat du 26 février 2014, pour un loyer mensuel de 400 euros.

Par acte d'huissier du 27 août 2019, Madame M a fait délivrer à Monsieur L un congé pour vente avec prise d'effet au 29 février 2020.

Le 3 mars 2020, un procès-verbal de constat a été établi par huissier de justice, en l'absence de Monsieur L .

Constatant qu'aucun état des lieux de sortie ne pouvait être fait en l'absence de Monsieur L mais que l'abandon de logement ne pouvait pour autant être constaté, Madame M l'a fait citer, par assignation du 17 avril 2020 remise à étude, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de céans aux fins de voir:

A titre principal:

- déclarer le congé pour vente valable sur la forme et sur le fond ;
- constater la résiliation du contrat de bail ;
- ordonner l'expulsion de corps et de biens de Monsieur L ainsi que de tout occupant de son chef du logement, dès que le délai légal sera expiré et ce, au besoin avec le concours de la force publique ;
- dire que faute de le faire, elle pourra faire procéder à l'expulsion, tant de toutes personnes que tous biens se trouvant dans les lieux de son chef, en faisant s'il y a lieu, procéder à l'ouverture des portes, éventuellement avec l'assistance de la force publique ;
- condamner Monsieur L au paiement de la somme de 1.400 euros au titre du reliquat de loyers ;
- condamner Monsieur L au paiement de la somme de 400 euros par mois à titre d'indemnité d'occupation à compter du 1er mars 2020 et ce jusqu'à complète libération des lieux;
- condamner Monsieur L au paiement de dommages et intérêts pour réparations locatives constatées, sous réserve des chiffrages à venir ;
- condamner Monsieur L au paiement de la somme de 5.000 euros de dommages et intérêts pour perte de chance de pouvoir vendre en l'état la maison d'habitation;

A titre accessoire:

- condamner Monsieur L à lui verser la somme de 1.700 euros au titre des honoraires et frais d'avocat et la somme de 362,19 euros au titre du procès-verbal de constat, en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner Monsieur L aux entiers dépens, comprenant notamment les frais de signification de la présente assignation, du jugement à intervenir et les frais d'exécution forcée.

L'affaire a été appelée à l'audience du 28 mai 2020 puis renvoyée à l'audience du 19 novembre 2020.

A cette audience, Madame M , représentée par Maître DE LA CALLE, s'en rapporte à ses dernières conclusions dans lesquelles elle maintient les demandes figurant dans son assignation, en y précisant que le montant des réparations locatives s'élève à la somme de 1.404,77 euros.

Elle sollicite le rejet des demandes de Monsieur L et réévalue le montant des honoraires et frais d'avocat à la somme de 4.989 euros.

Au soutien de sa demande en validation de congé pour vente, elle expose, au visa de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, que le mode de délivrance du congé a été respecté, que le délai de préavis de six mois a été observé, s'élevant en l'espèce à six mois et deux jours, que le congé est en outre régulier sur le fond.

Au soutien de sa demande d'expulsion, elle indique, au visa des articles 1739 et 1240 du code civil, que Monsieur L s'est maintenu dans le logement de manière fautive, ce qui lui a causé un préjudice, qu'il ne justifie pas de sa nouvelle adresse et qu'il occupe donc toujours indûment la maison d'habitation.

A l'appui de sa demande en paiement au titre des loyers impayés, elle fait valoir, au visa des

articles 1103 du code civil et 7 de la loi du 6 juillet 1989, qu'elle n'a reçu qu'un paiement partiel du loyer à compter du mois d'août 2019, qu'en l'absence d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé être en bon état, qu'elle a réalisé des travaux dans le logement destinés à rendre celui-ci habitable. Elle soutient que le défendeur a fait le choix de vivre sans chauffage, ce qui eu pour effet de dégrader le bien, qu'ainsi l'état d'humidité lui est imputable. Elle conteste la légitimité de la suspension de loyer au motif que le défendeur n'a pas saisi le juge pour demander l'autorisation de suspendre le paiement des loyers et de consigner les sommes. Elle soutient qu'il ne démontre pas non plus avoir été dans l'impossibilité absolue d'utiliser les lieux et qu'aucun arrêté d'insalubrité ou de péril n'a été pris conformément à l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle précise au surplus n'avoir jamais été convoquée aux opérations de diagnostic sollicitées par le locataire. Elle ajoute que le dépôt de garantie n'a été réglé.

Au soutien de sa demande en paiement au titre des réparations locatives, elle explique, au visa des articles 1103 et 1231-1 du code civil et de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, que l'huissier de justice a constaté plusieurs dégradations mais qu'elle ne peut en l'état solliciter que le paiement, selon devis, du remplacement du portail non réparable, n'ayant pas accès au logement.

Au soutien de sa demande d'indemnisation de la perte de chance, elle note, en application de l'article 1231-2 du code civil, que l'état extérieur délabré de la maison déprécie sa valeur et réduit subséquemment les chances de vendre en l'état.

En réponse aux conclusions adverses, elle indique, au visa de l'article 1363 du code civil, que le défendeur énumère dans sa pièce n°8 des travaux qu'il aurait effectués, sans apporter de justificatifs, ce qui lui ôte toute valeur probatoire. Elle conteste les autres pièces relatives aux travaux au motif qu'elles sont antérieures au présent bail ou qu'elles n'ont aucune valeur probatoire.

Monsieur L , représenté par Maître BARLE, sollicite le rejet des demandes de Madame M née R et demande, à titre reconventionnel:

- la condamnation de Madame M à lui verser la somme de 19.900 euros, au titre du remboursement des travaux réalisés à hauteur de 8.900 euros et de paiement de dommages et intérêts à hauteur de 11.000 euros; qu'il décompose de la manière suivante dans ses conclusions: 5.000 euros en réparation du préjudice de jouissance, 4.000 euros en réparation de l'obligation de quitter les lieux de manière injustifiée, 2.000 euros en réparation du préjudice moral ;
- la condamnation de Madame M à la somme de 1.800 euros au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux entiers dépens.

Il soutient avoir loué une maison en état insalubre et indigne, comme le confirment selon lui, le rapport d'enquête sanitaire du 7 mars 2019 de la délégation départementale du Morbihan de l'ARS après visite du 17 décembre 2018, la lettre du 13 novembre 2018 du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, un rapport de visite de Morbihan solidarité énergie après visite du 19 juin 2018 et un rapport de SOLIHA. Il expose que Madame M a été mise en demeure par la confédération syndicale des familles d'effectuer les travaux nécessaires, que les travaux n'ayant pas été réalisés, Monsieur L a quitté les lieux le 22 février 2020.

Le tribunal met au débat la date d'acquisition de la clause résolutoire intervenant pendant la période de confinement.

L'affaire a été mise en délibéré au 31 décembre 2020.

MOTIFS DE LA DECISION

I. SUR LE CONGE POUR VENTE

L'article 15-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que "Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son

conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. [...] Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre".

Selon l'article 15-II de la loi précitée, "Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

En l'espèce, un congé pour vendre a été signifié à personne le 27 août 2019 pour la date du 29 février 2020, soit un délai de six mois et deux jours. Est jointe à l'acte d'huissier la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire. L'acte spécifie l'offre de vente pendant les deux premiers mois du délais de préavis pour un montant de 80.000 euros.

Ainsi, le congé pour vente est valide et le bail a donc été résilié à la date du 29 février 2020, date de l'état des lieux de sortie fixé par la bailleuse.

Par courrier officiel du 28 février 2020, le conseil de Monsieur L a indiqué au conseil de Madame M que celui-ci quittera les lieux le 29 février 2020 et demande la date de venue de l'huissier pour la remise des clés. En réponse, par l'intermédiaire de leurs conseils, Madame M a informé le locataire que l'état des lieux était fixé au mardi 3 mars 2020, en présence d'un huissier de justice.

Le procès-verbal d'huissier constate l'absence de Monsieur L à l'état des lieux de sortie, qui n'a dès lors pu être effectué. Seules des constatations à l'extérieur de la maison ont été dressées par procès-verbal. Madame M indique que depuis cette date, elle n'a pu pénétrer dans le logement et qu'elle ne peut être certaine que le logement a été abandonné. Il convient de relever que des fenêtres étaient ouvertes lors du constat d'huissier du 3 décembre 2020, pouvant laisser supposer que le logement était encore habité. Monsieur L indique ne pas avoir eu connaissance de la date de l'état des lieux de sortie, alors même que son conseil en a reçu notification le 28 février 2020 par courrier officiel. Le locataire ne mentionne aucune remise des clés à la bailleuse.

Or, il est constant que le départ du locataire est caractérisé par un état des lieux de sortie et la remise des clés. Dès lors, l'expulsion de Monsieur L, occupant sans droit ni titre à l'issue du préavis du congé pour vente, sera ordonnée.

II. SUR LA DEMANDE DE CONDAMNATION AU PAIEMENT AU TITRE DE L'ARRIERE LOCATIF

Selon l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 précitée, "Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur".

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

Selon l'article 1353 du code civil, "Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation".

L'exception d'inexécution est le droit pour un co-contractant de suspendre ou de refuser l'exécution de sa prestation, lorsque son cocontractant n'exécute pas lui-même sa prestation.

L'article 1219 du code civil, dans sa nouvelle version, précise que l'inexécution de son obligation par le co-contractant doit être suffisamment grave pour justifier le refus d'exécution de son obligation par celui qui s'en prévaut.

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, "Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués".

En l'espèce, la bailleuse indique que Monsieur L n'a réglé que la moitié de son loyer, soit 200 euros par mois, à compter du mois d'août 2019 et ce jusqu'au mois de février 2020 et chiffre ainsi le montant de l'arriéré locatif à la somme de 1.400 euros.

Monsieur L ne conteste pas le montant de la dette locative mais indique s'être unilatéralement arrogé le droit de ne pas payer l'intégralité de son loyer à compter du mois d'août 2019 au motif que des réparations dans la maison n'ont jamais été effectuées alors même que celle-ci présentait un état d'insalubrité.

Il est constant que l'inexécution des travaux de réparation par le bailleur ne peut dispenser le locataire de payer son loyer, sauf exception résultant du caractère inhabitable du logement qui doit être attesté par huissier de justice ou faire l'objet d'un arrêté d'insalubrité, éléments manquants en l'espèce. Le caractère inhabitable du logement n'est pas relevé par les organismes sollicités par le locataire, qui concluent à l'insalubrité du logement. De plus, il doit être noté que le locataire est dans le logement depuis 2014, que le bail a fait l'objet d'une reconduction tacite, que le locataire est resté dans les lieux après avoir reçu les conclusions des diagnostics sollicités pendant plus de 18 mois.

Il est constant que le locataire qui souhaite faire établir des travaux visant à rendre le logement décent doit utiliser les voies de recours amiable ou judiciaire pour faire réaliser les travaux par le bailleur, ce qu'il n'a en l'espèce pas fait.

Il sera noté que le courrier du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne daté du 13 novembre 2018 adressé à Monsieur L mentionne expressément les recours qui sont à sa disposition pour contraindre la bailleuse à effectuer les travaux demandés.

En outre, la suspension partielle du paiement des loyers à compter de la délivrance du congé pour vente interroge sur la réalité du lien de causalité entre ces impayés et les réparations légitimement demandées.

Le défendeur sera donc condamné au paiement de la somme des reliquats de loyers, soit le montant total de 1.400 euros, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 17 avril 2020.

Afin d'indemniser l'impossibilité pour la bailleuse de disposer de son bien immobilier, le défendeur sera également condamné au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation à compter du 1er mars 2020 jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la restitution de toutes les clés de la maison.

III. SUR LA DEMANDE EN PAIEMENT AU TITRE DES REPARATIONS LOCATIVES

En application de l'article 7c) de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, "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, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement".

Aux termes de l'article 1731 du code civil, "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

Il est constant que la loi n'impose pas au bailleur de produire des factures pour justifier de la réalisation de travaux, la pertinence des sommes dues pouvant s'apprécier selon les pièces produites, notamment des devis.

En l'espèce, aucun état des lieux d'entrée n'a été réalisé, sans que les raisons de cette lacune ne soient indiquées. Le procès-verbal de constat établi par l'huissier de justice le 1er mars 2020 mentionne des dégradations visibles de l'extérieur, concernant notamment des bris de fenêtres et le portail de l'entrée de la maison cassé sur son pan droit et auquel il manque des lames en PVC.

La demanderesse produit un devis du 30 octobre 2020 visant le remplacement du portail pour un montant de 1.404,77 euros. Ce devis récent mentionne que le portail n'est pas réparable.

Monsieur L sera condamné au paiement de la somme de 1.404,77 euros due au titre de la réparation du portail.

IV. SUR LA DEMANDE EN REPARATION POUR PERTE DE CHANCE

Il est constant que pour être réparé, le préjudice doit revêtir un caractère certain. Il est également constant que l'élément de préjudice constitué par la perte d'une chance peut présenter en lui-même un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition, par l'effet du délit, de la probabilité d'un événement favorable, encore que par définition, la réalisation d'une chance ne soit jamais certaine.

En cas de perte de chance, la réparation du dommage ne peut être que partielle. La réparation ne peut jamais en matière de perte de chance être égale à l'avantage qu'aurait procuré la chance si elle s'était réalisée mais doit être mesurée à la chance perdue.

En l'espèce, la demanderesse indique que l'extérieur délabré de la maison représente pour elle une perte de chance de vendre sa maison à un prix correspondant à sa valeur réelle. Toutefois, en n'établissant pas le montant des réparations qu'elle entend entreprendre pour remettre la maison en état, autre que celle du portail qui fait l'objet d'une indemnisation dans les termes ci-dessus évoqués, elle ne peut chiffrer le montant de la perte de chance et donc du préjudice subi. Sa demande sera donc rejetée.

V. SUR LES DEMANDES RECONVENTIONNELLES EN PAIEMENT

- Sur la réparation du trouble de jouissance

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur a l'obligation "d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus".

Il est constant que le juge du fond ne peut fonder sa décision exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, sans méconnaître le principe du contradictoire. Toutefois, il peut s'appuyer sur des éléments soumis à la libre discussion des parties, dont il apprécie souverainement la valeur et la portée.

Un rapport d'enquête sanitaire du 7 mars 2019 conclut à la nécessité de procéder à une mise aux normes du logement donné en location portant notamment sur la ventilation, l'isolation et le chauffage de la maison. Ce rapport souligne le risque d'intoxiation par monoxyde de carbone de l'occupant du fait de l'installation par ce dernier d'un poêle à bois, de l'absence de ramonage des conduits du poêle ainsi que des conduits de raccordement et de fumée de la chaudière à fioul et de l'emballage, par l'occupant, de la chaudière dans de la laine de verre. Il ajoute que l'occupant ne produit aucun document attestant de l'entretien de la chaudière. Il explique que le défaut d'isolation entraîne des difficultés de chauffage. Il pointe des vétustés et des dégradations de plusieurs éléments de la maison et liste les travaux estimés nécessaires.

Le diagnostic social et technique de SOLIHA du 19 septembre 2018 fait état d'un taux d'insalubrité de 0,45 et 4 cases danger à la suite d'une visite du logement. Il relève que le logement est très peu isolé, que la laine de verre est en très mauvais état, qu'il n'y a pas d'isolation sur les murs. Il précise que le logement est "très énergivore" et qu'il ne permet pas de se "chauffer convenablement" et préconise des travaux d'isolation et de réparation des

ouvertures. En juin 2018 à l'occasion de la visite du diagnostiqueur, Monsieur L indique avoir froid l'hiver en raison de la réduction du chauffage pour limiter les coûts et d'une mauvaise isolation du logement.

Par courrier du 21 décembre 2018 de la confédération syndicale des familles, Madame M a été mise en demeure de réaliser des travaux dans un délai d'un mois pour sortir de l'insalubrité. Une mise en demeure du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne - qui conclut au fait que "le logement ne répond pas aux normes de décence définies par le décret du 30 janvier 2002 et ne respecte pas l'article L1331-26 du code de la santé publique relatif à la santé des occupants - lui a également été adressée au mois de novembre 2018.

Il ressort de ces pièces versées par le défendeur que les diagnostics établissent de manière objective un défaut d'isolation du logement, entraînant des difficultés de chauffage importantes, la CSF indiquant que "Monsieur L est sans chauffage pendant la période hivernale". L'absence de la bailleresse à ces opérations de diagnostic ne remettent pas en cause les conclusions objectives et concordantes des différents rapports ; et ce d'autant que Madame M a été mise en demeure à deux reprises en 2018 de réaliser des travaux et a pu à cette occasion contester les conclusions d'insalubrité.

Ainsi, il est clairement établi par les services du département que le logement ne répond pas aux normes de décence, que le locataire a rencontré des difficultés pour chauffer le logement pendant la période hivernale. Il est en outre relevé que la bailleresse a été mise en demeure à deux reprises d'effectuer des travaux en fin d'année 2018, ce qu'elle s'est abstenu de faire avant la délivrance du congé pour vente et du préavis du six mois. Il en résulte pour le locataire un trouble de jouissance qui sera évalué à la somme de 4.000 euros.

- Sur les dommages et intérêts dûs suite au départ des lieux

Monsieur L affirme que le congé pour vente constitue un moyen pour ne pas réaliser les travaux demandés, qu'il en résulte pour lui un préjudice qu'il estime à la somme de 4.000 euros.

Toutefois, Monsieur L ne justifie pas d'un préjudice distinct lié au fait de devoir quitter un logement insalubre, et ce d'autant que le préjudice lié à la non-réalisation de travaux fait l'objet d'une indemnisation dans les termes précédemment évoqués. Au surplus, le congé pour vente ayant été considéré valide, la résiliation du bail qui en découle ne peut donner lieu à réparation. Sa demande sera rejetée.

- Sur la demande de prise en charge des travaux réalisés

Monsieur L ne précise pas les travaux réalisés, dont il n'est pas non plus démontré qu'ils ont été faits avec l'accord du propriétaire. Il ne justifie pas de la somme de 8.900 euros réclamée, produisant une facture portant sur une dalle de béton, des devis de peinture pour des montants de 12.970,41 et 9.644,35 euros et une commande d'un poêle à bois visiblement datée du 16 janvier 2013, soit antérieurement à l'entrée dans les lieux. Sa demande sera donc rejetée sur ce point.

- Sur la demande en réparation au titre du préjudice moral

Monsieur L ne justifie pas d'un préjudice moral, et ce d'autant que le préjudice de jouissance fait l'objet d'une indemnisation dans les termes précédemment évoqués. Sa demande à ce titre sera rejetée.

VI. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

En application de l'article 696 du code de procédure civile, les dépens de l'instance seront partagés par moitié entre les parties.

Madame M ayant pris l'initiative de la procédure judiciaire devra être indemnisée des frais d'avocat et autres frais non compris dans les dépens. Monsieur L devra lui verser une somme qu'il est équitable de fixer à 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

En application de l'article 514 du code civil, le jugement sera de plein droit assorti de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE que le bail conclu entre Madame M née et Monsieur L pour une maison d'habitation située à Saint Brieux de Mauron (56430) est résilié au 29 février 2020 du fait du congé pour vente signifié le 27 août 2019 ;

ORDONNE à Monsieur L de libérer les lieux et de restituer les clés dès la signification du présent jugement ;

DIT qu'à défaut pour Monsieur L d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, Madame M pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

CONDAMNE Monsieur L à verser à Madame M la somme de 1.400 euros correspondant aux loyers impayés à la date du 1er mars 2020, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 17 avril 2020 ;

CONDAMNE Monsieur L à verser à Madame M une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges, tel qu'il aurait été dû si le contrat s'était poursuivi et après déduction des indemnités déjà versées, à compter du 1er mars 2020 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la restitution des clés ;

CONDAMNE Monsieur L à verser à Madame M une somme de 1.404,77 euros au titre des réparations locatives ;

REJETTE la demande de dommages et intérêts pour perte de chance formée par Madame M ;

CONDAMNE Madame M à verser à Monsieur L une somme de 4.000 euros au titre des dommages et intérêts pour trouble de jouissance ;

REJETTE la demande en paiement au titre du remboursement des travaux formée par Monsieur L ;

REJETTE les demandes de dommages et intérêts formées par Monsieur L pour le surplus ;

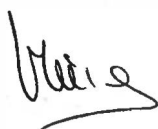
CONDAMNE Monsieur L à verser à Madame M une somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE la demande formée par Monsieur L au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

ORDONNE le partage des dépens de l'instance par moitié entre les parties ;

RAPPELLE que le jugement est de plein droit exécutoire par provision.

La greffière,



COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le greffier



Le juge,

