REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Jugement du : 02 Décembre 2022
N° RG n° N° RG 20/00970 - N° Portalis DBZE-W-B7E-HR2Q
Minute n° 22 / 967

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANCY
JUGEMENT DU DEUX DECEMBRE DEUX MIL VINGT DEUX

DEMANDEUR :

Madame
née le
demeurant 54700 PONT-A-MOUSSON

représentée par Maître Catherine BERNEZ, avocat au barreau de NANCY
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2019/011815 du 01/10/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de NANCY)

DEFENDEUR :

Monsieur
né le
demeurant 54380 GEZONCOURT

représenté par Maître François VALLAS, avocat au barreau d'EPINAL

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Madame Juge Placé par Ordonnance du 7 juillet 2022
Greffier : Monsieur Greffier, aux débats, Madame Greffier, lors de la mise à disposition

DEBATS : Audience publique du : 07 Octobre 2022

Le président a mis l'affaire en délibéré et a indiqué aux parties la date à laquelle le jugement serait rendu,

Décision contradictoire mise à la disposition des parties au Greffe et en premier ressort.

Copie exécutoire délivrée le 02 DEC. 2022 Me Catherine BERNEZ

Copie simple délivrée le 02 DEC. 2022 Me Catherine BERNEZ
Me François VALLAS

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé en date du 29 juillet 2010 avant pris effet le 16 août 2010, Monsieur a donné à bail à Madame un immeuble à usage d'habitation situé 54700 PONT A MOUSSON, contre le paiement d'un loyer mensuel initialement fixé à la somme de 360 euros, le versement d'un dépôt de garantie du même montant outre une provision sur charges mensuelle de 30 euros.

Le bail a été conclu pour une durée de trois ans et est renouvelable par tacite reconduction.

Se prévalant de l'indécence du logement, Madame a fait assigner Monsieur devant le Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de NANCY aux fins de réparation de son préjudice de jouissance par acte d'huissier délivré le 15 septembre 2020.

***

Par conclusions du 30 septembre 2022 auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et des moyens, Madame demande au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de débouter Monsieur de l'ensemble de ses demandes, et de le condamner à lui payer les sommes suivantes :

- 8 800 euros à titre de dommages et intérêts pour le trouble de jouissance subi,
- 787,60 euros au titre de l'obligation d'entretien du bailleur découlant de la vétusté,
- 720 euros au titre du remboursement des provisions sur charges des années 2018 et 2019,
- 1 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Au soutien de sa demande, Madame expose que Monsieur a manqué à ses obligations de délivrance d'un logement décent et d'entretien auxquelles il est tenu en sa qualité de bailleur. Elle souligne qu'il ne conteste pas l'indécence du logement qui a été établie par la Caisse aux Affaires Familiales le 22 décembre 2017, mais qu'il n'a procédé que tardivement aux travaux listés par le rapport, de sorte que le constat de décence n'a pu être réalisé que le 19 novembre 2019. Elle précise en outre que compte tenu de la nature des éléments d'indécence relevés, ces derniers étaient présents dès son entrée dans le logement en 2010, s'agissant notamment de la remise aux normes de l'électricité du logement, ou encore de l'absence de garde-corps et de système de ventilation. Elle caractérise ainsi un trouble de jouissance ayant duré neuf années.

Par ailleurs, elle conteste s'être abstenue de nettoyer les bouches de ventilation et d'avoir obstrué les grilles de ventilation des fenêtres, et soutient que l'humidité relevée provient d'un défaut de finition des fenêtres. Sur les normes électriques, si le bailleur a remplacé le tableau électrique, elle fait valoir le fait que le disjoncteur différentiel est installé dans une armoire accessible à tous, et qu'en outre il ne fonctionne pas tandis que le décompte des prises est erroné. De plus, elle soulève le caractère vétuste des convecteurs électriques, qui a conduit à une panne de chauffage le 16 mars 2021. Si les convecteurs ont été réparés, elle pointe la persistance d'un dysfonctionnement dès lors qu'ils ne chauffent qu'insuffisamment le logement. Elle ajoute également que les travaux effectués sur les rambardes de sécurité de la fenêtre de la chambre et

du salon ne remédient pas au risque de chute. Sur les communs, la demanderesse soutient que le rapport du CAL mentionne expressément que la peinture est dégradée à certains endroits, et que les travaux n'ont été fait que partiellement à cet égard. Enfin, elle allègue que le bailleur ne justifie pas d'avoir fait intervenir un professionnel pour vérifier la toiture et les chéneaux alors qu'il existe un problème d'infiltrations d'eau.

Madame estime ainsi que son préjudice de jouissance doit s'apprécier du 15 septembre 2017 au regard de la prescription triennale, et ce jusqu'à la date du jugement à intervenir. Elle sollicite dès lors 5 200 euros (200 euros par mois) pour la période du 15 septembre 2017 au 19 novembre 2019 et 3 600 euros (100 euros par mois) pour la période postérieure. Pour cette dernière période, elle rappelle que les réparations effectuées par le bailleur n'ont pas permis de mettre fin au trouble de jouissance, les éléments d'indécence persistants.

Au soutien de sa demande en paiement de 787,60 euros, la demanderesse déclare que Monsieur a l'obligation d'entretenir les locaux et d'effectuer les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en bon état des locaux loués, ainsi que celles dues à la vétusté. Elle fait valoir à ce titre la défaillance de certains équipements tels que les équipements sanitaires, et notamment le robinet de la baignoire qui est vétuste et génère des fuites ainsi que la porosité au niveau des joints du lavabo. Elle sollicite ainsi la condamnation du bailleur à indemniser le coût du remplacement du robinet de la baignoire et du lavabo de la salle de bain, précisant qu'elle l'a interpellé à plusieurs reprises sur ces dysfonctionnements.

S'agissant du remboursement des provisions sur charges pour les années 2018 et 2019, Madame indique que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, dans ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Elle déclare qu'il appartient au juge de rechercher si les charges sont justifiées et si les deux étapes de régularisation, c'est-à-dire la fourniture du décompte et la mise à disposition des pièces justificatives ont bien été respectées. Elle relève à cet égard que les décomptes produits par le bailleur ne sont pas corroborés par des justificatifs de ces charges, outre qu'il lui applique une consommation d'eau pour deux personnes alors qu'elle est seule titulaire du bail. Elle chiffre les sommes dues à 30 euros par mois par année, soit la somme totale de 720 euros (30 euros × 12 mois × 2 ans).

***

Par conclusions du 30 septembre 2022 auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et des moyens, Monsieur demande au tribunal, à titre principal de débouter Madame de l'ensemble de ses demandes, et de la condamner à lui payer la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

À titre subsidiaire, il demande à ce que le préjudice de jouissance invoqué soit fixé sur la période du 30 janvier 2018 au 19 novembre 2019, constater que toute demande antérieure au 15 septembre 2017 est irrecevable du fait de la prescription triennale, et en conséquence de réduire le montant de l'indemnité sollicitée.

Monsieur fait valoir au préalable le bon état général du logement relevé dans l'état des lieux d'entrée. Il soutient que le défaut de ventilation et la présence d'humidité relevés dans le rapport du CAL du 5 février 2018 sont imputables au manque d'entretien par la locataire, outre le fait qu'elle bouche les ventilations du logement.

Sur les normes électriques, le défendeur soutient qu'il a procédé au remplacement du tableau électrique et qu'il n'avait pas à installer un disjoncteur différentiel, le logement de la demanderesse n'étant pas concerné par l'arrêté du 03 août 2016. Il conteste par ailleurs les anomalies persistantes invoquées par la demanderesse, déclarant qu'aucune difficulté n'a été relevée lors d'un contrôle récent. Il indique également qu'il ne peut lui être reproché un manque de prises de courant dans le logement, et ajoute qu'il a procédé au remplacement des raccordements électriques de certains convecteurs par l'installation de boîtes de connexion.

Sur les rambardes, Monsieur expose que l'ensemble des fenêtres du logement sur rue ou sur cour est pourvu de garde-corps et qu'il a procédé à leur mise aux normes dans le délai imparti suite au premier rapport du CAL. Sur les peintures dégradées dans l'entrée de l'immeuble, le défendeur mentionne qu'il a rénové ces peintures en 2009 et conteste la présence de trace d'insalubrité sur les photographies versées aux débats. Sur les traces d'infiltration visibles à l'entrée du logement, il déclare avoir procédé aux vérifications nécessaires, ne constatant aucun écoulement, fuite ou traces d'humidité dans le logement.

À titre subsidiaire, Monsieur sollicite l'application de la prescription triennale prévue à l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989. Ainsi, il soutient qu'aucune indemnité ne peut être accordée pour la période antérieure au 15 septembre 2017. De plus, il considère que Madame e justifie pas de sa demande pour la période antérieure au 30 janvier 2018.

Sur la demande en paiement au titre du remplacement des installations vétustes, il explique que la locataire a procédé au remplacement du robinet du lavabo sans l'en aviser, et qu'il a procédé à la réparation du robinet de la baignoire. Il souligne en outre que les vétustés invoquées résultent du défaut d'entretien par Madame et qu'il s'agit en tout état de cause pour partie de dépenses à la charge du locataire.

Sur la régularisation des charges, il fait valoir l'envoi à la demanderesse des justificatifs de charges d'un montant respectif de 566,78 euros et de 370,99 euros pour les années 2018 et 2019. Il soulève enfin la forclusion de la demande de communication des justificatifs des charges au regard de l'article 23 de la loi du 06 juillet 1989, et précise enfin que les charges ne sont pas calculées en fonction du nombre de titulaires du bail mais selon le nombre de personnes vivant dans le logement.

***

L'affaire a été évoquée à l'audience du 2 octobre 2020 et a fait l'objet de renvois successifs jusqu'au 1er octobre 2021.

Lors de cette audience, les parties ont comparu représentées, et ont sollicité le bénéfice de leurs écritures.

La décision a été mise en délibéré au 7 janvier 2022.

Par décision prise par mention au dossier le 7 janvier 2022, le Tribunal a réouvert les débats afin que les parties présentent leurs observations sur l'application de la prescription triennale de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 et non de la prescription quinquennale de droit commun.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 7 octobre 2022.

À cette audience, Madame représentée, s'en rapporte à ses dernières conclusions.

Monsieur représenté, sollicite également le bénéfice de ses écritures.

La décision a été mise en délibéré au 2 décembre 2022.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le préjudice de jouissance

Sur la prescription

L'article 7-1 de la loi du 06 juillet 1989 dispose que toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. Toutefois, l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser ledit loyer.

Cet article a été modifié par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Ainsi, la prescription triennale pour les baux conclus depuis le 27 mars 2014.

En l'espèce, le bail d'habitation entre Monsieur et Madame a été conclu le 29 juillet 2010 pour une prise d'effet au 16 août 2010 pour une durée de trois ans, et est renouvelable par tacite reconduction. La dernière reconduction du bail a donc eu lieu le 16 août 2019 au jour de l'introduction de l'instance le 15 septembre 2020.

En conséquence, le délai de prescription de trois ans prévu par le texte précité est applicable. Madame qui a fait assigner Monsieur en réparation de son préjudice de jouissance le 15 septembre 2020, peut donc solliciter une indemnisation pour le préjudice subi depuis le 15 septembre 2017.

Sur la décence du logement

En vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des 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 ;
2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Aux termes de l'article 1720 du même code, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. L'article 1721 du même code ajoute qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

En application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, 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.

Les caractéristiques du logement décent sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié dont il résulte notamment que : le logement doit assurer le clos et le couvert ; le logement doit disposer de dispositifs de retenue des personnes, tels que garde-corps des fenêtres ; le logement doit présenter des revêtements, des canalisations, des matériaux de construction qui ne présentent pas de risque manifeste pour la santé et la sécurité physique des locataires ; le logement doit disposer de réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et en bon état d'usage et de fonctionnement ; le logement doit disposer d'ouvertures et de ventilations permettant un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale et au fonctionnement des équipements.

Enfin, selon 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.

S'agissant de la période entre le 15 septembre 2017 et le 19 novembre 2019

En l'espèce, un constat a été établi dans le logement par un inspecteur de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) et le comité d'action logement (CAL) le 5 février 2018. Le caractère non décent du logement y est retenu à plusieurs titres :

- la dégradation de la peinture en de nombreux endroits dans l'entrée de l'immeuble, ainsi que les traces d'infiltration à ce même endroit,
- l'installation électrique est insuffisante et non sécurisée : absence de prise dans certaines pièces, surcharge de prises dans plusieurs pièces, absence de système de coupure d'urgence dans le logement et de disjoncteur différentiel 30 mA, raccordement électrique de certains convecteurs insuffisamment protégés, quelques prises de courant non conformes et pas d'accès au tableau électrique du logement,
- l'utilisation d'un appareil électrique soufflant dans la salle de bain,
- le mauvais état des appareils et conduits et absence de ventilation basse,
- l'humidité légère présente sur le pourtour des fenêtres et par fuite de toit à hauteur de l'entrée du logement,

– les rambardes sont insuffisantes sur l'ensemble des fenêtres.

Le rapport enjoint ainsi à Monsieur d'effectuer les travaux suivants dans le délai de 18 mois : le reprise des peintures dans l'entrée de l'immeuble, revoir le problème d'infiltration des eaux de pluie par la toiture (non visible depuis la cour), la remise aux normes de l'installation électrique, et sécuriser les rambardes des fenêtres suivant les normes en vigueur.

Par ailleurs, le rapport relève que la ventilation haute de la salle de bains n'a pas été nettoyée par Madame Il préconise ainsi des travaux à la charge de cette dernière, s'agissant du nettoyage annuel des convecteurs électriques à sortie verticale, le nettoyage régulier des bouches de ventilation du logement, la suppression de l'ensemble des appareils multiprises, le traitement des fuites sanitaires et le remplacement de la cuisinière à gaz par une cuisinière électrique.

Si selon le diagnostic effectué par la société EXAM EXPERTISE en date du 9 janvier 2019, l'installation électrique intérieure ne comporte plus d'anomalie, le constat établi par l'association SI TOIT LIEN le 22 juin 2019 relate différents manquements pouvant nuire à la santé ou à la sécurité des occupants. Il précise particulièrement que l'absence de ventilation dans la cuisine où un appareil au gaz est utilisé peut avoir des conséquences sur la santé et la sécurité des occupants. Bien que Monsieur soulève le caractère non contradictoire de la réalisation de ce rapport, il a été communiqué dans le cadre de la présente instance, et est soumis à l'appréciation du Tribunal en tant qu'élément de preuve.

En tout état de cause, si Monsieur justifie avoir mis aux normes l'installation électrique à la date du 9 janvier 2019, d'autres postes ont été retenus afin de caractériser l'indécence du logement (dégradation des peintures, absence de ventilation basse, fuite au niveau du toit notamment).

À cet égard, le rapport du contrôle du CAL établi le 20 novembre 2019 constate la décence des lieux après la visite d'un technicien la veille, Monsieur affirmant pour sa part avoir effectué l'ensemble des travaux dans son courrier du 4 septembre 2019.

Compte tenu des éléments relevés par le CAL, il n'est pas contestable que le logement loué n'était pas décent pour une période allant jusqu'au 19 novembre 2019, Monsieur ne rapportant pas la preuve de ses allégations quant à la mise en conformité du logement dès le mois de septembre 2019.

Il sera également relevé que le rapport d'indécence est en date du 5 février 2018, tandis que le constat de décence n'est intervenu que le 20 novembre 2019, soit à l'expiration du délai maximal laissé au propriétaire pour la mise en conformité de son logement. En outre, Monsieur ne conteste pas avoir eu connaissance de ces différents éléments.

Si le CAL rapporte dans son rapport la nécessité pour Madame de procéder au nettoyage de divers équipements (bouches d'aération, convecteurs électriques) et la suppression des appareils multiprises, il n'en demeure pas moins que les autres éléments constatés relèvent de l'obligation du bailleur de fournir un logement décent. Il s'agit notamment de l'absence de ventilation basse, de l'état de la peinture dans les communs, ou encore l'absence de sécurité de l'installation électrique liée à l'absence de disjoncteur différentiel de 30 mA et de système de

coupure d'urgence dans le logement. Compte tenu de la nature des éléments relevés, ils ne peuvent qu'avoir préexisté à l'établissement du constat d'indécence le 5 février 2018.

En conséquence, l'indécence du logement pour la période du 15 septembre 2017 au 19 novembre 2019, et donc l'existence d'un préjudice de jouissance de Madame est caractérisée pour cette période.

S'agissant de la période à compter du 20 novembre 2019

Suivant les courriers versés aux débats, Madame s'est plainte auprès de Monsieur de divers désagréments dans l'appartement au cours des années 2019 et 2020, notamment relatifs aux dysfonctionnements des convecteurs électriques, des difficultés à ouvrir la porte de l'immeuble ou encore le robinet de la baignoire et le lavabo de la salle de bains qui sont à changer.

Ces plaintes sont corroborées par le rapport du CAL établi le 6 décembre 2021, qui conclut que le bâti, l'humidité et l'absence d'aération rendent le logement indécent. Les éléments suivants sont relevés :

- la présence de fissures au niveau du haut du mur de la cuisine, du mur du séjour et du plafond de la chambre,
- le défaut d'entretien des parties communes,
- l'installation électrique est insuffisante : nombre de prises de courant insuffisant dans le séjour et dans la chambre, qui entraîne le recours aux boîtiers multiprises par la locataire,
- le risque d'intoxication au CO lié aux appareils à combustion ainsi qu'un manque de ventilation, en raison de l'obstruction des bouches de ventilation hautes dans la cuisine et dans la salle de bain,
- la présence d'humidité au niveau du mur de la cuisine,
- les barres de protection au niveau des fenêtres du séjour et de la chambre ne sont pas fixées correctement.

Outre des travaux à effectuer dans les communs, Monsieur a notamment été enjoint à traiter les fissures, revoir le tirage des bouches de ventilation hautes, prévoir deux prises courant dans le séjour et la chambre, et revoir l'étanchéité de la porte d'entrée et ce dans le délai de 6 mois.

Le CAL a conclu à la décence des lieux dans son rapport du 5 juillet 2022 après la visite du logement effectuée le 21 juin 2022, l'ensemble des travaux préconisés ayant été effectués.

Ainsi, force est de constater que les travaux effectués par Monsieur après le premier constat d'indécence n'ont pas empêché la survenance de nouveaux dysfonctionnements dans le logement, lesquels ont conduit à ce qu'un constat d'indécence soit de nouveau pris trois ans après le premier rapport du CAL.

En conséquence, Madame rapporte la preuve de la persistance de l'indécence du logement postérieurement au 19 novembre 2019 et ce jusqu'au 21 juin 2022, et donc du préjudice de jouissance en résultant.

Sur l'indemnisation du préjudice de jouissance

Il y a lieu de rappeler au préalable que le préjudice de jouissance de Madame qui résulte de l'indécence du logement loué, a été caractérisé pour la période allant du 15 septembre 2017 jusqu'au mois de juin 2022, soit près de cinq ans.

Toutefois, il convient également de prendre en compte dans la fixation de l'indemnisation le fait qu'une partie du préjudice de jouissance pour la période allant jusqu'au 19 novembre 2019 est lié au défaut d'entretien du logement par Madame tel que cela ressort du constat d'indécence établi par le CAL le 5 février 2018.

En conséquence, Monsieur sera condamné à verser à Madame la somme de 4 000 euros au titre de son préjudice de jouissance.

Sur les demandes en paiement fondées sur l'obligation d'entretien du bailleur

Au regard de l'article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé 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 définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

L'article 606 du code civil prévoit par ailleurs que le bailleur est tenu des grosses réparations qui sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Enfin, il convient de rappeler que 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, par son courrier en date du 24 octobre 2019 Madame a fait part à Monsieur de divers dysfonctionnements, et notamment ceux concernant le robinet de la baignoire (usure du matériel) et le lavabo de la salle de bain (céramique fissurée au niveau du silicone).

Bien que Monsieur indique par un courrier du 6 novembre 2019 avoir démonté la tête de robinet, changé le joint et usiné la portée de joint ainsi que déposé l'ensemble du siphon et changé les joints du lavabo de la salle de bain, Madame invoque l'impossibilité pour elle de changer les joints en raison de la vétusté du système, et de se servir du robinet de la baignoire dans un courrier daté du 23 mars 2020.

Or, Monsieur plombier, atteste être intervenu au domicile de Madame le 12 février 2020, et estime qu'en l'absence de référence disponible du modèle de robinet, il serait préférable de prévoir son remplacement par une robinetterie neuve plutôt que de procéder à son remplacement. Compte tenu de ces constatations, il ne s'agit non pas d'une réparation locative, mais d'une réparation incombant à Monsieur

Toutefois, si Madame a informé Monsieur de la persistance du dysfonctionnement du robinet de la baignoire après son intervention par le courrier du 23 mars 2020, elle ne rapporte pas la preuve qu'elle l'a également informé de celui lié au lavabo de la salle de bain.

Seule la demande effectuée au titre du changement du robinet de la baignoire sera donc indemnisée.

À ce titre, Madame produit le devis du 13 février 2020 pour le remplacement du lavabo avec robinetterie et d'un mitigeur baignoire, outre la fourniture d'un lavabo, d'un mitigeur lavabo Mezzo avec bonde, d'un mitigeur bain/douche Mezzo, flexible avec douchette, forfait main d'œuvre et déplacement, de l'entreprise pour la somme totale de 413,60 euros.

Elle verse aux débats un deuxième devis établi le 24 juin 2020 pour la fourniture et la pose d'un robinet dans la baignoire et la fourniture et la pose de deux caches trous chromé, pour la somme de 374,00 euros.

Enfin, un dernier devis en date du 5 octobre 2022 retient la somme totale de 654,1 euros notamment pour la fourniture d'un robinet de baignoire, d'une barre de douche, d'un raccord union pour raccordement eau froide et eau chaude outre les frais de main d'oeuvre.

Le deuxième devis sera retenu, dès lors que seul le changement du robinet de la baignoire est retenu au titre du manquement du bailleur à son obligation d'entretien.

Par conséquent, Monsieur sera condamné à verser à Madame la somme de 374 euros au titre du remplacement du robinet de la baignoire.

Sur la demande tendant au remboursement des provisions sur charges des années 2018 et 2019

L'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que « les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie :

1° Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
2° Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;
3° Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'État. Il peut y être dérogé par accords

collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'État. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

À compter du 1er septembre 2015, le bailleur transmet également, à la demande du locataire, le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale. Lorsque la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le paiement par le locataire est effectué par douzième, s'il en fait la demande. Pour l'application du présent article, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Enfin, il est constant qu'il appartient au bailleur de rapporter la preuve du montant des charges et de leur régularisation annuelle en communiquant le justificatif du montant desdites charges.

En l'espèce, Madame sollicite la régularisation des charges 2018 et 2019.

Monsieur verse aux débats les tableaux des loyers et charges prélevés pour les années 2018 et 2019, les charges correspondants à l'eau utilisée, l'éclairage dans les communs et la taxe des ordures ménagères. Il produit également un récapitulatif manuscrit relatif à la consommation d'eau pour l'année 2017 dans lequel il fait état de factures permettant d'en justifiant.

Dès lors, force est de constater qu'il ne justifie pas de ses allégations, en l'absence de production des factures de consommation d'eau et d'électricité pour la période considérée, de même que les taxes foncières concernant le montant de la taxe des ordures ménagères. C'est donc à bon droit que Madame sollicite la régularisation des charges pour ces deux années.

Il n'est par ailleurs pas contesté que Madame a réglé l'ensemble des charges pour les années 2018 et 2019, soit la somme de 30 euros par mois.

Il sera précisé que si Monsieur fait valoir la forclusion de la demande de production des justificatifs des charges, cette demande n'apparaît pas dans les dernières conclusions de Madame

En conséquence, Monsieur sera condamné à verser à Madame la somme de 720 euros à ce titre.

Sur les autres demandes

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

En l'espèce, Monsieur qui succombe partiellement aux demandes adverses, sera considéré comme partie perdante et supportera les dépens de l'instance.

Sur les frais irrépétibles

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer 1° à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

En l'espèce, Monsieur tenu aux dépens, sera condamné à payer à Madame la somme qui sera fixée à 800 euros.

Il sera par ailleurs débouté de sa demande formée sur ce fondement.

Sur l'exécution provisoire

Suivant l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, compte tenu de la nature et de la solution du litige, la présente décision ne sera pas assortie de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

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

DECLARE recevable la demande d'indemnisation du trouble de jouissance de Madame à compter du 15 septembre 2017 ;

CONDAMNE Monsieur à payer à Madame les sommes suivantes :

- 4 000 euros (quatre mille euros) au titre de la réparation du préjudice de jouissance,
- 374 euros (trois cent soixante-quatorze euros) au titre de la réparation de la robinetterie de la baignoire,

- 720 euros (sept cent vingt euros) au titre de la régularisation des charges 2018 et 2019 ;

DEBOUTE Madame de sa demande de paiement au titre du remplacement du lavabo de la salle de bains ;

CONDAMNE Monsieur à payer à Madame la somme de 600 euros (six cent euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE Monsieur de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur aux dépens ;

DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

DIT que la présente décision n'est pas assortie de l'exécution provisoire ;

Ainsi fait et jugé à NANCY le 2 décembre 2022

LE GREFFIER **LE PRESIDENT**

EN CONSÉQUENCE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Mande et Ordonne : A 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 Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
Le Greffier.

TRIBUNAL JUDICIAIRE 1000 NANCY