

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LORIENT**

**JUGEMENT DU 19 Janvier 2023**

N° minute 2023/ 41

N° archives 2023/39

**DEMANDEUR**

Madame 56690 LANDAUL, représentée par  
Me REGNIER Gilles, avocat au barreau de LORIENT

**DÉFENDEUR**

Madame 85190 AIZENAY, représentée par Me  
LAMIOT LE VERNE Sandrine, avocat au barreau de LORIENT substituée par Me  
SIMPORE GAULTIER Vanessa, Avocat au barreau de LORIENT

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

**JUGE**

**GREFFIER**

**DÉBATS AUDIENCE** du 8 décembre 2022

**JUGEMENT MIS A DISPOSITION** le 19 Janvier 2023

N° R.G. 11-22-000429

EXPEDITION revêtue de la formule exécutoire délivrée à Me REGNIER Gilles

COPIE délivrée à Me LAMIOT LE VERNE Sandrine

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 29 septembre 2017, Madame \_\_\_\_\_ a consenti à Madame \_\_\_\_\_ la location d'un bien immobilier à usage d'habitation sis à LANDAUL (56) moyennant un loyer mensuel actualisé d'un montant de 640 euros, hors charges.

Par courrier du 25 juin 2020, Madame \_\_\_\_\_ a donné congé à Madame \_\_\_\_\_ pour vendre le bien immobilier.

Par courrier du 31 janvier 2021, Madame \_\_\_\_\_ a donné une nouvelle fois congé à Madame \_\_\_\_\_ pour vendre le bien.

Par acte d'huissier de justice en date du 4 mai 2022, Madame \_\_\_\_\_ a fait assigner Madame \_\_\_\_\_ devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de LORIENT aux fins d'obtenir de ladite juridiction de:

-dire et juger que Madame \_\_\_\_\_ a commis une faute contractuelle consistant en un non respect de son obligation de délivrance d'un logement décent ne portant pas atteinte à la sécurité et à la santé du locataire, en bon état d'usage et de réparation et d'assurer la jouissance paisible du logement en application des articles 6 a et b de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989,

-dire et juger que la responsabilité contractuelle de Madame \_\_\_\_\_ est engagée au sens des articles 6, a et b de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 1231-1 du code civil et qu'il lui est dû réparation,

-condamner Madame \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 8000 euros en application de l'article 1231-2 du code civil pour préjudice moral,

*A titre subsidiaire,*

-condamner Madame \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 8000 euros en application de l'article 1240 du code civil pour préjudice moral,

*En tout état de cause,*

-condamner Madame \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 3000 euros en application de l'article 1240 du code civil,

-condamner Madame \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 1000 euros en application de l'article 1231-2 du code civil pour préjudice moral,

*A titre subsidiaire,*

-condamner Madame \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 4000 euros en application de l'article 1240 du code civil pour préjudice moral,

En tout état de cause,

-condamner Madame \_\_\_\_\_ à payer entre ses mains la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Pour les raisons développées lors de l'audience du 8 décembre 2022, Madame \_\_\_\_\_ régulièrement représentée par son conseil, a renouvelé l'ensemble de ses demandes.

Pour les motifs exposés lors de l'audience, Madame \_\_\_\_\_ sollicite de la juridiction de:

*A titre principal,*

-débouter Madame \_\_\_\_\_ de l'intégralité de ses demandes, ni fondées, ni justifiées,

*A titre subsidiaire,*

-lui allouer les plus larges délais de paiement pour apurer sa dette,

*A titre reconventionnel,*

-prononcer la résiliation judiciaire du bail conclu entre elle et Madame MORINIERE le 29 septembre 2017,

-condamner Madame \_\_\_\_\_ à restituer les clés et à libérer le logement sis à LANDAUL (56690) et ce, sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la réception du logement,

-condamner Madame \_\_\_\_\_ au paiement de la somme de 5801 euros au titre des arriérés de loyer dus sur la période de janvier 2021 à septembre 2022,

-condamner la même au paiement de la somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens de justice.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION:**

#### **Sur la nullité du congé délivré:**

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 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.

Il stipule également qu'à peine de nullité ce congé doit indiquer le motif allégué, qu'il doit être délivré six mois avant la fin du bail par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifiée par acte du huissier ou remis en main propre contre récépissé.

Madame \_\_\_\_\_ sollicite que le congé délivré le 25 juin 2020 soit déclaré nul comme ne respectant pas les prescriptions de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Madame \_\_\_\_\_ ne formule aucune observation sur ce point.

En l'espèce, il sera relevé que Madame \_\_\_\_\_ ne justifie pas avoir délivré à sa locataire par lettres recommandées avec accusé réception les congés en date du 25 juin 2020 et 31 janvier 2021. A défaut de preuve de remise à personne de ces congés, il ne peut qu'être constatée la nullité du congé délivré le 25 juin 2020.

### **Sur l'indemnisation du préjudice de jouissance:**

En application de l'article 1231-1 du code civil, 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, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure.

En vertu de l'article 1231-2 du même code, les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé.

Aux termes 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, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le décret du 30 janvier 2022 définit de manière limitative les caractéristiques du logement décent.

En application de l'article 2 dudit décret, "le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :[...]

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, 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.

En application de l'article 3 dudit décret, "le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants:

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement,....

En l'espèce, au soutien de sa demande d'indemnisation de son préjudice, Madame \_\_\_\_\_ verse un rapport du CDHAT en date du 18 décembre 2020 qui déclare comme non décent le bâti ainsi que l'humidité et l'aération du logement. Il est ainsi relevé que la clôture semble dépourvue d'isolation avec des traces d'humidité au niveau des plafonds issues potentiellement d'infiltrations en toiture. Un courrier de la CAF en date du 15 janvier 2021 indique que suite au diagnostic réalisé et au constat de la non conformité du logement au respect des critères de décence, le versement de l'allocation logement au bailleur est suspendu.

Madame \_\_\_\_\_ ne conteste pas les conclusions du diagnostic d'indécence produit aux débats. Elle précise avoir mis en vente son logement et avoir sollicité à titre exceptionnel un nouveau délai de six mois pour laisser au nouveau propriétaire le temps de réaliser des travaux.

Il résulte des débats qu'il est démontré des non conformités aux dispositions légales en vigueur et des problèmes d'humidité et d'aération du logement. Ces éléments ont constitué pour les locataires un préjudice de jouissance étant précisé que l'indécence du logement loué est démontrée.

Ce préjudice de jouissance sera justement indemnisé par l'allocation d'une somme de 5000 euros.

Madame \_\_\_\_\_ sera en conséquence condamnée à payer à Madame \_\_\_\_\_ une somme de 5000 euros au titre du préjudice de jouissance.

#### **Sur la demande au titre du préjudice moral:**

L'article 1353 du code civil prévoit que 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.

Madame \_\_\_\_\_ sollicite l'octroi d'une somme de 1000 euros en réparation de son préjudice moral.

Madame \_\_\_\_\_ s'oppose à la demande indiquant que la demanderesse ne justifie pas de l'existence et du quantum d'un préjudice moral.

En l'espèce, force est de relever que Madame \_\_\_\_\_ ne produit aux débats aucun élément de nature à démontrer l'existence et le quantum d'un préjudice moral distinct de celui réparé au titre du préjudice de jouissance. Elle sera donc déboutée de sa demande sur ce fondement.

#### **Sur les demandes au titre de l'article 1240 du code civil:**

Selon l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Madame \_\_\_\_\_ sollicite en tout état de cause l'octroi d'une somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 1240 du code civil et à titre subsidiaire d'une somme de 4000 euros sur ce même fondement au titre du préjudice moral.

Il sera cependant relevé que la demanderesse ne produit aux débats aucun élément de nature à démontrer l'existence d'une faute délictuelle de sa bailleuse, distincte de la faute contractuelle, susceptible d'ouvrir droit à une indemnisation.

Face à cette carence dans la charge de la preuve, Madame \_\_\_\_\_ sera déboutée de ses demandes au titre de l'article 1240 du code civil.



### Sur la demande de délais de paiement:

En application des dispositions de l'article 1343-5 du Code Civil, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues.

Madame \_\_\_\_\_ sollicite l'octroi de délais de paiement. Elle indique faire face à de difficultés financières et avoir mis en vente le bien immobilier.

Il convient dans ces circonstances d'accorder à Madame \_\_\_\_\_ les délais de paiement en prévoyant que cette dernière s'acquittera de sa dette par le paiement de 2 mensualités de 208 euros, la dernière étant augmentée du solde de la dette.

Il y a lieu en outre de prévoir qu'à défaut de règlement d'une seule échéance, et un mois après une vaine mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à reprendre les paiements, l'intégralité des sommes dues deviendra immédiatement exigible.

Il doit enfin être rappelé que pendant ce délai les procédures d'exécution tendant au recouvrement des sommes dues sont suspendues et les majorations d'intérêts ou les peines encourues à raison du retard cessent d'être dues.

### Sur les demandes reconventionnelles:

#### Sur la réclamation au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés:

Par application des dispositions de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Madame \_\_\_\_\_ sollicite de la juridiction la condamnation de Madame \_\_\_\_\_ à lui verser la somme de 5801 euros, au titre de l'arriéré de loyers sur la période de janvier 2021 à septembre 2022. Elle indique ne solliciter que le complément de loyer, déduction faite du montant des APL non versé du fait de l'état d'indécence du logement.

Madame \_\_\_\_\_ ne conteste pas ne pas avoir payé le loyer. Elle ne produit aux débats aucun élément de nature à démontrer l'existence de versements qui n'auraient pas été pris en compte par la bailleuse.

Madame \_\_\_\_\_ sera en conséquence condamnée à payer à Madame \_\_\_\_\_ la somme de 5801 €, au titre des loyers et charges impayés sur la période de janvier 2021 à septembre 2022 avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision.

### Sur la demande de résiliation du contrat de bail:

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Le paiement des loyers constitue l'une des obligations essentielles d'un contrat de bail dont la violation peut justifier le prononcé de la résiliation du contrat.

Par ailleurs, l'article 1728 du code civil prévoit que le preneur est tenu de deux obligations principales :

- 1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
- 2° De payer le prix du bail aux termes convenus.

L'article 7b de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire s'engage à user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donné par le contrat de location.

Cette violation répétée de l'une des obligations principales lui incombant justifie de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail qui sera prononcée à la date de la présente décision.

Madame \_\_\_\_\_ sollicite de la juridiction le prononcé de la résiliation du contrat de bail. Elle rappelle que la part de loyer incombant à \_\_\_\_\_ est de 287 euros et que cette dernière a cessé de régler les loyers depuis janvier 2021 indiquant que la locataire est débitrice d'une somme de 5801 euros au titre des loyers impayés de janvier 2021 à septembre 2022.

Madame \_\_\_\_\_ ne produit aux débats aucun élément de nature à remettre en question le décompte produit par la bailleresse faisant état d'une dette locative d'un montant de 5801 euros (loyer de septembre 2022 inclus).

Il est de principe que les locataires ne peuvent d'autorité différer le paiement du loyer aux termes convenus sans pouvoir se prévaloir, pour refuser le paiement des loyers échus, de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires. La retenue d'une partie ou de la totalité du loyer n'est admise que lorsque le locataire se trouve dans l'impossibilité d'user les lieux loués.

Le paiement des loyers constitue une des obligations principales du locataire. Un commandement d'avoir à payer les loyers a été délivré le 25 février 2022 par Madame \_\_\_\_\_ à Madame \_\_\_\_\_

La locataire ne justifie pas du paiement régulier du loyer et de paiements qui n'auraient pas été pris en compte par la bailleresse. Le non respect des obligations par la locataire justifie de prononcer la résiliation du contrat de bail à la date de la présente décision.

#### Sur la demande d'expulsion:

Selon 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 :

- 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.

Madame \_\_\_\_\_ sollicite de la juridiction la condamnation de Madame \_\_\_\_\_ à restituer les clés et à libérer le logement et ce sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la réception du présent jugement.

Il résulte cependant des développements précédents que le logement loué par Madame [ ] à Madame [ ] à LANDAUL (56690) ne répond pas aux critères de décence d'un logement à usage d'habitation. En application des dispositions susvisées, Madame [ ] ne pourra qu'être déboutée de ses demandes sur ce fondement.

**Sur les demandes accessoires:**

En application de l'article 696 du code de procédure civile, Madame [ ] qu succombe dans le cadre de la présente procédure supportera la charge des dépens et sera condamnée à payer à Madame [ ] la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du même code.

**PAR CES MOTIFS**

Le Juge des contentieux de la protection, statuant après débats en audience publique, par décision contradictoire, en premier ressort, exécutoire et mise à disposition par le greffe :

Constate la nullité du congé délivré le 25 juin 2020 par Madame [ ]

Constate l'état d'indécence du logement loué par Madame [ ] à Madame [ ] à LANDAUL (56).

Condamne Madame [ ] à verser à Madame [ ] la somme de 5000 euros en réparation de son préjudice de jouissance.

Accorde à Madame [ ] des délais de paiement, assortis de l'obligation de s'acquitter de sa dette par 24 acomptes mensuels de 208 euros, le dernier étant augmenté du solde de la dette, avant le 15 de chaque mois, le premier versement devant intervenir le 15 du mois suivant la notification de la présente décision.

Dit qu'à défaut de paiement d'une seule échéance, et un mois après une vaine mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à reprendre les paiements, l'intégralité des sommes dues deviendra immédiatement exigible.

Déboute Madame [ ] de sa demande au titre du préjudice moral.

Déboute Madame [ ] de ses demandes sur le fondement de l'article 1240 du code civil.

Condamne Madame [ ] à verser à Madame [ ] la somme de 5 801 euros au titre des loyers et charges impayés sur la période de janvier 2021 à septembre 2022 avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision.

Prononce la résiliation du contrat de bail conclu entre Madame [ ] et Madame [ ] portant sur un logement à usage d'habitation à LANDAUL (56) à la date de la présente décision.

Déboute Madame [ ] de sa demande de condamnation sous astreinte de Madame [ ] à restituer les clés et libérer le logement.



Condamne Madame à verser à Madame  
euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

: la somme de 500

Condamne Madame aux entiers dépens.

Le présent jugement a été signé par  
Greffière.

Présidente d'audience et par

**LA GREFFIÈRE**

**LA PRÉSIDENTE**

En conséquence,  
La République Française mande et ordonne : A tous huissiers  
de justice sur ce requis de maître, ledit jugement à exécution,  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près  
des 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. En foi de quoi  
la présente expédition conforme à la minute, est délivrée sous  
la forme exécutoire par le DSGJ ou le greffier.