

Jugement du : 09 Mai 2023  
N° RG n° N° RG 22/00508 - N° Portalis DBZE-W-B7G-IG5J  
Minute n° 23/516

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANCY**  
**JUGEMENT DU NEUF MAI DEUX MIL VINGT TROIS**

**DEMANDEUR :**

**Madame**

née le 1949 à NANCY (54000), demeurant 2 - 54000 NANCY  
représentée par Maître BERNEZ, avocate au barreau de NANCY

**DEFENDEUR :**

**S.A.S.**, dont le siège social est sis  
- 54840 VELAIN EN HAYE  
représentée par Maître DEMAREST, avocat au barreau de NANCY

**S.C.I.**, dont le siège social est s  
VELAIN EN HAYE  
représentée par Maître DEMAREST, avocat au barreau de NANCY

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président : Madame vice-présidente en charge du contentieux de la protection  
Greffier : Madame

**DEBATS :** Audience publique du : 07 Mars 2023

**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 15 mai 2023

à Madame

Copie simple délivrée le 15 mai 2023

à Madame  
Me DEMAREST

## EXPOSE DU LITIGE

Par contrat en date du 16 mars 1990, la société SFI a donné à bail à Madame [redacted] un appartement à usage d'habitation situé à NANCY (54000), moyennant un loyer mensuel de 26 400 francs, outre une provision sur charges de 180 francs par mois.

L'immeuble dans lequel se trouve le logement litigieux a fait l'objet de plusieurs ventes.

Par acte notarié en date du 7 octobre 1998, la SCI [redacted] est devenue propriétaire de l'immeuble dans lequel se trouve le logement litigieux.

Invoquant l'indécence de son logement, Madame [redacted] a, par acte de commissaire de justice en date du 30 mai 2022, assigné la SCI [redacted] devant le juge des contentieux de la protection aux fins notamment de la voir condamner à réaliser des travaux de conformité sous astreinte, de suspendre le loyer, de lui verser les sommes de 1 800 euros au titre de son préjudice, de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts et 1 600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par acte de commissaire justice en date du 14 décembre 2022, Madame [redacted] a assigné en intervention forcée la SAS [redacted] en sa qualité de bailleur et a notamment demandé au juge des contentieux de la protection d'ordonner la jonction avec l'instance RG 22/00508 l'opposant à la SCI [redacted].

À l'audience du 4 janvier 2023, le Tribunal a ordonné la jonction des deux procédures.

Au dernier état de la procédure, par conclusions récapitulatives en date du 31 janvier 2023, auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des prétentions et moyens conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, Madame [redacted] demande au juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire de Nancy de :

- En tant que de besoin, ordonner la jonction des instances opposant Madame [redacted] à la SCI 2 [redacted] et à la SAS [redacted], et pour le surplus,
- Faire droit à l'intégralité des demandes, fins et prétentions de Madame [redacted]
- Débouter la SCI [redacted] et la SAS [redacted] de toute demande, plus ample ou contraire, en conséquence,
- Dire et juger que la SAS [redacted] a manqué à ses obligations contractuelles à l'égard de Madame [redacted]
- Dire et juger que la SCI 2 [redacted] a contribué, pour sa part, par sa faute délictuelle à la persistance du trouble subi,
- Condamner in solidum la SCI [redacted] et la SAS [redacted] au paiement d'une somme de 11 880 euros au titre du trouble de jouissance subi compte tenu de l'état d'indécence du logement, décompte arrêté au jour des présentes et montant à parfaire en cas de poursuite du trouble,
- Condamner la SAS [redacted] à réaliser les travaux nécessaires à remédier à l'état d'indécence du logement et notamment à :
  - la détérioration importante du meuble sous évier dans la salle de bains et aux risques manifestes de chute pouvant entraîner des blessures des occupants,
  - la détérioration des revêtements muraux de la salle de bains, au-dessus de la baignoire, avec développement important de moisissures sur les murs et au plafond,

- la non-conformité de l'installation électrique : le tableau électrique avec appareils de commande et de protection est situé à plus d'1 mètre 80 du sol dans les toilettes, ce qui ne respecte pas les normes électriques NFC 15 – 100 de sécurité minimum, développement de moisissures et d'humidité persistante dans les deux chambres données donnant côté rue : à noter que ces deux pièces disposent de simples vitrages, ce qui contribue à une dépense énergétique importante pour votre locataire, arrachement et dégradation des gaines électriques mal fixées dans le salon,
  - l'absence de barre de maintien dans la collée d'escalier de l'entrée de l'immeuble pouvant entraîner des risques de chutes des personnes,
- Lesdits travaux étant prescrits sous astreinte de 100 euros par jour de retard passé un délai d'un mois après la signification de la décision à intervenir,
- Ordonner la suspension du loyer jusqu'à l'exécution des travaux prescrits,
  - Constater que Madame [nom] n'a plus la jouissance de la cave figurant au bail et ordonner la réduction du montant du loyer de 50 euros à compter du 13 août 2021, date de la mise en demeure restée infructueuse, et à défaut, à compter de l'assignation,
  - Condamner la SAS [nom] au paiement d'une somme de 1 800 euros au titre du préjudice économique spécifique lié à la privation de jouissance de la cave sur les trois années précédant l'assignation,
  - Condamner la SAS [nom] au remboursement de la taxe d'ordure ménagère 2018,
  - Condamner in solidum la SCI [nom] et la SAS [nom] au paiement d'une somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive,
  - Condamner in solidum la SCI [nom] et la SAS [nom] au paiement d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et aux entiers dépens de la procédure, et débouter les défenderesses de toutes demande de ce chef,
  - Assortir la décision à intervenir de l'exécution provisoire.

Au dernier état de la procédure, par conclusions récapitulatives datées du 2 mars 2023, auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des prétentions et moyens conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, la SCI [nom] et la SAS [nom]

E demandent au juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire de

Nancy de :

- Déclarer Madame [nom] irrecevable en son action à l'encontre de la SCI [nom] pour défaut de qualité,
- Déclarer Madame [nom] irrecevable en son action en intervention forcée à l'encontre de la SAS [nom]
- Déclarer Madame [nom] irrecevable en son action à l'encontre tant de la SCI [nom] que de la SAS [nom] pour cause de prescription,
- Débouter Madame [nom] à payer à la SCI [nom] la somme de 800 euros et à la SAS [nom] la somme de 1 500 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- La condamner encore aux entiers dépens,
- Subsidiairement, dans l'hypothèse où des travaux seraient mis à la charge de la SAS [nom] accorder à cette dernière un délai de 12 mois à compter de la signification du jugement à intervenir pour les réaliser et dire n'y avoir lieu à astreinte,
- Écarter l'exécution provisoire de toutes condamnations qui seraient mises à la charge des défenderesses.

À l'audience du 7 mars 2023, les parties se sont référées à leurs écritures.

La présente décision est par conséquent contradictoire.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 9 mai 2023 par mise à disposition au greffe.

## MOTIFS DE LA DECISION

### D) Sur la recevabilité de l'action de Madame

Selon l'article 122 du Code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

Conformément à l'article 12 du Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

### A) Sur l'irrecevabilité des actions dirigées contre la SCI

et la SAS

L'article 31 du code de procédure civile énonce que l'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.

Il résulte des articles 1382 et 1383 anciens du code civil, devenus 1240 et 1241, que celui causant un dommage à autrui, y compris par imprudence ou négligence, lui doit réparation.

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

En l'espèce, la SCI et la SAS soutiennent que les demandes dirigées contre la SCI sont fondées exclusivement sur un bail d'habitation alors que cette société n'est plus propriétaire du logement concerné depuis 2012 et que Madame maintient ses demandes indemnitaires en raison d'un trouble de jouissance alors qu'il n'est établi ni l'existence de ce trouble, ni que la SCI ait accompli la moindre manœuvre au préjudice de Madame.

S'agissant de l'action envers la SAS les défenderesses soutiennent que la demande d'intervention forcée ne peut plus être recevable si la demande principale subsiste et que dans la mesure où la demande initiale à l'encontre de la SCI est irrecevable, l'intervention forcée en tant que demande principale ne peut prospérer. Elles font valoir également que l'assignation forcée suppose l'existence d'un lien suffisant lorsque les mêmes faits soutiennent deux actions possibles contre deux adversaires différents et que ce lien ne peut résulter d'un comportement ultérieur que la SAS I aurait adopté à l'encontre de la SCI.

Toutefois, il y a lieu de rappeler que l'intérêt à agir n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action, et que l'existence du préjudice invoqué n'est pas une condition de recevabilité de l'action, mais de son succès.

En l'espèce, Madame [ ] entend engager la responsabilité contractuelle de la SAS [ ] en raisons de ses manquements en tant que bailleur et notamment en réparation du trouble de jouissance ; elle entend aussi engager la responsabilité délictuelle de la SCI [ ] en raison de la persistance du trouble subi.

Madame [ ] et la SA [ ] entend dès lors engager la responsabilité de la SCI [ ] sur des fondements distincts du même préjudice.

En conséquence, les exceptions d'irrecevabilité ainsi invoquées seront rejetées.

### **B) Sur la fin de non-recevoir tirée de la prescription**

L'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, introduit par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, a instauré un délai de prescription de trois ans pour toutes actions dérivant du contrat de bail débutant à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Selon l'article 2224 du code civil, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

En l'espèce, les défenderesses soutiennent que Madame [ ] ne conteste pas avoir eu connaissance des désordres qu'elle dénonce depuis le 6 janvier 2012 ; qu'à cette date, la prescription était de cinq ans de sorte qu'elle était acquise depuis le 6 janvier 2017 et que l'action de la demanderesse engagée par assignations des 30 mai et 14 décembre 2022 est irrecevable.

Madame [ ] soutient au contraire que son action n'est pas prescrite dans la mesure où les éléments de non-décence persistent et qu'elle est recevable à agir à l'encontre du bailleur actuel afin de faire cesser le trouble et à solliciter la condamnation de celui-ci, *in solidum* avec la SCI [ ] à l'indemniser, et ce dans la limite de la prescription triennale instaurée par la loi ALUR précédant l'assignation.

### **S'agissant de l'action dirigée contre la SAS [ ]**

Si la loi du 24 mars 2014 régit immédiatement les effets des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées, son application ne peut pour autant contrevenir au principe de non-rétroactivité de la loi posé par l'article 2 du code civil et elle est conditionnée par l'article 2222 du même code qui dispose qu'en cas de réduction de la durée du délai de prescription, ce nouveau délai court à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure.

Il résulte que l'action tendant à engager la responsabilité du bailleur pour des manquements antérieurs au 27 mars 2014 date d'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014, se prescrit par cinq ans conformément à l'article 2224 du code civil. En revanche, pour les faits survenus après le 27 mars 2014, la prescription est de trois ans en application du nouvel article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Il est précisé que le point de départ de la prescription de l'action en responsabilité est déterminé par la date à laquelle le locataire a connaissance ou aurait dû avoir connaissance des manquements du bailleur.

Toutefois, l'obligation qui pèse sur le bailleur de délivrer un logement décent s'impose à lui non seulement lors de la remise des clefs et l'entrée dans les lieux du locataire, mais également tout au long du bail, ce qui l'oblige à effectuer tous les travaux qui seraient rendus nécessaires par la persistance des facteurs d'indécence déjà signalés ou par l'apparition de nouveaux facteurs.

Madame [redacted] ayant fait délivrer son assignation à la bailleresse le 10 décembre 2022, il s'ensuit que l'action en indemnisation du préjudice de jouissance subi antérieurement au 10 décembre 2019 est irrecevable, motif pris de la prescription.

En revanche, l'action relative à la période postérieurement à la période du 10 décembre 2019 n'encourt pas la prescription et sera déclarée recevable.

### **S'agissant de l'action en responsabilité délictuelle dirigée à l'encontre de la SCI**

Soumise à la prescription de cinq ans de l'article 2224 du code civil, le point de départ de la prescription de l'action en responsabilité est déterminé par la date à laquelle le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit. En revanche, le préjudice, notamment son caractère évolutif, est sans effet sur la prescription.

En l'espèce, il n'est pas contesté que Madame [redacted] a eu connaissance des désordres qu'elle dénonce depuis le 6 janvier 2012.

Il ressort des pièces versées aux débats par Madame [redacted] que persistaient, en 2021, au sein du logement loué une importante humidité à l'origine de moisissures et des désordres divers.

L'action de Mme [redacted] dirigée à l'encontre de la SAS [redacted] ayant été introduite le 14 mai 2022, sera donc déclarée irrecevable pour la réparation du préjudice subi antérieurement au 14 mai 2017.

En revanche, l'action relative à la période postérieurement à la période du 4 mai 2017 n'encourt pas la prescription et sera déclarée recevable.

## **II) Sur les demandes formulées à l'encontre de la SAS**

### **A) Sur les demandes au titre du préjudice de jouissance**

Aux termes de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée, 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,
- disposer de dispositifs de retenue des personnes, tels que garde-corps des fenêtres,
- 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,
- 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,
- disposer d'ouvertures et de ventilations permettant un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale et au fonctionnement des équipements.

Selon l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le

montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premiers et deuxièmes alinéas de l'article 6.

En l'espèce, Madame expose avoir subi un préjudice du fait de la non décence du logement qu'elle occupe. Elle produit à l'appui de ses prétentions un certain nombre de pièces, notamment :

- un rapport d'intervention des services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY du 6 janvier 2012 mentionnant notamment que « *les nuisances dues à l'excès d'humidité et l'absence de protection du conduit assurant le bon fonctionnement de la chaudière à circuit de combustion étanche constatées dans le logement occupé par Madame Françoise CROISSANT et sa fille peuvent porter atteinte à leur santé* » et faisant des recommandations,
- une fiche HABITAT réalisé par l'association SI TOIT LIEN du 7 avril 2021, relevant notamment la présence d'humidité dans les chambres, pièces de bains, cuisine et salon au niveau des murs, plinthes, fenêtres et huisseries ; de la moisissure, de la condensation, des taches d'humidité et des champignons,
- un courrier de l'association SI TOIT LIEN du 19 avril 2021 ainsi que des relances des 17 mai et 2 juin 2021 à l'adresse de l'agence [ ] faisant état de plusieurs désordres dans le logement (défauts d'isolation, présence d'humidité et de moisissures, vétusté des équipements dans la salle de bain et la cuisine, le meuble d'évier de la salle de bain menaçant de tomber, installation électrique non conforme, tableau électrique inaccessible) et dans les parties communes (absence de barre de maintien dans la volée d'escaliers au rez-de-chaussée),
- des courriers des 21 avril et 2 juin 2021 de l'agence [ ] faisant répercuter à la SCI [ ] ces courriers de l'association SI TOIT LIEN,
- un rapport des services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY du 25 mars 2022, envoyé le 6 avril 2022 à l'agence [ ] mentionnant que la visite dans le logement « *a mis en évidence plusieurs désordres pouvant porter atteinte à la santé et à la sécurité des occupants et qui constituent un manquement aux dispositions des articles du Règlement Sanitaire Départemental* »,
- un courrier de mise en demeure adressé à la SCI [ ] et à l'agence [ ] , pour qu'elles remédient aux éléments d'indécence et de danger affectant le logement.

### 1) S'agissant du meuble sous évier de la salle de bain

Madame [ ] a justifié avoir informé de la détérioration de ce meuble à tout le moins depuis 2012.

Les défenderesses indiquent que le meuble sous évier n'était pas intégré à la location et qu'en tout état de cause elles n'ont pas installé le meuble en question dans le logement.

Toutefois, il est de jurisprudence constante que l'acquéreur d'un immeuble ne saurait se décharger de son obligation de délivrance à l'égard du preneur au prétexte que celle-ci incomberait au précédent propriétaire.

Par ailleurs, si elles se réfèrent au contrat de bail, ce dernier ne contient pas l'inventaire des meubles ou objets figurant dans le logement. Or il ressort du rapport des services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY du 25 mars 2022 que le meuble sous vasque est scellé au lavabo.

À défaut de produire l'état des lieux d'entrée détaillant l'inventaire de chaque pièce, il y a lieu de

considérer que ce meuble a été intégré dans la location.

Il résulte du rapport des services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY du 25 mars 2022 que la fixation défaillante du meuble sous vasque de la salle de bains peut provoquer un risque de chute ou d'infiltrations au sein du logement ; que ce désordre pouvant porter atteinte à la santé et à la sécurité des occupants constitue un manquement aux dispositions des articles 32 et 33 du règlement sanitaire départemental.

En conséquence, il ressort que ce désordre constaté dans le logement par les services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY justifie qu'il soit retenu par le Tribunal comme ne répondant pas aux caractéristiques d'un logement décent, telles que définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

La demande d'intervention de Madame Françoise CROISSANT est bien fondée.

## **2) S'agissant de la détérioration des revêtements muraux dans la salle de bain, de la présence de moisissures localisées dans la salle de bain et dans les chambres**

Il résulte de l'annexe au décret n° 87-712 du 26 août 1987 que, s'agissant des plafonds, murs intérieurs et cloisons, constituent notamment des réparations locatives :

- le maintien en état de propreté,
- les menus raccords de peintures et tapisseries, la remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique, le rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

En l'espèce, l'association SI TOIT LIEN a dressé une fiche HABITAT réalisée par le 7 avril 2021, relevant notamment la présence d'humidité dans les chambres, pièces de bains, cuisine et salon au niveau des murs, plinthes, fenêtres et huisseries, de la moisissure, de la condensation, des taches d'humidité et des champignons.

Le rapport des services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY du 25 mars 2022 a constaté que l'ensemble des revêtements muraux étaient vétustes et que des tâches caractéristiques des dommages engendrés par l'excès d'humidité sont visibles dans la salle de bains (autour de la baignoire et en partie haut de la pièce).

De leur côté, les défenderesses soutiennent au contraire que si le rapport des services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY du 6 janvier 2012 avait relevé un taux d'humidité anormal, celui du 25 mars 2022 a mis en évidence que le taux d'humidité et la température étaient conformes aux recommandations. Elles considèrent en outre que les taches de moisissures présentes sur les revêtements muraux de la salle de bain ainsi que dans les chambres ne peuvent être dus qu'à un excès d'humidité provoqué par la locataire qui pas correctement chauffé ou aéré son logement et qu'il lui appartient de remplacer les revêtements muraux usés par sa faute.

Il ressort des éléments versés aux débats que des nuisances dues à l'excès d'humidité dans le logement, notamment dans la salle bain et dans les chambres ont été constatée par les services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY le 6 janvier 2012, par l'association SI TOIT LIEN le 7 avril 2021, et à nouveau par les services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY le 25 mars 2022, s'agissant de la salle de bain.

Madame \_\_\_\_\_ justifie avoir avisé le bailleur, via la société chargée de la gestion locative, les 6 janvier 2012, 19 avril, 17 mai et 2 juin 2021.

Il résulte des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 qu'un logement n'est pas considéré



décent notamment lorsqu'il ne permet pas une aération suffisante et ne comporte pas des dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale. En l'espèce, il n'est pas démontré que le logement présente des caractéristiques telles que l'aération normale, le renouvellement de l'air et l'évacuation de l'humidité ne sont pas possibles.

Si les défenderesses, dans leurs conclusions, font valoir que la moisissure du logement est due à un excès d'humidité provoqué par la locataire qui pas correctement chauffé ou aéré son logement, il ne s'agit que d'une simple affirmation sans élément de preuve. Aucun constat technique ni avis d'expert n'est versé aux débats afin d'établir ce lien de causalité exclusif.

Il y lieu de rappeler qu'au titre de l'article 1315 du code civil devenu article 1353 du code civil, c'est à la SAS de démontrer qu'elle s'est acquittée de son obligation de réparation et de délivrance d'un logement décent.

Par ailleurs, quand bien même le logement n'aurait pas été considéré comme indécent, la présence d'humidité et de traces dues à l'humidité dans des pièces du bien loué depuis au moins dix ans, sans intervention du bailleur en application de l'article 1720 du Code civil, constitue une violation par la défenderesse de ses obligations légales.

En outre, la réfection complète des revêtements muraux n'incombe pas au locataire lorsqu'il survient par vétusté. Or, au terme de plus de trois décennies d'occupation, les revêtements muraux sont nécessairement atteints de vétusté.

En conséquence, la demande de Madame est bien fondée.

### **3) S'agissant du tableau électrique**

D'après l'article 2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, pour que le logement satisfasse aux exigences de décence, il est nécessaire que les réseaux et branchement d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude soient conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Il est constant que la conformité du réseau électrique doit se comprendre comme celle à la norme en vigueur lors de son installation ou de sa rénovation complète. Pour les logements anciens, l'exigence du décret porte sur l'absence de risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire.

En l'espèce, il résulte du rapport des services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY du 25 mars 2022 que le tableau électrique ainsi que le dispositif de coupure d'urgence étaient placés à plus de 1,80 m du sol, que cette installation devait être revue afin de permettre une coupure immédiate de l'ensemble de l'installation.

En tout état de cause, l'inaccessibilité du dispositif, pouvant atteindre à la sécurité des occupants constitue un manquement aux dispositions de l'article 51 du règlement sanitaire départemental.

Par conséquent, Madame est bien fondée à demander la mise aux normes des installations électriques.

### **4) S'agissant de l'arrachement des gaines électriques mal fixées dans le salon**

Il résulte de l'annexe au décret n° 87-712 du 26 août 1987 que, s'agissant des équipements d'installations d'électricité, constituent des réparations locatives le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ainsi que la réparation ou le remplacement des baguettes ou gaines de protection.

En l'espèce, les défenderesses se réfèrent aux courriers transmis par l'association SI TOIT LIEN des 19 avril et 13 août 2021. Elles indiquent dans leurs conclusions que la demanderesse a fait une confusion entre une gaine électrique et une goulotte électrique, et que s'agissant du logement, il ne peut être question que d'une goulotte électrique, dont la réparation ou le remplacement incombe au locataire et dont l'arrachement ne peut résulter de la seule vétusté sans une action humaine.

Cependant, force est de constater qu'il ne s'agit que d'une simple affirmation sans élément de preuve, étant précisé que les défenderesses ne versent aucun constat technique, ni de rapport d'intervention dans le logement décrivant précisément le désordre évoqué.

Il y lieu de rappeler qu'au titre de l'article 1315 du code civil devenu article 1353 du code civil, c'est à la SAS de démontrer qu'elle s'est acquittée de son obligation de réparation et de délivrance d'un logement décent.

Au surplus, la réparation ou le remplacement des baguettes ou gaines de protection n'incombe pas au locataire lorsqu'il survient par vétusté. Or, au terme de plus de trois décennies d'occupation, les baguettes ou gaines de protection sont nécessairement atteints de vétusté.

En conséquence, la demande de Madame Françoise CROISSANT est bien fondée.

#### **5) S'agissant de l'absence de barre de maintien dans la volée d'escalier de l'entrée de l'immeuble**

Madame expose que cette absence de barre de maintien dans l'escalier des communs reliant le premier étage et le rez-de-chaussée l'emprisonne dans son appartement. Elle se réfère à l'article 2 3° du décret de 2002 précité et soutient que la pose de cette barre relève de la seule volonté du bailleur et non de la copropriété.

La SAS soutient que le texte visé par la demanderesse n'impose pas d'obligation d'imposer une rampe et qu'en sa qualité de bailleur, elle ne peut être condamnée à réaliser des travaux dans une partie commune de l'immeuble relevant du syndicat des copropriétaires.

Le bailleur ne saurait se prévaloir de ce que les désordres, dont il a eu préalablement connaissance, relèvent de la copropriété, dès lors qu'il ne justifie, depuis leur apparition, avoir fait aucune démarche à l'égard de la copropriété pour effectuer ces travaux,

Toutefois, Mme se fonde sur le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 qui impose seulement aux bailleurs d'entretenir les garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons existants dans un état conforme à leur usage, mais non d'installer de tels dispositifs dans les immeubles anciens qui en étaient dépourvus, en l'absence de dispositions légales ou réglementaires l'imposant.

Le fait pour la bailleuse de ne pas avoir équipé de barre de maintien dans la volée d'escalier ne caractérise pas un manquement à son obligation de mise à disposition d'un logement décent satisfaisant aux conditions prévues par le décret privé en matière de sécurité et de santé.

Madame sera par conséquent déboutée de cette demande.

## 6) Sur la réparation du préjudice de jouissance

L'indécence du logement a été établie, à l'exclusion de l'absence de barre de maintien dans la volée d'escalier de l'entrée de l'immeuble.

En conséquence, la SAS [ ] sera donc déclarée responsable des préjudices subis par Madame [ ] de ce fait.

Compte tenu de l'ampleur et de la durée des troubles de jouissance subis, il convient d'évaluer le préjudice subi par Madame [ ] à la somme de 5 000 euros que la SAS [ ] sera condamnée à lui verser à titre de dommages et intérêts.

## B) Sur l'injonction de réaliser des travaux

L'article L131-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision. Le juge de l'exécution peut assortir d'une astreinte une décision rendue par un autre juge si les circonstances en font apparaître la nécessité. »

L'article L131-2 du même code ajoute : « l'astreinte est indépendante des dommages-intérêts. L'astreinte est provisoire ou définitive. L'astreinte est considérée comme provisoire, à moins que le juge n'ait précisé son caractère définitif. Une astreinte définitive ne peut être ordonnée qu'après le prononcé d'une astreinte provisoire et pour une durée que le juge détermine. Si l'une de ces conditions n'a pas été respectée, l'astreinte est liquidée comme une astreinte provisoire. »

Au regard de l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent, il y a lieu d'enjoindre à la SAS [ ] de mettre le logement de Madame [ ] en conformité avec le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent.

Afin que cette injonction soit suivie d'effet, il y a lieu de l'assortir d'une astreinte provisoire. Faute pour la SAS [ ] d'avoir fait procéder aux réparations à l'expiration d'un délai de six mois postérieurement à la signification du présent jugement, elle sera redevable, passé ce délai, d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé à 80 euros par jour de retard. L'astreinte provisoire courra pendant un délai maximum de six mois.

À l'issue de ce délai de six mois, à défaut d'avoir achevé les travaux susmentionnés, il appartiendra à Madame [ ] de saisir le juge de l'exécution afin d'obtenir la liquidation de l'astreinte provisoire ainsi que la fixation de l'astreinte définitive.

## C) Sur la demande de suspension du loyer

L'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que : « si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. (...) »

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6. »

En l'espèce, dans la mesure où Madame [ ] n'a pas été ou n'est pas privée de la jouissance de son logement, que le rapport des services Hygiène et Santé de la Mairie de NANCY n'ont pas conclu à l'insalubrité ni au caractère inhabitable du logement, il n'y a pas lieu d'ordonner la

suspension du versement du loyer, ce d'autant qu'une demande indemnitaire a été formulée par ailleurs.

#### **D) Sur les demandes au titre de la perte de jouissance de la cave figurant au bail**

Madame [redacted] indique dans ses conclusions que le bailleur a changé la serrure de la cave en 2005, la privant de la jouissance de cette cave, alors qu'elle figure dans le descriptif des lieux loués mentionné au bail.

Elle soutient avoir découvert en 2022, que la clé de la cave a été laissée dans sa boîte aux lettres alors que le bailleur, sans une réponse expresse, ne l'avait pas formellement réinstallée dans ses droits.

Elle demande la réduction du loyer d'une somme de 50 euros par mois ainsi qu'une indemnisation de 1 800 euros au titre de son préjudice spécifique.

Pour autant Madame [redacted] ne produit ni courrier ni pièces démontrant qu'elle a été privée d'accès à la cave par la faute du bailleur.

S'il apparaît qu'elle a bien effectué une demande au bailleur de lui fournir un jeu de clés par courrier du 13 août 2021, il ressort de ses propres pièces qu'elle les a reçues courant du mois de février 2022.

Compte tenu de ces éléments il y a lieu de la débouter de cette demande.

#### **E) Sur la demande de remboursement de la taxe d'ordure ménagère de 2018**

En application de l'article 1315 ancien du code civil, devenu 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.

D'après l'article 7, a) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

En l'espèce, Madame [redacted] demande le remboursement de la taxe d'ordure ménagère due au titre de l'année 2018.

Elle fait valoir que par un arrêt rendu le 3 février 2022 par la Cour administrative d'appel de NANCY, cette taxe a été illégalement établie, qu'en qualité de bailleur, la SAS sera remboursée de ce montant et que s'agissant d'une charge récupérable, il lui appartient de rembourser le montant de cette taxe récupéré et payé par la demanderesse.

La SAS [redacted], ne justifiant pas de ce paiement, elle sera condamnée à rembourser la taxe d'ordure ménagère due au titre de l'année 2018.

#### **III) Sur la demande indemnitaire formulée à l'encontre de la SCI**

Selon l'ancien article 1382 du code civil devenu 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.

La demande portant sur l'inexécution du contrat a déjà fait l'objet d'une indemnisation du préjudice de

jouissance. Partant, il incombe à Madame [redacted] de démontrer, en vertu des dispositions de l'article 1240 du Code civil, un préjudice distinct du préjudice de jouissance, résultant d'une faute commise par son bailleur.

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

En l'espèce, Madame [redacted] reproche à la SCI [redacted] de ne pas lui avoir signalé la vente du logement qu'elle loue au profit de la SAS [redacted] et de n'avoir pas rectifié la situation malgré les interpellations.

Elle soutient que la SCI [redacted] a volontairement entretenu la confusion à la seule fin de pouvoir en tirer profit et a agi de manière fautive dans le but de porter préjudice à la demanderesse en différant l'issue du litige et en lui ôtant tout chance de pouvoir hâter la réalisation des travaux.

Toutefois, il y a lieu de rappeler que le propriétaire d'un logement loué vide peut mettre en vente ce logement, même s'il est habité par un locataire et que dans ce cas, il n'a pas l'obligation d'informer le locataire de cette vente.

La loi lui impose, lorsqu'il veut vendre le bien libre de tout occupant, de donner congé au locataire qui dispose d'un droit de préemption.

Il appartient dès lors au nouveau propriétaire d'informer le locataire de ses coordonnées.

Si Madame [redacted] met en avant la proximité de l'ancien bailleur et de l'actuel bailleur, soulignant les mêmes dirigeants, le même siège, il résulte de ses propres constatations qu'il s'agit de deux personnes morales bien distinctes.

Ainsi, Madame [redacted] ne démontre pas l'existence d'une faute délictuelle de la part de la SCI [redacted] lui portant préjudice ou d'un préjudice en lien avec une faute délictuelle.

En conséquence, il convient de la débouter de ses demandes en paiement à l'encontre de la SCI [redacted].

#### **IV) Sur la demande de dommages et intérêts au titre de la résistance abusive**

Aux termes de l'article 1147 ancien du code civil, devenu 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 l'espèce, Madame [redacted] fait état de la nécessité, du fait de l'inertie voire de la mauvaise foi de la société bailleuse, de multiplier les démarches pour obtenir la réalisation de travaux, et ce durant une période de près de dix ans avant la délivrance de la citation devant la juridiction de céans.

Il ressort effectivement des éléments versés aux débats que Madame [redacted] a contacté à plusieurs reprises son bailleur, via des intermédiaires, concernant la nécessité de réaliser des travaux, sans que ceux-ci ne soient entrepris. Aucun justificatif n'est fourni quant à l'absence de réalisation des réparations sollicitées.

Partant, la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive apparaît fondée, raison pour laquelle

la SAS sera condamnée à lui verser la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et injustifiée.

#### **V) Sur les dépens, l'article 700 du Code de procédure civile et l'exécution provisoire**

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, chacune des parties succombant en certaines de ses prétentions, il y a lieu de dire que chacune conservera la charge des dépens qu'elle a exposés.

En application de l'article 700 du Code de procédure civile, dans toutes les instances le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. 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 lieu à condamnation.

En l'espèce, l'équité justifie de dire n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Enfin, en application de l'article 514 du Code de procédure civile, dans sa rédaction applicable au présent litige, il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision.

#### **PAR CES MOTIFS**

*Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par mise à disposition, par jugement contradictoire, en premier ressort,*

**DÉCLARE** recevable les actions formées par Madame [nom] à l'encontre de la SAS [nom] et la SCI [nom]

**ENJOINT** à la SAS [nom] de mettre le logement de Madame [nom] en conformité avec le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent et de remédier notamment à :

- la détérioration importante du meuble sous évier dans la salle de bains et risques manifestes de chute pouvant entraîner des blessures des occupants,
- la détérioration des revêtements muraux de la salle de bains, au-dessus de la baignoire, avec développement important de moisissures sur les murs et au plafond,
- la non-conformité de l'installation électrique : le tableau électrique avec appareils de commande et de protection étant situé à plus d'1 mètre 80 du sol dans les toilettes ne respecte pas les normes électriques NFC 15 - 100 de sécurité minimum, le développement de moisissures et d'humidité persistante dans les deux chambres données donnant côté rue, l'arrachement et la dégradation des gaines électriques mal fixées dans le salon ;

**DIT** que faute pour la SAS [nom] d'avoir fait procéder aux travaux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement, elle sera redevable, passé ce délai,

d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé à quatre-vingt euros par jour de retard ;

**DIT** que l'astreinte provisoire courra pendant un délai maximum de six mois ;

**DIT** qu'à l'issue du délai de six mois, il appartiendra à Madame de saisir le juge de l'exécution afin de solliciter la liquidation de l'astreinte provisoire et la fixation de l'astreinte définitive ;

**DÉBOUTE** Madame de sa demande de suspension des loyers ;

**CONDAMNE** la SAS à payer à Madame la somme de 5 000 euros au titre de son préjudice du chef du défaut de délivrance d'un logement décent du 14 décembre 2019 au 14 décembre 2022 ;

**DÉBOUTE** Madame de sa demande au titre de la perte de jouissance de la cave figurant au bail ;

**DIT** que la SAS sera tenue de rembourser à Madame la taxe d'ordures ménagères au titre de l'année 2018 dès qu'elle aura reçu son propre remboursement ;

**CONDAMNE** la SAS à payer à Madame la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;

**REJETTE** l'ensemble des demandes formulées à l'encontre de la SCI

**DIT** que chacune des parties gardera la charge des dépens qu'elle a exposés ;

**DIT** n'y avoir lieu à condamnation au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

**RAPPELLE** que la présente décision est exécutoire par provision.

*Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe le 9 mai 2023 par Madame vice-présidente, assistée de Madame greffière.*

*La greffière*

*La vice-présidente*