

**JUGEMENT CONTRADICTOIRE RENDU EN PREMIER RESSORT LE
DIX NEUF AOÛT DEUX MIL TREIZE**

JUGEMENT DU :

19/08/2013

RG 11 12 810

DEMANDEUR:

Monsieur HAOUA SINISI Pasquale Le Feu de Noël , 22370 PLENEUF VAL
ANDRE,

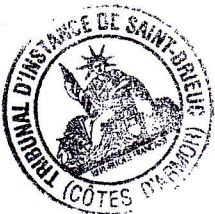
Bénéficiaire d'une aide juridictionnelle totale N° 2012000829 en date du 28 Juin 2012
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de SAINT-BRIEUC

Représenté par SCP CABEL-MANANT-NAOUR-LEDU-MINGAM, Avocats au
barreau de SAINT-BRIEUC

DEFENDERESSE :

Madame CHAUZET Amandine 11 Allée des Pommes Lataniers , 97432 RAVINE
DES CABRIS ,

Représentée par SCP LE ROUX-MORIN-BARON-WEEGER, Avocats au barreau
de SAINT BRIEUC



PRESIDENT lors des débats et du prononcé :

Madame Brigitte DEME, Vice-Présidente au Tribunal d'Instance de SAINT-BRIEUC

GREFFIER lors des débats et du prononcé :

Madame Renée GUEGUEN

DEBATS :

A l'audience publique du 6 Mai 2013 l'affaire a été mise en délibéré à l'audience
publique du 24 Juin 2013 et le délibéré a été prorogé à l'audience de ce jour

32



EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé en date du 12 décembre 2009, Madame Amandine CHAUZET a donné en location à Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction, qui a commencé à courir le 12 décembre 2009, un local meublé à usage d'habitation situé à PLENEUF VAL ANDRE - Le Feu de Noël, moyennant un loyer mensuel révisable de 350 euros, payable d'avance ;

Par acte d'huissier de justice en date du 12 septembre 2012, Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI a fait assigner Madame Amandine CHAUZET devant le Tribunal d'Instance de SAINT BRIEUC pour obtenir sa condamnation :

- d'une part, à assurer le relogement décent du locataire dans un délai de huit jours à compter de la signification du jugement sous astreinte de 100 euros par jour de retard,

- d'autre part, au paiement des sommes suivantes :

* une indemnité équivalente à trois mois du nouveau loyer,

* 9 100 euros au titre des loyers indus depuis le 12 décembre 2009 jusqu'au 13 juin 2012, somme ramenée à 7 803 euros dans des conclusions postérieures,

* 350 euros au titre du dépôt de garantie,

* 5 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du trouble de jouissance

ces trois sommes étant productives d'intérêts au taux légal à compter du jugement ;

* 1 000 euros au titre des frais irrépétibles conformément aux dispositions des articles 37 et 75 de la loi 10 juillet 1991 ;

outre les dépens et l'exécution provisoire de la présente décision ;

Au surplus et au terme de l'ensemble de ses écritures, Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI renonce à sa demande de remboursement de la somme de 188,20 euros et conclut au débouté de la demande en paiement des loyers restant dûs de mars à juin 2012 présentée par la bailleresse ;

Madame Amandine CHAUZET, dont le domicile a été vérifié, citée par acte laissé en l'étude de l'huissier de justice, s'est fait représenter par un conseil ; au terme de ses conclusions, Madame CHAUZET :

- accepte de régler une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer,
- accepte de restituer le dépôt de garantie de 350 euros,
- conclut au débouté du surplus des demandes du locataire,
- se porte demanderesse reconventionnelle en paiement de la somme de 1 297 euros au titre des loyers impayés de mars à juin 2012,
- à titre subsidiaire, demande la réduction des dommages-intérêts pour trouble de jouissance ;

5332



A l'appui de son argumentation, Madame Amandine CHAUZET, sans contester l'humidité pré-existante, mais qui a pu être constatée par le locataire lorsqu'il a visité les lieux puisque c'était en hiver, estime toutefois que c'est le mauvais entretien par l'occupant qui a mis le logement dans cet état là et que l'humidité d'origine a été aggravée par le manque de chauffage alors même que Monsieur HAOUA-SINISI disposait d'un poêle à pétrole, d'un chauffage gaz et d'un radiateur électrique et qu'il a d'ailleurs refusé les radiateurs électriques supplémentaires proposés par la bailleuse en mars 2012 ; Madame CHAUZET ajoute que s'agissant de la fuite du ballon eau chaude, elle n'a pu être réparée en raison du comportement du locataire à l'égard du plombier et qu'il a d'ailleurs offert de le réparer lui-même ;

S'agissant des demandes présentées, Madame Amandine CHAUZET :

- quant au relogement, indique avoir cherché en vain un nouveau logement et donne son accord pour payer une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer, précisant en tout état de cause que sans la preuve de sa résistance abusive, elle ne peut pas être condamnée à fournir un logement décent ;
- quant au remboursement des loyers, rappelle que le logement n'était pas insalubre lors de la conclusion du contrat de bail, que le locataire n'a pas qualité à récupérer une partie du loyer payé par l'allocation logement sauf enrichissement sans cause et qu'il a cessé tout paiement à compter du mois de mars 2012, ce qui explique la réduction de sa demande chiffrée sur ce point ;
- quant au trouble de jouissance, estime que le locataire a contribué à dégrader le logement notamment en choisissant de vivre sans chauffage ; elle précise avoir déjà remboursé le coût de rachat d'un poêle à pétrole et que la preuve d'un lien entre les problèmes de santé invoqués et l'état du logement n'est pas rapportée ;

EXPOSE DES MOTIFS

I. SUR L'ETAT DU LOGEMENT

a) Sur les textes

Il résulte des dispositions législatives et réglementaires générales applicables aux locations meublées :

- 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 ; 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée" ;

- article 1720 du code civil :

"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 locatives" ;

Ud-2



- article 1730 du code civil

"S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure".

- article 1731 du code civil :

"S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

- article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation :

"Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable..." ;

- article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation :

"I.-Le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure prise en application de l'article L 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de cette mise en demeure..."

III.-Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril".

- article L 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation :

II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2" ;



- article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation :

“II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants; sous réserve des dispositions du III”.

Outre le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

b) Sur les obligations

1° Sur la remise du logement

Suivant acte sous seing privé en date du 12 décembre 2009, Madame Amandine CHAUZET a donné à bail à Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI un logement meublé, constituant sa résidence principale, à compter du 12 décembre 2009, pour une durée d'une année, reconductible par tacite reconduction, situé à PLENEUF VAL ANDRE, au lieu-dit Le Feu de Noël, moyennant un loyer initial de 350 euros ;

Au titre des pièces annexes, il est indiqué qu'un état des lieux d'entrée est établi ; les parties se prévalent également de ce document ; toutefois, celui-ci n'est pas produit aux débats de telle sorte qu'il sera considéré que Monsieur HAOUA-SINISI est présumé avoir reçu les locaux en bon état de réparations locatives ;

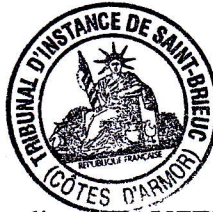
2° Sur l'insalubrité du logement

Pour justifier ses différentes demandes, Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI invoque l'humidité généralisée et des non conformités qui ont rendu le logement rapidement insalubre ;

Madame Amandine CHAUZET ne conteste pas l'humidité présente dès le début de la location mais invoque l'aggravation de celle-ci en raison de la mauvaise occupation du logement par son locataire qui, notamment, ne chauffe pas suffisamment le local ;

Cependant, à la suite d'une enquête diligentée par l'Agence Régionale de Santé Bretagne, des non conformités flagrantes aux règles minimales d'habitabilité ont été constatées qui rendent le local impropre par nature à l'habitation, de sorte que le Préfet des COTES D'ARMOR, par un arrêté du 12 juin 2012 a :

Uex 12



- d'une part, mis en demeure Madame Amandine CHAUZET de faire cesser la mise à disposition de ce logement aux fins d'habitation ;
- d'autre part, ordonné la condamnation des ouvertures par des moyens efficaces et la fermeture des compteurs eau électricité afin d'éviter toute nouvelle occupation ;

La date de notification de cet arrêté n'est pas indiquée par les parties, aucune des nombreuses pièces versées aux débats ne permet de la connaître ; toutefois, les parties ayant arrêté les comptes à la date du 13 juin 2012, il convient de considérer qu'il s'agit là de la date de notification et donc d'exécution de l'arrêté sus-venté ;

3° Sur le relogement

Dans la mesure où l'arrêté préfectoral dispose en son article 2 que toute nouvelle occupation doit être évitée, il convient d'en déduire que le local loué à Monsieur HAOUA-SINISI est frappé d'une interdiction définitive d'habiter de sorte que la bailleresse est tenue d'assurer le relogement de l'occupant ;

Madame Amandine CHAUZET justifie avoir recherché, au cours des mois de novembre et décembre 2012, un logement correspondant à ses besoins, à savoir un jardin pour y mettre ses animaux et ses possibilités financières, entre 300 et 350 euros, vainement notamment en raison d'un chien de race rotweiller dont s'occupait alors Monsieur HAOUA-SINISI, les propriétaires potentiels ayant manifestement refusé la location pour ce motif ;

Certes, il n'y a pas eu de possibilité de présentation à l'occupant d'une offre de logement, compte tenu de la situation particulière du locataire, dans les termes de l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation, mais la propriétaire n'est pas non plus restée sans agir ;

Au surplus, il y a lieu de constater que Monsieur HAOUA-SINISI a reçu par courrier du 15 mai 2012 de Madame Noëlle MILTEAU, chargée de mission au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) toutes informations sur les possibilités de logement et les personnes ou organisations ou associations, qu'il ne semble pas avoir contactées et il ne s'en explique pas ;

Madame Amandine CHAUZET sera donc condamnée à reloger Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI en lui présentant un logement correspondant à ses besoins et possibilités, dans un délai de trente jours à compter de la signification de la présente décision, sous astreinte de 60 euros par jour de retard pendant un nouveau délai de trente jours à l'expiration duquel il sera éventuellement statué, étant précisé que la présente juridiction se réserve la liquidation de l'astreinte ;

Il sera également rappelé au locataire qu'il peut mettre en oeuvre la procédure prévue par l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation en cas de défaillance du propriétaire ;

2013 33



4° Sur l'indemnité

L'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit le versement d'une indemnité d'un montant égal à trois mois du nouveau loyer destinée à couvrir les frais de réinstallation ;

Il sera fait droit à cette demande non contestée par Madame Amandine CHAUZET qui y sera condamnée en tant que de besoin ;

5° Sur la restitution du dépôt de garantie

Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI sollicite la restitution de la somme de 350 euros, remise à titre de dépôt de garantie, ce que Madame Amandine CHAUZET accepte, et elle y sera condamnée en tant que de besoin ;

6° Sur le remboursement des loyers

Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI sollicite le remboursement de la somme de 7 700 euros correspondant aux loyers payés depuis le 12 décembre 2009 et ce pendant vingt deux mois, et il vise les dispositions de l'alinéa 5 du I de l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Toutefois, l'alinéa 1^{er} de ce même article dispose que le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux faisant l'objet d'une mise en demeure en application de l'article L 1331-22 du code de la santé publique à compter de l'envoi de la notification de la mise en demeure ;

Bien que la date de notification de l'arrêté préfectoral ne soit indiquée par aucune partie, elle n'a pu intervenir que postérieurement au 12 juin 2012, date de la décision administrative ; aucun loyer, aucune somme en contrepartie de l'occupation n'est donc plus due par Monsieur HAOUA-SINISI à compter au plus tôt de cette date ; or, les parties admettent que les loyers n'ont plus été payés à compter du mois de mars 2012, de sorte que le demandeur, qui ne peut pas prétendre au remboursement des loyers antérieurs au 12 juin 2012, sera débouté de sa demande à ce titre ;

En effet, l'alinéa 5 n'est applicable qu'aux sommes versées postérieurement à la date visée à l'alinéa 1^{er}, considérées comme indues, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

2012



II. SUR LE PREJUDICE

a) Sur le texte

Il résulte des dispositions de l'article 1146 du code civil :

"Les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation, excepté néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était obligé de donner ou de faire ne pouvait être donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a laissé passer. La mise en demeure peut résulter d'une lettre missive, s'il en ressort une interpellation suffisante".

b) Sur l'application

Tout d'abord, il résulte de l'arrêté préfectoral du 12 juin 2012 que le logement loué par Madame Amandine CHAUZET est impropre à sa destination, par nature, compte tenu de ses non conformités ;

Ensuite, Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI invoque l'humidité constante du logement, ce que ne conteste pas la bailleresse ;

Il en résulte que le locataire subit un préjudice incontestable résultant de la nécessité de vivre quotidiennement dans un local impropre à l'habitation et de s'acquitter d'un loyer de 350 euros par mois, en contrepartie de cette occupation ;

Cependant il convient de constater :

- d'une part, que la bailleresse n'a été informée de l'impropriété à destination de son local d'habitation qu'à compter de l'arrêté préfectoral du 12 juin 2012 ;
- d'autre part, que le locataire ne lui a signalé la gravité de la situation qu'à partir du 23 février 2012, date à laquelle il lui a demandé de remédier aux désordres ;
- enfin, que la propriétaire a tenté de mettre fin à certains dommages dès qu'elle en a eu connaissance ;

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, il convient de fixer à la somme de 4 000 euros le montant des dommages-intérêts résultant du préjudice subi ;

III. SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Madame Amandine CHAUZET sollicite à titre reconventionnelle le paiement de la somme de 1 297 euros correspondant aux loyers impayés de mars à juin 2012 compte tenu de la déduction de celle de 103 euros qui a été payée le 14 avril 2012 ;

28/3/12



Dans son acte introductif d'instance du 12 septembre 2012, Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI sollicitait le remboursement de la somme de 9 100 euros au titre des loyers indûment payés depuis la conclusion du contrat jusqu'à la date de l'arrêté préfectoral, somme ramenée à 7 803 euros dans les conclusions prises postérieurement, admettant donc implicitement n'avoir pas réglé le loyer depuis le mois de mars 2012 ;

Pour les motifs déjà évoqués précédemment, les loyers n'étant plus dûs qu'à compter de la date de notification préfectoral, celui-ci étant daté du 12 juin 2012, la somme réclamée par Madame CHAUZET étant antérieure à cette date, reste due par Monsieur HAOUA-SINISI qui sera condamné à ce paiement ;

IV. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

a) Sur l'exécution provisoire

Compte tenu de la nature de la demande et en raison de la nécessité d'y mettre un terme rapidement, il convient d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

b) Sur les dépens

Madame Amandine CHAUZET qui succombe principalement sera condamnée aux dépens ;

c) Sur les frais irrépétibles

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI les sommes par lui exposées et non comprises dans les dépens ; il lui sera donc alloué la somme de 1 000 euros en application des dispositions des articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991 sur l'aide juridique ;

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision contradictoire et en premier ressort ;

- **CONDAMNE** Madame Amandine CHAUZET à procéder au relogement de Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI dans les conditions de l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation dans un délai de trente jours à compter de la signification de la présente décision sous astreinte de SOIXANTE EUROS (60 euros) par jour de retard à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours ;

- Se **RESERVE** la liquidation éventuelle de l'astreinte ;

- **CONDAMNE** Madame Amandine CHAUZET à payer à Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI les sommes de :

* une indemnité égale à trois mois du nouveau loyer ;

* TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350 euros) au titre de la restitution du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter de la date du jugement ;

2032

* QUATRE MILLE EUROS (4 000 euros) à titre de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter de la date du jugement ;

- **DEBOUTE** Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI de sa demande au titre des loyers payés du 12 décembre 2009 au 12 mars 2012 ;

- **DECERNE ACTE** à Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI de ce qu'il renonce à sa demande en remboursement du matériel de chauffage et autres dépenses ;

- **CONDAMNE** Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI à payer à Madame Amandine CHAUZET la somme de :

* MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS (1 297 euros) au titre des loyers dûs du 12 mars au 12 juin 2012, avec intérêts au taux légal à compter de la date du jugement ;

- **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente décision ;

- **CONDAMNE** Madame Amandine CHAUZET aux entiers dépens qui seront recouvrés selon les règles relatives à l'aide juridictionnelle;

- **CONDAMNE** Madame Amandine CHAUZET à payer à Monsieur Pasquale HAOUA-SINISI la somme de MILLE EUROS (1 000 euros) en application des dispositions des articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991 ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe le 19 août 2013.

LA GREFFIERE

LA VICE PRESIDENTE

