

**TRIBUNAL
D'INSTANCE
DE SAINT-BRIEUC**

6 bis allée Marie Le
Vaillant
BP 53548
22035 ST BRIEUC
CEDEX 1

**JUGEMENT CONTRADICTOIRE EN PREMIER RESSORT RENDU
LE DIX HUIT NOVEMBRE DEUX MIL TREIZE**

**Extrait des Minutes du Secrétariat-Greffe
du Tribunal d'instance de Saint-Brieuc**

DEMANDERESSE:

Madame LE GOFF Sylvie 30 Rue Théodule Ribot , 22000 SAINT-BRIEUC,
Bénéficie d'une aide juridictionnelle totale N° 2012001936 en date du 30 Août
2012 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de SAINT-BRIEUC

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

JUGEMENT DU :

18/11/2013

DÉFENDERESSE:

Société Civile CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT La Doberie
SAINT AARON , 22400 LAMBALLE,

Représentée par SCP DREVES, QUINIO, GUERIN, Avocats au barreau de
SAINT-BRIEUC

RG 11-12-000840

PRESIDENT lors des débats et du prononcé :

Madame Valérie LECORNU , Vice-Président au Tribunal d'Instance de
SAINT-BRIEUC



GREFFIER lors des débats et du prononcé :

Madame Renée GUEGUEN, Greffier

DEBATS :

A l'audience publique du 23 Septembre 2013 l'affaire a été mise en délibéré à
l'audience publique de ce jour



EXPOSE DES FAITS

Vu l'article 455 du code de procédure civile.

Par assignation et conclusions du 9 août 2013, Mme LE GOFF Sylvie demande avec exécution provisoire la condamnation de la Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT à lui payer les sommes de 16 630 € au titre des loyers indument versés, 7.000 € de dommages et intérêts, 225 € au titre de la restitution du dépôt de garantie et 1.000 € au titre de ses frais irrépétibles.

Subsidiairement elle demande le remboursement de la somme de 2.386,04 € au titre des loyers versés.

La Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT s'oppose à ses demandes, conclut au débouté de Mme LE GOFF Sylvie soulève en tout état de cause la prescription du remboursement des loyers antérieurs au 8 octobre 2007.

Elle fait valoir que la demande de remboursement des loyers de Mme LE GOFF Sylvie ne pourrait excéder 780 € soit un tiers des loyers réellement réglés ou subsidiairement 2.339,69€ pour la totalité des sommes versées.

Elle demande le paiement de la somme de 1.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

MOTIFS

La Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT et Mme LE GOFF Sylvie ont signé un document intitulé «Engagement de location», document non daté mais prévoyant que Mme LE GOFF prenne en location pour une durée d'un an une chambre meublée 30 rue Théodule Ribot à SAINT-BRIEUC, à compter du 1er novembre 2006, moyennant un prix de location mensuel de 225€, charges d'eau, d'EDF et de chauffage incluses et le paiement d'un dépôt de garantie de 225 €.

Ce contrat ne comportait pas de descriptif des lieux loués, numéro de la chambre ou étage de celle ci, nombre de pièces, et n'était pas accompagné d'un état des lieux permettant de le déterminer.

Le 17 août 2012 est intervenu sur rapport d'enquête du service Communal d'hygiène et de Santé de la Ville de SAINT-BRIEUC saisi par Mme LE GOFF Sylvie, un arrêté préfectoral, énonçant que les logements 30 rue Théodule Ribot, dont celui loué à Mme LE GOFF Sylvie comportent une pièce commune à usage de séjour -cuisine en sous sol, d'une hauteur inférieure à 2,20 m dont l'accès se fait par une porte d'une hauteur de 1m60, et dont les chambres situées en étage ne sont accessibles qu'à partir de cette pièce commune en enjambant un trou dans la cloison entre deux escaliers, a mis en demeure la Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT de faire cesser la situation de mise à disposition aux fins d'habitation de ces locaux par nature impropres à l'habitation.



Il est constant entre les parties que cette mise à disposition a pris fin Mme LE GOFF Sylvie ayant été relogée dans un logement appartenant au même bailleur la Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT .

Il convient d'examiner les demandes indemnitaires de Mme LE GOFF Sylvie pour la période pendant laquelle a duré la location.

Le diagnostic de la Société ALLO DIAGNOSTIC établi de manière non contradictoire ne permet pas de faire échec à l'arrêté préfectoral retenant une hauteur sous plafond de la pièce commune en sous sol inférieure à 2,20 m, la preuve contraire n'étant pas valablement rapportée, le tribunal considère que Mme LE GOFF Sylvie est fondée à invoquer le caractère impropre à l'habitation de cette pièce au sens de l'article L 1331-22 du code de la santé publique.

La Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT soutient que cette pièce commune ne faisait pas l'objet de la location, cette location ne se rapportant qu'à une seule chambre meublée de 9 m².

Outre que cette affirmation dans le cadre de la présente procédure est en contradiction avec l'attestation de loyer à destination de la CAF du 30 octobre 2006 (pièce 15 de Mme LE GOFF Sylvie) dans laquelle la Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT répond à la question «Surface réelle du logement (en mètres carrés) : 28 m²» ?, en tout état de cause la Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT ne conteste pas que le séjour était mis à disposition de la locataire et que l'accès à la chambre se faisait par cette pièce.

Le fait que la pièce commune ait été régulièrement utilisée par Mme LE GOFF Sylvie avec l'assentiment du bailleur suffit à caractériser l'application de l'article L 1331-22 du code de la santé publique, cet article s'appliquant indifféremment aux pièces mises à disposition à titre onéreux ou gratuit ce qui serait le cas de la pièce commune si l'on s'en tenait à la version du bailleur.

En tout état de cause la chambre louée était depuis l'origine uniquement accessible par ce sous sol.

La Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT ayant loué un logement impropre à sa destination, Mme LE GOFF Sylvie est fondée à réclamer le remboursement des loyers, dès lors que le logement était impropre à sa destination dès le point de départ de la location, cette demande devant toutefois se limiter aux sommes qu'elle a assumées personnellement soit hors allocation logement.

La Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT sera donc condamnée à rembourser à Mme LE GOFF Sylvie la somme de 2.339,69 €, l'article 2277 du code civil dans sa rédaction du 18 janvier 2005 applicable lors de la conclusion du bail prévoyant que «se prescrivent par cinq ans les actions en répétition des loyers».

Mme LE GOFF Sylvie s'est trouvée contrainte à des démarches administratives, à une procédure judiciaire, elle a vécu de 2006 à 2012 dans une chambre de 9 m² selon l'affirmation du bailleur, au loyer non négligeable de 225 € par mois, chambre à laquelle elle ne pouvait

accéder que depuis une pièce commune «en enjambant un trou dans la cloison entre deux escaliers» selon les termes de l'arrêté préfectoral non contredit par le bailleur, ce qui constitue des conditions de vie pour le moins inconfortables voire dégradantes.

Elle est donc fondée à demander des dommages et intérêts, et il lui sera alloué la somme de 2.500€ eu égard à la durée de la location de novembre 2006 à 2012.

La Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT affirme avoir remboursé le dépôt de garantie de 225 € mais n'en justifie pas, elle sera condamnée à rembourser cette somme à Mme LE GOFF Sylvie.

Il sera alloué à Mme LE GOFF Sylvie la somme de 1.000 € en application des articles 37 et 35 de la Loi du 10 juillet 1991 au titre de ses frais irrépétibles.

L'exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire il convient de l'ordonner.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant publiquement, contradictoirement en premier ressort.

CONDAMNE la Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT à payer à Mme LE GOFF Sylvie les sommes de 2.339,69 € en remboursement des loyers, 2.500 € de dommages et intérêts, 225 € au titre du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter du jugement et 1.000 € au titre de ses frais irrépétibles;

DEBOUTE les parties pour le surplus;

ORDONNE l'exécution provisoire.

CONDAMNE la Société CHRISMAR GESTION DEVELOPPEMENT aux dépens .

LE GREFFIER

LE VICE-PRESIDENT

