

Audience du 21 avril 2011

**CONCLUSIONS DEVANT LE
TRIBUNAL D'INSTANCE**

POUR :

Monsieur Jean-Pierre GUILLOU demeurant 5 rue de l'Abbaye- Appart n°16- 22200 GUINGAMP.

DEMANDEUR

Ayant pour avocats associés Maître C.NAOUR-LE DU, membre de la SCP CABEL MANANT NAOUR-LE DU MINGAM, inscrite au Barreau de SAINT BRIEUC

CONTRE :

Monsieur Carlo MONARCA demeurant 13, Le Lannou 22970 PLOUMAGOAR.

DEFENDEUR

Ayant pour avocat Me LE BLANC

PLAISE AU TRIBUNAL

Suivant acte sous seing privé en date du 06 mars 2007, Monsieur MONARCA a donné à bail à Monsieur Jean-Pierre GUILLOU un appartement à usage d'habitation sis 5 rue de l'Abbaye à GUINGAMP moyennant un loyer mensuel de 280€ hors charges.

Un état des lieux d'entrée a été établi contradictoirement avec mention d'un certain nombre de désordres (pièce1) :

- porte d'entrée cassée au niveau de la poignée
- fenêtre de la salle de bains, vitrage extérieur cassé
- porte de la salle de bains cassée dans le milieu
- prise antenne télé et prise électrique dénudées
- le lavabo de la salle de bains bouge car colonne impossible à mettre
- traces au sol dans la salle de bains

Malgré de nombreuses réclamations amiables, notamment par lettres recommandées des 1^{er} octobre 2010 et 04 janvier 2011, le bailleur n'a procédé à aucune remise en état.

Aux désordres mentionnés dans l'état des lieux s'ajoute désormais des problèmes d'humidité dans la salle de bains.

La moisissure est présente dans toute la salle de bains et des champignons commencent à apparaître.

Devant l'inertie de Monsieur MONARCA, Monsieur GUILLOU a déposé une requête en injonction de faire devant le Tribunal d'instance de GUINGAMP le 12 octobre 2010.

Suivant ordonnance rendue le 18 octobre 2010, le Juge d'Instance a enjoint Monsieur MONARCA de procéder à l'exécution des travaux suivants :

- *changement du carreau cassé dans la salle de bains*
- *réparer des prises dénudées*
- *rétablir l'électricité dans les lieux communs*
- *nettoyer les moisissures sous la fenêtre de la salle de bains dues aux infiltrations*

Suite à la reddition de cette ordonnance, Monsieur MONARCA a refait l'électricité dans les communs, changé le carreau cassé dans la salle de bains et installé un radiateur.

En revanche, la moisissure n'a pas été nettoyée.

Les toilettes n'ont pas davantage été fixées ni la porte d'entrée réparée.

Suivant procès verbal dressé le 10 janvier 2011, Me PASQUET, huissier de Justice à GUINGAMP, a fait les constatations suivantes :

« Dans la salle de bains, le revêtement de sol est un parquet flottant à l'état d'usage.

A la jonction des lattes, je constate la présence d'un relief (les lames se soulèvent légèrement) et la présence de traces noirâtres.

Près des plinthes en bois stratifié, il existe des taches noirâtres.

Les plinthes sur l'ensemble de la pièce sont moisies, essentiellement sous le lavabo.

Les plinthes autour de la baignoire sont également moisies, particulièrement coté WC.

Présence d'une fenêtre à encadrement bois, petits carreaux double vitrage double vantaux, les petits bois sont moisis.

Je constate la présence d'un lavabo sans colonne en faïence avec joint silicone défectueux entraînant une grande mobilité et la fragilité du lavabo.

La porte d'entrée de l'appartement est endommagée. »

Malgré un courrier officiel adressé à son conseil le 08 février 2011, Monsieur MONARCA n'a pas remédié aux problèmes d'humidité de la salle de bains ni changé le lavabo et la porte d'entrée.

Monsieur GUILLOU est donc bien fondé à solliciter la condamnation de Monsieur MONARCA à procéder aux travaux de remise en état et à l'indemniser de son préjudice de jouissance lié à l'inexécution des travaux.

1- Sur les travaux de remise en état

Aux termes de l'article 1720 du Code Civil, *le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce et doit y faire pendant la durée du bail toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires.*

Le bailleur est obligé d'entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué (*article 1719*).

Au vu du procès verbal de constat dressé par Me PASQUET, toute la salle de bains est à nettoyer et le sol à refaire. L'humidité est généralisée.

Une telle réfection se justifie d'autant plus que selon la notice du fabricant, les parquets flottants ne sont pas adaptés aux pièces humides (pièce 5).

Il conviendrait également de rajouter une protection à la baignoire pour éviter les projections d'eau.

Monsieur GUILLOU est donc bien fondé à solliciter la condamnation de Monsieur MONARCA à faire exécuter les travaux de remise en état de la salle de bains et de la porte d'entrée et ce, sous astreinte de 76 € par jour à compter de la signification du jugement à intervenir.

2- Sur les dommages et intérêts

Depuis son installation dans les lieux, Monsieur GUILLOU connaît de nombreuses nuisances dans l'usage du bien loué. :

- fenêtre cassée dans la salle de bains
- absence de chauffage dans la salle de bains
- porte d'entrée cassée
- importante humidité dans le logement et notamment dans la salle de bains au point que de gros champignons se développent.
- lavabo qui bouge
- toilette non fixée

Monsieur MONARCA n'a rien fait pour rendre le logement habitable alors qu'il savait dans quel état était le logement et quelles étaient les réparations à réaliser puisque les désordres avaient été expressément mentionnés lors de l'état des lieux d'entrée.

En conséquence, Monsieur GUILLOU est bien fondé à solliciter la condamnation de Monsieur MONARCA à lui verser une somme de 3000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son trouble de jouissance.

PAR CES MOTIFS

Vu les articles 1719 et suivants du Code Civil,
Vu l'article 06 de la loi du 06 juillet 1989,

Condamner Monsieur MONARCA à procéder aux travaux suivants :

- changement de la porte d'entrée
- réparation du lavabo de la salle de bains avec réfection du joint
- changement du sol et des plinthes de la salle de bains
- nettoyage de l'ensemble de la salle de bains avec traitement anti moisissures
- pose d'un pare douche sur la baignoire
- fixation de la cuvette des toilettes

et ce, sous astreinte de 76 € par jour à compter de la signification du jugement à intervenir.

Condamner Monsieur MONARCA à payer à Monsieur GUILLOU une somme de 3000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance et ce, avec intérêt au taux légal à compter du jugement à intervenir.

Condamner Monsieur MONARCA à payer à Monsieur GUILLOU la somme de 280€ correspondant au cout du procès verbal de constat de Me PASQUET du 10 janvier 2011.

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Condamner Monsieur MONARCA à payer à Monsieur GUILLOU une somme de 800€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamner Monsieur MONARCA aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES.