

TRIBUNAL D'INSTANCE
de **GUINGAMP (A)**
38, Place du Centre

22205 GUINGAMP

EXTRAIT DES MINUTES DU SECRETARIAT-GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE GUINGAMP
JUGEMENT

Par mise à disposition au greffe le 24 Octobre 2013 ;

Sous la Présidence de Mme Marie-Josèphe BROLLY-VERDURE,
Vice Président au tribunal d'instance de Guingamp, assistée de Madame
Claudie POISSON, Greffier, lors des débats et de Madame Marie
Noëlle COADOU, pour la mise à disposition ;

RG N° 11-12-000280

Après débats à l'audience publique du 26 septembre 2013, l'affaire
a été mise en délibéré à l'audience de ce jour par mise à
disposition au greffe ce dont le président a informé les parties et
le jugement suivant a été rendu ;

JUGEMENT

Du : 24/10/2013

ENTRE :

DEMANDEURS :

Mr LE ROY Guy

M. LE ROY Guy
Maison de l'Argoat 7 rue aux Chèvres, 22200 GUINGAMP, représenté
par Me NAOUR-LE DU Christa, membre de la SCP d'avocats CABEL
MANANT NAOUR-LE DU MINGAM, avocat au barreau de Saint
Brieuc
bénéficiant de l'Aide juridictionnelle totale n°2012001336 décision du
24/07/2012

C/

S.C.I. MOBI II

ET :

DEFENDEUR :

S.C.I. MOBI II
9 rue Montbareil, 22200 GUINGAMP,
représentée par la SELARL LRDL, avocat au barreau de Saint Brieuc

EXPOSE DU LITIGE

Suivant bail sous seing privé en date du 25 octobre 2011 la SCI MOBI II a en location à Monsieur Guy LE ROY un appartement sis 5, rue du Maréchal Foch à GUNINGAMP moyennant un loyer révisable fixé initialement à 239,54€ outre les charges à hauteur de 15€ par mois.

Un dépôt de garantie de 239,54€ a été versée le 25 octobre 2011.

Dans la nuit du 3 au

4 ars 2012 un incendie a occasionné des dégâts dans l'appartement loué par Monsieur LE ROY ;

Par acte du 30 août 2012 Monsieur Guy LE ROY a fait assigner la SCI MOBI II devant le Tribunal de céans afin que le Tribunal

-DISE et Juge Monsieur LE ROY recevable et bien fondé en sa demande

-DISE et JUGE que la bailleresse a commis une faute en changeant les serrures à l'insu de son locataire et en ne le laissant plus accéder à son logement

-DISE et Juge que la résiliation du bail sera prononcée aux torts de la SCI MOBI II et ce avec effet du 5 mars 2012

-CONCAMNE la SCI MOBI II à restituer à Monsieur LE ROY le montant de la caution, soit 239,56€ avec intérêts au taux légal à compter du 5 mai 2012.

-CONDAMNE la SCI MOBI II à restituer à Monsieur LE ROY l'intégralité de ses meubles et effets personnels demeurés dans le logement et ce sous astreinte de 100€ par jour de retard à compter de la signification du jugement

-CONDAMNE la SCI MOBI II à payer à Monsieur LE ROY la somme de 5000€ en réparation de son préjudice moral

-CONDAMNE la SCI MOBI II à lui payer la somme de 500€ au titre du préjudice matériel

-CONDAMNE la SCI MOBI II à lui payer la somme de 800€ au titre des frais irrépétibles conformément aux dispositions des articles 35 et 37 de la loi du 10 juillet 1991

-CONDAMNE la SCI MOBI II aux dépens

L'affaire a été renvoyée à plusieurs reprises à la demande des parties ; Elle a été retenue à l'audience du 26 septembre 2013.

A cette date Monsieur LE ROY a sollicité le bénéfice des demandes contenues dans son acte introductif d'instance.

Monsieur LE ROY fait valoir qu'il était absent du logement lorsque l'incendie s'est déclaré.

il pense que le feu a pris dans le compteur électrique. Il signale qu'il est arrivé sur les lieux quelques heures plus tard et que ses affaires étaient encore intacte.

Il énonce qu'après une nuit passée chez un ami il n'a pas pu accéder depuis lors à son logement car la SCI MOBI II a changé le barillet de la porte d'entrée et de la porte de l'immeuble.

Il conteste avoir été contacté pour un relogement.

Il déclare que la SCI MOBI II n'a pas répondu à ses démarches dont celles

MS 02

confiées à un conciliateur

Il affirme que son appartement n'a pas été vidé par les pompiers

Il estime que l'incendie est due à une installation électrique défectueuse de sorte que doivent s'appliquer les dispositions de l'article 1733 du code civil.

Il veut être dédommagé des préjudices subis s'étant retrouvé çà la rue du jour au lendemain.

La SCI MOBI II demande au Tribunal de :

-constater la résiliation de plein droit du bail consenti à Monsieur LE ROY

-DEBOUTER Monsieur LE ROY de toutes ses demandes, fins et conclusions

-CONDAMNER Monsieur LE ROY à verser à la SCI MOBI II la somme de 800e au titre de l'article 700 du CPC

LE CONDAMNER aux dépens.

La SCI MOBI II indique que l'incendie s'est déclaré dans l'appartement de Monsieur LE ROY car les plaques électriques sont restées allumées.

Elle signale que les pompiers sont intervenus et ont vidé les appartements dont le mobilier était totalement hors d'usage et que les déchets ont été placés en benne réquisitionnées par la Mairie.

Elle déclare que la société SIRES qui gère les appartements a tenté de prendre contact avec Monsieur LE ROY pour lui proposer un relogement.

Elle affirme précise que Monsieur LE ROY doit être déclaré responsable de l'incendie en vertu des dispositions de l'article 1733 du code civil et que le bail est résilié de plein droit conformément à l'article 1722 du même code.

Elle souligne que Monsieur LE ROY n'est plus assuré depuis le 20 décembre 2011 ce qui justifie une résiliation pour faute du bail.

Elle s'oppose à la restitution du dépôt de garantie dans la mesure où l'appartement est entièrement détruit.

EXPOSE DES MOTIFS

SUR LA DEMANDE PRINCIPALE

Sur la résiliation du bail

Il est constant que la SCI MOBI II a donné en location à Monsieur LE ROY un appartement T1 bis , sis 5, rue du Maréchal Foch à GUINGAMP

Selon contrat du 25.10.2011

Il figure dans l'état des lieux d'entrée signé par l'agence S.I.R.E.S et Monsieur LE ROY que les lieux et les installations sont en état d'usage ;

Monsieur LEROY tout en indiquant qu'il n'est pas prouvé que l'incendie ait concerné son appartement précise que le sinistre a démarré dans son appartement et qu'il est dû à un défaut de construction en raison de la vétusté de l'installation électrique , et notamment du compteur qui se trouvait dans son logement ;

Monsieur LEROY vivait au premier étage et il apparaît à la lecture de la lettre du courrier du Président du Conseil d'Administration du Service départemental

10 3

d'Incendie et de Secours des Côtes d'Armor du 17 décembre 2012 que l'intervention des pompiers s'est déroulée dans un immeuble à usage mixte comprenant un rez - de - chaussée un commerce pizzeria et au 1er étage deux appartements et trois appartements au 2ème étage.

Selon ce courrier le chef de groupe a indiqué que les fenêtres du premier étage étaient noircies et que l'une d'entre elles était fissurée, une forte fumée se dégageant du 2ème étage

La SCI MOBI II produit une partie de l'expertise fixant le chiffrage des dommages, document sur lequel est mentionné appartement LEROY (point de départ) ;

Il résulte de ces documents et des propres écrits de monsieur LE ROY que le feu s'est déclenché dans l'appartement du demandeur ;

L'article 1733 du code civil institue une présomption de responsabilité à la charge du preneur ;

Monsieur LE ROY n'apporte pas la preuve d'un vice de construction. Le fait que l'état des lieux mentionnent qu'ils sont en état d'usage ne prouve pas un défaut de conformité de l'installation électrique.

Selon les dispositions de l'article de l'article 1722 du code civil « si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas il n'y a pas lieu à dédommagement ;

En l'espèce il n'est pas prouvé que l'appartement a été entièrement détruit même si d'importants travaux ont dû être faits dans l'appartement de Monsieur LE ROY et de l'ensemble de l'immeuble comme en atteste le chiffrage des dommages par l'assureur.

Cette destruction ne découle pas de la description des pompiers dans la lettre précitée.

En effet il est mentionné dans le courrier que l'extinction a été faite au moyen de deux lances ;

Après ventilation des locaux les pompiers ont procédé au dégarnissage et au déblai des deux appartements. Ils ont enlevé une grande partie du mobilier et d'objets abîmés par le feu afin d'éviter une reprise de feu. Toit ce qui a été sorti des appartements a été déposé dans une benne réquisitionnée par la ville de Guingamp.

En conséquence seul Monsieur LE ROY pouvait demander une résiliation du bail.

La SCI MOBI II n'était pas autorisée à refuser l'accès du logement au locataire en changeant les serrures.

En empêchant Monsieur LE ROY d'accéder à son logement la SCI MOBI II a commis une faute justifiant le prononcé de la résiliation du bail à ses torts à effet du 5 mars 2012

AS B

Il n'est pas contesté que Monsieur LE ROY ne disposait pas d'une assurance locative depuis le mois de décembre 2011.

La SCI ne sollicitant pas le prononcé de la résiliation du bail pour ce motif la résiliation est prononcée aux torts exclusifs de la bailleuse.

Sur les préjudices

Monsieur LE ROY demande à ce que la société MOBI II lui restitue l'intégralité de son mobilier ;

Il ne donne aucune liste des objets perdus

Il résulte du courrier précité qu'une grande partie du mobilier et des objets des appartements sinistrés ont été déblayés et mis dans des bennes.

Il ne peut être imposé à la SCI MOBI II de restituer du mobilier ou des objets qui n'existent plus ;

En empêchant Monsieur LE ROY d'avoir accès à son logement la société MOBI II ne lui a pas permis de reprendre possession des objets ou documents qui n'ont pas été détruits ou au moins de constater qu'il ne restait plus rien pouvant être récupéré.

A ce titre la SCI MOBI II devra payer à Monsieur LE ROY la somme de 1000€ en réparation de son préjudice.

Il sera observé que si Monsieur LEROY avait été assuré il aurait pu être indemnisé par son assurance ;

Monsieur LEROY ne peut pas demander à être dédommagé pour s'être retrouvé à la rue après le sinistre étant présumé responsable de ce dernier ;

L'importance des dégâts relatée par les pompiers et découlant de l'extrait de l'expertise rendait manifestement les lieux inhabitables pendant le temps des travaux.

Là encore Monsieur LEROY aurait pu être dédommagé par son assurance si elle n'avait pas été résiliée de son fait.

Monsieur LEROY sera débouté de sa demande de réparation du dommage subi à ce titre.;

Sur la restitution du dépôt de garantie ;

Monsieur LEROY étant présumé responsable du sinistre ne peut prétendre au remboursement du dépôt de garantie, l'appartement ayant subi des dégâts bien plus importants que le montant versé.

SUR KLES FRAIS IRREPETIBLES

Compte-tenu des circonstances il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais occasionnés par la procédure.

NS m

SUR LES DEPENS

Monsieur LE ROY qui succombe dans la plupart de ses prétentions sera condamné aux dépens

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,
Statuant par jugement réputé contradictoire en premier ressort mis à disposition au Greffe

PRONONCE la résiliation du bail à effet du 5 mars 2012 aux torts de la société MOBI II

CONDAMNE la société MOBI II à payer à Monsieur Guy LE ROY la somme de 1000€ avec intérêts au taux légal à compter de ce jour

DEBOUTE Monsieur Guy LE ROY de toutes ses autres demandes

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du CPC ;

CONDAMNE chacune des parties à payer la moitié des frais et dépens

Ainsi jugé et prononcé par jugement mis à disposition au greffe le 24 octobre 2013.

Le Greffier,



Le Juge

