

JUGEMENT

EXTRAIT des Minutes du Greffe
du Tribunal d'Instance de GUINGAMP
REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE de
GUINGAMP
38, Place du Centre
22205 GUINGAMP

Par mise à disposition au greffe le 12 Janvier 2017 ;

Sous la Présidence de Mme B. BREARD, Vice Président au tribunal
d'instance de Guingamp, assistée de Madame C. POISSON, Greffier;

Après débats à l'audience publique du 24 novembre 2016, l'affaire a été
mise en délibéré à l'audience du 15 décembre 2016 par mise à
disposition au greffe, ce dont le président a informé les parties, puis
prorogée à l'audience du 12 janvier 2017 par mention au dossier et le
jugement suivant a été rendu ;

RG N° 11-14-000039 et
11 16 407

ENTRE :

DEMANDEUR :

M. GUILLOU Frédéric
23 rue du Général de Gaulle, 22200 GUINGAMP,
représenté par Me NAOUR-LE DU Christa, avocat au barreau de Saint
Brieuc de la SCP CABEL MANANT NAOUR-LE DU MINGAM,

bénéficiant de l'Aide juridictionnelle totale n°2013002495 décision du
03/09/2013

ET :

DEFENDEURS :

SARL DE FRANCINE
18 rue de la Charpenterie, 22190 PLERIN
non comparant

SELARL T.C.A
Es qualité de mandataire liquidateur de la SARL DE FRANCINE
Maître TREMELOT François,
9 place Duguesclin 22 000 SAINT BRIEUC,
non comparant

JUGEMENT

Du : 12/01/2017

GUILLOU Frédéric

C/

SARL DE FRANCINE

[Signature]



[Signature]

EXPOSE DU LITIGE

Suivant contrats de location en date des 1^{er} février 2011, 22 juin 2012 puis 2 août 2013, la SARL DE FRANCINE, représentée par Monsieur et Madame LE SOUDER-DESROCHES, a donné en location à Monsieur Frédéric GUILLOU un appartement meublé de type 1, situé 23 rue du Général DE GAULLE à Guingamp (22200), moyennant un loyer initial de 325 € par mois, puis de 346 € par mois, provision de 20 € au titre des charges comprise.

Un dépôt de garantie d'un montant de 270 € a été versé par Monsieur GUILLOU lors de l'entrée dans les lieux.

Le 18 juin 2013, Monsieur GUILLOU a sollicité l'intervention de l'Agence Régionale de Santé (dénommée ci-après ARS) au sujet de l'état de son logement et le 17 juillet 2013, un inspecteur sanitaire de l'ARS a procédé à la visite dudit logement, en présence de Monsieur GALLONIER représentant l'association ALCHI.

Par acte d'huissier en date du 20 février 2014, Monsieur GUILLOU a fait citer la SARL DE FRANCINE devant le Tribunal d'Instance de Guingamp aux fins de voir :

- prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts de la SARL DE FRANCINE,
- dire que cette résiliation prendra effet à la date du jugement à intervenir,
- condamner la SARL DE FRANCINE à lui payer la somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts en réparation de son trouble de jouissance et ce, avec intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir,
- condamner la même à lui restituer le dépôt de garantie d'un montant de 270 € et ce, avec intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- condamner la même à lui payer une somme de 1 000 € au titre des frais irrépétibles conformément aux articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991 et aux entiers dépens.

Après 5 renvois à la demande des parties, l'affaire a finalement été retenue à l'audience du 11 septembre 2014.

Suivant jugement avant dire droit en date du 13 novembre 2014, le tribunal a ordonné une expertise en commettant Monsieur Patrick BOURGES, expert judiciaire, pour y procéder avec pour mission notamment d'examiner l'état actuel du logement et des parties communes de l'immeuble, décrire les désordres allégués, en indiquer l'origine et dire si l'immeuble répond ou non aux caractéristiques de la décence au sens du décret du 30 janvier 2002.

Monsieur BOURGES a déposé son rapport le 18 avril 2016.

Suivant jugement du Tribunal de Commerce de Saint-Brieuc en date du 20 juillet 2016, la SARL DE FRANCINE a été déclarée en liquidation judiciaire et la SELARL TCA, prise en la personne de Me François TREMELOT, a été désignée en qualité de liquidateur judiciaire.

Par LRAR en date du 2 août 2016, réceptionnée le 4 août suivant, Monsieur GUILLOU, par l'intermédiaire de son conseil, a déclaré une créance d'un montant total de 6 770 € auprès de Me TREMELOT.



Suivant dénoncé d'assignation et assignation en date du 13 octobre 2016, Monsieur GUILLOU a appelé à la cause la SELARL TCA, es qualité de mandataire judiciaire de la SARL DE FRANCINE. Au terme de ses écritures, il a demandé au Tribunal de :

- lui allouer le bénéfice de ses conclusions du 11 mai 2016,
- fixer sa créance au passif de la liquidation judiciaire de la SARL DE FRANCINE à la somme de 5 570 € en règlement de dommages et intérêts en réparation de son trouble de jouissance et de la restitution du dépôt de garantie outre les intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir,
- condamner la SARL DE FRANCINE à lui payer une somme de 1 200 € au titre des frais irrépétibles conformément aux articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991,
- dire que Me TREMELOT devra inscrire ladite somme et toutes les condamnations qui seront prononcées au profit de Monsieur GUILLOU au passif de la liquidation judiciaire de la SARL DE FRANCINE et ce, avec toutes suites et conséquences de droit,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
- condamner Me TREMELOT, es qualité de mandataire judiciaire de la SARL DE FRANCINE, aux entiers dépens.

L'affaire a finalement été retenue à l'audience du 24 novembre 2016.

A cette date, Monsieur GUILLOU, représenté par son conseil, a maintenu l'ensemble de ses demandes.

Au soutien de sa position, il a notamment fait valoir que les éléments recueillis par l'ARS démontrent de multiples désordres constituant des manquements à la salubrité ; que les bailleurs n'ont entrepris aucune démarche pour réaliser les travaux ; que l'expertise judiciaire a confirmé la présence des désordres invoqués et a conclu à l'indécence du logement au sens du décret du 30 janvier 2002 ; qu'il a quitté les lieux fin mai 2015 et que la SARL DE FRANCINE a repris les lieux le 1^{er} juin 2015 ; qu'il est bien fondé au visa des articles 1719, 1720 et 1741 du code civil à solliciter la résiliation du bail à la date du 1^{er} juin 2015 aux torts de la bailleuse et une indemnisation au titre du préjudice de jouissance à raison de 53 mois d'occupation, soit la somme de 5 300 € à titre de dommages et intérêts, en soulignant que le courrier de l'ARS du 24 juillet 2013 constitue une interpellation suffisante au sens de l'article 1139 du code civil.

Suivant correspondance en date du 18 octobre 2016, Me TREMELOT a informé le Tribunal que faute de moyen opposant, il ne sera ni présent ni représenté à l'audience et qu'en l'état actuel du dossier, les créances chirographaires sont irrécouvrables.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la jonction

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il convient d'ordonner la jonction des instances enregistrées sous les numéros 11 14 39 et 11 16 407.

Sur la résiliation du bail

Conformément à l'article 1719 du code civil, Le bailleur se doit d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur



pendant la durée du bail.

Selon l'article 1720 dudit code, le bailleur est tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce et d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autre que locatives.

Selon l'article 1741 du Code civil, le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

Sur ce, il doit être rappelé que suivant un courrier de l'ARS daté du 24 juillet 2013, un inspecteur de salubrité a constaté, à l'occasion d'une visite le 17 juillet 2013, que le "logement présentait les difficultés suivantes :

mauvais état des menuiseries extérieures en bois, simple vitrage, laissant passer de l'air parasite; absence de ventilation permanente du logement ; déperdition manifeste de chaleur pour défaut d'isolation et d'existence de ponts thermiques ; mauvaise implantation et non-conformité de la douche ; les revêtements de sols, murs et plafonds sont à plusieurs endroits dégradés, fissurés et souvent non adaptés à la destination de la pièce ; l'installation électrique est à sécuriser".

L'inspecteur de salubrité a estimé qu'eu "égard à la grille d'appréciation d'insalubrité des logements, ces difficultés sont des manquements à la salubrité mais ne suffisent cependant pas à classer le logement dans la catégorie insalubre".

Le contrôleur a ajouté qu'il avait également fait les constats suivants, au niveau de l'immeuble:

- la présence de renforts dans le sous-sol pour soutenir le plancher du rez-de-chaussée, il conviendrait d'effectuer un contrôle de stabilité de la structure
- une mise en conformité de l'installation de chauffage collectif est à réaliser : chaudière, local et évacuation des fumées,
- défauts au niveau de la prévention des chutes de personnes et d'ouvrage : rampe d'escalier, souche de cheminée (devant servir initialement à l'évacuation des fumées de la chaudière),
- une vérification de l'étanchéité de la toiture, des gouttières et descentes de gouttières à effectuer,
- l'ensemble des eaux usées n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif".

Selon le rapport de l'expert judiciaire, établi suite à une réunion sur les lieux le 2 mars 2015, les constats suivants ont été effectués :

- le garde corps extérieure, cassé en sa partie supérieure par suite d'une chute d'un objet important sur la rampe, ou la conséquence d'une destruction volontaire et/ou accidentelle, constitue un risque de chute au niveau du palier supérieur, à défaut d'une reprise complète et/ou d'une réparation correctement mise en oeuvre pour pallier à la rupture en tête constatée sur le garde corps ;
- le défaut d'étanchéité des fenêtres et de la toiture : les fenêtres n'offrent aucune étanchéité correcte et elles doivent être considérées comme obsolètes ; constituées d'un simple vitrage elles ne relèvent d'aucun critère d'étanchéité thermique et à l'air au regard des normes actuelles ; leur étanchéité à l'eau n'est plus assurée non plus ;
- le plafond fissuré et les dalles au plafond qui se décollent : il existe un triple fait générateur : vétusté, ancienne infiltration, étanchéité de toiture ayant été réparée, humidité ambiante, du fait d'un appartement mal chauffé ou non chauffé, mal ventilé, pas de VMC, pas d'entrée d'air sur les menuiseries anciennes ;



- installation électrique : l'installation du compteur général de l'immeuble est positionné dans l'appartement de Monsieur GUILLOU, ce qui est un non-sens ; il devrait être installé dans un endroit indépendant, comme le sous-sol ou le hall d'entrée de l'immeuble, accessible pour les intervenants extérieurs et pour les locataires concernés par une défaillance ponctuelle située dans leur appartement ; l'expert a relevé la volonté des dirigeants de la SARL DE FRANCINE de vouloir sécuriser et déplacer les installations, les travaux impliquant l'obligation de pouvoir reloger Monsieur GUILLOU ; selon l'expert, l'installation ne présente pas de désordres, seule son implantation et son confinement dans une armoire adéquate posant problème ;
- douche implantée dans un placard : la douche n'est dotée d'aucun système de ventilation, les parements faïences sont usagés et l'espace qu'elle forme n'est ni facilement accessible, ni fonctionnelle ; la surface au sol est totalement hors normes (70 x 70 cm) ;
- lavabo situé dans le couloir : le seul lavabo, formant coin toilette, est situé dans un passage entre la cuisine et la chambre ; il n'existe pas de salle d'eau ou de bains indépendante et/ou fermée dans cet appartement ;
- revêtements de sols dégradés : les sols carrelés sont fortement dégradés et/ou décollés ; ils peuvent être à l'origine de chute des personnes ;
- conduit de fumée extérieur pour l'évacuation des fumées chaufferie : ce conduit a été détruit par les propriétaires ayant suivi sur ce point les recommandations de l'inspecteur de l'ARS, quant à la sécurisation impérieuse de cette cheminée ;
- structure porteuse du plancher : les dispositions prises par les propriétaires, ayant consisté à mettre en place des renforts conséquents avec des bois traités pour les classes de risque de niveau 3, sont apparues correctes, les pièces de bois étant bien dimensionnées ;
- étanchéité couverture : après une seconde visite le 21 octobre 2015, il n'est pas constaté de fuites au niveau des relevés depuis les réparations alléguées ; l'ouvrage de type bicouche bitumineuse sous revêtement aluminisé présente un état de vétusté tel qu'il faudra prévoir de le remplacer à brève échéance.

En conclusion, l'expert a estimé que les désordres détaillés ci-dessus sont l'issue d'une vétusté généralisée dans l'appartement ; qu'ils se sont construits dans le temps et qu'ils sont le résultat d'adaptations très anciennes réalisées non pas par la SARL DE FRANCINE, mais par les propriétaires précédents.

L'expert a considéré que le logement n'était pas conforme à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, plus particulièrement en ce qui concerne les menuiseries extérieures ; s'agissant de l'électricité, l'expert a rappelé qu'il n'avait pas relevé de défaut de fonctionnement des installations électriques, conformes en l'état ; il a également estimé que certains matériaux de construction étaient à l'extrême limite de l'acceptable, plus particulièrement les sols carrelés pour grande partie décollés ou encore la couverture assurant certes, une certaine étanchéité, mais devant être considérée comme obsolète et à refaire à bref délai dans son intégralité.

L'expert a finalement considéré que le logement n'était plus dans un état permettant sa location normale et ou réglementaire.

Il a toutefois souligné que les gérants de la SARL DE FRANCINE avaient engagé dans l'immeuble, après l'acquisition en 2011, de nombreux travaux et qu'ils avaient démontré une volonté, par suite d'une visite d'un appartement adjacent et des parties communes, de réhabiliter globalement et correctement l'immeuble collectif.

→



FB

Les constatations et conclusions de l'expert caractérisent les manquements de la société DE FRANCINE de délivrer la chose louée en bon état de réparations afin d'assurer à Monsieur GUILLOU une jouissance paisible pendant la durée du bail.

Ces divers manquements justifient de prononcer la résiliation du bail aux torts de la bailleuse, telle que demandée.

Il doit toutefois être rappelé que la juridiction qui statue sur le prononcé de la résiliation d'un bail à usage d'habitation doit apprécier la situation au jour où elle statue.

La résiliation d'un bail ne prend donc effet que du jour de la décision judiciaire qui la prononce.

Elle ne peut prendre effet à la date du 1^{er} juin 2015 comme le sollicite Monsieur GUILLOU au terme de ses écritures et ce, d'autant qu'il ne communique aucune pièce démontrant qu'il a effectivement restitué les clés du logement à la SARL DE FRANCINE à cette date-là.

Sur la créance de dommages et intérêts au titre d'un trouble de jouissance

Compte tenu de ce qui précède, Monsieur GUILLOU est bien fondé à se prévaloir d'un préjudice de jouissance lié à l'occupation des lieux.

Son préjudice sera justement évalué à la somme de 75 € par mois d'occupation, soit la somme de 3 975 € sur une période d'occupation de 53 mois conformément à la demande de Monsieur GUILLOU.

La créance de dommages et intérêts sera fixée au passif de la liquidation judiciaire de la SARL DE FRANCINE.

Sur la restitution du dépôt de garantie

Il sera fait droit à la demande de restitution du dépôt de garantie, versé lors de l'entrée dans les lieux, soit la somme de 270 €.

Cette créance sera également fixée au passif de la liquidation judiciaire de la SARL DE FRANCINE.

Sur l'exécution provisoire

Compte tenu de l'ancienneté du litige et de la procédure de liquidation judiciaire en cours, il convient d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Sur les frais irrépétibles

Au regard de la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'encontre de la SARL DE FRANCINE, il n'y a pas lieu de fixer une créance à son passif au titre des frais irrépétibles Monsieur GUILLOU étant bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale.

↪



BB

Sur les dépens

La SELARL TCA, es-qualité de mandataire liquidateur de la SARL DE FRANCINE, sera condamnée aux dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,
Statuant publiquement, par décision réputée contradictoire, en premier ressort,

ORDONNE la jonction des instances enregistrées sous les numéros 11 14 39 et 11 16 407 ;

PRONONCE la résiliation du bail aux torts de la SARL DE FRANCINE, à compter du présent jugement ;

FIXE au passif de la liquidation judiciaire de la SARL DE FRANCINE, au profit de Monsieur Frédéric GUILLOU, les créances suivantes :

* 3 975 € à titre de dommages en réparation du préjudice de jouissance,

* 270 € au titre de la restitution du dépôt de garantie,

ORDONNE l'exécution provisoire ;

DEBOUTE Monsieur Frédéric GUILLOU du surplus de ses demandes ;

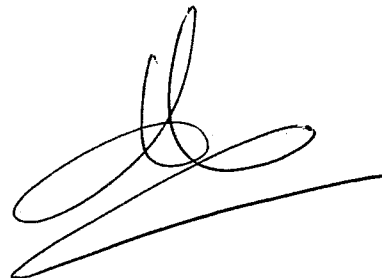
CONDAMNE la SELARL TCA, prise en la personne de Me François TREMELOT, es-qualité de mandataire liquidateur de la SARL DE FRANCINE, aux dépens de l'instance.

Ainsi jugé et prononcé par jugement mis à disposition au greffe le 12 janvier 2017.

Le Greffier,



Le Juge,



EN CONSEQUENCE,

LA REPUBLIQUE FRANCAISE mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux Procureurs Généraux et Procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente expédition conforme à la minute est délivrée sous la forme exécutoire par le Greffier en Chef.

Le 13 janvier 2017

Le Greffier en Chef



RG : 11 14 39
et 11 16 407

GUILLOU Frédéric
C/
SARL DE FRANCINE

SELARL T.C.A, Me TREMELOT François, es qualité de
mandataire liquidateur de la SARL DE FRANCINE

Jugement en date du 12 janvier 2017

