

TRIBUNAL D'INSTANCE DE LORIENT

JUGEMENT DU 25 Février 2016

N° minute 2016/

N° archives 2016/

DEMANDEUR S

Monsieur GRISELIN Stéphane 12 rue de la Cité, 56310 BUBRY, représenté(e) par Me OUVRAN Sophie, avocat au barreau de LORIENT Aide juridictionnelle n°2015000756 du 06/07/2015

Madame VIRETON Astrid 12 rue de la Cité, 56310 BUBRY, représenté(e) par Me OUVRAN Sophie, avocat au barreau de LORIENT

DÉFENDEUR

Madame LE MOING Marie-Thérèse Keralan, 56310 BUBRY, représenté(e) par Me PIERRE Luc avocat au barreau de LORIENT Aide juridictionnelle n° 2014001113 du 26/05/2014

COMPOSITION DU TRIBUNAL

JUGE S FOUCAUD

GREFFIER M CORBET

DÉBATS AUDIENCE du 21 janvier 2016

JUGEMENT MIS A DISPOSITION le 25 Février 2016

N° R.G. 11-14-000220

EXPEDITION revêtue de la formule exécutoire délivrée Me OUVRANS Me PIERRE Lucie
COPIE délivrée à



EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 29 janvier 2013, Mme Marie-Thérèse LE MOING a consenti à M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON, la location d'une maison à usage d'habitation, sise 8, rue de Guéméné à BUBRY, moyennant le versement d'un loyer mensuel d'un montant de 550,00 Euros, charges comprises.

Par déclaration au greffe en date du 5 février 2014 M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON ont saisi le Tribunal d'Instance de LORIENT aux fins de voir convoquer Mme Marie-Thérèse LE MOING.

M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON demandent de :

Condamner Mme Marie-Thérèse LE MOING à leur payer la somme de 2122,00 Euros au titre du préjudice matériel et ce avec intérêts au taux légal.

Condamner Mme Marie-Thérèse LE MOING à leur verser la somme de 700,00 Euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral.

Condamner Mme Marie-Thérèse LE MOING à leur verser la somme de 700,00 Euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamner solidairement Mme Marie-Thérèse LE MOING aux dépens.

Les parties ont été convoquées pour une tentative de conciliation le 26 mars 2014 et à l'audience du 24 avril 2014.

Après renvois consentis à la demande des parties, l'affaire a été plaidée à l'audience du 21 janvier 2016, à laquelle M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON ont présenté les demandes suivantes :

Vu les articles 1719 et suivant du Code civil,
Vu la loi du 06 juillet 1989 et notamment l'article 15,

Dire que les traces d'humidité et les moisissures constatées sur le bien sont imputables au défaut d'entretien de Madame LE MOING.

En conséquence,

Condamner Madame LE MOING à verser à Monsieur GRISELIN et Madame VIRETON les sommes suivantes :

- 1 173 € au titre du préjudice matériel
- 5 000 € au titre du préjudice moral
- 550 € au titre de la caution

Débouter Madame LE MOING de l'ensemble de ses autres demandes, fins et conclusions

Condamner Madame LE MOING aux entiers dépens.



A l'appui de leurs prétentions M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON exposent :

- qu'ils ont quitté les lieux un mois et demi après leur emménagement en raison des problèmes d'humidité du logement, constatés par Huissier de Justice, qui ont eu des conséquences sur l'état de santé de occupants et en particulier de leur fille de 4ans,
- qu'ils ont rendu les clés à l'agence le 6 avril 2013, date de l'état des lieux de sortie,
- qu'ils justifient avoir chauffé la maison et donc des manquements de la bailleresse à son obligation d'entretien,
- qu'ils demandent donc sa condamnation à les indemniser de leurs préjudices matériel et moral,
- qu'ils se prévalent d'un préavis réduit du fait qu'ils étaient bénéficiaires du RSA.

Mme Marie-Thérèse LE MOING conteste les demandes aux motifs :

- que les moisissures relevées par l'Huissier de Justice sont imputables aux locataires,
- qu'ils ont quitté les lieux sans donner congé, qu'ils sont donc redevables de 3 mois de préavis,
- qu'aucun état des lieux de sortie n'a été réalisé,
- qu'ils doivent donc lui rembourser les frais de remise en état.

Mme Marie-Thérèse LE MOING demande donc au Tribunal de :

Vu les articles 1719 et suivants du Code Civil, Vu la Loi n°89462 du 6 juin 1989,
Vu les dispositions de l'article 1315 et suivants du Code Civil,

Débouter les Consorts GRISELIN-VIRETON de l'intégralité de leurs demandes.

Prononcer la résiliation du contrat de bail signé le 29 janvier 2013 au 6 avril 2013.

Condamner solidairement M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON à lui payer la somme de 1650,00 Euros au titre du préavis et ce avec intérêts au taux légal.

Condamner solidairement M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON à lui payer la somme de 717,69 Euros au titre des réparations locatives et ce avec intérêts au taux légal.

Condamner solidairement M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON à lui payer à une indemnité de 1 000.00 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens lesquels seront recouvrés comme en matière d'aide juridictionnelle partielle.

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Vu les conclusions déposées pour le compte des parties,
Vu les pièces versées aux débats,
Vu les débats,

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la résiliation du bail :

The page concludes with two handwritten marks. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'P'. To its right is a smaller, more compact signature or set of initials.

Par courrier du 25 mars 2013, M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON informent Mme Marie-Thérèse LE MOING qu'ils ont quitté les lieux et qu'ils sont disponibles pour restituer les clefs et faire l'état des lieux de sortie le 1er avril 2013.

Ce courrier doit s'analyser comme un congé émanant des locataires.

Contrairement à ce que soutient Mme Marie-Thérèse LE MOING il y a bien eu état des lieux de sortie avec l'agence qui avait régularisé le bail et qui a manifestement agi en qualité de mandataire du bailleur.

Selon les dispositions de l'article du 15 de la loi du 6 juillet 1989, le délai de préavis est de 3 mois lorsqu'il émane du locataire sauf à invoquer le bénéfice d'un préavis réduit pour perte d'emploi, mutation ou perception du RSA.

En l'espèce, non seulement M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON ne se sont pas prévalu du préavis réduit, mais ils ne justifient nullement qu'ils étaient bénéficiaires du RSA au moment de la rupture du bail, dans le cadre de la présente procédure.

En conséquence, ils sont donc tenus au paiement du préavis qui a expiré le 25 juin 2013.

Le mois de mars a été intégralement payé :

Le décompte des sommes dues se présente donc de la manière suivante :

- loyer d'avril et mai 2013 (2 X 550,00) :	1100,00
- loyer du 1er au 25 juin 2013	458,00
Sous Total des sommes dues :	1558,00
Sommes à déduire :	
- dépôt de garantie	550,00
Solde Dû :	1008,00

Il convient en conséquence de condamner solidairement M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON à payer à Mme Marie-Thérèse LE MOING la somme de 1008,00 Euros, au titre du préavis et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 25 février 2016.

Sur le non respect de l'obligation de délivrance par la bailleresse :

Selon les dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.*

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :



- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

En l'espèce, il résulte du procès-verbal de constat du 19 mars 2013 et de l'état de lieux de sortie du 6 avril 2013 que le logement présente des problèmes d'humidité importants, provenant probablement de fuite en toiture.

Les locataires n'ont occupé les lieux que pendant un mois et demi, ils justifient avoir consommé pendant cette période plus de 500 litres de fuel.

Il ne peut donc être sérieusement soutenu que les moisissures sur les murs sont imputables à un défaut de chauffage.

La preuve d'un manquement de la bailleresse à son obligation de délivrance est donc établie.

Cependant il n'est pas démontré que la maison était totalement inhabitable.

Sur la réparation des préjudices des locataires:

Selon les dispositions de l'article 1147 du Code Civil,

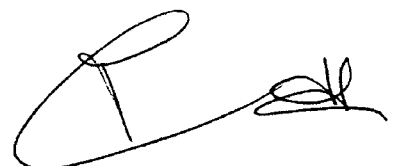
Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

Il appartient à celui qui prétend engager la responsabilité de son cocontractant de rapporter la preuve, d'une part de la faute, d'autre part de la réalité et de l'étendue du dommage et enfin du lien de causalité entre le fait dommageable et le préjudice.

En l'espèce, le principe de responsabilité du bailleur est établi.

Sur la réparation au titre du préjudice matériel :

En l'espèce, l'état du logement a contraint M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON



à rapidement déménager.

Ils ont donc à tort exposé des frais d'agence pour louer ce bien et ont du faire constater par Huissier de Justice l'état de la maison.

Le décompte de leur préjudice matériel se présente de la manière suivante :

- frais d'agence	357,00
- frais de constat	376,00
Solde Dû :	733,00

Il convient en conséquence de condamner Mme Marie-Thérèse LE MOING à payer à M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON la somme de 733,00 Euros, au titre du préjudice matériel et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 25 février 2016.

Sur la réparation au titre du préjudice moral :

Mme Marie-Thérèse LE MOING justifie des problèmes de santé rencontrés par les occupants de la maison louée et en particulier de leur petite fille.

Ils ont du rapidement trouver une solution de relogement dans la mesure où la bailleuse contestait sa responsabilité et refusait d'intervenir.

Ils ont donc subi un préjudice moral qui peut être évalué à la somme de 2500,00 euros.

Il convient en conséquence de condamner Mme Marie-Thérèse LE MOING à payer à M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON la somme de 2500,00 Euros à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice moral, et ce avec intérêts au taux légal à compter du 25 février 2016.

Sur la réclamation au titre des réparations locatives :

Par application des dispositions de l'article 1315 du Code Civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Compte tenu de ce qui précède, Mme Marie-Thérèse LE MOING ne peut valablement imputer les travaux de remise en état des murs abîmés par l'humidité à M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON.

Il convient en conséquence de débouter Mme Marie-Thérèse LE MOING de sa demande en paiement au titre des réparations locatives.

Sur la compensation entre les créances respectives des parties :

Il convient de rappeler qu'en application des dispositions des articles 1289 et suivants du Code Civil, la compensation entre les créances respectives des parties est de droit dès lors que celles-ci sont de même espèce, liquides et exigibles.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a large stylized 'P' and a smaller signature to its right.

Tel est le cas en l'espèce.

Sur l'exécution provisoire :

Les circonstances du litige justifient que soit ordonnée, y compris d'office, l'exécution provisoire.

Sur les dépens et les frais non compris dans les dépens :

Mme Marie-Thérèse LE MOING doit être condamnée aux dépens, lesquels seront recouvrés conformément à la législation sur l'aide juridictionnelle.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant après débats en audience publique, par décision contradictoire, en premier ressort, mise à la disposition du public par le greffe :

Constate que le bail a été résilié à l'initiative des locataires, par courrier du 25 mars 2013 et qu'il a pris fin le 25 juin 2013.

Condamne solidairement M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON à payer à Mme Marie-Thérèse LE MOING la somme de MILLE HUIT EUROS (1008,00 €), au titre du préavis et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 25 février 2016.

Condamne Mme Marie-Thérèse LE MOING à payer à M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON la somme de SEPT CENT TRENTE TROIS EUROS (733,00 €), au titre du préjudice matériel et ce avec intérêts au taux légal à compter de la date du 25 février 2016.

Condamne solidairement Mme Marie-Thérèse LE MOING à payer à M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2500,00 €) au titre du préjudice matériel, et ce avec intérêts au taux légal à compter du 25 février 2016.

Déboute Mme Marie-Thérèse LE MOING de la réclamation en paiement au titre des réparations locatives dirigée contre M. Stéphane GRISELIN et Mme Astrid VIRETON.

Rappelle que la compensation entre les créances respectives des parties est de droit.

Ordonne l'exécution provisoire.

Rejette toute demande plus ample ou contraire.

Condamne Mme Marie-Thérèse LE MOING aux dépens.

Dit qu'ils seront recouvrés conformément à la loi relative à l'aide juridictionnelle.

Le présent jugement a été signé par S.FOUCAUD, Présidente d'audience et par M. CORBET Greffière.

LA GREFFIÈRE



LA PRÉSIDENTE

