

TI MONTMORENCY
08-04-04

logement décent (1)

EXPOSE DU LITIGE :

Le 2 février 2002, Madame _____ a consenti à Monsieur _____ un bail à durée indéterminée portant sur une chambre meublée située à ENGHIEEN LES BAINS, _____, moyennant un loyer mensuel de 426,88 euros payable d'avance, charges non comprises réglables directement aux organismes concernés.

Suivant déclaration au greffe du 24 février 2004, le locataire a demandé la condamnation de la bailleuse à lui rembourser les loyers à hauteur de 3.800 euros.

Les parties ont été convoquées selon les modalités de l'article 847-2 du nouveau Code de procédure civile.

A l'audience du 8 avril 2004, Monsieur _____, qui comparait en personne, demande une diminution de son loyer à 350 euros par mois. Il fait valoir que le loyer est trop cher pour une chambre dont la surface est inférieure à 9 m² et qui ne comporte pas de douche, qu'il a reçu une sommation de quitter les lieux à la suite de sa contestation et que, lors de la signature du bail la bailleuse lui avait demandé de payer le loyer en espèces, ce qu'il avait refusé.

Madame _____, qui se présente en personne, conteste la demande de diminution du loyer. Elle expose avoir adressé au locataire une sommation de quitter les lieux puisqu'il soutenait que le logement n'était pas conforme au regard de la loi sur le logement décent, que cette chambre, qu'elle destinait à sa fille, a été louée à Monsieur _____ en dépannage, que le paiement du loyer par virements s'est avéré impossible, que le locataire paie ses loyers en retard, qu'elle ne savait pas que le logement n'était pas aux normes et qu'elle lui a demandé de partir quand elle l'a su.

MOTIFS DE LA DECISION :

Sur la conformité du logement avec la réglementation sur le logement décent :

Selon les articles 1719 du Code civil, 2 et 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent, c'est à dire 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.

Le décret n° 2002/120 du 30 janvier 2002 pris en application de la loi dite SRU du 13 décembre 2000 précise que pour répondre à ce critère, le logement doit satisfaire à certaines conditions au regard de la santé et de la sécurité des personnes et notamment celles-ci :

Le logement comporte notamment, comme éléments d'équipement et de confort :

* des WC séparés de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, un équipement pour la toilette avec douche ou baignoire avec eau chaude et froide et muni

d'un dispositif d'évacuation des eaux usées.

Le logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface d'au moins 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond de 2,20m, soit un volume habitable d'au moins 20 m³.

En l'espèce, il ressort du contrat de location ainsi que des déclarations des parties à la barre que la chambre meublée louée par Madame _____ à Monsieur _____ ne comporte pas d'équipement pour la toilette muni d'une douche ou d'une baignoire et la bailleuse reconnaît que sa surface est inférieure à 9 m².

Il s'ensuit que Madame _____ a loué à Monsieur _____ un logement qui ne répond pas aux critères fixés par la réglementation sur le logement décent.

Il ressort d'ailleurs d'un procès-verbal d'une assemblée générale en date du 10 juillet 2001 que le syndicat de copropriétaires lui avait déjà précisé que, certes au regard d'une autre réglementation, la chambre dont elle est propriétaire dans l'immeuble dont s'agit "n'est en aucun cas louable".

En conséquence, la demande du locataire en diminution du loyer à la somme de 350 euros par mois apparaît fondée et le trop perçu sur un mois de loyer est de 426,86 - 350 = 76,86 euros.

Monsieur _____ justifie être à jour du paiement de ses loyers au mois de mars 2004 inclus et Madame _____ ne soutient pas qu'il serait redevable d'un arriéré locatif.

Dès lors, il convient de condamner Madame _____ à restituer à Monsieur _____ la somme de 76,86 euros x 26 mois = 1.998,36 euros, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

Les dépens seront mis à la charge de la partie succombante, soit Madame _____.

PAR CES MOTIFS :

LE TRIBUNAL D'INSTANCE, STATUANT PUBLIQUEMENT, PAR JUGEMENT CONTRADICTOIRE ET EN DERNIER RESSORT ;

CONSTATE que le logement sis à ENGHIEU LES BAINS (95), _____, loué par Madame _____ à Monsieur _____ suivant contrat de location du 2 février 2002, n'est pas conforme au décret n° 2002/120 du 30 janvier 2002 pris en application de la loi dite SRU du 13 décembre 2000 ;

DIT que le loyer mensuel consenti pour cette location est ramené à 350 euros ;

En conséquence,

CONDAMNE Madame à rembourser à Monsieur la
somme de 1.998,36 euros, avec intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

CONDAMNE Madame aux dépens.

AINSI JUGE ET PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR,
MOIS ET AN SUSDITS.

LE GREFFIER

LE JUGE