

25-03-05

Suivant convention écrite du 9 septembre 2002, la SCI du _____ a donné à bail à Monsieur _____ un logement de deux pièces en duplex situé à _____, pour une durée de 3 années à compter du 10 septembre 2002 moyennant un loyer initial hors charges de 615 euros par mois;

Par acte d'huissier daté du 16 décembre 2004, la SCI du _____ a fait assigner en référé Monsieur _____ afin d'obtenir:

- le constat de l'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail, pour défaut de paiement des loyers,

- l'expulsion des occupants, sous astreinte de 76 euros par jour de retard,

- le paiement à titre provisionnel de la somme de 2.931,86 euros au titre des loyers impayés au 16 novembre 2004 ainsi que d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au loyer contractuel en cours, outre les charges

- le paiement de la somme de 293,18 euros à titre de clause pénale,

- une indemnité de procédure de 600 Euros;

A l'audience, la demanderesse a porté sa demande en paiement à la somme de 3.356,70 euros correspondant aux loyers impayés au mois de mars 2005 inclus;

Monsieur _____ indique qu'il ne perçoit que 750 euros par mois d'indemnités de chômage, que son épouse dispose de 680 euros par mois et indique qu'il cherche un autre appartement;

Il ajoute qu'il reconnaît la dette de loyer et propose de la régler par mensualités de 50 euros et qu'il a fait visiter le logement par la DASS, que ce logement n'est pas conforme à la réglementation et qu'une diminution de loyer doit lui être appliquée;

Il en déduit qu'il existe une contestation sérieuse sur le montant du loyer;

Le bailleur a répliqué qu'à la suite du rapport de la DASS, il a proposé à Monsieur _____ un avenant au contrat de bail mais que celui-ci a refusé de le signer;

Il indique ne pas être opposé à des délais de paiement mais demande qu'ils ne soient pas limités à 50 euros par mois;

MOTIFS:

Attendu que selon l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000, 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;

CB

Attendu que les caractéristiques du logement décent sont énumérées dans le décret du 30 janvier 2002;

Attendu que selon l'article 2 du décret, le logement doit assurer le clos et le couvert et le gros oeuvre du logement doit protéger les locaux contre les risques de ruissellement et les remontées d'eau, les menuiseries extérieures assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation;

Attendu que l'article 3 indique que le logement doit comporter une installation de chauffage normal adaptée aux caractéristiques du logement;

Attendu que selon l'article 4, le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2.20 mètres, soit un volume au moins égal à 20 mètres cubes;

Attendu que selon l'article 40-4 du règlement sanitaire départemental pris en application de l'article L 1311-2 du nouveau code de la Santé Publique, la hauteur sous plafond des logements, dans le Val d' Oise, ne doit pas être inférieure à 2.20 mètres;

Attendu qu' en l'espèce, il convient de rappeler que le logement donné en location à Monsieur [nom] est décrit dans le bail comme constitué de deux pièces en duplex comprenant un séjour, une salle d'eau avec lavabo, douches et WC, une cuisine équipée de deux plaques électriques et d'un meuble sous évier, d'un évier en inox et d'une chambre mansardée;

Attendu que le rapport d'un fonctionnaires de la DASS dépêché sur les lieux à la demande du locataire révèle que le logement ne comporte pas de système de chauffage propre, que la hauteur sous plafond de la chambre est inférieure à 2.20 mètres (la hauteur varie de 1.80 à 1.02 mètres), qu'une infiltration d'eau affecte le mur du séjour contigu à la salle d'eau, que le cumulus installé dans la cuisine est ancien, rouillé et présente une fuite permettant l'écoulement de l'eau dans le voisinage de câbles d'alimentation électrique et que la salle d'eau ne dispose d'aucun moyen de ventilation réglementaire;

Attendu qu'il en résulte qu'il existe une contestation sérieuse sur l'habitabilité dans son ensemble de ce logement et donc sur l'éventuelle dette de loyer;

Attendu qu'il n'y a donc pas lieu à référé;

MOTIFS:

Le juge des référés, statuant par ordonnance contradictoire et en premier ressort, mise à disposition du public le 25 mars 2005,

Vu la contestation sérieuse sur l'habitabilité du logement,

Disons n'y avoir lieu à référé,

Laissons les dépens à la charge de la demanderesse;

Le greffier,

Le président,