

JURIDICTION DE PROXIMITÉ
DE RENNES
Cité Judiciaire
7 rue Pierre Abélard
CS 33132
35031 RENNES

**EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE
DE LA JURIDICTION
DE PROXIMITÉ DE RENNES
Département d'Ille-et-Vilaine**

COPIE DU JUGEMENT
RG 91-08-524

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Affaire :

L'AN DEUX MIL NEUF
et le ONZE JUIN

C/

La Juridiction de Proximité de RENNES
- Département d'ILLE et VILAINE

A rendu en audience publique le
jugement dont la teneur suit :

Mlle
M.]

JURIDICTION DE
PROXIMITE DE RENNES
CITE JUDICIAIRE
7, rue P. Abélard - CS
33132
35031 RENNES CEDEX
☎ : 02.99.65.37.10

JUGEMENT

2/8

A l'audience publique de la juridiction de proximité tenue le 11
Juin 2009;

Sous la Présidence de DANIEL DELAMARCHE, Juge , assisté
de MICHELLE BANCTEL, faisant fonction de Greffier;

RG N° 91-08-000524

Minute :

Après débats à l'audience du 23 avril 2009, le jugement suivant
a été rendu le 11 Juin 2009 par mise à disposition au greffe ;

JUGEMENT

ENTRE :

Du : 11/06/2009

DEMANDEUR(S) :

Mademoiselle
comparant en personne

Monsieur

comparant en personne

CI

ET :

DEFENDEUR(S) :

Mme [nom] [adresse] [code postal] [ville]

comparant en personne

EXECUTOIRE DELIVRE



[Signature]

JUGEMENT

EXPOSE DU LITIGE

Par déclaration au greffe en date du 19 novembre 2008, Mademoiselle [redacted] et Monsieur [redacted] ont saisi la juridiction de proximité de RENNES d'une demande à l'encontre de Madame [redacted] en vue d'obtenir la restitution de la somme de 1 200,00 euro assortie des intérêts au taux légal, outre le paiement de la somme de 300,00 euro au titre des dommages et intérêts pour résistance abusive et celle de 60,00 euro sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Mademoiselle [redacted] et Monsieur [redacted] exposent qu'au mois d'août 2006, ils ont pris à bail un appartement de type 2 situé au 8 avenue Louis Barthou à RENNES, propriété de Madame [redacted] et, qu'à cette occasion, ils ont versé un dépôt de garantie d'un montant de 1 200,00 euro qui ne leur a pas été restitué après leur départ en juin 2008.

Ils expliquent qu'ils ont rapidement constaté une humidité excessive provoquant des dégâts sur les murs, plafonds et affaires personnelles ainsi qu'une surconsommation de chauffage et, qu'à de nombreuses reprises, ils ont interpellé la propriétaire sur ces désordres et leurs conséquences sur leurs conditions d'habitation, mais que rien n'a été fait pour y remédier.

Mademoiselle [redacted] et Monsieur [redacted] soulignent que si l'état des lieux de sortie contradictoire établi le 30 juin 2008 et signé le 7 juillet fait état de murs et plafonds comportant d'importantes traces d'humidité, de tapisseries défraîchies et de peinture écaillée, ils disent avoir procédé à l'aération quotidienne des pièces et n'être en aucun cas responsables de cette situation.

Ils soutiennent que ces dégradations sont dues à des phénomènes de vétusté et d'usure amplifiés par l'absence de système d'aération et de ventilation.

Ils en veulent pour preuve les constatations effectuées par l'ADIL 35, le Service d'Hygiène et de Santé de la ville de RENNES qu'ils ont sollicité en vue d'un signalement de non décence et le syndic de l'immeuble, qui ont tous noté un problème d'humidité excessive.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' and 'R'.

En réponse, Madame [redacted] conclut au débouté. Elle justifie la non restitution du dépôt de garantie par l'état de l'appartement constaté lors de l'établissement contradictoire de l'état des lieux de sortie et souligne qu'elle a dû entreprendre des travaux de lessivage, peinture et autres remplacements de papiers peints pour remettre le logement en état avant relocation.

Elle verse aux débats les factures d'achat de matériaux correspondant à ces travaux dont le seul montant, hors main d'œuvre, est pratiquement équivalent au montant du dépôt de garantie non restitué. Elle produit également les courriers d'anciens locataires et une lettre de Me SCOUARNEC, notaire, attestant l'absence d'humidité avant l'arrivée de Mademoiselle [redacted] et de Monsieur [redacted] ainsi que des photographies prises après leur départ, lesquelles révèlent entre autres et a contrario des traces d'humidité et de moisissures importantes sur les murs et plafonds.

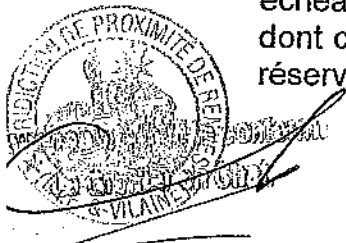
Madame [redacted] précise qu'elle a consenti à ne pas appliquer la clause de révision annuelle du loyer, qu'elle a proposé, sans succès, le prêt d'un déshumidificateur et d'un sèche-linge pour résoudre les problèmes signalés par ses locataires, et qu'elle a fait établir des devis en vue de la mise aux normes de son logement par des professionnels.

Elle fait savoir que les locataires précédents ne se sont jamais plaints du manque d'aération ou d'humidité ambiante dans son appartement, opinion corroborée par le syndic de l'immeuble, et qu'elle aurait souhaité l'avis d'un expert neutre autre que l'ADIL ou les services communaux d'hygiène et de santé.

Madame [redacted] met enfin en avant le « mode de vie » des occupants qui auraient été très nombreux et n'auraient pas procédé à une aération des pièces suffisante. Le bouchage de l'aération de la cuisine, un manque de chauffage et le fait de laisser sécher le linge humide et non essoré, pourraient à son avis expliquer les désordres constatés.

MOTIFS DE LA DECISION

L'article 22 de la Loi du 6 juillet 1989 impose au bailleur de restituer le dépôt de garantie dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials.

En application des articles 6 et 7 de la Loi du 6 juillet 1989, le bailleur est obligé de délivrer au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, d'y faire toutes les réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, et le locataire doit répondre, lui, des dégradations qui surviennent dans les locaux pendant la durée du contrat.

En l'espèce, s'il est vrai que la comparaison entre les états des lieux d'entrée et de sortie fait ressortir l'apparition d'importantes taches d'humidité et de moisissures pendant la durée du bail, la signature par les locataires de l'état des lieux de sortie ne constitue en rien une reconnaissance de responsabilité.

Il résulte en effet des pièces versées aux débats que Mademoiselle [redacted] et Monsieur [redacted] ont rapidement fait savoir à leur propriétaire, d'abord oralement puis par écrit (lettres des 27 novembre 2007 et 9 février 2008), que l'appartement loué présentait des signes de vétusté, et notamment des problèmes de ventilation et d'aération, entraînant une humidité persistante auxquels il convenait de remédier.

La note de synthèse établie le 18 décembre 2007 par l'ADIL 35 sollicitée par les locataires fait notamment état « d'une décoration défraîchie dans tout le logement et, pour la chambre et le séjour, d'infiltrations d'eau sous les fenêtres dont les ouvrants ne ferment pas complètement, d'une forte humidité et de la présence de moisissures, pour la salle de bains et les wc, de l'absence d'ouvrants et de systèmes de ventilation et d'une forte humidité... ».

L'ADIL 35 en conclut que « la visite à domicile n'a pas révélé un défaut d'entretien du logement que l'on pourrait reprocher aux colocataires. Le mode d'occupation et le comportement de ces derniers ne semblent pas être le facteur déterminant et/ou déclenchant des vices constatés ». Elle ajoute « qu'au regard des constatations visuelles et des prescriptions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, il apparaît que le logement est présumé non décent et qu'il est à noter que certaines de ses caractéristiques contreviennent au Règlement Sanitaire Départemental ».

Le Service d'Hygiène et de Santé de la ville de RENNES dont l'intervention a été sollicitée par Monsieur [redacted] élève dans une lettre adressée aux locataires le 20 mai 2008 et transmise au propriétaire que « le logement est dégradé par un phénomène d'humidité excessive, que des moisissures se développent sur les murs et le plafond de la salle de bains ainsi que sur les murs de chambres à coucher, que la salle de bains ne



dispose ni d'amenée d'air frais, ni d'évacuation d'air vicié de telle sorte qu'aucun renouvellement d'air frais ne peut être assuré et, qu'en tout état de cause, le dispositif d'aération du logement est à améliorer ».

Le même courrier note par ailleurs que « l'amenée d'air frais de la cuisine est obstruée et, qu'en aucun cas, ces ventilations ne doivent être bouchées ».

Force est de constater que ces avis concordent et démontrent que les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettant un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement loué sont inexistantes.

Madame ne peut s'exonérer de sa responsabilité en dénonçant un mode d'occupation anormale de ses locataires, lequel serait à l'origine des problèmes rencontrés, sans en apporter la preuve. Elle ne peut non plus arguer d'un défaut de chauffage et de ventilation de l'appartement qui serait imputable à Mademoiselle et Monsieur alors que précisément, ces derniers ont dû recourir à un chauffage d'appoint pour tenter d'élever la température de leur logement mal isolé et mal chauffé.

En outre, Madame ne peut mettre en cause l'honnêteté et la crédibilité d'organismes tels que l'ADIL ou les services de la ville de RENNES alors que, par la suite, elle s'est conformée à leurs recommandations pour remettre à niveau son logement.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que les désordres constatés ne sont en aucun cas le résultat d'un usage irrespectueux des biens de la propriétaire mais apparaissent directement liés à la vétusté et à l'absence d'aération et de système de ventilation du logement loué.

Il sera toutefois retenu à l'encontre des locataires qu'ils ont bouché la ventilation d'arrivée d'air frais dans la cuisine, ou pour le moins, n'ont rien fait pour l'enlever, contribuant ainsi à l'augmentation de l'humidité dans l'ensemble de l'appartement.

Il apparaît dès lors que c'est à tort que Madame s'est cru autoriser à conserver la totalité du dépôt de garantie au-delà du délai maximum de deux mois prévus par la loi du 6 juillet 1989 précitée alors qu'en l'espèce, cette possibilité ne pouvait lui être reconnue.

En conséquence, et compte tenu de la part de responsabilité attribuée aux locataires par le Tribunal, Madame sera condamnée à restituer à Mademoiselle et Monsieur la somme 1 000,00 euro.



Ce montant sera abondé des intérêts au taux légal à compter du 7 septembre 2008, date butoir avant laquelle le dépôt de garantie aurait dû être restitué.

La demande en dommages et intérêts de Mademoiselle et Monsieur sera rejetée, faute pour eux de ne pas apporter d'éléments caractérisant la résistance abusive invoquée.

Il serait par contre inéquitable de laisser à leur charge les frais qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits.

Madame devra donc leur verser la somme de 60,00 euro demandée à ce titre.

Partie perdante à la présente instance, Madame supportera la charge des dépens.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal

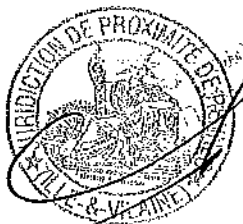
Statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

CONDAMNE Madame à payer à Mademoiselle et Monsieur la somme de MILLE EURO (1 000,00) avec intérêts au taux légal à compter du 7 septembre 2008,

CONDAMNE Madame à payer à Mademoiselle et Monsieur la somme de SOIXANTE EURO (60,00 euro) au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

MET les dépens à la charge de Madame.

AINSI JUGE ET PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE, LE ONZE JUIN DEUX MILLE NEUF ET NOUS AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER



LE GREFFIER

M. BANCTEL

[Signature of M. Banctel]

LE JUGE

D. DELAMARCHE

[Signature of D. Delamarche]

2 pages

EN CONSÉQUENCE

La République Française mande et ordonne,

A tous Huissiers de Justice, sur ce requis, de mettre le dit jugement à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance, d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils seront légalement requis.

En foi de quoi, le présent jugement a été signé par le Juge de Proximité et le Greffier .

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

