

Références : RG n° 12-08-
001086

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRESIDENT : ANNIE SABATIER, Vice-Président du Tribunal de
Grande Instance de RENNES, chargée du Tribunal d'Instance,

En présence de Mariné LUCAS, Elève avocate, qui a assisté au
délibéré, en application de l'article 12-2 de la Loi du 31 décembre 1971.

GREFFIER : Francine BERTRE

DEMANDEUR(S):

Monsieur C

représenté(e) par SCP DOHOLLOU Philippe, avocat du barreau de RENNES

Madame C

représenté(e) par SCP DOHOLLOU Philippe, avocat du barreau de RENNES

DEFENDEUR(S):

Monsieur

non comparant

Madame C

représenté(e) par Me ALEXANDRE-LE YONDRE Sandrine, avocat du barreau de
RENNES

DEBATS:

Audience publique du: 19 décembre 2008
Greffier : Françoise CRINON

DECISION:

Qualification réputée contradictoire, en premier ressort prononcée
publiquement le 16 janvier 2009.

EXECUTOIRE DELIVRE
LE
à



[Handwritten signature]

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé daté du 1^{er} août 1996, les époux [redacted] ont donné à bail aux époux [redacted] un appartement situé [redacted], moyennant un loyer mensuel initial de 602,17 Euros qui a été réévalué à 823,16 Euros.

Par acte d'huissier en date du 4 juin 2008, les époux GLET ont fait délivrer à leurs locataires, un commandement de payer visant la clause résolutoire stipulée au bail pour la somme de 2.469,48 Euros au titre des loyers impayés des mois d'avril, mai et juin et des frais.

Les locataires ne se sont pas acquittés de ce commandement dans le délai de deux mois qui leur était imparti.

Par acte d'huissier en date du 22 août 2008, les époux [redacted] ont donc assigné Monsieur [redacted] et Madame [redacted] afin d'entendre :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail deux mois après le commandement de payer ;
- ordonner en conséquence l'expulsion des locataires, de tous occupants et de tous biens de leur chef sous astreinte journalière de 400 Euros par jour de retard ;
- condamner solidairement les locataires à leur verser la somme de 3.292,64 Euros correspondant aux loyers dus jusqu'au 30 juillet 2008 ;
- fixer le montant de l'indemnité d'occupation à 1.646,32 Euros, conformément aux dispositions du contrat
- condamner solidairement les défendeurs à leur verser la somme de 4.938,96 Euros au titre de l'indemnité d'occupation conventionnelle due pour la période du 4 août 2008 au 4 novembre 2008;
- condamner les mêmes solidairement et à titre provisionnel à leur verser l'indemnité d'occupation due à compter du 5 novembre 2008 et jusqu'à leur départ effectif ;

- condamner les défendeurs solidairement aux entiers dépens en ce compris les frais de commandement et à leur verser la somme de 1.500 Euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Au soutien de leurs prétentions, les époux ont fait valoir :

- que, tout d'abord, les conditions de mise en oeuvre de la clause résolutoire sont parfaitement remplies puisque que Monsieur et Madame n'ont versé aucune somme depuis le commandement de payer alors même qu'ils occupent encore l'appartement ;
- que dès lors, leur expulsion devra être prononcée et ils devront être condamnés solidairement à leur payer les loyers dus d'un montant total de 3.292,64 Euros, ainsi qu'une indemnité mensuelle d'occupation, égale à deux fois le montant du loyer, soit 1.646,32 Euros à compter du mois d'août 2008,.

Conformément à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, cette assignation a été notifiée au Préfet d'Ille et Vilaine le 22 août 2008.

A l'audience, Monsieur C ne comparait pas.

Madame conclut au débouté des époux de l'ensemble de leurs demandes, et sollicite, de manière reconventionnelle :

- la condamnation des époux à lui verser la somme de 5.000 Euros en réparation du trouble de jouissance subi du fait du caractère non décent et dangereux du logement outre le préjudice moral en résultant ;
- la compensation de cette somme avec les loyers dus ;
- la condamnation des époux à procéder à l'intégralité des travaux mentionnés au rapport d'expertise établi par la société IMPACT le 5 novembre 2008 dans les deux mois du prononcé du jugement et, passé ce délai, sous astreinte définitive de 100 Euros par jour de retard ;
- l'autorisation de faire procéder à ces travaux aux frais avancés des époux conformément aux dispositions

f

de l'article 1144 du Code Civil, à défaut pour ceux-ci de s'être exécutés dans un délai de six mois

- la suspension des effets de la clause résolutoire insérée au bail dans l'attente de la réalisation des travaux et l'obtention d'un délai de deux ans ensuite pour qu'elle solde sa dette locative ;
- la fixation du loyer prévisionnel jusqu'à la réalisation complète des travaux à la somme de 411,58 Euros ;
- à titre infiniment subsidiaire, la désignation d'un expert aux fins d'établir la nature et l'importance des travaux à réaliser dans le logement, aux frais avancés des époux ;
- la condamnation des époux GLET aux entiers dépens et à lui verser la somme de 1.500 Euros sur le fondement de l'article 700 de Code de Procédure Civile ;

Au soutien de ses prétentions Madame GLET fait notamment valoir :

- qu'elle a volontairement suspendu le règlement des loyers et indemnités d'occupation à partir du mois d'avril en vertu du principe d'exception d'inexécution puisque les bailleurs ont refusé d'effectuer les travaux indispensables à la décence du logement ;
- qu'elle sollicite en tout état de cause, et conformément à l'article 1153 du Code Civil, la réduction de la clause pénale sollicitée afin que l'indemnité d'occupation se limite au seul montant du loyer ;
- qu'aux termes des dispositions combinées des 1719 alinéa 1 du Code Civil, de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, et de l'article VII.3 du bail, les bailleurs sont tenus de remettre aux locataires un logement décent, de l'entretenir et d'y faire les réparations nécessaires ;
- que lors des 12 dernières années de location de l'appartement, les époux GLET n'y ont fait aucune réparation importante et se sont opposés à en réaliser



puisque'il existe un projet de destruction du bâtiment pour la construction d'un parking ;

- qu'aux termes du diagnostic de décence, réalisé dans le cadre de l'enquête sociale, il apparaît que le logement est non décent pour ce qui concerne principalement le clos et le couvert, l'état intérieur, le gros œuvre et la protection contre l'humidité, l'état des matériaux revêtements et canalisations, électricité et gaz, dispositif d'ouverture et de ventilation ;
- que de plus, des attestations permettent d'établir la réalité des risques encourus ;
- que malgré cela, les époux GLET se sont abstenus d'exécuter les travaux ;
- qu'elle a été victime pendant ces dernières années d'un trouble de jouissance avec des conséquences médicales comme il en est justifié ;
- que sa résistance étant légitime, elle est fondée à obtenir la suspension des effets de la clause résolutoire ;
- qu'enfin à titre infiniment subsidiaire, elle n'est pas opposée à ce que soit ordonnée une expertise aux frais avancés des époux GLET afin d'établir la nature et l'étendue des travaux à réaliser.

Les époux GLET en réplique demandent le débouté des demandes formulées par Madame GOURDIN en soutenant :

- que les demandes reconventionnelles de Madame GOURDIN basées sur l'exception d'inexécution sont irrecevables puisqu'elles soulèvent des contestations sérieuses ;
- que par ailleurs, elles sont mal fondées car les griefs de non décence sont postérieurs à l'assignation ;
- qu'il ne s'agit que d'une manœuvre de la part des locataires pour éviter la mise en œuvre de la cause résolutoire ;



- que les problèmes rencontrés dans le logement ne sont que la conséquence des détériorations et du manque d'entretien imputables aux locataires;
- qu'ils versent de nombreuses attestations démontrant qu'à la date de la mise en location, l'appartement était en parfait état d'entretien, et que les locataires sont à l'origine des dégradations et du mauvais entretien du matériel et des appareils de l'appartement ;

MOTIFS

Sur les demandes des époux

Aux termes de l'article 848 du Code de Procédure Civile, dans tous les cas d'urgence, le Tribunal d'Instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Et selon l'article 849 alinéa 2 du Code de Procédure Civile, le Juge du Tribunal d'Instance peut en référé, dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier.

S'il entre dans les pouvoirs du Juge des Référés d'Instance de constater l'acquisition d'une clause résolutoire sans avoir à relever l'urgence dès lors qu'il est saisi, comme en l'espèce, en application des stipulations d'un bail lui donnant compétence pour ce faire, ces pouvoirs sont néanmoins limités par l'existence d'une contestation sérieuse.

En l'espèce, les locataires n'ont certes pas payé les loyers portés sur le commandement de payer visant la clause résolutoire du 4 juin 2008 dans le délai de deux mois qui leur était imparti.

Cependant, au vu des documents versés aux débats, il apparaît clairement que les raisons invoquées par Madame pour justifier de ce non paiement à compter du mois d'avril 2008 et tenant au non respect par Monsieur et Madame de l'obligation pesant sur eux en vertu de l'article 6 de la loi du 6 Juillet 1989 «de remettre au locataire un logement décent.....» sont sérieuses.

En effet, le rapport de la société IMPACT, réalisé à la requête de l'ADIL35, conclut sans conteste à la non décence du logement loué



se justifie pas, conclut à la non décence du logement loué par les époux et fait la liste des travaux à réaliser pour y remédier dont seuls relèvent de l'obligation des bailleurs, les époux

- la modification de l'installation électrique ;
- la suppression des matériels vétustes et inadaptés à l'usage (en particulier interrupteurs à fusibles intégrés, douilles de chantier) ;
- l'installation des gardes corps aux fenêtres ;
- la réparation de l'escalier ;
- la mise en place d'une ventilation générale et permanente compatible avec la présence de gaz
- le remplacement des robinets cassés.
- la réalisation de travaux de peinture et de joints sur les fenêtres bois dégradées.

Au regard de ces constatations, les époux sont donc condamnés à procéder à la réalisation de ces travaux dans les trois mois de la signification de l'ordonnance et, passé ce délai, sous astreinte de 100 Euros par jour de retard et il convient d'autoriser Madame à faire procéder aux dits travaux à leurs frais avancés, à défaut pour eux de les avoir fait réaliser dans les six mois de la signification de l'ordonnance.

Jusqu'à réalisation complète des dits travaux, dans la mesure où la jouissance normale des locaux n'est pas assurée, il convient de réduire le montant de la somme due mensuellement aux bailleurs par Madame en contre partie de l'occupation des lieux à la somme provisionnelle de 500 Euros, Monsieur n'étant plus tenu au règlement de cette somme en l'état du jugement de divorce transcrit le 17 octobre 2003.

Le rapport de la société IMPACT indique clairement que l'air intérieur du logement est relativement humide et que cela est dû à l'absence générale de ventilation, et à la présence de ponts thermiques générant de la condensation.

Or Madame produit un certificat médical qui précise que son état de santé justifie qu'elle réside dans un logement dont l'atmosphère est non humide.

Si l'existence d'un préjudice résultant de cette situation n'est donc pas contestable, Madame ne peut en revanche se prévaloir de désordres qui ne sont pas imputables aux bailleurs tels



au regard des caractéristiques posées par le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

Ainsi s'il apparaît que le logement présente un défaut d'entretien courant évident, avec des dégradations liées à la négligence et au manque de soin des locataires, il n'en ressort pas moins que le dit rapport met en évidence des anomalies, des dommages, des dégradations, sources de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, non imputables à un non respect par les locataires de leurs obligations et affectant notamment le gros oeuvre, les fermetures extérieures, l'installation électrique, la ventilation.

Au regard de ces éléments, les conditions du recours au juge des référés pour constater la résiliation de plein droit du bail, ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur [redacted] et de Madame [redacted], fixer l'indemnité d'occupation et allouer des provisions aux demandeurs n'étant pas réunies, Monsieur et Madame [redacted] sont déboutés de leurs demandes de ces chefs.

Sur les demandes de Madame

Aux termes de l'article 849 alinéa 2 du Code de Procédure Civile, le Juge du Tribunal d'Instance peut en référé, dans le cas où l'existence de l'obligation n'est sérieusement contestable, accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent.

L'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième aliéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité..., le juge détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution et il peut réduire le montant du loyer jusqu'à l'exécution des dits travaux.

L'article 1144 du Code Civil dispose que le créancier peut, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur qui peut même être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires à cette exécution.

En l'espèce, comme il a déjà été souligné, le rapport de la société IMPACT, qui est suffisamment complet en sorte qu'une expertise ne



DEBOUTONS les parties au surplus de leurs demandes ;

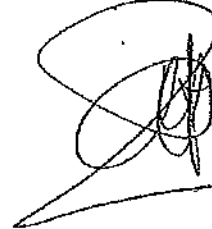
CONDAMNONS Monsieur et Madame aux dépens et à payer à Mme la somme de **DEUX CENTS EUROS (200 Euros)** en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

AINSI JUGE ET PRONONCE LES JOUR, MOIS ET AN. SUSDITS ET NOUS AVONS SIGNE AVEC LE GREFFIER.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



2017-03-20 14:00:00
LE PRESIDENT



que notamment la dangerosité de l'installation électrique due aux prises et interrupteurs cassés.

Au regard de ces constatations, il convient de fixer à la somme de 1.000 Euros le montant de l'indemnité provisionnelle que les époux devront payer à Madame

Sur l'article 700 du Code de Procédure Civile et les dépens.

En raison de l'issue du litige Monsieur et Madame sont condamnés aux entiers dépens et l'équité justifie leur condamnation à payer à Madame la somme de 200 Euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Juge des Référés,

Statuant publiquement par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

DEBOUTONS Monsieur et Madame de leurs demandes.

CONDAMNONS Monsieur et Madame à procéder, dans les trois mois de la signification de la présente ordonnance et passé ce délai sous astreinte de *CENT EUROS (100 Euros)* par jour de retard, aux travaux visés aux motifs de la décision.

AUTORISONS Madame à procéder à ces travaux aux frais avancés de Monsieur et Madame à défaut d'exécution des travaux dans un délai de six mois à compter de la signification de la présente décision;

FIXONS à *CINQ CENTS EUROS (500 Euros)* la provision due mensuellement par Madame aux demandeurs au titre de l'occupation des locaux jusqu'à la réalisation complète des travaux.

CONDAMNONS Monsieur et Madame à verser à Madame GOURDIN la somme de *MILLE EUROS (1.000 Euros)* à titre d'indemnité provisionnelle en réparation de ses préjudices.

