

Minute n°

Extrait des minutes du greffe
du tribunal judiciaire
de Dijon (Côte d'Or),

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

RG n° 11-19-001001

]

C/

JUGEMENT DU 11 Mars 2021
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DIJON

DEMANDEUR :

(case 110), avocat au barreau de DIJON .

, représentée par Me CIAUDO Alexandre

assignation en date du 26 novembre 2019

DEFENDEURS :

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président :

Greffier :

DEBATS :

Audience publique du : 11 janvier 2021

JUGEMENT :

contradictoire, en dernier ressort, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le **11 Mars 2021**

Copie exécutoire délivrée le : **11 MARS 2021**

à :Me CIAUDO Alexandre

RAPPEL DES FAITS

Selon assignation du 26 novembre 2019, remise à étude, la SCI demande au Tribunal, sous bénéfice de l'exécution provisoire, de condamner solidairement Monsieur et Madame

à lui payer les sommes suivantes:

- 1.020,86 € au titre des loyers et charges impayés, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer ;
- 1.061,92 € au titre frais de remise en état du logement, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer ;
- 1.500,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

L'affaire faisait l'objet de plusieurs renvois et était examinée au fond à l'audience du 11 janvier 2021, les parties sont représentées.

Le représentant de la SCI explique:

Que par acte sous seing privé du 7 septembre 2010, sa cliente a donné à bail à et une maison située

Que le montant des loyers a été fixé à une somme mensuelle de 850,00 €, outre 50,00 € de charges.

Qu'un état des lieux d'entrée a été effectué le 1er octobre 2010 en présence de l'ensemble des parties, dont il ressort que le logement était en très bon état.

Que dès leur arrivée dans le logement, les consorts n'ont pas été réguliers dans le paiement de leurs loyers et charges et ont par la suite, malgré des demandes répétées des propriétaires, refusé de transmettre le justificatif d'assurance habitation et d'entretien de la cheminée.

Qu'ils ont, en conséquence, été rendus destinataires le 27 novembre 2018 d'un commandement de payer les loyers et d'avoir à justifier d'une assurance et sommation d'avoir à justifier de l'entretien de la cheminée.

Que par courrier du 17 janvier 2019, ils ont procédé au règlement du loyer mais ont refusé de régulariser le paiement des charges locatives au regard de « l'opacité autour des chiffres figurant sur le dernier relevé ».

Que par courrier du 22 janvier 2019, la SCI leur a transmis l'ensemble des documents justifiant le montant du rappel de charges sollicité.

Que par courrier du 28 janvier 2019, ils ont résilié le bail.

Que sa cliente a accusé réception de cette demande le 30 janvier 2019 et sollicité une nouvelle fois :

- le paiement du rappel des charges pour les années 2016, 2017 et 2018 ;
- le paiement du rappel des loyers pour les mois de novembre et décembre 2018 ;
- la communication de la facture d'entretien de la chaudière.

Que par mail du 31 janvier 2019, la SCI a sollicité afin de savoir si elle serait disponible le 6 février à 17h00 pour procéder à une visite du logement, cette dernière a répondu le 3 février qu'elle n'était pas disponible à la date proposée.

Que par nouveau mail du 4 février la SCI lui a demandé ses disponibilités afin de procéder à la visite du logement, l'intéressée n'a répondu que le 11 février 2019.

Que le 30 avril 2019 un état de lieux de sortie a été effectué par Maître Huissier de justice, et le logement a été découvert en très mauvais état.

Qu'il a été relevé que l'ensemble des aérations de l'appartement ont été obstrués par les locataires ce qui a entraîné l'apparition de moisissures, de nombreuses parties ont été dégradées et l'ensemble du logement était particulièrement sale.

Que la SCI a été contrainte d'interrompre les visites pendant 3 semaines afin de remettre le logement en état et de faire d'importants frais de réparation.

Que par une lettre recommandée avec accusé de réception du 14 juin 2019 la SCI a sollicité le paiement du solde à payer : loyer et charges ainsi qu'une partie des frais de remise en état.

Que le 22 juillet 2019, la SCI a sollicité le paiement de l'intégralité des sommes dues par une requête en injonction de payer, laquelle a été rejetée le 27 septembre 2019 au motif qu'un débat contradictoire était nécessaire.

Que à ce jour, les consorts restent devoir à la SCI la somme totale de 2.082,78 €, une fois la caution de 850,00 € soustraite, laquelle somme ils refusent de payer. Il confirme ainsi ses demandes telles que dans l'assignation et renvoie à ses conclusions pour le surplus.

Le représentant de et explique :

Que les sommes demandées au titre des loyers et charges ne sont en rien justifiées et notamment l'importante consommation d'eau pour laquelle les relevés n'ont jamais été contradictoires.

Qu'il en est de même concernant le calcul de la taxe sur les ordures ménagères, laquelle semble aléatoire.

Que sur les frais de remise en état, ses clients sont restés 9 ans dans la location et que l'usure relevée par l'huissier est une usure d'usage hormis des taches de moisissure liées à l'absence de VMC dans la maison.

Que seule une bouche d'aération a été obstruée en raison du passage d'insectes.

Qu'en outre, de nombreux postes de dépenses réalisées ne sont justifiés que par des devis et que la production de son grand livre général n'est pas probant puisque émanant d'elle-même.

Qu'en conséquence, aucune somme n'est due au titre des prétendues réparations.

Qu'il sollicite ainsi le rejet de l'intégralité des demandes de la SCI et sa condamnation à lui verser la somme de 1.000,00 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre sa condamnation aux entiers dépens.

Il renvoie à ses dernières conclusions pour le surplus.

L'affaire était mise en délibéré au 11 mars 2021.

DISCUSSION

Sur la recevabilité

L'article R213-9-7 du Code de l'organisation Judiciaire dispose que « dans les cas prévus aux articles L. 213-4-3 et L. 213-4-4, le juge des contentieux de la protection territorialement compétent est celui du lieu où sont situés les biens ».

En l'espèce la maison d'habitation litigieuse est située

Par conséquent la demande sera déclarée recevable

Sur la dette locative (loyer et charges)

L'article 1709 du code civil définit le louage de choses comme « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer » ; tandis que l'article 1728 du même code dispose que « le preneur est tenu de deux obligations principales : (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus ».

L'article 7 de la loi du 06 juillet 1989 dispose notamment que « le locataire est obligé : a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire... »

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats, et notamment du contrat de location du 07 septembre 2010 prenant effet le 01^{er} octobre 2010, ainsi que de l'état de paiement des loyers depuis 2014, que les locataires qui ont quitté le logement le 30 avril 2019 (courrier de résiliation du bail en date du 28 janvier 2019 annonçant le préavis de 3 mois) ne se sont pas acquittés du loyer d'avril 2019 d'un montant de 864,00 €.

De même, il ressort du relevé de calcul des charges arrêtées au 31 décembre 2018, ainsi que du même document arrêté au 30 avril 2019, également versés aux débats, qu'ils n'ont pas réglé l'intégralité de leurs charges et restent devoir à la SCI la somme de 90,86 € pour l'année 2018 et 54,00 € pour l'année 2019.

En outre, bien que les relevés de consommation d'eau soient contestés, il est justifié que chaque logement possède un sous compteur situé dans la cour du logement litigieux.

Enfin, l'ensemble des pièces suivantes, qui justifient de la répartition et du calcul des charges, ont été adressées aux défendeurs par courrier du 22 janvier 2019, démontrant par là-même, la légèreté de leur contestation :

-les justificatifs de charges adressés aux défendeurs le 22 janvier 2019 (copie de la taxe foncière justifiant des taux des ordures ménagères 2016 et 2017),

-la copie du relevé de propriété reçu annuellement du Trésor Public afin de connaître la valeur locative de chaque logement qui permet le calcul de la taxe des ordures ménagères,

-la copie des factures SUEZ pour l'année 2017 où figurent tous les prix unitaires de facturation, la copie des consommations d'eau mensuel 2017 et 2018, le tableau de bord du compte SUEZ de la SCI les 14 mars 2018 et 22 janvier 2019).

En conséquence et seront solidairement condamnés à verser à la SCI la somme de 1.008,86 € (864,00 € + 90,86 € + 54,00 €) au titre des loyers et charges impayés avec intérêts au taux légal sur la somme de 611,86 € à compter du 27 novembre 2018 et à compter du 11 mars 2021, date du délibéré pour le surplus.

Sur les dégradations locatives et les frais de remise en état

Aux termes des articles 1728 du code civil et de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués suivant leur destination, de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive et de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations.

L'article 1730 du même Code dispose que « *s'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure* ».

Il appartient donc au locataire, lors de son départ, de rendre les lieux loués dans un état similaire à celui dans lequel ils étaient lors de son arrivée, compte tenu cependant de l'usure normale dont il ne saurait être tenu responsable.

Conformément aux dispositions de l'article 1315 du Code civil, il appartient au bailleur qui formule une demande en paiement au titre de la remise en état des lieux, de rapporter la preuve de l'existence de dégradations locatives.

L'examen comparatif de l'état d'entrée des lieux établi le 01^{er} octobre 2010, ainsi que de l'état de sortie du 30 avril 2019 démontre que les défendeurs n'ont pas pris en charge l'entretien courant du logement et ont occasionné quelques dégradations locatives.

Ainsi, à leur départ, la SCI _____ a été contrainte de procéder à des réparations et vérifications qui ont nécessairement engendré un coût dont elle demande, pour partie, la prise en charge par les locataires.

La SCI _____ sollicite alors le remboursement des sommes suivantes :

- Entretien chaudière: 196,24 €,
- Vitre insert cassée: 599,79 €,
- Réfection papier peint arraché: 272,80 €,
- Papier peint: 50,10 €,
- Coulisse tiroir meuble salle de bain: 10,50 €,
- Rebouchage de tous les trous laissés: 385,00 €,
- Mécanisme de chasse d'eau 28.5 X2: 57,00 €,
- Ampoules manquantes: 38,50 €,
- Filtre de robinet: 5,25 €,
- Produits d'entretien pour nettoyage: 42,20 €,
- Store occultation: 55,90 €,
- Abattant toilettes: 22,90 €,
- Poignée de placard manquante: 18,00 €,
- Butoir de portes manquants: 4,80 €,
- Terreau neuf remise en état jardinets: 5,16 €,
- 1 dalle cassée 8,38 €,
- Serrure et poignée du portillon 36,90 €,
- Ampoules manquantes: 2,50 €,
- Frais huissier pour assurance: 100,00 €.

Soit au total du somme de 1.061,92 € une fois la caution de 850,00 € déduite.

La SCI _____ précise que cette demande d'indemnisation ne concerne que les dégradations dont les locataires sont nécessairement responsables et qui ne relèvent pas d'une utilisation normale du logement. Elle ajoute avoir pris à sa charge les frais qui relèvent d'une usure normale et n'en demande pas le remboursement.

Les défendeurs contestent l'ensemble de ces dégradations au motif qu'elles étaient préexistantes à l'entrée dans les lieux, ou qu'il s'agit d'une usure normale. Ils soulignent également le fait que de nombreux postes de dépenses réalisés pour la réfection du logement ne sont que des devis, sans pour autant préciser lesquels.

L'examen des pièces produites laisse apparaître un indéniable défaut d'entretien, ainsi que des dégradations consécutives à l'obstruction des bouches d'aération qui bien que partiellement contestées, ressortent parfaitement du constat réalisé par l'huissier.

En conséquence _____ et _____ seront solidairement condamnés à payer à la SCI Du Logis, la juste somme de 1.061,92 €, une fois la caution de 850,00 € déduite au titre des frais de remise en état du logement.

Sur les demandes accessoires

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

L'équité commande d'accorder une indemnité au demandeur en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, pour une somme de 250,00 €.

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

et parties perdantes, supporteront solidairement la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure.

Aux termes de l'article 514 du Code de Procédure Civile modifié par décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 - art.3 « les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement ».

Il sera fait rappel de ce dispositif.

PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal, statuant après débats publics, par décision contradictoire, mise à disposition des parties par le greffe et en dernier ressort,

DECLARE recevables les demandes de la SCI

CONDAMNE solidairement Monsieur et Madame à payer à la SCI la somme de **1.008,86 € (MILLE HUIT EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES)** au titre des loyers et charges impayés avec intérêts au taux légal sur la somme de 611,86 € à compter du 27 novembre 2018 et à compter du 11 mars 2021 pour le surplus,

CONDAMNE solidairement Monsieur et Madame à payer à la SCI la somme de **1.061,92 € (MILLE SOIXANTE ET UN EUROS ET QUATRE VINGT DOUZE CENTIMES)** au titre des frais de remise en état du logement avec intérêts au taux légal à compter du 11 mars 2021,

CONDAMNE solidairement Monsieur et Madame à payer à la SCI la somme de **250,00 € (DEUX CENT CINQUANTE EUROS)** au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

REJETTE les autres demandes plus amples ou contraires,

CONDAMNE solidairement Monsieur et Madame aux entiers dépens de la présente instance,

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire de droit à titre provisoire.

Le présent jugement a été rendu et signé le 11 mars 2021, par mise à disposition au greffe.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT