

Extrait des minutes du
Tribunal d'instance de Paris
TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

téléphone : 01 87 27 95 56
télécopie : 01 87 27 96 00
mail : civil-ctxg.ti-paris@justice.fr

Références à rappeler
RG N° 11-19-003395
Pôle civil de proximité

Numéro de minute :

8973/19

DEMANDEUR(S):

Madame ZOUAOUI Khera Représenté(e) par Me
ADWOKAT Jonathan

DEFENDEUR(S):

Madame MEYER Marie-Jeanne né(e) MUNSCH assisté(e) de
Me BENASSAYA Gilles

Madame ONNEE Elizabeth né(e) MUNSCH assisté(e) de Me
BENASSAYA Gilles

Copie conforme délivrée

e: 30/12/19

à: Madame MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH

Madame ONNEE Elizabeth née MUNSCH

Copie exécutoire délivrée

e: 30/12/19

à: Me ADWOKAT Jonathan

JUGEMENT
DU 20 Décembre 2019

DEMANDEUR

Madame ZOUAOUI Khera chez monsieur ABDELATAH
366 rue de Vaugirard
75015 PARIS
représentée par Me ADWOKAT Jonathan, avocat au barreau
de PARIS

DÉFENDEURS

Madame MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH
14 route du Vin
68590 ST HIPPOLYTE
non comparante et non représentée lors des débats par son Me
BENASSAYA Gilles, avocat au barreau de PARIS

Madame ONNEE Elizabeth née MUNSCH
4 rue des Jardins
67570 ROTHAU
non comparante et non représentée lors des débats par son
conseil Me BENASSAYA Gilles, avocat au barreau de
PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Présidente : THUBERT Françoise

Greffier lors des débats : BLANC Alexandre
Greffière lors du délibéré : THOUMY Sabine

DATE DES DÉBATS

26 novembre 2019

DÉCISION :

réputée contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise
à disposition au greffe le 20 Décembre 2019 par THUBERT
Françoise, Présidente, assistée lors des débats de BLANC
Alexandre et lors du délibéré de THOUMY Sabine, greffiers

Par acte sous signature privée du 20/06/2000 à effet au 01/07/2000, Mme MUNSCH a donné à bail à M.EZAT Atif un appartement à usage d'habitation situé au 36, rue MONGALLET 6^{ème} étage 75012 PARIS, pour un loyer de 3100 francs et 300 francs de provision sur charges. Un dépôt de garantie a été versé pour la somme de 6200 francs .Par avenant non daté à effet au 01/11/2000, Mme ZOUAOUI Khera est devenue locataire en titre au départ de M.EZAT, qui a contracté un engagement de caution solidaire.

Par jugement du Tribunal d'Instance de PARIS 12^{ème} , en date du 30/04/2014 , l'acquisition de la clause résolutoire a été constatée et l'expulsion de Mme ZOUAOUI Khera a été ordonnée, avec paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges contractuels, et d'un arriéré de 2902.82 euros au mois de décembre 2013 inclus , outre dépens et frais irrépétibles.

L'agence parisienne du climat a établi à la demande de Mme ZOUAOUI Khera un rapport sur l'état des lieux loués le 14/08/2012, adressé en copie au bailleur et service social, selon la lettre de cet organisme en date du 28/08/2012.

Des échanges ont eu lieu entre les parties pour des travaux de rénovation des lieux, et des impayés de loyers.

Par courrier du 08/10/2015, l'administrateur de biens des bailleuses a demandé accès aux lieux loués de l'immeuble pour constat de l'état des lieux avant travaux d'installation de fenêtres.

Le FSL a accordé une subvention maintien dans les lieux par décision du 13/10/2015 pour la somme de 3950.11 euros, sous réserve d'abandon de la procédure par les bailleuses , paiement par l'occupante des « loyers » courants depuis octobre 2015, versement de rappel d'allocation logement au bailleur, titre de séjour en cours de validité .

Par acte du 10/01/2019, Mme ZOUAOUI Khera a assigné Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH sur le fondement de l'article 6 de la loi du 06/07/89 aux fins de :

- Voir constater que les lieux loués était mal isolés, présentaient des traces d'humidité et comportait des fenêtres non étanches
- Voir juger qu'elle a subi un préjudice de jouissance en raison des défauts précités, qui étaient présents dans le logement
- Voir condamner solidairement Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH à lui payer la somme de 15000 euros au titre du préjudice de jouissance
- Voir condamner solidairement Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH à lui payer la somme de 2000 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile, outre les dépens
- Voir prononcer l'exécution provisoire

L'affaire a été retenue le 26/11/2019, après deux renvois à la demande du conseil de Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH, qui n'a pas été présent le 26/11/2019.

Mme ZOUAOUI Khera sollicite l'entier bénéfice de son assignation, en précisant qu'elle a subi un préjudice de jouissance pendant le bail compte tenu de l'état des lieux loués humides et mal isolés, sur une période de 3 ans, entre 2012 et 2015, dont elle demande réparation à hauteur de 15000 euros, qu'elle n'a pas eu contact avec le conseil des bailleurs depuis la première audience.

Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH ont été assignés selon les formes de l'article 656 à 658 du Code de Procédure Civile pour Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH et à personne pour Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH.

DISCUSSION :

Vu l'article 472 du Code de Procédure Civile,

Sur l'assignation et la recevabilité de l'action de Mme ZOUAOUI Khera :

L'assignation a été régulièrement signifiée aux défenderesses qui avaient constitué avocat.

Mme ZOUAOUI Khera justifie avoir agi contre les propriétaires bailleuses des lieux, lesquelles ont précédemment obtenu un titre exécutoire aux fins de résiliation du bail, expulsion, indemnité d'occupation.

L'action est régulière et recevable.

Sur la demande au titre du trouble de jouissance :

En application de l'article 6 de la loi du 06/07/89, le bailleur doit délivrer un logement décent, et entretenir les lieux à leur usage d'habitation ;il est responsable du trouble de jouissance subi en cas de manquements à ses obligations contractuelles.

Il n'est pas versé aux débats par Mme ZOUAOUI Khera d'état des lieux d'entrée ni d'état des lieux de sortie. Le bail a été résilié par acquisition de la clause résolutoire au 14/02/2013, et la libération des lieux est en date du 22/10/2015 selon PV d'expulsion.

Mme ZOUAOUI Khera a justifié avoir mis en demeure son bailleur par courrier du 15/04/2014, la mandataire de Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH ayant répondu par courrier du 30/04/2014 en joignant copie d'un courrier antérieur du 15/04/2013, faisant réponse à une mise en demeure précédente du 26/03/2013 de la locataire. Il en ressort que des travaux ont été effectués de changement de chaudière et réfection de douche sur accord des bailleuses, que celles-ci ont demandé paiement d'un arriéré à cette époque et l'attestation d'assurance du logement.

Le décompte locatif du 15/05/2014 mentionne une déduction de paiement CAF et d'un versement de 200 euros pour un solde locatif alors de 2776.79 euros.

Selon le courrier du 08/10/2015, la visite des lieux avant le changement des fenêtres étaient alors envisagé le 22/10/2015, si bien que celles-ci n'ont donc pas été changées avant la libération des lieux. Il n'a pas été produit de décompte locatif en sortie des lieux, mais compte tenu du montant accordé en FSL, la dette apparaît être de 3950.11 euros avant imputation de dépôt de garantie de 945.18 euros au mois d'octobre 2015.

Le rapport versé aux débats en août 2012 a été établi à la demande de Mme ZOUAOUI Khera, mais hors la présence des bailleurs. Il a été produit contradictoirement aux débats.

Il y est relevé un niveau de confort limité pour la température, un radiateur convecteur classique pour une puissance de 6 kWh, avec des dépenses annuelles de 848 euros d'énergie, des murs extérieurs et intérieurs non isolés, et des fenêtres simple vitrage avec mauvaise étanchéité desdites fenêtres, outre une porte d'entrée non isolée en partie commune.

Il contient des photos de mauvaise qualité, mais avec des traces de moisissures sous une fenêtre, une pièce avec papier décollé, des traces sous un vasistas de toit avec châssis ancien, et il est préconisé des travaux d'isolation des murs, toitures et changement des fenêtres et porte d'entrée.

Par conséquent depuis ce rapport d'août 2012 jusqu'à expiration du bail, un préjudice de jouissance lié à cette mauvaise isolation des lieux est démontré. Le montant annuel de dépenses d'énergie pour un logement de 35m² de 848 euros a été de 70 euros par mois de moyenne selon ce rapport de 2012.

La consommation moyenne pour un studio de ce type est de 5410 à 7590 kWh annuels selon le site du médiateur national de l'énergie. Compte tenu du montant du kWh réglementé de 0.12 euros TTC en moyenne en 2012, des frais d'abonnement de 78 euros TTC /an en 2012, la part de consommation et taxes est donc de $848 - 78 = 770$ euros pour Mme ZOUAOUI Khera à cette époque. Pour 5410 kWh, la consommation s'élève à 649 euros TTC et pour 7590 kWh à 910 euros, selon les critères d'isolation des lieux. La consommation est donc située en partie plutôt haute, sans plus de détail d'évolution de celle-ci dans le temps, faute de production de factures EDF.

Mme ZOUAOUI Khera sollicite indemnisation pendant 3 ans de 2012 à 2015 sur la base de 15000 euros pour une somme de loyers de 24814 euros au total, soit plus de 50% de réduction de loyers.

La période de bail d'août 2012 à février 2013 est indemnisable eu égard à la facturation d'énergies et aux moisissures, sources de préjudice esthétique et de préjudice de confort, pour un pourcentage de 20%.

Il convient donc de condamner Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH à payer à Mme ZOUAOUI Khera la somme de $8271 \times 0.20 = 1654.20$ euros $\times 6.5/12 = 896.02$ euros, arrondie à 900 euros.

Pour la période postérieure à la résiliation du bail , le préjudice de jouissance est imputable au maintien dans les lieux, sauf preuve d'une indécence des lieux qui interdit , même en cas de résiliation du bail , d'expulser le locataire avant mise en conformité en application de l'article 1719 1° du Code Civil . Or si Mme ZOUAOUI Khera rapporte la preuve de manquements des bailleurs à leurs obligations d'entretien, tandis qu'elle-même avait laissé se prolonger des impayés, le jugement du Tribunal d'Instance de PARIS 12^{ème} , en date du 30/04/2014 n'a pas relevé un tel manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent ou une exception d'inexécution , que la demanderesse ne caractérise pas selon les pièces versées . De ce fait la période d'indemnisation du trouble de jouissance est limitée à la période de bail.

Sur l'exécution provisoire :

Il convient d'ordonner l'exécution provisoire compatible avec la nature du litige et son ancienneté.

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

Il convient de condamner solidairement Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH aux dépens et au paiement à Mme ZOUAOUI Khera de la somme de 1200 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire en premier ressort, mis à disposition au Greffe,

DIT que Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH a subi un préjudice de jouissance indemnisable d'août 2012 à février 2013 inclus de 20% des loyers

CONDAMNE solidairement Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH à payer à Mme ZOUAOUI Khera la somme de 900 euros de dommages et intérêts en réparation de ce préjudice de jouissance

DEBOUTE Mme ZOUAOUI Khera de sa demande indemnitaire pour la période postérieure à la rupture du bail

ORDONNE l'exécution provisoire

CONDAMNE solidairement Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH aux dépens

5

CONDAMNE solidairement Mme MEYER Marie-Jeanne née MUNSCH et Mme ONNEE Elizabeth née MUNSCH à payer à Mme ZOUAOUI Khera la somme de 1200 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Le Greffier



Le Président



Pour copie certifiée
conforme à l'original.



TRIBUNAL D'INSTANCE DE
PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS

NOTIFICATION
D'UNE DÉCISION
PAR LETTRE SIMPLE

75859 PARIS CEDEX 17

MADAME MEYER MARIE-JEANNE
NÉ (E) MUNSCH
14 ROUTE DU VIN
68590 ST HIPPOLYTE

Références à rappeler
RG N° 11-19-003395

DEMANDEUR(S):

Madame ZOUAOUI Khera représenté(e) par Me
ADWOKAT Jonathan

DEFENDEUR(S):

Madame MEYER Marie-Jeanne né(e) MUNSCH
assisté(e) de Me BENASSAYA Gilles

Madame ONNEE Elizabeth né(e) MUNSCH
assisté(e) de Me BENASSAYA Gilles

Veillez trouver ci-joint une copie de la décision rendue le 20 Décembre
2019, par le juge d'instance, dans le cadre de l'affaire visée en référence.

En cas de désaccord avec la décision dont vous faites l'objet, vous
pouvez mettre en oeuvre une voie de recours (voir ci-dessous).

Fait au Tribunal d'Instance,
le 30 décembre 2019

LE GREFFIER

Type de décision	Voie de recours ouverte	délat
<input type="checkbox"/> jugement contradictoire en premier ressort <input type="checkbox"/> jugement réputé contradictoire en premier ressort	appel auprès de la Cour d'appel	1 mois à compter de la signification de l'huissier
<input type="checkbox"/> jugement par défaut en dernier ressort <input type="checkbox"/> ordonnance par défaut en dernier ressort	opposition au tribunal d'instance qui a rendu la décision	1 mois à compter de la signification de l'huissier 15 jours à compter de la signification de l'huissier (pour ordonnance de référé)
<input type="checkbox"/> jugement contradictoire en dernier ressort <input type="checkbox"/> jugement réputé contradictoire en dernier ressort <input type="checkbox"/> ordonnance contradictoire en dernier ressort	pourvoi en cassation ¹	2 mois à compter de la signification de l'huissier
<input type="checkbox"/> ordonnance contradictoire en premier ressort <input type="checkbox"/> ordonnance réputée contradictoire en premier ressort	appel auprès de la Cour d'appel	15 jours à compter de la signification de l'huissier
<input type="checkbox"/> ordonnance sur requête	appel auprès du greffe du tribunal d'instance ayant rendu la décision	15 jours à compter de la décision

