

Minute n°

Extrait des minutes du
Greffier du Tribunal d'Instance de
Dijon, Département de la Côte-d'or

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

RG n° 11-08-000374

Mademoiselle

C/

Monsieur

Madame

**JUGEMENT DU 4 JUIN 2008
TRIBUNAL D'INSTANCE DE DIJON**

DEMANDEUR :

Mademoiselle
représentée par SCP DOUMERG-GAUTHIER-KOVAC, avocats au barreau de DIJON

assignation en date du 20 MARS 2008

DEFENDEURS :

Monsieur chez Mme .
comparant en personne
Madame
comparant en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Monsieur Romain LEBLANC
Greffier : Madame Françoise MONNOT

DEBATS :

Audience publique du : 23 AVRIL 2008

JUGEMENT :

Contradictoire, en premier ressort, prononcé publiquement le 4 JUIN 2008

Copie exécutoire délivrée le : 13 JUIN 2008

à : SCP Doumerg
+ exp aux parties .

PROCEDURE

Par actes d'huissier signifiés les 20 et 31 mars 2008, mademoiselle _____, propriétaire de locaux à usage d'habitation sis _____ à DIJON (21000), a fait assigner devant le Tribunal d'instance de DIJON, monsieur _____, locataire, et madame _____, en qualité de caution, afin de les voir condamner à lui payer solidairement, selon le dernier état de ses demandes et sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la somme de 1.965,40 euros, correspondant à des loyers et charges restés impayés après le départ du locataire,
- la somme de 6.552,82 euros au titre des réparations pour les dégradations locatives,
- la somme de 800 euros en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- les entiers dépens.

Mademoiselle _____ fait valoir que monsieur _____ a quitté le logement qui lui était loué sans s'acquitter de ses loyers depuis août 2007 jusqu'au 15 janvier 2008. Elle sollicite également le remboursement de dégradations causées au logement répertoriés dans l'état des lieux établi par huissier.

Madame _____ s'étant portée caution dans la limite de la somme de 7.800 euros, mademoiselle _____ demande à ce qu'elle soit condamnée solidairement au paiement des sommes qu'elle réclame à son locataire.

Les défendeurs contestent partiellement les sommes qui leur sont réclamées. Ils font notamment valoir que les clefs ont été remises au cabinet _____ le 31 octobre 2007, correspondant à la date du départ du locataire et que l'arriéré de loyer est en réalité de 88 euros.

Les consorts _____ contestent également avoir à régler certaines réparations locatives au motif qu'il y a eu un dégât des eaux non réparé, que certains devis sont exagérés au niveau des sols et que pour la salle de bains, un nettoyage suffisait.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que suivant acte sous seing privé du 06 août 2004, mademoiselle _____ a donné à bail à monsieur _____, par contrat soumis aux dispositions de la loi du 06 juillet 1989, des locaux à usage d'habitation au _____ à DIJON (21000), moyennant le règlement d'un loyer initial de 310 euros révisable chaque année en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction et de 10 euros de provision sur charges. Que le même contrat prévoyait un dépôt de garantie de 620 euros.

Attendu que madame _____ a signé un engagement de caution le 29 juin 2004 pour l'ensemble des loyers, charges et réparations dus par la locataire et ce dans la limite de 7.800 euros.

Sur les loyers impayés

Attendu qu'il ressort d'un courrier établi par la _____ que les locataires ont remis les clefs du logement au 31 octobre 2007. Que cette date doit par conséquent être considérée comme celle à laquelle la propriétaire a effectivement récupéré la jouissance de son bien.

Qu'il convient en conséquence de prendre en considération le décompte de la _____ daté du 09 avril 2008 ne comportant pas les mois de novembre, décembre 2007 et la première quinzaine de janvier 2008 parmi les sommes réclamées et mettant au crédit du compte la somme de 400 euros versée le 28 janvier 2008 et celle correspondant au dépôt de garantie de 620 euros.

Qu'il reste donc à devoir au titre de loyers et charges impayés la somme de 88,54 euros, outre les intérêts au taux légal à compter de l'assignation, dont sont redevables les deux défendeurs.

Sur les réparations locatives

Attendu que mademoiselle _____ sollicite la somme de 6.552,82 euros au titre de la réparation des dégradations imputées au locataire.

Que les consorts _____ contestent en partie la réalité de ces dégradations.

Attendu qu'un état des lieux de sortie a été établi par huissier le 15 janvier 2008. Qu'il ressort de ce document que le locataire et la caution ont été convoqués et ne se sont pas présentés.

Que la comparaison entre cet état et celui établi contradictoirement à l'entrée dans les lieux fait apparaître :

- dans la pièce d'entrée, un état de saleté et des traces noirâtres sur les murs, les céramiques et le plafond,
- dans la salle de bain un robinet et le WC qui fuient et un état de saleté au niveau de la douche, des murs, de l'acova, d'une tablette, du placard et des WC, le reste des désordres figurant déjà dans l'état d'entrée,
- dans la pièce de séjour un état de saleté au niveau des murs, du sol, des plinthes et des vitres, des traces de moisissures sur le soubassement, une prise électrique désolidarisée ; des objets tels qu'un frigo, un canapé pliant, une couverture, deux coussins et trois planches ont été laissés dans cette pièce,
- dans la chambre, le papier peint déchiré à trois endroits ou absent sur un lé, une plinthe détachée, des traces brunâtres, une prise électrique manquante ; un matelas dégradé, deux cartons et une armoire fixe ont été également laissés.

Que si les locataires précisent que certaines dégradations proviennent d'un dégat des eaux, ils n'en justifient pas pour autant à l'audience.

Que si les locataires font valoir qu'un nettoyage suffit à remettre en état l'appartement, il ressort notamment des photographies annexées à l'état des lieux que les murs des pièces de séjour et de la chambre montrent la nécessité de refaire les papiers peints, des traces noirâtres étant très présentes en soubassement de ces pièces. Qu'en l'absence de mention de dégradations concernant le sol de la chambre, il convient de déduire la somme de 968,72 euros HT du devis fourni.

Que pour la pièce d'entrée et la salle de bain, les défendeurs ne contestent pas devoir les sommes au titre du plafond pour la première et de papier peint pour la salle de bain pour un montant cumulé de 605,87 euros HT. Que les devis produits sont également justifiés dans leur partie lessivage pour des montants respectifs de 131 euros HT et de 47,81 euros HT.

Attendu qu'il résulte de ces éléments que les réparations locatives peuvent être évaluées aux sommes de 1.527,73 euros pour la chambre, de 827,82 euros pour la pièce d'entrée et la salle de

bain et de 2.269,94 euros pour la pièce de séjour, soit à la somme de totale de 4.625,49 euros TTC.

Que la caution s'étant engagé dans la limite d'un montant de 7.800 euros, celle-ci sera donc également tenue solidairement de payer ces sommes de 88,54 euros et 3.986,30 euros dues à madame par monsieur

Sur les demandes accessoires

Attendu qu'il apparaît nécessaire au regard de l'ancienneté du litige de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement.

Que monsieur et madame, succombant à l'instance, il convient de faire droit à la demande formée par mademoiselle en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile dans la limite de 350,00 euros et de condamner les défendeurs aux dépens de la procédure.

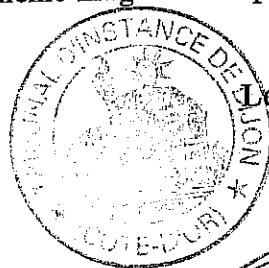
DECISION

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

- CONDAMNE monsieur et madame à payer solidairement à mademoiselle la somme de QUATRE VINGT HUIT EUROS ET CINQUANTE QUATRE CENTIMES (88,54 €), outre intérêts au taux légal à compter du 31 mars 2008 au titre des loyers impayés déduction faite du dépôt de garantie ;
- CONDAMNE monsieur et madame à payer solidairement à mademoiselle la somme de QUATRE MILLE SIX CENT VINGT CINQ EUROS ET QUARANTE NEUF CENTIMES (4.625,49 €) au titre des réparations restant à la charge du locataire ;
- CONDAMNE monsieur et madame à payer in solidum à mademoiselle la somme de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350 €) en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;
- ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision ;
- CONDAMNE monsieur et madame in solidum aux dépens.

Le présent jugement a été prononcé le 04 JUILLET 2008 en audience publique par Monsieur Romain LEBLANC et signé par ce même magistrat et par Madame Françoise MONNOT, Greffier présent lors du prononcé.

Le Greffier



Le Président



JUGEMENT DU 4 JUIN 2008

Affaire :11-08-000374

Mademoiselle

C/

Monsieur

Madame

En conséquence, la République Française mande et ordonne :

A tous "Huissiers de Justice" sur ce requis, de mettre la-dite décision à exécution ;

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

A tous Commandements et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis ;

En foi de quoi, la présente expédition revêtue de la formule exécutoire certifiée conforme à la décision a été signée, scellée et délivrée par le Greffier en Chef soussigné le 3 JUIN 2008

Le Greffier en Chef,

