

TRIBUNAL D'INSTANCE

39, rue des Arènes - B.P. 38 -

39107 DOLE Cedex

☎ : 03-84-79-42-21

Extraits des minutes du Greffe
du Tribunal d'Instance de Dole
JUGEMENT DU 23 JANVIER 2009

PARTIES EN CAUSE :

Monsieur ()
représenté(e) par (), avocat au barreau
de DOLE

RG N°11-06-000407

DEMANDEUR

51A0A

ET :

Madame ()
DOLE, représenté(e) par Me GAUTHIER-DOUMERG Olivier,
avocat au barreau de DIJON

Madame ()
() , représenté(e) par Me GAUTHIER-DOUMERG Olivier,
avocat au barreau de DIJON

DÉFENDERESSES

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Claude BOICHARD, Juge d'Instance

Greffier : Annie FLEURY

DÉBATS : Audience publique du 21 novembre 2008

JUGEMENT : Contradictoire et en premier ressort

Copie exécutoire délivrée le _____ à _____

Copie certifiée conforme délivrée le _____ à _____

EXPOSE DU LITIGE

Par jugement en date du 11 mai 2007 auquel il est renvoyé pour exposé complet des faits, moyens et prétentions des parties, le Tribunal d'Instance de DOLE a ordonné une mesure d'expertise.

L'expert a déposé son rapport le 28 juillet 2008.

Monsieur [redacted] demande que Madame [redacted] et Madame [redacted] (caution) soient condamnées solidairement à lui payer les sommes de :

- 1 455.67 euros à titre de dette locative outre intérêts au taux légal à compter du 6 avril 2006,
- 16 176.69 euros à titre de réparations locatives,
- 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur [redacted] fait valoir qu'il est devenu propriétaire en décembre 2004 de deux appartements donné en location à Madame [redacted] le 30 octobre 2002 et pour l'autre le 4 novembre 2003 ; qu'il avait projeté de vendre à Madame [redacted] les deux appartements pour un prix de 116 000 euros, laquelle y a renoncé et a résilié son bail pour le 6 juin 2006, date à laquelle l'état des lieux du premier appartement a pu être fait ; que s'étant rendu compte que l'ensemble des boiseries de la cuisine du second appartement avaient été saccagées et l'intégralité de ladite cuisine entièrement détruite, il a alors sollicité que l'état des lieux de ce deuxième appartement soit effectué par Maître [redacted] huissier de justice à DOLE ; que Madame [redacted] a été convoquée le 15 juin 2006 par Maître [redacted] pour un état des lieux de sortie auquel elle n'a pas daigné se rendre, pas plus qu'elle n'en a profité pour remettre les clés ; que Maître [redacted] désignée par Ordonnance du 10 juillet 2006 rendue par le président du Tribunal de Grande Instance de DOLE a dû s'attirer les services d'un serrurier pour ouvrir l'appartement ; que les loyers impayés dont il est demandé le règlement concernent l'appartement occupé par Madame [redacted] et non pas celui faisant l'objet de la convention locative.

Mesdames [redacted] répliquent que Monsieur [redacted] a repris possession des lieux le 6 juin 2006 après qu'ait été effectué l'état des lieux de l'appartement loué et occupé ; que l'absence de loyer pour l'appartement mis à la disposition de la locataire suffit à démontrer qu'il était en mauvais état et qu'il ne constituait aux yeux mêmes de son propriétaire qu'un local "débarras" ; Que Monsieur [redacted] qui avait les clés du local mis à disposition et qui a fait procéder à un constat le 4 août 2006 ne démontre pas que Madame [redacted] soit impliquée dans les dégâts constatés ; Que Monsieur [redacted] tente de faire payer à Mesdames [redacted] la réfection d'un appartement dégradé pour le mettre en vente ou le louer à moindre coût.

Mesdames _____ demandent que Monsieur _____ soit débouté de ses demandes et condamné à leur payer une somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions écrites des parties ;

Vu le rapport d'expertise ;

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la dette locative

Par acte sous seing privé en date du 30 octobre 2002, Madame _____ a donné en location à Madame _____ un appartement situé _____, moyennant un loyer mensuel, charges comprises, de 475 euros.

Par convention du 4 novembre 2003, Madame _____ a mis à la disposition de Madame _____ un logement situé au même niveau, étant convenu que Madame _____ occuperait le logement en l'état et qu'en conséquence elle ne pourrait réclamer une quelconque amélioration de confort et sanitaire.

Madame _____ s'est portée caution de sa fille pour une durée de trois ans pour un montant de 17 640 euros.

Par courrier en date du 6 avril 2006, Madame _____ a donné son congé au bailleur pour le 6 juin 2006, lequel l'a informé que l'état des lieux pourrait se dérouler le 6 juin 2006.

Il est établi que Madame _____ ne s'est pas rendue à la convocation et que son congé donné deux mois avant son départ ne respecte pas les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, qui fixe à trois mois le délai de préavis du locataire.

Le locataire étant redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, Monsieur _____ est fondé à solliciter le paiement du loyer jusqu'au 6 juillet 2008.

Madame _____ qui ne justifie pas du paiement de la somme de 924.97 euros ni ne la conteste sérieusement, laquelle pouvant correspondre aux deux derniers mois d'occupation dont bon nombre de locataires ne s'acquittent pas pour récupérer leur dépôt de garantie, devra régler ladite somme à Monsieur _____.

Quant au dépôt de garantie de 930 euros versé à l'occasion de la conclusion du contrat de location du 30 octobre 2002, il est destiné à garantir l'exécution par le preneur de ses obligations locatives, et notamment le paiement des loyers et des charges et l'exécution des réparations locatives.

Il résulte des développements qui précèdent que la dette locative de Madame après son départ est de 1 397.67 euros (924,97 le 6 juin 2008 outre 469.70 du 6 juin au 6 juillet 2008) dont à déduire le dépôt de garantie, soit un solde en faveur de Monsieur de 467.67 euros.

Sur les travaux de remise en état

Les réparations dont se prévaut Monsieur portent sur l'appartement mis gratuitement à la disposition de Madame par convention du 4 novembre 2003.

Aux termes de l'article 1731 du code civil "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir remis en bon état de réparation locative, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

En l'espèce, la convention passée le 4 novembre 2003 entre Madame et Madame stipule qu'il est convenu que Madame entend occuper le logement en l'état et qu'en conséquence elle ne saurait réclamer une quelconque amélioration de confort et sanitaire.

Cette stipulation bien spécifique, suffit à faire échec à la présomption de l'article 1731 du Code Civil.

Par ailleurs, Monsieur ne peut prétendre que la convention sur vente, passée le 22 mars 2005 vaut état des lieux puisque sa rédaction comme le souligne l'expert est quelque peu ambiguë, usant pour la seule pièce litigieuse d'un constat à l'imparfait.

Enfin, Monsieur qui soutient ne pas avoir eu les clés du ou des appartements n'hésite pas à conclure, alors que Madame n'était pas présente, que l'état des lieux du premier appartement a pu être fait le 6 juin 2006 mais qu'en entrant dans le second, et se rendant compte que l'ensemble des boiseries de la cuisine avaient été saccagées et l'intégralité de ladite cuisine entièrement détruite, il a sollicité que l'état des lieux de ce deuxième appartement soit effectué par Maître huissier de justice à DOLE, ce que cette dernière a fait deux mois plus tard le 4 août 2008.

Il résulte des développements qui précèdent que Monsieur ne rapporte pas la preuve que Madame aurait saccagé la cuisine de l'appartement mis à sa disposition par Madame.

Dans ces conditions, Monsieur sera débouté de sa demande aux titres de réparations locatives.

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile

L'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur les dépens

La demande principale portant sur les réparations locatives d'un montant substantiel étant rejeté, Monsieur sera condamné aux dépens qui comprendront les frais d'expertise.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

CONDAMNE solidairement Mesdames à payer
à Monsieur la somme de **467.67 euros (QUATRE CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE SEPT CENTIMES),**

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

DEBOUTE les parties du surplus de leurs prétentions,

CONDAMNE Monsieur aux dépens qui comprendront les frais se rapportant à la procédure d'expertise.

Le Greffier,

Le Juge d'Instance,

**POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
LE GREFFIER,**

