5 mai 2025
Tribunal judiciaire de Toulon
RG n° 24/04501

Pôle JCP

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 9]
PÔLE JCP

Jugement n°

N° RG 24/04501 - N° Portalis DB3E-W-B7I-M3MZ

AFFAIRE :

S.N.C. GR IMMOBILIER

C/

[X]
S.A.S. ACTION LOGEMENT SERVICES

JUGEMENT contradictoire du 05 MAI 2025

Grosse exécutoire : Me CHAREYRE
Copie : Me LACOMBE-BRISOU / Me PALERM
délivrées le

JUGEMENT RENDU LE 05 MAI 2025

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Dans l'affaire opposant :

DEMANDEUR :

S.N.C. GR IMMOBILIER
[Adresse 2]
[Localité 3]
représentée par Me CHAREYRE, avocat du barreau de AIX EN PROVENCE

à

DÉFENDEURS :

Madame [D] [X]
née le 28 Août 1999 à [Localité 8] (MAROC)
[Adresse 1]
[Localité 6]
représentée par Me LACOMBE-BRISOU, avocat du barreau de TOULON

S.A.S. ACTION LOGEMENT SERVICES
[Adresse 4]
[Localité 5]
représentée par Me PALERM, avocat du barreau de TOULON

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Céline DALLEST
Greffier : Stéphanie ARNAUD

DÉBATS :

Audience publique du 10 Mars 2025

JUGEMENT :

contradictoire et rendu en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe le 05 MAI 2025 par Céline DALLEST, Président, assisté de Stéphanie ARNAUD, Greffier.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 05 janvier 2024, la société GR IMMOBILIER a consenti à Madame [D] [X] un contrat de location relatif à un logement à usage d'habitation, meublé, sis à [Adresse 7], moyennant le versement d'un loyer d'un montant mensuel de 460,00 euros, outre une provision sur charges d'un montant de 30,00 euros.
Un dépôt de garantie a été versé par la preneuse d'un montant de 920,00 euros.

Un état d'entrée des lieux ainsi que l'inventaire des biens a été réalisé le 05 janvier 2024.

Par courrier en date du 09 mars 2024, Madame [D] [X] a donné congé dudit logement.
Un état de sortie des lieux a été réalisé entre les parties le 22 avril 2024.

Par acte délivré le 16 juillet 2024, la société GR IMMOBILIER a fait assigner Madame [D] [X] ainsi que la société dénommée ACTION LOGEMENT SERVICES devant la présente juridiction aux fins de voir :
La recevoir en son acte introductif d'instance et l'y déclarer bien fondée
Condamner solidairement, ou à défaut in solidum, Madame [X] et la société ACTION LOGEMENT SERVICES à lui payer la somme de 7 418,60 euros représentant les frais de remise en état du logement
Dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir
Condamner in solidum Madame [X] et la société ACTION LOGEMENT SERVICES à lui payer une indemnité de 1 200,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile
Condamner in solidum Madame [X] et la société ACTION LOGEMENT SERVICES aux entiers dépens.

Les parties ont été convoquées à l'audience du 02 décembre 2024 puis à celle du 10 mars 2025.
A cette date, les parties ne comparaissent pas mais sont représentées chacune par leur conseil.
Dès lors, la présente décision sera contradictoire.

Lors des débats, se référant oralement aux moyens et prétentions développés aux termes de ses conclusions déposées à l'audience, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la société GR IMMOBILIER sollicite de voir :
La recevoir en son acte introductif d'instance et l'y déclarer bien fondée
Débouter Madame [X] de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions
Prendre acte du désistement d'instance et d'action à l'encontre de la société ACTION LOGEMENT SERVICES
Condamner Madame [X] à lui payer la somme de 6 438,60 euros représentant les frais de remise en état du logement
Condamner Madame [X] à lui payer une somme de 1 500,00 euros pour résistance abusive
Dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir
Condamner Madame [X] à lui payer une somme de 1 200,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile
Condamner Madame [X] aux entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions, le demandeur explique que l'appartement avait entièrement été refait à neuf avant sa mise en location au profit de Madame [D] [X].
La locataire s'étant plainte d'un problème d'humidité, le bailleur indique qu'il a fait intervenir un plombier ainsi que l'entreprise qui a posé la climatisation et la VMC à l'effet de vérifier les équipements. Rien d'anormal n'a été détecté.
Il souligne que l'état de sortie des lieux a révélé de nombreuses dégradations, à savoir de très nombreuses traces de moisissures et de saletés.
Un rapport complet a été établi le lendemain par la société SABACA qui a confirmé qu'il n'y avait aucune fuite dans le logement et que par conséquent la cause des traces d'humidité était dû à la mauvaise utilisation du logement par la locataire.

En défense, se référant oralement aux moyens et prétentions développés aux termes de ses conclusions déposées à l'audience, auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, Madame [D] [X] sollicite de voir :
Débouter la société GR IMMOBILIER de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions formulées contre elle
Condamner la société GR IMMOBILIER à lui restituer de dépôt de garantie d'un montant de 960,00 euros majoré d'intérêts
Condamner la société GR IMMOBILIER à lui restituer la somme de 1 390,97 euros correspondant aux loyers et charges versés de janvier à mars 2024
Condamner la société GR IMMOBILIER à lui verser la somme de 5 000,00 euros au titre de l'indemnisation de son préjudice moral
Condamner la société GR IMMOBILIER à lui verser la somme de 1 800,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, Madame [D] [X] affirme que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance dans la mesure où elle s'est aperçue, dès le mois de mars, que le logement, devenu indécent, présentait un taux d'humidité anormal engendrant ainsi des traces importantes de moisissures,
Elle met en exergue les conclusions du diagnostic de performance énergétique, classé D, réalisé en 2023, et fait ainsi valoir que les problèmes d'humidité existaient avant sa mise en location, contestant ainsi toute responsabilité.
Elle souligne également que le rapport complet a été réalisé après son départ, de sorte qu'il n'est pas possible de s'assurer de la réalité des désordres.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 05 mai 2025 par mise à disposition au greffe de la juridiction, les parties comparantes ayant été avisées.

Motivation

MOTIFS

Sur les réparations locatives

Aux termes de l'article 7c et d de la loi du 6 juillet 1989, « Le locataire est obligé : (...)
c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par [le décret du 26 août 1987], sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ».

Selon les dispositions de l'article 25-6 de la loi du 06 juillet 1989, par dérogation à l'article 22, le montant du dépôt de garantie exigible par le bailleur est limité à deux mois de loyer en principal.

Il résulte de l'ensemble de ces dispositions que les sommes restant dues au bailleur doivent être dûment justifiées, ce qui suppose un examen comparatif des états d'entrée et de sortie des lieux.

En tout premier lieu, il sera ici précisé que le logement présente une superficie habitable de 15,90 m2 et se compose d'une entrée (1,04 m2), un séjour (12,9 m2) avec fenêtre ainsi que d'une salle de bains (1,96 m2).
Un état d'entrée des lieux a été établi contradictoirement entre les parties le 05 janvier 2024.
Les photos de l'appartement, jointes à ce document, permettent de s'assurer que le logement, très propre, a été entièrement restauré. Les éléments d'équipement sont neufs.
Les photos de l'appartement réalisées lors de l'état de sortie des lieux, contradictoire, mettent en exergue de nombreuses et importantes tâches de moisissures sur les murs.

Madame [D] [X] soutient que le logement souffrait de problèmes d'humidité avant sa prise en bail et met en cause la responsabilité du bailleur qui a manqué à ses obligations.

Pour autant, il convient de relever que la locataire ne justifie aucunement avoir alerté le bailleur sur l'apparition de traces de moisissures.
Si effectivement le diagnostic de performance est classé D (sur G), il est constaté la présence d'une VMC ainsi que le double vitrage. L'isolation présente une très bonne performance.
En outre, Monsieur [M] [S], gérant de la société [M] [S] ENTREPRISE, atteste aux termes d'une attestation en date du 12 avril 2024, avoir contrôlé le 14 mars 2024 l'étanchéité et le bon écoulement de l'ensemble des évacuations de condensat de climatisation ainsi que leur bon fonctionnement et les installations de VMC des onze appartements de l'immeuble.
Il conclut que l'étanchéité, l'écoulement et le bon fonctionnement de l'ensemble des équipements à l'occasion de ces contrôles s'est révélé satisfaisant et sans observations particulières.
Aux termes d'une intervention le 23 avril 2024, soit un jour après l'état des lieux de sortie, la société SABACA conclut que ses investigations ont permis de mettre en évidence que les réseaux sous pressions ainsi que les réseaux gravitaires sont étanches et que les taches noires sur les murs sont dues à la condensation et donc à la mauvaise utilisation du logement par la locataire.

En l'état de ces éléments, la responsabilité du bailleur ne saurait être engagée dans la mesure où il n'est pas établi que celui-ci aurait manqué à son obligation de délivrance.

Au soutien de ses demandes indemnitaires, la société GR IMMOBILIER produit les pièces suivantes :
La facture de la société SABACA relative à son rapport d'intervention pour un montant de 708,00 euros, qu'il convient de prendre en compte.
Une facture de la société PROJECT DECO pour un montant de 4 185,60 euros. Il sera retenu la somme de 3 600,00 euros.
Une facture de la société MPA RENOVATION pour un montant de 2 280,00 euros. Ce montant sera retenu.

Elle sollicite également la somme de 245,00 euros pour ne pas avoir pu remettre en location l'appartement le temps des travaux (15 jours). Il convient de la débouter de cette demande.

En conséquence, dans la mesure où Madame [D] [X] a versé un dépôt de garantie d'un montant de 920,00 euros et que la société ACTION LOGEMENT SERVICES a réglé la somme de 980,00 euros, celle-ci sera condamnée à payer à la société GR IMMOBILIER la somme de 4 688,00 euros au titre des frais de remise en état du logement.

Sur les dommages et intérêts

Il résulte des dispositions de l'article 1240 du code civil que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Sur la demande formulée par la société GR IMMOBILIER

La société GR IMMOBILIER ne caractérise pas la résistance abusive dont elle se prévaut à l'égard de la défenderesse ni de son préjudice. Celle-ci sera donc déboutée de cette demande.

Sur les demandes formulées reconventionnellement par Madame [D] [X]

Compte tenu de la solution apportée au litige, il convient de débouter Madame [D] [X] de ses prétentions indemnitaires.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Il résulte des dispositions combinées des articles 695 et 700 du Code de procédure civile que la partie qui succombe doit supporter les dépens, et que les frais non compris dans les dépens en suivent le sort.
Madame [D] [X], qui succombe, supportera les entiers dépens de l'instance.
Il apparaît conforme à l'équité de la condamner à payer à la société GR IMMOBILIER la somme de 800,00 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, 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 résulte de l'article 514-1 que le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire

En l'espèce, il sera confirmé que la présente décision est exécutoire de plein droit par provision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS
.
Le tribunal, statuant par décision contradictoire rendue en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

CONSTATE le désistement d'instance et d'action formulée par la société GR IMMOBILIER à l'encontre de la société ACTION LOGEMENT SERVICES,

CONDAMNE Madame [D] [X] à payer à la société GR IMMOBILIER la somme de 4 688,00 euros,

DEBOUTE Madame [D] [X] de toutes ses demandes,

CONDAMNE Madame [D] [X] à payer à la société GR IMMOBILIER la somme de 800,00 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Madame [D] [X] aux entiers dépens de l'instance,

DIT que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

LA GREFFIERE LA JUGE