# 7 octobre 2025
# Tribunal judiciaire de Lyon
# RG n° 19/11347

**Chambre 10 cab 10 H**

## Texte de la **décision**

### Entête

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 6]

Chambre 10 cab 10 H

N° RG 19/11347 - N° Portalis DB2H-W-B7D-UPPK

Jugement du 07 Octobre 2025

Notifié le :

Grosse et copie à :

Maître Gérald PETIT - 861
Maître Mani MOAYED de la SCP RGM - 694

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Tribunal judiciaire de LYON, statuant publiquement et en premier ressort, a rendu, le 07 Octobre 2025 devant la Chambre 10 cab 10 H le jugement contradictoire suivant,

Après que l'instruction eut été clôturée le 22 Avril 2025, et que la cause eut été débattue à l'audience publique du 27 Mai 2025 devant :

Cécile WOESSNER, Président,
siégeant en formation Juge Unique,

Assistée de Anne BIZOT, Greffier présent lors de l'audience de plaidoirie, et de Jessica BOSCO BUFFART, Greffier présent lors du prononcé,

Et après qu'il en eut été délibéré par le magistrat ayant assisté aux débats dans l'affaire opposant :

DEMANDEURS

Monsieur [T] [M]
né le 22 Août 1950 à [Localité 4] (ALGERIE)
demeurant [Adresse 9]

représenté par Maître Mani MOAYED de la SCP RGM, avocats au barreau de LYON

Madame [F] [L]
née le 27 Janvier 1952 à [Localité 7]
demeurant [Adresse 9]

représentée par Maître Mani MOAYED de la SCP RGM, avocats au barreau de LYON

DEFENDERESSE

S.A.R.L. COSY HOME HERMES
Prise en la personne de son représentant légal en exercice

dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Maître Gérald PETIT, avocat au barreau de LYON, et Maître Renaud LE MAISTRE, avocat au barreau de PARIS

## Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Exposé des faits et de la procédure

Le promoteur immobilier I INVEST a entrepris, dans le courant de l'année 2006, un important programme de réhabilitation de l'ensemble immobilier [Adresse 5] à [Localité 10] (Rhône), par suite duquel cet immeuble de bureaux est devenu une résidence de 234 studios et 37 logements [8], destinée à l'accueil d'une population estudiantine.

La réception des travaux est intervenue le 31 juillet 2007 et l'immeuble a été soumis au statut de la copropriété. Dans le cadre du projet global de promotion, les acquéreurs de lots ont consenti des baux commerciaux à la société ANTEUS, chargée d'exploiter la résidence étudiante par la sous-location meublée des lots et la fourniture de services de prestation à la clientèle.

Ensuite du redressement puis de la liquidation judiciaire de la société ANTEUS, l'exploitation de la résidence a été confiée à la société COSY HOME HERMES. C'est dans ce cadre que par contrat en date du 5 février 2011, Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] ont donné à bail à la société COSY HOME HERMES, pour une durée de onze ans et onze mois, un studio situé au 4ème étage constituant le lot 111 de l'état descriptif de division de l'immeuble, moyennant un loyer annuel de 3 720 € hors taxes, outre indexation annuelle sur l'indice de référence des loyers à partir de la 4ème année.

A partir de l'année 2014, la société COSY HOME HERMES a opéré des retenues sur les loyers et charges, arguant de désordres affectant l'installation de chauffage-ventilation-climatisation de l'immeuble au détriment de son exploitation.

Par ordonnance du 26 septembre 2017, le juge des référés du tribunal de grande instance de Lyon a ordonné, sur demande du syndicat des copropriétaires, une mesure d'expertise judiciaire au contradictoire de différents constructeurs et assureurs, afin de faire la lumière sur la réalité, l'ampleur et les causes des désordres affectant le système de climatisation/chauffage. La société COSY HOME HERMES est intervenue volontairement à cette procédure d'expertise.

L'expert Monsieur [G] a déposé son rapport le 29 septembre 2019 et le syndicat des copropriétaires a fait citer la société COSY HOME HERMES, ainsi que différents constructeurs et assureurs devant le Tribunal judiciaire de Lyon, en indemnisation des désordres. Cette procédure est actuellement pendante sous le numéro RG 20/06118.

Suivant exploit en date du 22 mars 2019, Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] ont fait signifier à la société COSY HOME HERMES un commandement de payer la somme de 718,99 euros en principal, au titre de leur arriéré de loyers. Ce commandement est resté sans effet.

Suivant exploit d'huissier en date du 8 novembre 2019, Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] ont fait assigner la société COSY HOME HERMES devant le Tribunal de grande instance de Lyon en paiement de leurs loyers et indemnisation de leur préjudice résultant de la retenue abusive des loyers.

Par ordonnance en date du 22 novembre 2021, le juge de la mise en état a déclaré irrecevable la demande de sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure pendante sous le n° RG 20/06118 formée par la société COSY HOME HERMES, a jugé n'y avoir lieu de surseoir à statuer d'office, a condamné la société COSY HOME HERMES à payer à

Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] la somme de 718,99 € au titre des arriérés de loyer et charges arrêtés au 31 décembre 2020, outre intérêts au taux légal à compter du 22 mars 2019, et a condamné la société COSY HOME HERMES à payer à Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] la somme de 40 € en indemnisation des frais non répétibles générés par l'incident.

Faisant suite à un calendrier de procédure, l'ordonnance de clôture a été rendue le 22 avril 2025 et l'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 27 mai 2025. L'affaire a été mise en délibéré au 07 octobre 2025.

Prétentions et moyens des parties

Dans leurs dernières conclusions notifiées le 4 avril 2025, Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] demandent au tribunal de :
A titre liminaire,
- débouter la société COSY HOME HERMES de sa demande tendant à voir condamner le BAILLEUR à verser aux services fiscaux le montant de la TVA déduite lors de l'acquisition de ses lots, comme étant manifestement irrecevable faute de qualité à agir de la société COSY HOME HERMES,
Sur le fond,
- rejeter la demande de désignation d'un médiateur judiciaire,
- juger que la société COSY HOME HERMES a manqué à son obligation de payer les loyers dus au titre du bail commercial,
- juger que LE BAILLEUR n'a manqué à aucune de ses obligations,
- juger que la société COSY HOME HERMES ne peut se prévaloir d'un trouble dans la
jouissance du bien loué,
- juger que la société COSY HOME HERMES n'est en tout état de cause pas fondée à invoquer l'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers,
En conséquence,
- ordonner la résolution du contrat de bail liant le BAILLEUR et la société COSY HOME HERMES, sans indemnité d'éviction,
- débouter la société COSY HOME HERMES de sa demande de voir condamner le BAILLEUR à lui rembourser le montant de la TVA qu'elle lui a versée depuis le 1er janvier 2014,
- condamner la société COSY HOME HERMES à payer au BAILLEUR la somme de
2 556,02 € au titre des loyers restant dus,
- rejeter la demande de délais de paiement formulée par la société COSY HOME HERMES pour rembourser son arriéré de loyer,
- rejeter la demande de communication, sous astreinte, des procès-verbaux d'assemblée générale depuis 2007, comme étant mal fondée,
- rejeter l'intégralité des autres demandes de la société COSY HOME HERMES,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision,
- condamner la société COSY HOME HERMES à payer au BAILLEUR la somme de 500 euros en réparation du préjudice subi du fait de la retenue abusive des loyers,
- condamner la société COSY HOME HERMES à payer au BAILLEUR la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner la société COSY HOME HERMES aux entiers dépens.

En réponse à la demande reconventionnelle en remboursement de la TVA perçue lors de l'achat de son bien au bénéfice des services fiscaux, le bailleur fait valoir d'une part que ce contentieux relève de la compétence exclusive de l'ordre administratif, d'autre part que la société COSY HOME HERMES n'a aucune qualité à agir pour soutenir une telle demande. S'agissant de la demande en remboursement de la TVA sur les loyers versée par la société COSY HOME HERMES depuis 2014, il oppose d'une part un problème de prescription, d'autre part le mal fondé de cette demande dès lors que le bail prévoit expressément que l'assujettissement de la location à la TVA est une condition déterminante du consentement du bailleur et que cet assujettissement ne dépend pas d'une qualité intrinsèque du bien loué.

Le bailleur s'oppose à la demande de médiation judiciaire compte tenu du contexte de l'affaire.

En réponse au grief de dol lors de la conclusion du bail formulé à son encontre, il soutient que la société COSY HOME HERMES connaissait parfaitement l'historique du bâtiment lorsqu'elle a repris l'exploitation de la résidence, que le contrat de bail prévoit une prise des lieux en l'état et qu'aucun élément ne démontre sa mauvaise foi. Il conteste toute demande indemnitaire formée à ce titre, dont il estime le chiffrage injustifié et qui se heurte à la prescription. Il souligne en outre que le dol invoqué ne saurait affecter que la conclusion du contrat et non son exécution.

A l'appui de ses demandes, le bailleur invoque les défauts de paiement de la société COSY HOME HERMES qui n'a pas respecté les termes du bail s'agissant de l'indexation des loyers et qui a retenu des sommes sur ces derniers sans justification valable et sans lui avoir adressé aucune revendication quant à l'inexécution de ses obligations en tant que bailleur. Il précise que de son propre aveu, la société COSY HOME HERMES a retenu ces sommes pour compenser une prétendue créance qu'elle estimait détenir à son encontre.

En réponse au moyen tiré de l'exception d'inexécution invoqué par la défenderesse, il soutient que le paiement des loyers est une obligation principale du preneur, que l'exception d'inexécution ne peut justifier une retenue de loyer en matière de baux que si les manquements du bailleur ont empêché l'exploitation des lieux conformément à la destination du contrat, et que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque les pannes du système CVC sont en partie imputables au preneur et qu'aucun trouble de jouissance n'est démontré. Il conteste les griefs de la défenderesse sur les dysfonctionnements affectant la résidence lors de son entrée dans les lieux, et précise qu'il résulte du rapport d'expertise judiciaire que la société COSY HOME HERMES a une part de responsabilité indéniable dans les dysfonctionnements du système CVC apparus en 2014 du fait du défaut d'entretien des filtres et ventilateurs et du fait de la programmation de l'arrêt automatique du système mis en place sur instruction du preneur, qui ont entraîné une dégradation importante de certains compresseurs. Il estime que la société COSY HOME HERMES ne démontre pas que les dysfonctionnements auraient troublé son activité, puisqu'elle ne justifie pas du départ d'occupants ni de l'impossibilité de relouer le bien, et qu'il est justifié que le syndicat des copropriétaires a installé des chauffages ou climatiseurs d'appoint dès qu'il a été informé des pannes. Il ajoute que les dispositions du décret n°2002-120 relatif aux caractéristiques du logement décent n'ont pas vocation à s'appliquer au présent bail commercial puisque le preneur n'y a pas son habitation principale. Il précise enfin que la société COSY HOME HERMES ne peut prétendre à aucune compensation entre les loyers dus au titre du bail et la créance indemnitaire qu'elle espère obtenir dans l'instance l'opposant au syndicat des copropriétaires, à laquelle les copropriétaires pris individuellement ne sont pas parties.

En réponse au moyen tiré de la compensation entre la dette de loyer et la créance invoquée par le preneur au titre des travaux qu'il a dû prendre en charge, le bailleur oppose qu'il ne peut lui être réclamé le remboursement de travaux sans qu'il ait été préalablement mis en demeure de les réaliser, et que les retenues opérées arbitrairement n'ont jamais été validées par ses soins. Il estime encore que le preneur ne peut se prévaloir de l'application de l'article 7 du contrat de bail prévoyant une suspension du loyer, dès lors que ses conditions ne sont pas réunies puisque la société COSY HOME HERMES ne justifie pas d'une privation de jouissance et qu'elle est en partie responsable de la privation alléguée, l'application de cet article ne permettant en outre qu'une suspension et non une retenue partielle du loyer. Il soutient enfin que le preneur n'est pas fondé à invoquer une perte d'exploitation, dès lors que les seuls éléments probants produits à ce titre sont une expertise non contradictoire qui se base sur les seules allégations de la société COSY HOME HERMES, sans justificatif, et un tableau de dépenses établi par ses soins et non accompagné de justificatifs.

Il soutient que la mauvaise foi et le refus répété et systématique de la société COSY HOME HERMES de payer les loyers dans leur intégralité constituent un manquement suffisamment grave à une obligation essentielle du contrat qui justifie la résiliation judiciaire du bail, ce qui exclut le droit à indemnité d'éviction.

A l'appui de sa demande indemnitaire, il fait valoir que les défauts de paiement des loyers du studio, qui ont persisté au-delà de la condamnation par le juge de la mise en état, lui ont causé un préjudice indéniable compte tenu du fait qu'il n'a pu bénéficier des sommes qui lui étaient dues en temps et en heure.

En réponse à la demande de communication des procès-verbaux d'assemblée générale sous astreinte, il estime que cette demande n'est aucunement justifiée et est au demeurant infondée dès lors que la société COSY HOME HERMES a d'ores et déjà accès à l'ensemble de ces procès-verbaux du fait de sa qualité de copropriétaire de certains lots.

À l'appui de sa demande d'exécution provisoire, il invoque l'ancienneté de la dette et le fait que celle-ci a d'ores et déjà été partiellement payée en exécution de la décision du juge de la mise en état. Il ajoute que la décision à intervenir sera sans incidence sur la qualité à agir de la société COSY HOME HERMES dans le cadre de l'instance l'opposant au syndicat des copropriétaires, et dénonce l'attitude procédurale de la défenderesse qui cherche à mettre à profit le temps judiciaire pour se constituer une trésorerie au détriment des bailleurs.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 20 novembre 2024, la société COSY HOME HERMES demande au tribunal de :
I) en défense:
sur la prescription,
- juger prescrites les demandes du bailleur portant sur les sommes relatives à une période antérieure au 8 novembre 2014,
sur le fond,
- désigner un/une médiateur(trice) pour permettre par voie de médiation entre les parties, la confrontation de leurs points de vue, afin de trouver une solution au conflit qui les oppose. Le cas échéant, le/la médiatrice pourra s'adjoindre un sapiteur.
À défaut,
- débouter le bailleur de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions comme étant non fondées, en ce inclue la demande de résolution judiciaire du bail,
- condamner le bailleur à reverser aux services fiscaux le montant de TVA qu'elle a indument déduit lors de l'acquisition de ses lots et rembourser à la société COSY HOME HERMES le montant de TVA qu'elle lui a versé depuis le 1er janvier 2014,
- rejeter la demande du bailleur d'appliquer la clause d'indexation et du
rattrapage du loyer en résultant,
en tant que de besoin,
- ordonner le remboursement de toutes les sommes versées par la société Cosy Home Hermès en exécution de l'ordonnance du juge de la mise en état en date du 22 novembre 2021,
- accorder à la société COSY HOME HERMES un délai de douze mois pour rembourser son arriéré de loyers,
II) à titre reconventionnel :
- condamner le bailleur à verser à la société Cosy Home Hermès la somme de 3 075,95 euros, en réparation du préjudice de jouissance subi,
- condamner le bailleur à verser à la société Cosy Home Hermès la somme de 2 265 euros, en réparation des frais annexes (perte d'exploitation),
- condamner le bailleur à verser à la société Cosy Home Hermès la somme de 1.000 euros, en réparation du préjudice de tracas,
- condamner le bailleur à verser à la société Cosy Home Hermès une somme équivalente à quatre mois de loyers hors taxes et hors charges par an, à compter de la date d'effet du bail jusqu'à la date du jugement à intervenir,
- condamner le bailleur à communiquer à la société Cosy Home Hermès les PV d'assemblée générale de copropriété de 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2016, 2017, 2020, 2022, 2023 et 2024 dans le mois du prononcé du jugement à intervenir, sous astreinte de 500 euros par jour de retard,
III) en tout état de cause :
- rejeter l'exécution provisoire à l'encontre de la société Cosy Home Hermès en cas de condamnation de cette dernière,
- condamner le bailleur à payer à la société COSY HOME HERMES la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Elle expose que dès son entrée dans les lieux, elle a été confrontée à des dysfonctionnements du système de CVC, privant plusieurs appartements de climatisation ou chauffage en hiver, ce particulièrement dans les logements T2 qui n'étaient pas raccordés à l'installation de chauffage et climatisation, qu'elle en a régulièrement informé les propriétaires bailleurs mais s'est heurtée à leur inertie. Elle soutient ainsi avoir supporté de nombreux frais de réparation qui auraient dû être pris en charge par les bailleurs, et avoir subi un trouble de jouissance et une perte d'exploitation qu'elle a compensés avec les loyers dus, sans opposition des bailleurs.

A l'appui de sa demande de médiation judiciaire, elle avance son souhait de pérenniser son exploitation des locaux.

Elle soulève la prescription de la demande en paiement des sommes dues pour les périodes antérieures au 8 novembre 2014, soit cinq ans avant l'assignation seule interruptive de prescription.

Sur le fond, elle soutient qu'il ressort de l'extrait de compte du bailleur que les retenues effectuées sont inférieures aux montants allégués.
Elle souligne le caractère limité et ponctuel des retenues effectuées, et soutient qu'elles sont justifiées par les manquements répétés du bailleur à ses obligations de bonne foi et de délivrance, soit d'une part par les pannes de chauffage/climatisation dans les logements de la résidence non prises en charge par les propriétaires-bailleurs, d'autre part par la nécessité de pallier la carence du bailleur au regard de ses obligations de meubler et garnir le logement ou encore de procéder à tout remplacement commandé par la vétusté.

S'agissant de l'obligation de délivrance, elle fait valoir que le système de CVC était défaillant depuis le début de l'exploitation des locaux, alors qu'il s'agit d'un élément essentiel à une occupation conforme à leur destination. Elle souligne que ces locaux ne répondaient pas aux exigences du décret n°2002-120 relatif aux caractéristiques du logement décent, qu'elle se devait de repecter pour l'hébergement d'étudiants. Elle précise à ce titre qu'elle a dû acquérir divers équipements portatifs pour que ses clients puissent occuper les appartements dans des conditions décentes. Elle soutient que le preneur peut opposer à une demande en paiement des loyers l'exception d'inexécution en cas d'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance. Elle ajoute que l'exception d'inexécution dans une telle hypothèse est également prévue par l'article 7 du contrat de bail, dont les conditions d'application sont bien remplies puisque le trouble de jouissance est avéré et résulte d'un désordre que le syndicat des copropriétaires qualifie de décennal.
Elle souligne que le rapport d'expertise judiciaire impute l'essentiel des désordres à des problèmes de conception et de réalisation, et que s'il met à sa charge une part de responsabilité, cette conclusion fait l'objet d'une contestation devant le tribunal saisi du litige l'opposant au syndicat des copropriétaires.
Elle souligne que les copropriétaires étaient informés des dysfonctionnements dès 2008 puisqu'ils ont fait une déclaration de sinistre à cette date, que la société SOMECI chargée de la maintenance est intervenue à de très nombreuses reprises depuis 2012, mais que les copropriétaires, dont les demandeurs, sont restés passifs, que l'assignation en référé expertise n'a été délivrée qu'en 2017 et que de nombreux groupes ne sont fonctionnels que depuis une réparation intervenue en janvier 2022. Elle précise que dans l'attente des réparations, elle a dû accorder des franchises de loyers à ses clients, engager des frais pour installer des systèmes de chauffage et de climatisation d'appoint et rembourser au bailleur les charges résultant des interventions de maintenance, voire les acquitter directement.
Au titre du manquement à l'obligation de délivrance, elle soutient également que des désordres originels lui interdisent de pratiquer des travaux en toiture.
Toujours au titre du manquement à l'obligation de délivrance, elle invoque un rapport d'expertise amiable qui révèle que les fenêtres ne possèdent pas de rupture de pont thermique, que les logements ont un DPE classé F, et que la conséquence en est une surconsommation électrique et une absence d'inertie thermique.

Au titre des divers manquements du bailleur, elle lui reproche sa mauvaise foi et ses manoeuvres dolosives puisqu'il ne l'a pas informée des dysfonctionnements qui existaient déjà lors de la conclusion du bail. Elle soutient qu'au cours du bail, ce dol constituait une exécution de mauvaise foi par l'absence d'information sur les problèmes affectant l'immeuble.

Elle reproche également au bailleur de ne pas lui avoir communiqué les procès-verbaux d'assemblée générale permettant d'apprécier les travaux votés afin de résorber les désordres affectant le système de CVC.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, elle considère que les retenues effectuées sur les loyers s'inscrivent dans le cadre d'une exception d'inexécution légitime.

Elle conteste la demande du bailleur au titre de la résistance abusive, qu'elle n'estime justifiée ni dans son principe ni dans son quantum, et qui s'oppose à l'adage nemo auditur.

Elle s'oppose à la demande de résolution judiciaire du contrat, rappelant que l'essentiel du loyer était payé et qu'elle a repris un paiement intégral alors que le système de CVC était dysfonctionnel, de sorte que les manquements qui lui sont reprochés ne constituent pas une cause suffisamment grave pour justifier une résolution.

Elle indique être en tout état de cause fondée à solliciter des délais de paiement en application de l'article 1343-5 du Code de procédure civile.

Elle soulève le caractère exorbitant de la demande formée au titre des frais irrépétibles, alors qu'il résulte d'une pièce produite dans le dossier 19/11326 que chaque copropriétaire a versé 210 € d'honoraires à son conseil, que le coût du commandement de payer n'entre pas dans le champ de l'article 700 du code de procédure civile, et qu'elle a elle-même dû exposer des honoraires d'avocats pour se défendre d'une procédure où elle a été assignée par 105 requérants.

Par ailleurs, la société COSY HOME HERMES soutient que dès lors que le bailleur n'a pas respecté l'obligation impérative de mise à disposition du locataire de locaux neufs ou réhabilités à l'état neuf, il ne pouvait bénéficier du remboursement de la TVA sur son acquisition et doit donc restituer cette TVA à l'administration fiscale.
Elle ajoute que le non respect de l'obligation de délivrance d'un local à l'état neuf conduit à considérer que les conditions requises pour être assujetti à la TVA ne sont pas remplies, de sorte qu'elle est fondée à solliciter le remboursement des sommes versées au bailleur à ce titre.

A l'appui de ses demandes reconventionnelles en dommages et intérêts, la société COSY HOME HERMES invoque un trouble de jouissance qui perdure depuis 10 ans du fait de l'absence de raccordement des logements (T2) au système de CVC, des pannes récurrentes des installations de chauffage / climatisation et de la consistance même des infrastructures en toiture rendant impossible l'accès aux installations. Elle précise que les retenues effectuées sont insuffisantes à réparer l'intégralité du préjudice réellement subi, compte tenu notamment des tensions générées avec les occupants et de l'atteinte à son image de marque ayant engendré des pertes d'exploitation importantes.
Au titre de son préjudice de perte d'exploitation, elle invoque des frais de surconsommations électriques et d'achats d'équipements (radiateur et climatisation).
Elle invoque encore un préjudice de tracas lié à la gestion des dysfonctionnements récurrents, des plaintes des locataires et du turn-over en résultant, qui n'entre pas dans ses charges normales.

La société COSY HOME HERMES fait en outre valoir que le bailleur n'ayant pas respecté son obligation de délivrance, d'entretien et de mise aux normes des locaux situés dans un bâtiment classé F, elle est fondée à s'opposer à l'augmentation des loyers résultant de l'application de la clause d'indexation, nonobstant son caractère automatique, afin de sanctionner ses manquements depuis la conclusion du bail.

A l'appui de sa demande de communication sous astreinte des procès-verbaux d'assemblée générale, elle invoque la mauvaise foi du bailleur dans l'exécution du bail notamment du fait de l'absence d'entretien et de mise en conformité des locaux ainsi que de ses manoeuvres dolosives.

Enfin à l'appui de sa demande en paiement d'une somme équivalente à quatre mois de loyer hors taxes et hors charges par an, à compter de la date d'effet du bail, elle invoque son droit à indemnisation compte-tenu du non-respect par le bailleur de son obligation de délivrance, de la non-conformité des locaux qui n'étaient pas en état neuf, de l'absence d'entretien et de mise aux normes des locaux entrainant des troubles de jouissance et des difficultés d'exploitation particulièrement onéreuses depuis la prise à bail.

Elle s'oppose à la demande d'exécution provisoire, dès lors que le bailleur perçoit ses loyers, a bénéficié des avantages fiscaux liés à son acquisition et ne fournit aucune garantie de représentation des fonds en cas d'infirmation en appel. Elle insiste sur les conséquences d'une exécution provisoire de la résiliation du bail, qui la priverait de toute possibilité de reprendre l'exploitation en cas d'infirmation en appel et aurait des conséquences manifestement excessives à son égard ainsi qu'à l'égard de ses salariés, rappelant à ce titre que la présente instance s'inscrit dans le cadre d'une action concertée mise en oeuvre par 105 propriétaires dans l'objectif de l'évincer sans bourse délier. Elle souligne l'intention de nuire des bailleurs et estime que faire droit à leur demande d'exécution provisoire reviendrait à valider une fraude à ses droits, notamment au titre de l'indemnité d'éviction. Elle ajoute que l'exécution provisoire reviendrait à la priver du bénéfice du double degré de juridiction, et la priverait de sa capacité et de son intérêt à agir dans le cadre de la procédure l'opposant au syndicat des copropriétaires.

## Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de médiation judiciaire

En application de l'article 131-1 du Code de procédure civile, le juge saisi d'un litige peut, après avoir recueilli l'accord des parties, ordonner une médiation.

En l'espèce la proposition de médiation judiciaire ne recueille pas l'accord des deux parties. Il n'y a pas lieu de l'ordonner.

Sur les demandes principales des consorts [M]/[L]

Il convient en premier lieu de statuer sur l'obligation à paiement des loyers et charges, avant d'examiner la demande de résiliation judiciaire du bail fondée sur le non respect de cette obligation. La demande indemnitaire pour résistance abusive sera examinée en troisième lieu.

L'obligation à paiement de la société COSY HOME HERMES

Selon l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction applicable au présent litige, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

L'exception d'inexécution, qui permet à une partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant qu'elle n'a pas reçu la prestation qui lui est due en application du contrat, a été reconnue par la jurisprudence avant d'être consacrée par l'ordonnance du 10 février 2016 qui a modifié les articles 1217 et suivants du Code civil.

En application de l'article 1728 du Code civil, le preneur a pour obligation principale de payer le prix du bail aux termes convenus.
Le preneur peut toutefois opposer, à une demande en paiement de loyers, l'exception d'inexécution en cas d'impossibilité d'utiliser les lieux conformément à leur destination contractuelle, résultant soit d'un manquement du bailleur à son obligation de délivrance, soit d'un manquement à son obligation d'assurer une jouissance paisible des lieux.
L'exception d'inexécution suppose ainsi que les locaux loués soient rendus impropres à l'usage auquel ils sont destinés.

Il résulte en effet de l'article 1719 1°) du Code civil que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée.
L'obligation de délivrance étant inhérente au contrat de bail, le bailleur ne peut s'en exonérer par une clause contraire. Sauf lorsqu'il revêt les caractères de la force majeure, le fait d'un tiers n'est pas exonératoire, et le bailleur ne peut s'exonérer de son obligation de délivrance lorsque l'impossibilité d'usage trouve sa cause dans les parties communes de l'immeuble.

Il résulte en outre de l'article 1719 2°) du Code civil que le bailleur est obligé d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été loué, et de l'article 1719 3°) que le bailleur est obligé d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée pendant la durée du bail.

Selon l'article 1116 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé.

La caractérisation du dol suppose que le contractant ait commis des manoeuvres, un mensonge ou une réticence dolosive, définie comme un silence gardé sur une information connue de lui, ayant déterminé le consentement de l'autre partie. Elle suppose en outre, de la part de son auteur, une intention de tromper son contractant et de le déterminer à conclure le contrat.

Les articles 1150 et 1151 ancien du Code civil sanctionnent également le dol dans l'exécution du contrat.
Commet ainsi une faute dolosive le débiteur qui, de propos délibéré, se refuse à exécuter son obligation contractuelle.

- les sommes dues au titre des loyers

La société COSY HOME HERMES soulève la prescription de toute demande en paiement portant sur des sommes dues avant le 8 novembre 2014.
La demande en paiement de l'arriéré de loyers est soumise à la prescription quinquennale prévue par l'article 2224 du Code civil. L'assignation interruptive de prescription ayant été délivrée le 8 novembre 2019, les demandes en paiement portant sur des loyers antérieurs au 8 novembre 2014 se heurtent à la prescription. Tel est le cas en l'espèce du loyer du mois de mai 2014, soit 141,23 €.

Le bailleur sollicite le paiement de la somme de 577,76 € au titre des retenues sur le loyer de l'appartement pratiquées par la société COSY HOME HERMES, depuis juin 2016 et arrêtées au 31 décembre 2017.
La société COSY HOME HERMES conteste ce montant et soutient que les retenues ont été moindres. Elle se réfère à cette fin à l'extrait de compte propriétaire qu'elle ne produit pas pour la période concernée. L'analyse des quittances produites par le bailleur confirme les retenues pratiquées ainsi que leur montant.

Le bailleur produit également un décompte du rappel d'indexation des loyers depuis 2018 d'un montant de 1 837,03 €, non contesté par la défenderesse.

La somme totale due par la société COSY HOME HERMES au titre des loyers et charges s'élève donc à la somme de 2 414,79 €.

La société COSY HOME HERMES indique dans ses conclusions avoir compensé les frais de réparation engagés par ses soins pour remédier aux désordres affectant le système de climatisation-ventilation-chauffage, ainsi que sa perte d'exploitation afférente, avec les loyers dus au bailleur.
Il ressort toutefois de l'article 1291 du Code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, repris par l'article 1347-1 du Code civil, que la compensation n'a lieu qu'entre deux dettes fongibles, liquides et exigibles. Or la créance indemnitaire invoquée par la société COSY HOME HERMES ne remplissait pas ces conditions, puisqu'elle n'était ni liquide, ni exigible, et est d'ailleurs contestée dans le cadre de la présente instance.
La compensation légale ne peut donc utilement être invoquée par la défenderesse.

- les manquements du bailleur

La société COSY HOME HERMES reproche au bailleur divers manquements contractuels justifiant d'opposer l'exception d'inexécution au paiement intégral des loyers.

Elle invoque d'abord un non respect par le bailleur de son obligation de meubler et garnir le logement. Ce grief n'est toutefois pas développé et ne s'appuie sur aucune pièce justifiant de sa réalité. Il ne peut être retenu.

Elle invoque ensuite un manquement à l'obligation de délivrance du fait du dysfonctionnement du système de CVC.
Il ressort du rapport d'expertise établi par Monsieur [G] en septembre 2019 que l'installation de chauffage/climatisation de la résidence est composée de 21 pompes à chaleur type VRV 2 tubes, composées chacune d'une unité extérieure réversible (production de chaud ou froid) et de plusieurs unités intérieures reliées par des tuyauteries cuivre frigorifique. Ces unités intérieures sont directement alimentées par le fluide frigorigène et sont équipées d'un détenteur électronique qui régule le débit du fluide en fonction de la charge thermique, ce qui permet un contrôle individuel de chaque

appartement. Chaque unité extérieure dessert environ quinze appartements.
Cet équipement a été fourni par la société HITACHI et installé par la société PATRICOLA. La mise en service a été assurée par la société FUSTER FROID et la société SOMECI en assure la maintenance depuis 2012.

Aux termes de son rapport, l'expert retient quatre désordres : la casse de compresseurs, des fuites de réfrigérants, le remplacement de matériel électronique et le non-respect de la norme NF EN-37861 s'agissant la charge maximale de fluide dans l'installation. Ces désordres entraînent des pannes régulières des groupes VRV, privant plusieurs appartements de chauffage ou de climatisation.
L'expert impute les casses des compresseurs à un défaut de conception de la société HITACHI et un défaut d'entretien des sociétés SOMECI et COSY HOME HERMES, et propose un partage des responsabilités à hauteur de 1/3 chacune.
S'agissant de la société COSY HOME HERMES, l'expert indique qu'elle n'a pas assuré l'entretien des filtres qui était à sa charge dans les chambres, ce qui a favorisé des retours de réfrigérant et la casse des compresseurs par coup de liquide, et qu'elle a demandé à la société HITACHI de programmer des arrêts dans la journée dans un souci d'économie, ce qui a également favorisé la casse des compresseurs tournant à vide à chaque redémarrage.
Selon l'expert, les fuites de réfrigérants résultent d'un défaut d'entretien par la société SOMECI, le remplacement du matériel électronique résulte d'un manque de formation de la société SOMECI, et le non-respect de la norme NF EN-37861 provient d'erreurs de conception et de réalisation imputables aux sociétés HITACHI et PATRICOLA.

L'expert a analysé la liste des factures produites par le syndicat des copropriétaires et évalue à 365 257,10 € les frais supportés par celui-ci en plus du contrat de maintenance, comprenant notamment le remplacement de plusieurs compresseurs et des recherches de fuite.
Il préconise au titre de la reprise des désordres le remplacement de deux unités extérieures ainsi que celui de deux compresseurs.

S'agissant des appartements affectés par les désordres, l'expert indique que les plus impactés sont les appartements dépendant du groupe VRV n°3 (426, 427, 526, 527, 626, 627, 726, 727, 826 et 827), puisqu'au total 5 compresseurs ont été remplacés en 2014, 2016 et 2017, et ceux dépendant du groupe VRV n°11 (412, 413, 512, 513, 612, 613, 712, 713, 812, 813), dont 6 compresseurs ont été remplacés en 2014, 2015, 2016 et 2017 et dont un était encore cassé lors de l'expertise. Les autres groupes ont connu des fuites et/ou des casses isolées de compresseurs.

Enfin l'expert précise que des convecteurs électriques et des climatiseurs ont été fournis aux occupants. Il retient l'achat par le syndicat des copropriétaires de radiateurs, climatiseurs et convecteurs, pour un montant total de 14 202,50 €, entre novembre 2017 et novembre 2018.

Il résulte des documents produits que l'appartement donné à bail porte le numéro 420, dépendant du groupe VRV n°7.

Selon l'historique des interventions (rapport d'expertise page 48), le groupe VRV 7 a subi le remplacement d'un compresseur en 2013.

Le tableau justificatif de remise de chauffages et climatiseurs d'appoint (pièce 7 demandeur) montre que cet appartement ne s'est pas vu remettre d'équipement d'appoint.

La société COSY HOME HERMES produit des factures d'achat de climatiseurs et de radiateurs, ainsi qu'un tableau synthétique mentionnant un montant total de dépenses, de 2012 à 2021, à hauteur de 61 955, 25 € (pièce 4). Cependant elle n'apporte aucune précision sur l'affectation de ces équipements aux différents appartements de la résidence, de sorte qu'il n'est pas établi qu'ils ont bénéficié à l'appartement en cause.

Le tableau synthétique des remboursements EDF (pièce 5 défendeur) ne fait pas état pour les appartements dépendant du groupe 7 de pannes ayant donné lieu à un tel remboursement.

Aucun courrier de plainte produit par la société COSY HOME HERMES ne concerne les appartements reliés à ce groupe.

Ainsi, s'il est établi par le rapport d'expertise que cet appartement a été concerné par les désordres affectant le système de CVC de la résidence et a, de ce fait, nécessairement été privé de chauffage et/ou de climatisation, au moins pendant un temps limité, les éléments produits laissent penser que ces difficultés se sont limitées à une période ancienne. En toute hypothèse la société COSY HOME HERMES n'apporte aucune précision sur la durée de ces dysfonctionnements permettant de justifier l'étendue des retenues pratiquées. Elle n'établit pas avoir subi le départ d'occupants, ni avoir rencontré de difficultés pour louer le local concerné.
Il n'est donc pas établi que le local loué était impropre à l'usage de sous-location auquel il était destiné.
Il sera enfin relevé qu'aucun élément ne démontre que les retenues pratiquées par la société COSY HOME HERMES ne portaient que sur les charges de chauffage et de climatisation.

En conséquence, la société COSY HOME HERMES n'est pas fondée à invoquer un manquement du bailleur à son obligation de délivrance ou de jouissance paisible pour justifier du non paiement intégral des loyers.

La société preneuse invoque ensuite un manquement du bailleur à l'obligation de bonne foi, du fait du dol commis lors de la conclusion du bail qui s'est poursuivi durant l'exécution du contrat.
La société COSY HOME HERMES n'invoquant aucun mensonge ou manoeuvre frauduleuse, il s'en déduit qu'elle reproche au bailleur une réticence dolosive sur les désordres affectant le système de CVC lors de la conclusion du bail. Il n'est toutefois pas démontré que le bailleur avait connaissance, à la date du contrat, de désordres affectant le groupe VRV n°7 et susceptibles d'affecter le chauffage et la climatisation de son appartement.
Il ressort du rapport d'expertise dommages ouvrage produit par la société COSY HOME HERMES en pièce 32 que le syndicat des copropriétaires a adressé une première déclaration de sinistre à l'assureur dommages ouvrage en 2008, concernant l'installation de chauffage, en raison de problèmes récurrents alors rencontrés par l'exploitant. Cependant le ou les groupes concernés par ces problèmes ne sont pas précisés. De plus il est indiqué dans ce rapport que de juin à décembre 2010, suite au changement de la société de maintenance, l'installation a démontré sa capacité à assurer le chauffage et la climatisation, la mobilisation de moyens importants à cette fin étant toutefois signalée.
Par ailleurs, la société COSY HOME HERMES ne démontre aucunement que le silence de son cocontractant était destiné à la tromper intentionnellement.
Le dol lors de la conclusion du contrat n'est donc pas établi.

S'agissant du dol lors de l'exécution du contrat, il ressort du rapport d'expertise que contrairement à ce que soutient la société preneuse, les copropriétaires ont pris en charge de nombreux travaux de recherche et réparation de fuites, de changement de composants électroniques et de remplacement de compresseurs, pour un coût total de 365 257,10 €. Un procès est actuellement pendant sous le numéro RG 20/06118 concernant la prise en charge de ces frais, dans lequel le syndicat des copropriétaires recherche notamment la responsabilité de la société COSY HOME HERMES pour les défauts d'entretien retenus par l'expert.
En conséquence, les copropriétaires de la résidence ont bien fait preuve de diligence pour
procéder aux réparations de l'installation de CVC et le grief de dol lors de l'exécution du contrat ne peut être retenu pour justifier le non paiement des loyers par la société preneuse.
La société COSY HOME HERMES invoque également un manquement à l'obligation de délivrance au titre de l'impossibilité de pratiquer des travaux en toiture. L'expert judiciaire a mis en évidence les difficultés d'accès aux installations sur le toit pour réaliser l'entretien, du fait de l'inondation de la terrasse en cas de pluie, des risques de glissade en cas de gel, et de la nécessité d'enjamber ou de marcher sur les gaines de ventilation et les tuyauteries frigorifiques (page 91 rapport).
Toutefois ces difficultés ne rendent pas l'appartement loué impropre à l'usage de sous-location auquel il est destiné, et ne peuvent justifier le non paiement intégral des loyers.

La société COSY HOME HERMES invoque encore un manquement à l'obligation de délivrance au titre du mauvais diagnostic de performance énergétique du local et de l'absence de rupture de pont thermique des fenêtres.
Elle s'appuie sur un rapport d'expertise amiable daté du 6 janvier 2022, produit en pièce 22, qui expose que les fenêtres ne possèdent pas de rupture de pont thermique et que les diagnostics de performance énergétique des logements font ressortir un classement F qui correspond à une passoire thermique, générant une surconsommation électrique et une absence d'inertie thermique.
Il ressort toutefois de ce rapport amiable que l'expert ne s'est pas déplacé sur les lieux, de sorte qu'il n'a pu procéder à

aucun constat. Le diagnostic de performance énergétique invoqué n'est pas produit, et ne peut en tout état de cause caractériser à lui seul un manquement à l'obligation de délivrance.
Le grief n'est donc pas établi et l'exception d'inexécution ne peut être invoquée de ce chef.

Enfin s'agissant de l'application de la clause d'indexation, la société COSY HOME HERMES invoque une sanction des manquements du bailleur à son obligation de délivrance, mais également à son obligation d'entretien et de mise aux normes des locaux. Toutefois ces manquements, à les supposer établis, peuvent être invoqués à l'appui d'une demande indemnitaire, mais non d'une exception d'inexécution ou d'une quelconque sanction financière appliquée unilatéralement par la société preneuse.

- la clause de suspension prévue au bail

La société COSY HOME HERMES invoque encore l'application de l'article 7 du contrat de bail, qui stipule :
"Dans le cas où, pendant la durée du bail, le preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des immeubles désignés en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc...), le loyer défini ci-avant serait suspendu jusqu'à expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin."

Il résulte cependant des développements qui précèdent que les conditions d'application de cette clause ne sont pas remplies. En effet la société COSY HOME HERMES ne démontre pas avoir été privée de la jouissance de l'appartement [Adresse 2], elle ne précise ni les dates ni la durée des pannes de chauffage et de climatisation qui l'ont affecté, il n'est pas justifié d'une vacance de ce logement et la responsabilité de la société preneuse est mise en cause dans la casse des compresseurs à l'origine des pannes, de sorte que la condition d'extériorité n'est pas remplie.
Ce moyen ne peut donc prospérer.

*****

En conséquence, il convient de condamner la société COSY HOME HERMES à payer à Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] la somme de 2 414,79 € au titre des loyers et charges impayés.
Cette condamnation s'entend sous déduction des sommes versées en principal en exécution de l'ordonnance du juge de la mise en état du 22 novembre 2021.

La demande de résiliation judiciaire du bail

Selon l'article 1184 du Code civil, dans sa rédaction applicable au présent litige, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.
La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.
Il appartient au juge d'apprécier souverainement, en cas d'inexécution partielle, si celle-ci est d'une gravité suffisante pour que la résolution doivent être prononcée.

En l'espèce, les retenues pratiquées par la société COSY HOME HERMES sur les loyers n'ont été que partielles.
L'arriéré arrêté au 31 décembre 2020 a été soldé par le versement réalisé le 25 janvier 2022 en exécution de l'ordonnance du juge de la mise en état. Depuis cette date, les loyers sont intégralement payés, à l'exception de l'indexation.

S'agissant de cette indexation, le bailleur ne justifie pas avoir adressé une quelconque demande à la société preneuse

depuis 2018, et sa demande en paiement à ce titre n'a été formée pour la première fois que dans ses conclusions notifiées le 7 avril 2025.

Ainsi les défauts de paiement, bien qu'ils constituent un manquement à une obligation principale du contrat, ne présentent pas une gravité suffisante pour justifier la résiliation judiciaire du bail.
Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] seront déboutés de ce chef de demande.

La demande de dommages et intérêts pour résistance abusive

En application de l'article 1153 ancien du Code Civil, dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux légal, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement.
Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte.
Ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, excepté dans le cas où la loi les fait courir de plein droit.
Le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance.

En l'espèce la société COSY HOME HERMES a exécuté l'ordonnance du juge de la mise en état la condamnant provisionnellement à payer au bailleur l'arriéré dû au 31 décembre 2020, outre intérêts légaux.
Le bailleur ne justifie d'aucune mise en demeure ultérieure et sa demande au titre de l'indexation des loyers n'a été formée que dans ses dernières conclusions notifiées le 7 avril 2025.
De plus, le bailleur ne justifie d'aucun préjudice indépendant du retard de paiement.

Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Sur les demandes reconventionnelles de la société COSY HOME HERMES

La demande en remboursement des sommes versées en exécution de l'ordonnance du juge de la mise en état

Cette demande sera rejetée, tant en ce qu'elle porte sur le principal que sur les intérêts légaux.

La demande de délais de paiement

En application de l'article 1343-5 du Code civil, le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.
En l'espèce, en l'absence de tout élément fourni par la société COSY HOME HERMES sur sa situation financière actuelle, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de délais de paiement.

La demande de remboursement de la TVA au profit de l'administration fiscale

Seule l'administration fiscale a qualité à poursuivre le recouvrement des déductions fiscales dont a bénéficié le bailleur dans le cadre de son acquisition sous le dispositif Censi-Bouvard.
Ce chef de demande formé par la société COSY HOME HERMES est irrecevable.

La demande de remboursement de la TVA au profit de la société COSY HOME HERMES

Le contrat conclu entre les parties stipule que le bail est soumis au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code général des impôts, et que le bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base en application de l'article 293 F du même code.
Cette option n'est pas subordonnée à la location d'un local neuf. En outre la société COSY HOME HERMES ne justifie aucunement que la TVA a été payée à tort.
Ce chef de demande sera rejeté.

Les demandes indemnitaires

La société COSY HOME HERMES sollicite l'indemnisation de son préjudice de jouissance résultant des pannes récurrentes du système de CVC depuis une dizaine d'années, à hauteur de 3 075,95 €, après déduction des sommes d'ores et déjà retenues.

Elle se base sur un rapport d'expertise amiable daté du 6 janvier 2022, qui retient une décote de 15% du loyer annuel du bail pour les logements concernés par les dysfonctionnements du système de CVC, sans autre précision. Il convient de relever que l'expert amiable ne s'est pas déplacé sur les lieux et n'a étudié aucun document comptable de la société COSY HOME HERMES, qui lui aurait permis d'apprécier pour chaque appartement l'existence d'un turn over, d'un taux de vacance ou encore de réductions de loyer accordées. Il prend pour seule référence un jugement du Tribunal judiciaire de Paris qui a retenu une décote de 15% pour l'indemnisation d'un trouble de jouissance subi par un locataire, dans le cadre d'une autre affaire. Ce rapport n'est pas probant. De plus la société COSY HOME HERMES ne précise pas le calcul de son préjudice de jouissance réalisé sur cette base, et donc ne s'explique pas sur la durée pendant laquelle elle sollicite l'application de cette décote.
Ce mode d'évaluation du préjudice de jouissance sera écarté.

Il est démontré que les dysfonctionnements du système de CVC ont affecté l'appartement [Cadastre 3]. Si une part de responsabilité peut être mise à la charge de la société preneuse pour ces dysfonctionnements, celle-ci n'est que partielle et n'exonère pas le bailleur qui est responsable des défauts de conception et de mise en oeuvre de l'installation, ainsi que des manquements de la société de maintenance.
En revanche l'impact de ces dysfonctionnements sur des vacances de sous-location ou le montant des loyers pratiqués par la société preneuse n'est pas démontré ni détaillé. Il ressort au contraire des développements qui précèdent que sont seules établies des pannes ponctuelles ou anciennes, sans incidence notable sur la jouissance du local. Il n'est ainsi pas démontré qu'il a été nécessaire de mettre en place un équipement de climatisation et/ou chauffage d'appoint.
En conséquence, le trouble de jouissance de la société COSY HOME HERMES sera indemnisé à hauteur de 200 €.

La société COSY HOME HERMES sollicite également l'indemnisation de ses frais de perte d'exploitation à hauteur de 2 265 €, correspondant aux frais de surconsommation électrique à hauteur de 30 € par mois pendant 5 ans et aux frais d'achat d'un radiateur et d'une climatisation à hauteur de 465 €. Elle se base à nouveau sur le rapport d'expertise amiable du 6 janvier 2022, qui retient ces chiffres sans aucune analyse individualisée ni aucun justificatif. Ce chiffrage sera écarté.
S'agissant des surconsommations électriques, la société COSY HOME HERMES produit en pièce 5 un tableau synthétique des remboursements effectués à ce titre qui ne mentionne pas l'appartement [Cadastre 3].
S'agissant des frais d'équipement d'appoint, elle produit des factures d'achat de climatiseurs et de radiateurs, ainsi qu'un tableau synthétique de ses dépenses (pièce 4), qui ne permettent pas de déterminer l'affectation de ces équipements aux différents appartements de la résidence. Ainsi la société COSY HOME HERMES ne démontre pas que les frais qu'elle invoque correspondent à l'appartement [Cadastre 3], de sorte que ce poste ne peut être retenu.
En conséquence, les demandes formées au titre du préjudice de perte d'exploitation seront rejetées.

La société COSY HOME HERMES sollicite encore l'indemnisation d'un préjudice de tracas à hauteur de 1 000 €, résultant de la gestion des pannes et des réclamations des étudiants, ainsi que de l'atteinte à son image.
Les dysfonctionnements du système de CVC ayant affecté l'appartement étant établis, mais non la durée et la récurrence des pannes ni leur impact sur la gestion de ce local, le préjudice de tracas de la société COSY HOME HERMES sera indemnisé dans la limite de 100 €.
La société COSY HOME HERMES sollicite enfin le versement d'une somme correspondant à 4 mois de loyer hors taxes et hors charges depuis la prise d'effet du bail jusqu'au jugement.
Cette demande indemnitaire supplémentaire n'est ni étayée ni justifiée. Il n'y a pas lieu d'y faire droit.

La demande de communication des procès-verbaux d'assemblée générale

Cette demande, non étayée et non justifiée, ne peut prospérer.

Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

La société COSY HOME HERMES, succombant au principal, supportera les dépens de l'instance et sera condamnée à payer à Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] la somme de 300 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire et justifiée par l'ancienneté de l'arriéré. Le bail n'étant pas résilié, les objections opposées par la société preneuse sont sans objet. Elle sera ordonnée.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

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

Dit n'y avoir lieu à ordonner une médiation judiciaire,

Déclare irrecevable la demande en paiement formée par Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] portant sur le loyer du mois de mai 2014,

Condamne la société COSY HOME HERMES à payer à Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] la somme de 2 414,79 € au titre des loyers et charges impayés,

Dit que cette condamnation s'entend sous déduction des sommes versées en principal en exécution de l'ordonnance du juge de la mise en état du 22 novembre 2021,

Déboute Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] de leur demande de résiliation judiciaire du bail,

Déboute Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] de leur demande de dommages et intérêts pour résistance abusive,

Déboute la société COSY HOME HERMES de sa demande de remboursement des sommes versées en exécution de l'ordonnance du juge de la mise en état,

Déboute la société COSY HOME HERMES de sa demande de délais de paiement,

Déclare irrecevable la demande de la société COSY HOME HERMES tendant au remboursement de la TVA au profit de l'administration fiscale,

Déboute la société COSY HOME HERMES de sa demande de remboursement de TVA,

Condamne Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] à verser à la société COSY HOME HERMES les sommes de :
- 200 € en indemnisation de son préjudice de jouissance,
- 100 € en indemnisation de son préjudice de tracas,

Déboute la société COSY HOME HERMES du surplus de ses demandes indemnitaires,

Déboute la société COSY HOME HERMES de sa demande de production des procès-verbaux d'assemblée générale,

Condamne la société COSY HOME HERMES aux dépens,

Condamne la société COSY HOME HERMES à verser à Monsieur [T] [M] et Madame [F] [L] la somme de 300 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

Ordonne l'exécution provisoire,

En foi de quoi le présent jugement a été signé par la Présidente, Cécile WOESSNER, et la Greffière, Jessica BOSCO BUFFART.

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE