

TRIBUNAL JUDICIAIRE 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° 11-20-006260

Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 12/2

DEMANDEUR(S):

Monsieur C [REDACTED] Représenté(e) par Me SIMONNET  
Valentin

DEFENDEUR(S):

SCI VERNEUIL Représenté(e) par Me JANET Marie

Copie conforme délivrée

le : 01/12/20

à :

Me Janet Marie

Copie exécutoire délivrée

le : 01/12/20

à :

Me Simonnet V.

JUGEMENT  
DU 9 Novembre 2020

Extraits des minutes du greffe du  
tribunal judiciaire de Paris

DEMANDEUR

Monsieur C [REDACTED]  
[REDACTED], représenté(e) par Me  
SIMONNET Valentin, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR

SCI VERNEUIL  
7 rue Fenoux, 75015 PARIS, représentée par Me JANET  
Marie, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DE LA JURIDICTION

Juge des contentieux de la protection: THUBERT Françoise

Greffier : HAERERAAROA Maireraurii

DATE DES DEBATS

18 septembre 2020

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à  
disposition au greffe le 9 Novembre 2020 par THUBERT  
Françoise, juge des contentieux de la protection assisté(e) de  
HAERERAAROA Maireraurii, greffier

Par acte sous signature privée en date du 30/08/2019, la SCI VERNEUIL a consenti à M.C. [REDACTED] un bail meublé à usage d'habitation pour un appartement situé au [REDACTED] [REDACTED] pour un loyer de 1430 euros et 40 euros de provision sur charges.

Le bail mentionne que les lieux ont une superficie de 26 m2, avec entrée, pièce à vivre, un coin chambre, une cuisine et un WC séparés avec une douche.

M.C. [REDACTED] a déclaré à son assureur un sinistre dans la salle de bain le 26/09/2019, son assureur refusant de le prendre en charge le 13/11/2019, en faisant état d'un dommage qui n'est pas de nature locative.

Par courrier du 30/10/2019, M.C. [REDACTED] a demandé à la SCI VERNEUIL de mettre en conformité son contrat de bail en y mentionnant le loyer de référence et le loyer de référence majoré, en rappelant que le loyer ne pouvait dépasser le loyer de référence majoré en vigueur lors de la signature du bail, en joignant en annexe les plafonds de loyers applicables à l'appartement. Le conseil de M.C. [REDACTED] a mis en demeure la SCI VERNEUIL par LRAR du 24/03/2000, non réclamée, de requalifier le bail meublé en bail de locaux vides, et de diminuer le loyer à 871 euros par mois, de rembourser le trop versé et le trop perçu de dépôt de garantie, soit la somme de 6461 euros. Il proposait une conciliation.

Le métrage de surface habitable réalisé à la demande du locataire du 29/11/2019 mentionne une surface de 28.22 m2.

Par mail du 22/05/2020, le gérant de la SCI VERNEUIL a refusé la conciliation.

Par acte d'huissier de justice en date du 15/06/2020, M.C. [REDACTED] a assigné la SCI VERNEUIL sur le fondement du décret 2015-981 du 31/07/2015, des articles 1302 et 1302-1 du code civil, de l'article 140 III A de la loi ELAN, l'article 7 de la loi du 06/07/89 aux fins de :

- Voir déclarer recevable l'action en diminution de loyer de M.C. [REDACTED] concernant le local à usage d'habitation situé au [REDACTED] [REDACTED], donné à bail par la SCI VERNEUIL par contrat du 30/08/2019
- Voir requalifier le contrat de bail en contrat de bail d'habitation vide non meublé
- Voir confirmer que le logement comporte deux pièces principales conformément aux stipulations du bail
- Voir fixer le montant du loyer contractuel hors charges pour le bail précité à la somme de 871 euros par mois à compter du 30/08/2019
- Voir juger que le trop perçu est de 6461 euros à parfaire au jour du jugement
- Voir condamner la SCI VERNEUIL à payer à M.C. [REDACTED] le trop-perçu, soit la somme de 6461 euros à parfaire au jour du jugement, avec intérêts au taux légal à compter du 30/10/2019, sous astreinte de 50 euros par jour de retard

- Voir condamner la SCI VERNEUIL à payer à M.C. [REDACTED] la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens, dont le coût de réalisation du diagnostic, avec distraction au profit de Me Simonnet
- Voir ordonner l'exécution provisoire

L'affaire a été retenue le 18/09/2020.

M.C. [REDACTED] soutient oralement ses conclusions récapitulatives auxquelles il convient de se référer et sollicite de :

1 concernant le loyer :

- Voir constater qu'aucun complément de loyer n'était prévu au bail d'habitation
- Voir déclarer recevable l'action en diminution de loyer de M.C. [REDACTED] concernant le local à usage d'habitation situé au [REDACTED], donné à bail par la SCI VERNEUIL par contrat du 30/08/2019
- Voir requalifier le contrat de bail en contrat de bail d'habitation vide non meublé
- Voir confirmer que le logement comporte deux pièces principales conformément aux stipulations du bail
- Voir fixer le montant du loyer contractuel hors charges pour le bail précité à la somme de 871 euros par mois à compter du 30/08/2019
- Voir juger que le trop perçu est de 3727 euros à parfaire au jour du jugement
- Voir condamner la SCI VERNEUIL à payer à M.C. [REDACTED] le trop-perçu, soit la somme de 3727 euros à parfaire au jour du jugement, avec intérêts au taux légal à compter du 30/10/2019, sous astreinte de 50 euros par jour de retard
- Voir communiquer les diagnostics immobiliers et de surface habitable du bien loué
- Voir condamner la SCI VERNEUIL à payer à M.C. [REDACTED] la somme de 5000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens, dont le coût de réalisation du diagnostic, avec distraction au profit de Me Simonnet
- Voir condamner la SCI VERNEUIL à restituer à M.C. [REDACTED] l'intégralité du dépôt de garantie
- Voir ordonner l'exécution provisoire

2 concernant les prétendues dégradations :

- Voir écarter l'état des lieux d'entrée de M.C. [REDACTED] non contradictoire et trop succinct
- Voir écarter le devis de SMD Bâtiment des débats, compte tenu de son imprécision
- Voir juger que les réparations dont il est demandé paiement ne sont pas imputables au locataire
- Voir débouter la SCI VERNEUIL de ses demandes en paiement
- Voir enjoindre la SCI VERNEUIL de communiquer, sous astreinte de 50 euros par jour de retard :

- La date de passage physique de l'artisan SMD Bâtiment sur place dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement pour établir son devis
- Un détail du devis pour chaque poste avancé
- L'ensemble des devis fournis ou facturés par SMD Bâtiment à la SCI VERNEUIL et/ou M. [REDACTED] et/ou l'agence immobilière Vanneau Trocadéro afin de vérifier :
  - Tout conflit d'intérêt dans lequel serait SMD Bâtiment
  - Les prétendues dégradations qu'auraient commises les précédents locataires, afin de contrôler la sincérité du devis
- Les contrats de bail, le montant des loyers, l'état des lieux d'entrée et de sortie des 5 derniers locataires du logement
- L'ensemble des échanges entre la SCI VERNEUIL et son assureur, concernant la prise en charge des malfaçons dans la salle d'eau de son appartement
- Voir condamner la SCI VERNEUIL à payer à M.C. [REDACTED] à titre de dommages et intérêts une franchise de 20% sur le loyer fixé par le juge pour défaut de fourniture par le bailleur de salle d'eau en bon état d'usage et de réparation
- En tout état de cause :
- Voir ordonner l'exécution provisoire
- Voir débouter la SCI VERNEUIL de toutes ses demandes

Le demandeur précise que par arrêté du 17/08/2020, la Préfecture a appliqué une amende à la SCI VERNEUIL, à recouvrer par le Trésor public pour non-conformité du bail et qu'il a quitté les lieux, un état des lieux de sortie étant établi le 31/08/2020 par huissier de justice.

La SCI VERNEUIL soutient oralement ses conclusions récapitulatives auxquelles il convient de se référer et sollicite sur le fondement de la loi du 06/07/89, le décret 2015-981 du 31/07/2015, les articles 1302 et suivants du code civil, le décret 2019-315 du 12/04/2019, l'arrêté préfectoral 2019-05 fixant les loyers de référence, de référence majoré et minoré pour la Ville de PARIS de :

- Voir déclarer l'action de M.C. [REDACTED] recevable mais mal fondée
- Voir débouter M.C. [REDACTED] de sa demande de requalification du bail meublé en bail vide
- Voir débouter M.C. [REDACTED] de sa demande en diminution du prix du loyer mensuels à la somme de 871 euros hors charge
- Reconventionnellement :
- Voir condamner M.C. [REDACTED] à payer à la SCI VERNEUIL la somme de 5655.16 euros de loyers et charges impayés
- A titre subsidiaire :
- Voir fixer le loyer mensuel à la somme de 1188.06 euros hors charges
- Voir condamner M.C. [REDACTED] à payer à la SCI VERNEUIL la somme de 2797.68 euros au titre des loyers et charges impayés

- A titre infiniment subsidiaire :
- Voir fixer le montant du loyer mensuel à la somme de 1066.71 euros hors charges
- Voir condamner M.C. [REDACTED] à payer à la SCI VERNEUIL la somme de 1351.31 euros au titre des loyers et charges impayés
- En tout état de cause :
- Voir dire n'y avoir lieu au paiement d'une astreinte
- Voir débouter M.C. [REDACTED] de sa demande de prise en charge du diagnostic immobilier
- Voir condamner M.C. [REDACTED] au paiement de la somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens

Oralement la SCI VERNEUIL ajoute qu'elle conteste la demande de dommages et intérêts de M.C. [REDACTED] pour défaut de fourniture par le bailleur de salle d'eau en bon état d'usage et de réparation, et souligne que son devis pour les dommages dans le logement correspond aux dégâts causés par M.C. [REDACTED] pendant le bail, dont elle demande paiement à hauteur de son montant.

#### **DISCUSSION :**

Sur la nature du bail :

En application de l'article 25-4 de la loi du 06/07/89 et du décret 2015-981 du 31/07/2015 , le logement meublé est un logement décent , équipé de mobilier en nombre et qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par le décret.

M.C. [REDACTED] soutient que tous les éléments d'équipement , qui doivent être contenus dans un logement meublé selon le décret n'y figuraient pas au jour du contrat ou de l'entrée dans les lieux , que le bailleur doit rapporter la preuve des équipements ,qu'il manquait notamment la couette et couverture de la literie, la vaisselle nécessaire à la prise des repas, les ustensiles de cuisine, le matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement, que des éléments ont été ajoutés le 11/09/2019 , qu'il manquait une couette pour le canapé convertible , les ustensiles de cuisine . Il sollicite de voir dire qu'en conséquence le bail est un bail de locaux vides et que le dépôt de garantie est d'un mois de loyer.

La SCI VERNEUIL soutient que s'il manque des éléments à la liste du décret, il est apprécié si l'élément est nécessaire pour vivre convenablement dans le logement, avec mobilier en quantité et de qualité suffisante. la SCI VERNEUIL expose que deux assiettes manquaient seulement, que le 09/09/2019 son gérant a apporté outre les assiettes, 6 verres et une ménagère complète de 16 couverts , que l'absence de demande entre le 30/08 et le 09/09 démontre que le reste des éléments étaient présents, de même pour les ustensiles de ménage et la couette, une seule pour un lit étant nécessaire. Elle fait valoir avoir listé les gros équipements et omis le détail des petits équipements.



La liste des équipements selon le décret du 31 juillet 2015 est :

- Une literie avec couette ou couverture
- Un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- Plaques de cuisson
- Four ou four à microondes
- Réfrigérateur et congélateur ou réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6°
- Vaisselle nécessaire à la prise de repas
- Ustensiles de cuisine
- Table et sièges
- Etagères de rangement
- Luminaires
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement

La liste des équipements caractérise le logement meublé, mais une insuffisance des équipements compensés dans un délai d'usage après demande du locataire témoigne de la volonté des parties de demeurer dans les termes d'un bail meublé.

Selon l'inventaire établi le 30/08/2019, il n'est pas mentionné la présence de vaisselle, de couette ou couverture, ustensiles de cuisine, matériel d'entretien ménager, hormis une brosse WC.

Le locataire a réclamé ces équipements dès le 31/08/2019 et le 09/09/2019 il a été remis une ménagère de couverts, deux assiettes, 6 verres à eau. La literie prévue est afférente à un lit, une deuxième couette n'étant pas nécessaire, sauf accord entre les parties pour compléter l'équipement de base, pour le seul locataire mentionné au bail, étant observé que le bail n'a pas été rédigé comme bail de colocation en tout état de cause.

Il manque des écrits sur les ustensiles et le matériel d'entretien ménager, mais aucune autre réclamation n'a suivi la première demande, si bien que cet équipement ne peut être considéré comme manquant, alors que des échanges très précis ont eu lieu en début de bail.

La demande de requalification sera rejetée, étant observé que dans sa demande de mise en conformité du 30/10/2019, postérieure à ces échanges, le demandeur n'a d'ailleurs plus évoqué de manque d'équipements.

Sur la demande de mise en conformité du bail avec diminution de loyer :

L'article 140 III de la loi du 23/11/2018 dispose :

Dans les territoires où s'applique l'arrêté mentionné au I, le loyer de base des logements mis en location est fixé librement entre les parties lors de la conclusion du contrat de bail, dans la limite du loyer de référence majoré. Une action en diminution de loyer peut être engagée si le

loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature du contrat.

L'arrêté 2019-05 du 28 mai 2019 a fixé les loyers de références pour PARIS pour les baux conclus à compter du 01/07/2019 pour les baux de locaux vides et meublés. La nature du bien loué détermine le prix de loyer /m2 .

M.C. [REDACTED] soutient que le logement loué est de type deux pièces, comme le bail le mentionne et selon les termes des articles R111-1-1 du CCH et R111-10 du CCH, afférents aux caractéristiques des pièces principales.

La SCI VERNEUIL soutient que l'appartement n'est pas un deux pièces, mais un studio avec une semi cloison pour faire coin chambre, le bail mentionnant « une entrée, une pièce à vivre, un coin chambre », sans porte séparative entre la pièce à vivre et coin chambre.

La mention sur le bail du type de logement est corrigée sans que l'on puisse comprendre dans quel sens ce correctif a été indiqué. Pour autant l'inventaire qui détaille les éléments d'équipement mentionne bien une pièce à vivre distincte de la chambre, de même que le projet d'état des lieux d'entrée. Eu égard au précédent bail pour le même logement du 23/03/2018 au 22/03/2019, qui mentionne 2 pièces (et 30 m2 de surface), et de l'état des lieux de sortie établi par huissier, où le séjour comme la chambre disposent d'une fenêtre, il est établi que les lieux loués sont une 2 pièce et non un studio avec coin chambre. Il sera observé que l'appartement a été conçu à partir de lots de copropriété distincts, si bien que le plan à cet égard ne témoigne pas de l'état actuel des lieux loués.

Par conséquent, il convient d'apprécier le loyer de référence majoré pour ce type de bien en location meublée, qui est de 37.80 euros /m2, pour le secteur géographique 1 quartier 25 à PARIS.

Pour une surface de 28.22 m2, le loyer applicable au logement était donc de 1066.72 euros.

La SCI VERNEUIL soutient que l'article 140 III B de la loi ELAN lui permettait de réclamer un complément de loyer, car le logement présentait des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Il souligne sa localisation dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement, dans un immeuble classé, dans un quartier avec toutes les commodités.

M.C. [REDACTED] conteste que soit appliqué un complément de loyer, en relevant qu'il ne figure pas au bail.

Il est manifeste que le contrat de bail du 30/08/2019 ne contient aucune stipulation afférente à un complément de loyer, alors que la loi exige cette mention, laquelle permet de déterminer les éléments précis envisagés par les parties pour justifier l'application de ce complément de loyer, qui doit être apprécié *in concreto* selon les particularités du logement et sa situation.



L'article 140 III B le précise : « le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant sont mentionnés au contrat de bail ».

Il convient donc de retenir le loyer de référence majoré de 1066.72 euros applicable.

Il sera noté que le bailleur s'est vu condamné au paiement d'une amende administrative par la Préfecture en application du décret du 13 mai 2019, dont le maximum est de 5000 pour une personne physique et de 15000 euros pour une personne morale, selon le mail communiqué par le service de la DRIHL en date du 31/08/2020, après mise en demeure infructueuse adressée au bailleur.

Il y a donc lieu de condamner la SCI VERNEUIL, par mise en conformité du bail de deux pièces du 30/08/2019, à restituer le trop perçus pour un loyer de 1066.72 euros par rapport au loyer de 1430 euros hors charges.

M.C. [REDACTED] a quitté les lieux le 31/08/2020 : il aurait donc trop-versé, si tous les loyers étaient réglés, une somme de :

- Pour août 2019 un prorata de  $92.26 \text{ euros} - 68.82 = 23.44 \text{ euros}$
- Pour les mois de septembre 2019 à juillet 2020 :  $3996.08 \text{ euros} (363.28 \times 11)$
- Pour le prorata de août 2020 :  $1337.74 - 997.90 = 339.84 \text{ euros}$

Le total du trop versé serait alors de 4359.36 euros.

Mais M.C. [REDACTED] ne conteste pas n'avoir pas versé tous les loyers dus : il convient de déduire des sommes calculées ci avant les sommes impayées ou payées partiellement.

Il a payé en février 2020, mai 2020, juin 2020, juillet 2020 la somme de 1135 euros et non 1430 euros. Il convient de déduire la somme de  $363.28 \times 4$  et d'ajouter la somme de  $68.28 \times 4$ .

En mars 2020 et avril 2020, août 2020, il n'a pas été payé de loyer. Il convient de déduire la somme de  $(363.28 \times 2 + 339.84)$ .

Le total dû est donc de :

$$4359.36 - 363.28 \times 4 + 68.28 \times 4 - 363.28 \times 2 - 339.84 = 2112.96 \text{ euros.}$$

Il convient de condamner la SCI VERNEUIL à payer à M.C. [REDACTED] la somme de 2112.96 euros avec intérêts au taux légal à compter du 30/10/2019, sans astreinte, en l'absence de circonstance le justifiant en l'état.

Sur la demande de M.C. [REDACTED] de réduction de loyer à titre de dommages et intérêts :

Le bailleur doit délivrer un logement décent et effectuer toutes les réparations autres que locatives pendant le bail, afin de le maintenir conforme à son usage d'habitation en vertu de l'article 6 de la loi du 06/07/89.

M.C. [REDACTED] soutient que la fissure et le bouchage récurrent de la douche, sans réparation opérée par le bailleur, justifie une indemnisation de 20% du loyer par mois, fixé par le juge.

La SCI VERNEUIL s'y oppose en invoquant son absence de responsabilité dans la survenue de ce dommage, déclaré en tant que sinistre en octobre 2019.

En l'absence de conclusions sur l'origine des dommages dans la salle d'eau, et compte tenu des délais écoulés de réponse des assureurs (09/12/2019 pour l'assureur du bailleur et 13/11/2019 pour l'assureur du locataire), le trouble de jouissance invoqué par M.C. [REDACTED] pour l'usage de la salle de bain n'est pas avéré, étant observé que les problèmes d'écoulement ne sont pas démontrés par le locataire. En effet le locataire n'a pas adressé de mise en demeure de réparer les lieux, après la réponse du bailleur, et avait donné congé initialement pour le 3 mai 2020, et y a renoncé ultérieurement, si bien que l'absence de travaux n'est pas démontrée être du seul fait du bailleur.

Sur les autres demandes de M.C. [REDACTED] :

M.C. [REDACTED] sollicite la communication des diagnostics immobiliers et de surface habitable ; la SCI VERNEUIL conclut au débouté.

En bail meublé, les dispositions de l'article 3-3 de la loi du 06/07/89 sont applicables, en vertu de l'article 25-3.

L'article 3-3 de la loi du 06/07/89 dispose que le dossier de diagnostic technique est annexé au bail lors de sa signature ou de son renouvellement.

Cet article ne dispose pas de sanction en cas de non-réalisation des diagnostics, le bailleur pouvant voir sa responsabilité mise en jeu.

L'obligation de réalisation des diagnostics s'impose au bailleur selon cet article dans le cadre de l'information du locataire et de la prévention de risques sanitaires.

Pour le diagnostic de performance énergétique, l'objet est une information du locataire, de même que pour le diagnostic des risques technologiques et naturels, et un éventuel préjudice dépend du lieu de localisation de l'immeuble en tout état de cause pour ce dernier type d'information.

Le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative, si bien qu'en tout état de cause, son défaut de communication par le bailleur n'est pas sanctionnable. L'intérêt de l'ex locataire à en obtenir communication actuellement n'est pas établi. La demande sera rejetée.

L'obligation d'annexer au bail un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz existe depuis le décret du 11/08/2016, en application de la loi ALUR du 24/03/2014, si bien qu'il devait être fourni au locataire, mais aucun litige ne portant sur ces réseaux, l'ex locataire n'a pas d'intérêt à les réclamer à ce jour.



Pour le diagnostic amiante, il ne s'agit pas d'une annexe obligatoire du contrat de bail. Le propriétaire d'un bâtiment dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 a l'obligation de faire effectuer un diagnostic amiante, qui ne peut être réalisé que par un diagnostiqueur spécialisé. Le propriétaire doit tenir à disposition du locataire le DAPP, si ce dernier en fait la demande, ainsi qu'à celle de toute entreprise devant effectuer des travaux dans l'immeuble.

Compte tenu de la demande du locataire de communication de celui-ci, il convient de faire droit à la demande, s'agissant de demande tenant à la sécurité et la santé.

Pour le constat de risque d'exposition au plomb, l'obligation de sécurité du bailleur lui impose d'y procéder, afin le cas échéant de procéder aux travaux nécessaires, à titre préventif contre le saturnisme, en application de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique. A défaut sa responsabilité civile et pénale peut être engagée.

De ce fait, l'ex locataire a intérêt à en obtenir communication, s'agissant de demande tenant à la sécurité et la santé.

Il convient d'ordonner à la SCI VERNEUIL de communiquer les diagnostics DAPP et d'exposition au plomb, sous astreinte passé le délai d'un mois à compter de la signification de la décision, d'une astreinte de 30 euros par jour de retard, sur une période de 1 mois.

La demande de remboursement du diagnostic de surface par M.C. [REDACTED] est fondée au titre des frais irrépétibles, ne s'agissant pas de dépens, la SCI VERNEUIL n'ayant pas lors de la présente instance, fourni son propre certificat, alors qu'en vertu de l'article 78 de la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, le bailleur doit indiquer la surface habitable du logement, en référence à ce certificat. Mais il convient de débouter M.COSTA Gabriel de sa demande de production par la SCI VERNEUIL de son propre certificat.

La SCI VERNEUIL sera condamné à restituer à M.C. [REDACTED] le dépôt de garantie d'un montant de 2860 euros, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation.

Sur la demande reconventionnelle de la SCI VERNEUIL :

En application de l'article 7 de la loi du 06/07/89, le locataire doit procéder aux menues réparations et réparations d'entretien courant dans les lieux loués de nature locative, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ; il répond des pertes et dégradations survenues pendant le bail, sauf force majeure.

La SCI-VERNEUIL soutient que le locataire est à l'origine des dégâts constatés dans la salle d'eau et dans les autres pièces du logement selon l'état des lieux de sortie et sollicite sa condamnation à payer le montant du devis effectué, soit la somme de 5940 euros. Il porte pour la salle de bain sur le carrelage à refaire avec dépose du bac de douche et rattrapage du mur en BA 13, la pose d'un nouveau bac de douche et un siphon plus une paroi de douche. Pour le salon, la cuisine et la chambre, il porte sur la réfection des peintures et enduits. Sur l'état des lieux d'entrée, il s'interroge sur l'absence de signature par le locataire. Pour les dégradations dans le salon, il fait valoir que la fenêtre restée ouverte, a été la cause de

dégradations des murs lors de pluies , que la dalle a été abîmée en salle d'eau par une chute d'objet, que l'état des lieux de sortie est contradictoire et probatoire.

M.C. [REDACTED] fait valoir que selon l'état des lieux de sortie ,il n'apparaît pas de dégradations du logement, sauf le désordre survenu dans la salle d'eau , que les fissures du carrelage de la salle d'eau sont résultées de malfaçons de construction et non de son fait , qu'il en a informé son bailleur , lequel devait se rapprocher de son assureur. Pour le surplus, il soutient que le devis fourni n'est pas assez détaillé, que le bailleur ne produit aucune pièce sur les garanties de son assureur et les prises en charge. Il ajoute que lors de sa sortie des lieux le précédent locataire s'est vu réclamer des réparations pour les mêmes dommages que lui, sans que le bailleur ne réalise ensuite de travaux.

Il relève que l'état des lieux d'entrée a été établi par le bailleur seul, sans que lui-même le signe, si bien qu'il n'est pas contradictoire, trop sommaire, qu'il doit être écarté des débats.

En application de l'article 3-2 de la loi du 06/07/89, l'irrégularité de l'état des lieux conduit à son inopposabilité ; seul le bailleur a établi cet état des lieux d'entrée, sans qu'il démontre la présence de M.C. [REDACTED] lors de son établissement et le refus de ce dernier de le signer. L'état des lieux d'entrée est donc inopposable à M.C. [REDACTED] par le bailleur, qui ne peut invoquer la présomption de bon état des lieux de l'article 1731 du code civil.

L'état des lieux de sortie mentionne pour la salle d'eau une fissure du carrelage , cassé en 6 points , une peinture écaillée en de multiples points , un bac à douche fissuré , indique que les assurances des locataire et bailleur sont prévenues , sans expertise à ce jour , que le propriétaire a évoqué un choc au regard de l'absence de dégât des eaux , selon son assureur .

L'assureur de M.C. [REDACTED] le 13/11/2018, a classé le dossier en indiquant l'absence de nature locative des dommages au carrelage, liés à une malfaçon.

La SCI VERNEUIL a indiqué que son assureur ne prenait pas en charge le carrelage, après un choc.

En l'absence d'expertise d'assurance portant sur ce désordre, la preuve de ce que le carrelage a été dégradé du fait de M.C. [REDACTED] n'est pas rapportée par le seul constat de l'état des lieux, alors que les parties ont entendu déclarer un sinistre.

Pour les réfections de peintures de toutes les pièces du logement, il convient d'apprécier l'état des lieux en entrée et en sortie des lieux : en l'absence d'état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir rendu les lieux dans l'état où ils ont été mis à disposition, présomption qui peut faire l'objet de preuve contraire.

Or, il est joint un décompte de sortie du précédent locataire , qui fait état de retenue de 350 euros , pour ponçage et peinture du pan de mur sous fenêtre sur entrée et pièce à vivre ; les fissures photographiées correspondent à celles figurant sur l'état des lieux de sortie en fin de bail de M.C. [REDACTED] Il en résulte que la dégradation antérieure n'a pas été réparée et que les fissures en fin de bail de M.C. [REDACTED] ne sont pas de son fait .Par ailleurs, il

[REDACTED]

n'est pas démontré dans les autres pièces de dégradations ou manque d'entretien avéré des peintures pour une occupation pendant 12 mois.

Il convient donc de débouter la SCI VERNEUIL de sa demande reconventionnelle pour le montant du devis et de le condamner à restituer à M.C. [REDACTED] le dépôt de garantie.

Il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes de communication de pièces de M.C. [REDACTED] concernant le devis, alors que les éléments produits sont suffisants pour statuer, s'agissant des réparations sollicitées par le bailleur.

Il convient de faire droit à la demande de production des échanges entre la SCI VERNEUIL et son assureur, concernant la prise en charge ou l'absence définitive de prise en charge pour le sinistre déclaré dans la salle d'eau de son appartement, pour tout document postérieur au mail du 09/12/2019, sous astreinte passé le délai d'un mois à compter de la signification de la décision, de 30 euros par jour sur une période d'un mois.

Sur l'exécution provisoire :

L'exécution provisoire est de droit.

Sur les dépens et l'article 700 du code de procédure civile :

Il convient de condamner la SCI VERNEUIL aux dépens, sans distraction au profit du conseil de M.C. [REDACTED] en l'absence de représentation obligatoire dans le présent litige, et au paiement à M.C. [REDACTED] de la somme de 1200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS :**

Le juge des contentieux de la protection, statuant par jugement contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au Greffe,

DEBOUTE M.C. [REDACTED] de sa demande en requalification du bail meublé du 30/08/2019 en bail de locaux vides pour les lieux situés au [REDACTED]

DIT que le bail porte sur un logement de type deux pièces

CONDAMNE la SCI VERNEUIL à payer à M.C. [REDACTED] en remboursement de trop-versé de loyers, eu égard au loyer de référence majoré applicable de 1066.72 euros, sans complément de loyer :

- La somme de 2112.96 euros avec intérêts au taux légal à compter du 30/10/2019, sans astreinte

ORDONNE à la SCI VERNEUIL de communiquer à M.C. [REDACTED] les diagnostics amiante des parties privatives et d'exposition au plomb, sous astreinte passé le délai d'un

mois à compter de la signification de la décision, d'une astreinte de 30 euros par jour de retard, sur une période de 1 mois

DEBOUTE M.C. [REDACTED] de sa demande de communication des diagnostics de performance énergétique, gaz et électricité, des risques technologiques et naturels, de certificat de surface habitable

CONDAMNE la SCI VERNEUIL à rembourser à M.C. [REDACTED] la somme de 2860 euros, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, au titre du dépôt de garantie

ORDONNE à la SCI VERNEUIL de communiquer à M.C. [REDACTED] les échanges entre la SCI VERNEUIL et son assureur, concernant la prise en charge ou l'absence définitive de prise en charge pour le sinistre du 26/09/2019, dans la salle d'eau de son appartement, pour tout document postérieur au mail du 09/12/2019, sous astreinte passé le délai d'un mois à compter de la signification de la décision, de 30 euros par jour sur une période d'un mois

DEBOUTE M.C. [REDACTED] de ses demandes de communication de tout autre document

DEBOUTE M.C. [REDACTED] de sa demande indemnitaire pour préjudice de jouissance dans la salle d'eau

DIT que l'état des lieux d'entrée établi par le seul bailleur est inopposable à M.C. [REDACTED]

DEBOUTE la SCI VERNEUIL de sa demande reconventionnelle pour dégradation et défaut d'entretien du logement selon devis SMD Bâtiment du 05/09/2020

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit

CONDAMNE la SCI VERNEUIL aux dépens, sans distraction au profit du conseil de M.C. [REDACTED]

CONDAMNE la SCI VERNEUIL à payer à M.C. [REDACTED] la somme de 1200 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile

Le Greffier

Le Président

