

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

C/

**JUGEMENT DU 23 Mars 2017  
TRIBUNAL D'INSTANCE DE COURBEVOIE (A)**

**DEMANDEUR(S) :**

Monsieur  
barreau de PARIS

représenté(e) par Me CERDA Aracelli, avocat au

Monsieur  
avocat au barreau de PARIS

représenté(e) par Me CERDA Aracelli,

Madame  
au barreau de PARIS

représenté(e) par Me CERDA Aracelli, avocat

**DEFENDEUR(S) :**

Monsieur  
représenté(e) par Me

Madame  
représenté(e) par Me

Monsieur :

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président :

Greffier :

**DEBATS :**

Audience publique du :2 février 2017

**JUGEMENT :**

contradictoire, en premier ressort, mis à disposition au greffe le 23 Mars 2017 par  
, Président assistée de , Greffier.

Copie exécutoire délivrée le : 27/03/2017

à : Me CERDA

Copie certifiée conforme délivrée le : 27/03/2017

à :

## EXPOSE DU LITIGE

Par actes sous seing privé en date du , M. a donné en location à M. et Mme un logement situé .  
Par acte du , M. s'est porté caution solidaire du paiement des loyers, charges et indemnités d'occupation.  
Par lettre recommandée envoyée le et reçue par M. le , M. et Mme ont notifié leur congé pour le .  
Par acte d'huissier en date du , M. a fait délivrer à M. et Mme un commandement de payer visant la clause résolutoire.  
Un état des lieux de sortie a été établi par huissier le à la demande de M. , en présence de M. et de Mme .

Suivant actes d'huissier en date du , M. Mme , Mme et Mme ont fait citer M. Mme et M. afin de voir le tribunal les condamner solidairement à payer à M. une somme de euros au titre des loyers impayés au , euros au titre du délai de préavis de trois mois, euros au titre du coût de remise en état des lieux après déduction du montant du dépôt de garantie, euros au titre du préjudice résultant de la perte de loyers entre et , euros au titre du coût du constat d'huissier d'état des lieux de sortie et la somme de euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.  
Mme est décédée le .

A l'audience du , M. , Mme et Mme ont maintenu les demandes figurant dans l'assignation.  
M. , Mme et M. ont sollicité le rejet de toutes les demandes et à titre reconventionnel la condamnation solidaire de M. , Mme et Mme à leur payer la somme de euros au titre du reliquat du mois de , euros au titre des travaux effectués dans l'appartement, euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, qu'il soit ordonné à M. Mme et Mme sous astreinte, de leur délivrer des quittances de loyers pour les mois de et enfin la condamnation solidaire de M. , Mme et Mme à leur payer la somme de euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Pour l'exposé des moyens des parties, il convient de se référer à leurs conclusions écrites, visées par le greffier et soutenues oralement à l'audience par les parties.

## MOTIFS DE LA DECISION

1°) Sur les loyers impayés :

En application de l'article 1315 du code civil, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement.

En l'espèce, M. et Mme ne justifient pas le paiement du loyer du mois . Quant à celui du mois de , ils ne pouvaient effectuer de compensation avec le dépôt de garantie dont la restitution n'était exigible que suite à la restitution des lieux selon les modalités prévues par l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989.

La créance de M. au titre des loyers et charges arrêtée au

s'élève donc à la somme de            euros.

En vertu de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois lorsqu'il émane du locataire, sauf en cas de mutation auquel cas le délai est réduit à un mois. Le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

En l'espèce M.            et Mme            produisent pour justifier la réduction du délai de préavis un document non signé et dont l'auteur n'est pas identifiable indiquant que M.            aurait été retenu pour occuper le poste de            de la société            à compter du           . Ils soutiennent qu'ils auraient dû s'installer à l'étranger. Ils n'apportent cependant aucune preuve de la réalité du nouveau poste allégué, ne produisant ni contrat de travail, ni feuille de paye. Ils n'apportent pas la preuve qu'il s'agirait d'une mutation au sein de l'entreprise, de l'obtention d'un premier emploi ou d'un nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi. Le fait que Mme            ait cédé son fonds de commerce en            ne constitue aucunement la preuve de la réalité de la mutation professionnelle de M.           .

Si le délai de préavis était de trois mois, le bailleur en délivrant un commandement de payer le            visant la clause résolutoire, a manifesté sa volonté de voir résilier le bail à l'issue du délai de deux mois à défaut d'apurement par le locataire des causes du commandement. Les causes du commandement n'ayant pas été apurées, le bail s'est trouvé résilié de plein droit le           .

Par conséquent M.            et Mme            sont redevables du paiement des loyers et charges jusqu'au           .

La créance de M.            à ce titre s'élève donc à            euros (le mois de loyer du mois d'            étant calculé au prorata).

## 2°) Sur la demande au titre de la remise en état de l'appartement :

La pose d'une moquette à la place d'un parquet constitue une transformation de la chose louée car elle modifie substantiellement le caractère d'un appartement. Par conséquent les locataires ne pouvaient procéder à une telle modification sans l'accord du bailleur.

En l'espèce, M.            et Mme            n'apportent pas la preuve que M.            aurait donné son accord à une telle transformation.

Par conséquent ils devront supporter le coût de la dépose des moquettes et de la remise en état du parquet qui est justifié par la facture produite à hauteur de            euros, dont il n'est pas établi par les défendeurs que le coût aurait été excessif et ce d'autant plus que le devis d'une autre entreprise mentionne un coût similaire de            euros pour les mêmes travaux.

Concernant la peinture, la facture du            établie par M.            ne précise pas les pièces concernées par la peinture des murs et la superficie. M.            produit à l'appui de ses demandes une autre facture pour un montant de            euros pour la peinture du couloir, de la salle d'eau et de la cuisine. Des travaux de peinture dans la cuisine sont mentionnés dans la facture du            et dans celle du            sans qu'il ne soit établi qu'il s'agirait de travaux différents. Les travaux de peinture du couloir pour un montant de            euros ne sont pas imputables aux locataires, l'état des lieux de sortie mentionnant des murs en état d'usage et celui d'entrée des murs en état moyen.

M.            et Mme            ne contestent pas la nécessité du remplacement de la cuvette de toilettes mais le coût facturé sans justifier de son caractère excessif. Par conséquent le coût facturé            euros doit être retenu et sera à la charge de M.            et Mme           .

Par conséquent les travaux ne pourront être mis à la charge de M.            et            qu'à hauteur de            euros.

3°) Sur le préjudice lié à la perte de loyers :

M. soutient qu'il n'a pas souhaité effectuer les travaux sans avoir obtenu l'autorisation du juge des référés. Il ne justifie cependant absolument pas la nécessité d'obtenir une décision judiciaire pour être autorisé à effectuer des travaux de réparation. En outre, force est de constater que les factures datent pour l'une du mois de et pour l'autre du mois de or à ces dates, aucune décision judiciaire n'était intervenue. M. n'apportant pas la preuve qu'il n'aurait pu faire ces travaux dès le début du mois de , étant informé que les clés étaient à sa disposition chez la gardienne et que ces travaux n'auraient pu être réalisés avant le date à laquelle l'état des lieux de sortie a été réalisé, il sera débouté de sa demande d'indemnisation de son préjudice causé par la perte de loyers.

4°) Sur le coût de l'état des lieux de sortie établi par l'huissier :

M. et Mme n'apportent pas la preuve qu'ils auraient contacté leur bailleur aux fins d'établir un état des lieux amiable et contradictoire. Par conséquent, M. partie la plus diligente pour faire effectuer l'état des lieux, est bien fondé à solliciter la condamnation de M. et Mme à supporter la moitié du coût du constat d'huissier, soit la somme de euros.

5°) Sur la demande de remboursement des travaux réalisés par M. et Mme :

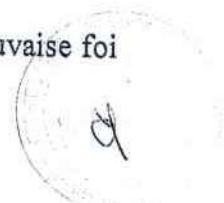
M. et Mme n'apportent pas la preuve que M. aurait donné son accord pour la réalisation à sa charge des travaux effectués par les locataires. Quand bien même ces travaux auraient été nécessaires, en l'absence de caractère urgent, M. et Mme ne pouvaient effectuer eux-même les travaux sans être autorisé par décision de justice en application de l'article 1144 du code civil. En outre l'état des lieux d'entrée ne permet pas d'établir la nécessité des travaux effectués. Les peintures sont notées en état moyen et non en mauvais état et s'il est observé que la cuisine et la salle de bains sont à refaire neuf, avec la précision d'une prise en charge par l'assurance, les parties ne mettent pas le tribunal en mesure de savoir si ces réparations ont eu lieu, aucune n'évoquant le sujet, ni les motifs pour lesquels l'état de ces deux pièces a été modifié sur l'état des lieux d'entrée pour mentionner un état neuf.

M. et Mme seront donc déboutés de leur demande de remboursement des travaux effectués.

Il convient par ailleurs de s'interroger sur les affirmations contradictoires de M. et Mme qui soutiennent que M. est de mauvaise foi en venant contester l'arrangement passé qui le contraindrait à leur rembourser la somme de euros, mais évoquent dans un courrier du un autre accord relatif aux travaux qui ne mettrait à la charge de M. que euros. L'existence de ce de dernier accord a, au demeurant, été contesté par M. dans un courrier du

6°) Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et la demande de quittance de loyers :

M. et Mme soutiennent que M. aurait agi de mauvaise foi en attendant neuf mois pour effectuer la demande de remise en état.



M. \_\_\_\_\_ a cependant été contraint d'engager la présente procédure pour recouvrer les sommes qui lui étaient dues par M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ aussi bien au titre des loyers et charges qu'au titre des réparations locatives. Son action en justice ne peut donc être qualifiée d'abusive et M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ seront déboutés de leur demande de dommages et intérêts.

M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ n'allèguent pas qu'ils n'auraient pas reçu les quittances de loyers ni que M. \_\_\_\_\_ aurait refusé de leur en délivrer. Par conséquent M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ seront déboutés de leur demande de voir enjoindre à M. \_\_\_\_\_ de leur remettre des quittances de loyer.

5°) Sur les comptes entre les parties, l'article 700 du code de procédure civile et l'exécution provisoire :

Après compensation avec le dépôt de garantie qui s'élève à \_\_\_\_\_ euros, M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ seront solidairement condamnés à payer à M. \_\_\_\_\_ la somme de \_\_\_\_\_ euros

M. \_\_\_\_\_, en sa qualité de caution solidaire, sera condamné solidairement avec M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ au paiement de cette somme.

M. \_\_\_\_\_, Mme \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ condamnés aux dépens, devront payer à M. \_\_\_\_\_ la somme de \_\_\_\_\_ euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Aucune circonstance particulière ne justifie que soit ordonnée l'exécution provisoire de la présente décision.

#### **PAR CES MOTIFS**

Statuant publiquement, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire, en premier ressort ;

Condamne solidairement M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ à payer à M. \_\_\_\_\_ la somme de \_\_\_\_\_ euros avec intérêts au taux légal à compter du \_\_\_\_\_ au titre des loyers et charges impayés ;

Déboute les parties de toutes leurs autres et plus amples demandes ;

Condamne solidairement M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer du \_\_\_\_\_ ;

Condamne solidairement M. \_\_\_\_\_ et Mme \_\_\_\_\_ à payer à M. \_\_\_\_\_ la somme de \_\_\_\_\_ euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision ;

**Ainsi jugé aux jour, mois et an ci-dessus mentionnés**

**LE GREFFIER**

**LE JUGE**

