Image not found or type unknown

Défaut d’état des lieux d’entrée : les lieux sont réputés avoir été reçus en bon état

Actualité législative publié le **19/09/2012**, vu **1765 fois**, Auteur : Cabinet OUCHIA

La cour d'appel de Colmar rappelle qu'à défaut d'état des lieux d'entrée, les lieux sont réputés avoir été reçus en bon état de réparations locatives et que l'attestation du précédent locataire confirme le bon état apparent de la salle de bains.

À défaut de production d'un état des lieux d'entrée, les locatair

es étaient présumés les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et que par ailleurs, ils ne rapportaient pas la preuve de l'entretien du chauffe-eau depuis leur entrée dans les lieux. La preuve n'était pas rapportée d'un manquement à ses obligations du bailleur alors qu'à l'inverse les infiltrations d'eau à l'origine du pourrissement du plancher de la salle de bains trouvaient leur cause dans un défaut d'étanchéité du joint de la baignoire dont l'entretien ou le remplacement incombait aux locataires.

Au vu des pièces justificatives produites, il y avait lieu de réduire à 1.250 euros le montant du préjudice constitué par la perte des loyers, et de condamner les locataires au paiement des réparations soit 7.844,40 euros. Les locataires devaient en outre être condamnés au paiement de la taxe d'ordures ménagères soit 317 euros ainsi qu'à 150 euros de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Le tribunal d'instance a ainsi rejeté la demande des locataires, en paiement de dommages-intérêts à raison de l'état d'insalubrité du logement et les a condamnés solidairement à payer au bailleur, la somme de 9.094,40 euros en réparation du préjudice suite au dégât des eaux, les a condamnés en outre au paiement de la somme de 317 euros au titre de la taxe d'ordures ménagères des années 2005 à 2008, au paiement de la somme de 150 euros à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ainsi qu'à une somme de 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Pour autant, la présomption selon laquelle les lieux sont réputés avoir été reçu en bon état admet la preuve contraire et que celle-ci résulte des attestations de membres de la famille et voisin des locataires. Un des témoins a ainsi affirmé qu'en cours d'année 2006, il a aidé le bailleur à changer le chauffe-eau de l'immeuble se trouvant à la cave et qu'à cette occasion, il a constaté que le plafond au-dessus du chauffe-eau était en état de pourrissement avancé, que suite à sa réflexion sur le danger de cette situation le bailleur a répondu qu'il allait très vite entreprendre les travaux de réfection. Lors de la signature du bail, le bailleur avait pris l'engagement de refaire la salle de bains.

Si ces attestations produites en appel sont vivement contestées et qualifiées de complaisantes, le seul fait qu'elles émanent de membres de la famille des locataires ne suffit pas à les écarter des

débats, alors qu'elles sont circonstanciées et crédibles. Il doit être déduit de ces attestations que le bailleur avait conscience de la nécessité d'entreprendre des travaux d'assainissement au moins en cours d'année 2006 et que sa négligence à les réaliser a concouru à la réalisation et à l'aggravation du préjudice qu'il subit. Dans ces conditions, la part de responsabilité à la charge des locataires dans la survenance des désordres doit être évaluée à la moitié.

Par ailleurs, le devis de réfection de la salle de bains porte notamment sur la pose de nouveaux équipements de salle de bains, outre un revêtement de sol et un carrelage neuf, sachant que ces éléments présumés en bon état n'étaient pas neufs lors de l'entrée dans les lieux des locataires ni lors de l'entrée dans les lieux du précédent locataire en octobre 1998.

En considération de ces éléments, le coût de la réfection déduction faite de la vétusté doit être chiffrée à 5.000 euros et qu'à cette somme doit s'ajouter la privation de loyers durant la période nécessaire à l'exécution des travaux de réfection chiffrée par le premier juge à la somme de 1.250 euros et non discutée par les parties.

Pour leur part, les locataires, ont subi un préjudice résultant de ce que du 1er juillet 2008 au 30 septembre 2008 date de leur départ des lieux loués, ils ont occupé un logement ne répondant pas aux normes de décence, en ce qu'ils ne bénéficiaient pas d'eau chaude sanitaire, que la salle de bains était dépourvue de baignoire et surtout infestée de champignons, ce qui a provoqué des maladies de l'appareil respiratoire chez leur jeune enfant âgé de 4 ans.

En considération du montant du loyer (610 euros) et de la période durant laquelle ces troubles ont été subis, il y a lieu de chiffrer à 1.500 euros le montant du trouble de jouissance subi.

Cour d’Appel de Colmar, 3e Chambre Civile, section A, 7 mai 2012 (N° 12.0397, 11.02853)

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés