EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS.

JUGEMENT

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE LYON
67 rue Servient - CS
83817
69433 LYON CEDEX 3

À l'audience publique du Tribunal judiciaire, tenue le **Jeudi 13 Janvier 2022.**

Pôle 5

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

MAGISTRAT A TITRE TEMPORAIRE : GASCON Pierre
GREFFIER : AURELLE Murielle

RG N° 11-21-000784
CODE : 51Z

MINUTE : 108
DU : 13/01/2022

ENTRE :

DEMANDEUR :

Monsieur 69009
LYON, comparant en personne

DUPUIS Gérard
C/
VILOGIA LYON

ET :

DÉFENDEUR :

Société VILOGIA LYON 27 Rue Maurice Flandin, 69003 LYON, représentée par Me ROGNERUD Nicolas (T.130), avocat au barreau de LYON.

Convoquée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Date de la première audience : 8 avril 2021
Date de la mise en délibéré : 29 octobre 2021

GROSSE DELIVRÉE LE 20 JAN. 2022
A Monsieur DUPUIS Me ROGNERUD
EXPÉDITION DELIVRÉE LE
A

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par requête reçue au greffe le 22 janvier 2021, Monsieur a demandé la convocation de la société VILOGIA devant la présente juridiction pour :

- Voir annuler une facture d'eau de 413,33€,
- La condamner à lui payer la somme de 180€ à titre de dommages et intérêts.

Les parties sont présentes ou représentées.

Monsieur expose louer un appartement auprès de VILOGIA depuis novembre 2014. Il a reçu une facture de 413,33€ au titre de l'eau chaude sanitaire au titre de l'année 2015 alors que le compteur d'eau de son appartement n'a pas fonctionné du 24 novembre 2014 au mois de mai 2017. Cette facture représente 46m2 d'eau chaude alors qu'il vit seul et que sa consommation d'eau chaude est de l'ordre de 7m3 annuel. La société VILOGIA confond les consommations d'eau chaude et d'eau froide.

A l'audience, il maintient ses demandes.

La société VILOGIA conclut au rejet de ces demandes. Le compteur d'eau de Monsieur n'a effectivement pas fonctionné de Novembre 2014 à Mars 2017. Comme le prévoit les textes, elle a appliqué un forfait de consommation d'eau chaude calculé en fonction de la superficie de son appartement. D'autre part, Monsieur n'est pas à jour dans le paiement de ses loyers.

Reconventionnellement, la société VILOGIA demande la condamnation de Monsieur à lui payer les sommes suivantes :

- 797,47€ au titre des loyers dus au 25 octobre 2021 (loyer et charges du mois d'octobre 2021 compris),
- 800€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

L'affaire a été mise en délibéré au 13 janvier 2022.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande d'annulation de la facture de 413,33€

L'article 1353 du code civil précise que celui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Le décret 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L 442-3 du code de la construction et de l'habitation précise que les dépenses relatives à l'eau froide et chaude des locataires sont des charges récupérables.

En cas d'impossibilité de relever le compteur sur une longue période, le bailleur est en droit de facturer une provision sous la forme d'un forfait de consommation.

Toutefois, ce forfait doit être proportionnel au nombre d'occupants.

Les différents sites internet de fournisseurs font état d'une moyenne annuelle de 21m3.

En l'espèce, alors que Monsieur vit seul dans l'appartement en question, il lui a été facturé 46m3 d'eau chaude pour un montant de 413,33€ pour l'année 2015. Cette facturation est exorbitante au regard de ce qui est indiqué ci-dessus et il apparait, au vu des pièces produites notamment de l'état de relève des compteurs, que la société VILOGIA confond en fait consommation « eau chaude » et consommation «eau froide ». En effet, la relève du compteur de Monsieur produite par le défendeur fait état de « 27 » pour le dernier relevé mais il s'agit de l'eau froide et non de l'eau chaude. Par contre, ce même relevé fait d'une consommation « 0 » au titre de l'eau chaude.

Par suite, la facture de régularisation d'eau pour l'année 2015 d'un montant 413.33€ sera annulée.

Sur la demande de 180€ à titre de dommages et intérêts

Monsieur ne démontre pas l'existence d'un préjudice.

Sa demande sera rejetée.

Sur les demandes reconventionnelles

- *a) Sur la demande en paiement de loyers impayés*

L'article 1728 du code civil précise que le preneur est tenu notamment de payer le prix du bail aux termes convenus,
L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 rappelle que le locataire a une obligation de payer le loyer et les charges locatives aux termes convenus.
En l'espèce, il est versé aux débats :

- *Le bail signé entre les parties précisant que le loyer et les charges étaient payables chaque mois à terme échu au plus tard le dernier jour du mois,*
- *Le relevé de compte de loyers de Monsieur présentant au 25 octobre 2021 un solde débiteur de 797,47€ en ce compris le loyer du mois d'octobre 2021 soit 749,71€,*
- *Différents courriers de mise en demeure adressés par la société VILOGIA à Monsieur réclamant des loyers impayés notamment un courrier du 7 août 2020 précisant que son compte faisait apparaître un compte débiteur de 2510,65€.*

Toutefois, au jour de l'audience soit le 29 octobre 2021, le relevé de compte de Monsieur était débiteur uniquement de la somme de 47,46€ compte tenu que le loyer du mois d'octobre 2021 soit 749,71€ mis au débit du compte de ce dernier est stipulé payable au plus tard le dernier jour du mois soit le 31 octobre et que ce dernier a donc jusqu'à cette date pour le payer.

En conséquence, le loyer et les charges du mois d'octobre n'étant pas exigibles au jour de l'audience, Monsieur sera condamné à payer à la société VILOGIA uniquement la somme de 47,46€ au titre des loyers et charges dus à cette date.

- *b) Sur la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile*

Chacune des parties ayant été condamnée, la société VILOGIA sera déboutée de sa demande.

Sur les dépens
Compte tenu des condamnations réciproques, chacune des parties supportera les dépens qu'elle aura pu exposer.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal judiciaire, statuant publiquement par jugement contradictoire et en dernier ressort, par mise à disposition au greffe à la date indiquée à l'issue des débats en audience publique, en application de l'article 450 alinéa 2 du Code de procédure civile :

***ANNULE** la facture de régularisation d'eau pour l'année 2015 d'un montant 413.33€ imputée par la société VILOGIA sur le compte de Monsieur*
***CONDAMNE** à payer à la société VILOGIA la somme de 47,46€ au titre des loyers et charges dus au 29 octobre 2021,*
***DEBOUTE** les parties de leurs autres demandes*

Le Greffier

Le Magistrat à Titre Temporaire

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, le directeur des services de greffe du Tribunal Judiciaire a signé et délivré la présente copie certifiée conforme comportant la formule exécutoire.
Pour le directeur des services de greffe judiciaires
Le greffier

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON