

Madame ~~DEBONNE~~ a réagi à ces griefs en faisant intervenir la société ALL DETECTION le 18 juin 2015. Le rapport de cette société relève des traces de moisissures sur les murs de la chambre enfant, de la chambre parents et du living et indique que « le test par protimètre indique que tous les murs atteints de moisissures sont secs ». La société suspecte un manque d'aération des locaux concernés.

Plus rien ne s'est produit depuis cette intervention. Madame ~~DEBONNE~~ a continué à payer son loyer jusqu'au décès de Madame ~~DEBONNE~~, sauf un épisode de manquement dans le paiement des loyers qui a justifié l'introduction de la procédure en résiliation de bail par Madame ~~DEBONNE~~ en septembre 2016.

Aucun courrier de mise en demeure de procéder à de quelconques réparations ni d'avertissement que le loyer serait bloqué n'a été adressé par Madame ~~DEBONNE~~ à Madame ~~DEBONNE~~.

Madame ~~DEBONNE~~ n'invoque pas davantage de trouble de jouissance dans son courrier du 4 décembre 2017 adressé à Madame ~~SOPHIE~~ pour expliquer le non-paiement du loyer. Elle indique seulement ignorer à qui elle doit payer.

Un trouble de jouissance ne peut être reproché au propriétaire si celui-ci n'est pas avisé de son existence ni de son obligation d'y remédier.

Madame ~~DEBONNE~~ n'est par ailleurs pas crédible lorsqu'elle invoque un trouble de jouissance pour justifier les arriérés de loyer depuis novembre 2016, tout en évaluant ce trouble de jouissance à 450 € par mois. A tout le moins, à suivre le raisonnement de Madame ~~DEBONNE~~, une somme de 300 € aurait dû être payée.

En conséquence, le Tribunal considère que le non-paiement des loyers pendant 17 mois justifie amplement la résiliation du bail aux torts et griefs de Madame ~~DEBONNE~~ à la date du 30 avril 2018.

Compte tenu des circonstances particulières de ce dossier, à savoir le décès de la bailleuse originaire et le long temps qui s'est écoulé avant d'aviser officiellement Madame ~~MAAC~~ du fait qu'elle devrait verser les loyers à l'avenir à la nouvelle propriétaire Madame ~~SOPHIE~~ le Tribunal accordera d'office à Madame ~~MAAC~~ le droit de rester dans les lieux jusqu'au 30 juin 2018, à condition toutefois de s'acquitter d'une indemnité d'occupation de 750 € par mois d'occupation.

La résiliation du bail étant imputable aux manquements de Madame ~~DEBONNE~~, celle-ci est en outre redevable d'une indemnité équivalente à trois mois de loyers, soit la somme de 2.250 €.