NAL D'INSTANCE
DE LYON
67, Rue Servient
69433 LYON CEDEX 3
☎ : 04-72-60-75-75

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE LYON

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

RG N°12-18-000012

N° MINUTE : 48

DU :09/03/2018

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

A L'AUDIENCE PUBLIQUE DES REFERES, DE CE TRIBUNAL D'INSTANCE, TENUE LE VENDREDI 9 MARS 2018

PRESIDENT : DRAHI Véronique

GREFFIER : ZOGHLAMI Hadia

[redacted]

C/

[redacted]

DEMANDEURS :

Monsieur [redacted]
demeurant CCAS - 34, avenue de la République, 69370 ST DIDIER AU MONT D'OR, représenté par Me ROBIN Catherine (T.552), avocat au barreau de LYON.
Aide juridictionnelle n°2017034198 du 16/01/2018

Madame [redacted] **épouse** [redacted]
demeurant CCAS - 34, avenue de la République, 69370 ST DIDIER AU MONT D'OR, représentée par Me ROBIN Catherine (T.552), avocat au barreau de LYON.

DEFENDEURS :

Monsieur [redacted]
demeurant [redacted] 69370 ST DIDIER AU MONT D'OR,
représentée par Me GANDONNIERE Isabelle (T.297), avocat au barreau de LYON.

SCI [redacted]
dont le siège social est situé 13, avenue Maréchal de Serdan, 69100 VILLEURBANNE,
représentée par Me GANDONNIERE Isabelle (T.297), avocat au barreau de LYON.

Cité par acte d'huissier de justice en date du 17 et 19 janvier 2018.

Débats à l'audience publique du 26 janvier 2018
Mis à disposition au greffe le 16 février 2018
Prorogé au 09 mars 2018

copie exécutoire délivrée le :
09.03.18
à : Me ROBIN Catherine (T.552)

expédition délivrée le : 9.3.18

à : Me GANDONNIERE Isabelle (T.297)

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 1er septembre 2015, monsieur [redacted] a donné à bail à la SARL [redacted], représentée par son gérant monsieur [redacted] et exerçant une activité de maçonnerie, plâtrerie, peinture, carrelage, plomberie et électricité, un local professionnel situé [redacted] SAINT DIDIER AU MONT D'OR (69370) moyennant le paiement d'un loyer annuel de 4.800€.

Ce contrat précisait que les lieux donnés à bail comportait un bureau d'une superficie d'environ 30 mètres carrés, un terrain attenant de 240 mètres carrés desservi par une voie privée et **un hangar au toit non-étanche, non approvisionné en eau, électricité et sans évacuation d'égout**.

Suivant contrat de travail à durée indéterminée signé le 23 mars 2017, la SARL [redacted] a embauché monsieur [redacted] en qualité de préparateur de palette pour une durée de travail hebdomadaire fixée à 17 heures 50.

Suite à des signalements par les services municipaux de SAINT DIDIER AU MONT D'OR concernant l'occupation du hangar situé [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR (69370) par la famille [redacted] (soit un couple et 3 jeunes enfants), l'ARS AUVERGNE RHÔNE-ALPES a effectué un contrôle des lieux le 12 octobre 2017 en présence notamment des occupants. A l'issue de ce contrôle, le directeur général de l'ARS a établi un rapport qualifiant ledit hangar de « ***local impropre à l'habitation au sens de l'article L.1331-22 du Code de la santé publique*** ».

Au vu de ce rapport et après avoir recueilli les explications de monsieur [redacted], monsieur le préfet du RHÔNE a, par arrêté en date du 22 novembre 2017, mis en demeure l'intéressé de cesser la mise à disposition du hangar aux fins d'habitation et d'assurer le relogement des occupants actuels.

Prétendant qu'en représailles aux démarches de la commune et des services préfectoraux pour lui garantir des conditions d'habitation décentes, monsieur [redacted] avait coupé l'eau et l'électricité desservant le hangar dans lequel ils les avait installés, monsieur [redacted] et madame [redacted] son épouse ont, par actes d'huissier de justice délivrés les 17 et 19 janvier 2018, fait assigner monsieur [redacted] et la SCI [redacted] devant la formation de référé du tribunal d'instance de céans afin d'obtenir la condamnation du premier :

- A rétablir l'approvisionnement en eau et électricité dans l'attente de leur relogement, et ce, sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir,
- A pourvoir à ses frais dans un délai de 8 jours à leur relogement, et ce sous astreinte de 500 € par jour de retard à compter à compter de la signification du jugement à intervenir,
- A leur payer une provision de 5.000 € à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice,
- A verser 1.500 € à leur conseil au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 à charge pour ledit conseil de renoncer au bénéfice de l'aide juridictionnelle.

***

A l'audience du 26 janvier 2018, les époux [redacted] ont fait solliciter le bénéfice de leurs actes introductif d'instance et de leurs explications orales.

Ils ont exposé que monsieur [redacted] leur avait initialement fait signer, via la SCI [redacted] dont il est le gérant, un bail d'habitation portant sur un appartement situé [redacted] Péri à LYON (69007) mais que, sous prétexte de travaux en cours dans les lieux loués, ce dernier avait mis à leur disposition le hangar situé [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR. Ils ont précisé que monsieur [redacted] leur avait également fourni une attestation d'hébergement à titre gratuit dans sa maison d'habitation située en face, soit au [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR, pour leur permettre de scolariser leur fille de 4 ans à l'école maternelle de la commune. Précisant s'être acquittés de 7 échéances de loyers en avance, tandis que pour sa part, la société [redacted] n'a pas payé monsieur [redacted] de ses salaires, ils ont fait valoir que le hangar donné à bail ne répond à aucune règle minimale de décence, ce qui n'a pas empêché le bailleur de percevoir les APL pour le bail déclaré au [redacted] Ils ont prétendu que c'est dans ce contexte, et en représailles aux démarches de la commune et des services préfectoraux pour leur garantir des conditions d'habitation décentes, que monsieur [redacted] leur a fait délivrer une somation de déguerpir le 10 novembre 2017, puis leur a coupé l'eau et l'électricité

alimentant le hangar donné à bail le 19 novembre 2017 et enfin les a fait assigner en expulsion par acte du 16 décembre 2017. Ils ont en conséquence demandé la condamnation sous astreinte de leur bailleur à rétablir ces approvisionnements en eau et en électricité dans l'attente de leur relogement, ainsi que la condamnation du même, sous astreinte également, à les reloger, affirmant être victimes d'un marchand de sommeil.

Ils ont contesté la fin de non-recevoir qui leur est opposé dès lors que l'ARS a vérifié que monsieur [redacted] était bien le propriétaire du fond situé [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR. Ils ont été autorisé à produire une note en délibéré en réponse aux pièces produites par les parties défenderesses lors de l'audience.

***

Monsieur [redacted] et la SCI [redacted] ont fait conclure au rejet de toutes les demandes qui leur sont opposées, rappelant que la SARL [redacted] a fait assigner les époux [redacted] en expulsion et s'opposant à toute jonction des procédures.

Ils ont, in limine litis, opposé aux époux [redacted] une fin de non-recevoir tirée de la circonstance que, ni monsieur [redacted]; ni la SCI [redacted], n'est propriétaire du hangar situé [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR, lequel a été vendu. Ils n'ont pas été en mesure d'expliquer pourquoi l'extrait de matrice cadastrale n'avait pas pris en compte cette vente.

Sur le fond, ils ont d'abord expliqué que monsieur [redacted], responsable d'une association humanitaire [redacted] a hébergé la famille [redacted] dans sa maison située [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR à titre humanitaire, de même qu'il a trouvé un emploi à monsieur [redacted] via la SARL [redacted] dont il est le gérant. Ils ont ensuite exposé que la SCI [redacted] dont monsieur [redacted] est également le gérant, a finalement consenti à ce dernier un bail dans un appartement situé [redacted] à LYON (69007). Or, ils ont prétendu que la famille [redacted], à son retour de deux mois de vacances passées au MAROC, a estimé que l'appartement loué était trop petit de sorte qu'elle a donné congé par lettre du 8 octobre 2017, sans s'acquitter des loyers d'août, septembre et octobre 2017 et qu'elle s'est installée, sans autorisation aucune, sur le terrain situé [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR. Ils ont fait valoir avoir fait constater par un huissier de justice le comportement agressif de monsieur [redacted] et les branchements sauvages effectués par celui-ci. Ils en ont conclu que la procédure intentée en référé se heurtait à tout le moins à des contestations sérieuses.

***

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 16 février 2018, prorogé à ce jour, par mise à disposition du jugement au greffe.

***

Par note en délibéré reçue au greffe le 6 février 2018, les époux [redacted] ont contesté être les signataires du congé délivré le 8 octobre 2017 et de l'état des lieux de sortie produits en demande concernant la logement situé [redacted] observant en outre que les rapports des services municipaux s'inquiétant de leur habitat indigne dans le hangar remonte au mois de mars 2017, ce qui invalide les explications de monsieur [redacted] concernant leur arrivée dans le hangar en octobre 2017. Ils ont encore relevé que monsieur [redacted] a reconnu, dans son courrier en réponse au maire en date du 15 septembre 2017, être propriétaire du fond sur lequel est implanté le hangar puisqu'il annonce dans ce courrier le dépôt d'un permis de construire de sorte qu'il n'était pas crédible à invoquer une fin de non-recevoir.

Par note en délibéré reçue au greffe le 14 février 2018 ne précisant pas avoir été portée à la connaissance de la partie adverse, monsieur [redacted] et la SCI [redacted] ont produit 20 pièces complémentaires, la plupart établies postérieurement à l'audience à l'issue de laquelle l'affaire a été mise en délibéré. Ils y présentent en outre une demande additionnelle en paiement de la somme de 2.000 à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et ils soulignent le comportement douteux de la famille [redacted] qui multiplient les résidences, les adresses et domiciliation et les véhicules.

MOTIFS,

Attendu qu'en application des articles 367 et 368 du Code de procédure civile, il n'apparaît pas nécessaire d'ordonner la jonction de la présente instance engagée en référé, avec celle engagée par la SARL [redacted] au fond ;

Sur les pièces produites et les demandes présentées après la clôture des débats :

Attendu qu'en vertu de l'article 445 du Code de procédure civile, après la clôture des débats, les parties ne peuvent déposer aucune note à l'appui de leurs observations, si ce n'est à la demande du président dans les cas prévus aux articles 442 et 444 ;

Attendu en l'espèce que les parties ont été expressément autorisées par le président d'audience à produire chacune une note en délibéré en réponse aux pièces déjà produites et aux demandes déjà présentées ; que tel est le cas de la note en délibéré reçue au greffe le 6 février 2018 dans l'intérêt des époux [redacted] laquelle s'en tient à des observations de sorte qu'elle est parfaitement recevable, outre qu'elle précise avoir été régulièrement communiquée en copie au conseil des parties adverses ;

Attendu en revanche que par note en délibéré reçue au greffe le 14 février 2018, monsieur [redacted] et la SCI [redacted] produisent des nouvelles pièces et présentent une nouvelle demande ; qu'en l'absence de toute autorisation préalable par le président et, au surplus, en l'absence de mention quant au respect du contradictoire, ces pièces et ces demandes nouvelles, qui excèdent par leur objet de simples observations, doivent être écartées des débats ;

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité de propriétaire des parties défenderesses :

Attendu qu'aux termes de l'article 122 du Code de procédure civile, est irrecevable toute prétention émise contre une personne dépourvue de la qualité d'agir ;

Attendu en l'espèce que les époux [redacted] ont assigné la SCI [redacted] et monsieur [redacted], la première en qualité de bailleur apparent de l'appartement situé [redacted] à LYON qui n'aurait en réalité jamais été mis à leur disposition, et le second en qualité de véritable bailleur, tant de l'appartement situé [redacted] à LYON, que du hangar situé [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR ;

Que pour contester la qualité qui lui est ainsi prêtée, monsieur [redacted] invoque une ordonnance rendue le 11 mai 2015 par le juge commissaire à la procédure de liquidation judiciaire dont il fait l'objet auprès du Tribunal de commerce de LYON ayant autorisé la cession de gré à gré du bien situé [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR à monsieur [redacted] ; qu'en réalité, il doit être relevé que dispositif de cette ordonnance subordonne le transfert de propriété à la réitération de la vente en la forme authentique, outre que ce seul document ne permet pas de savoir si les créanciers inscrits ont donné leur accord pour cette vente en renonçant à leur droit de surenchère ; qu'il s'ensuit que cette seule ordonnance est insuffisante à établir la mutation de propriété alléguée ;

Qu'à l'inverse, les époux [redacted] versent aux débats le rapport de contrôle en date du 30 octobre 2017 établi par le directeur de l'ARS AUVERGNE RHÔNE-ALPES en annexe duquel figure un extrait de matrice cadastrale sur lequel monsieur [redacted] est désigné comme propriétaire du bien immobilier situé [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR ;

Qu'ainsi, il sera jugé que monsieur [redacted] échoue à contester sa qualité de propriétaire de ce bien immobilier de sorte qu'il y a lieu de rejeter la fin de non-recevoir tirée de son défaut de qualité à agir ; qu'au contraire, il convient de déclarer les demandes présentées par les époux [redacted] recevables, avant d'en examiner le bien fondé ;

Sur la demande en rétablissement de l'eau et de l'électricité :

Attendu que l'article 849 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que le juge d'instance peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé toutes les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour

faire cesser un trouble manifestement illicite ;

Attendu qu'aux termes de l'article 3 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, ce « *logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :*

...

Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires;

...

Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne ...»

Attendu en l'espèce que les époux [redacted] prétendent que, le 19 novembre 2017 et dans le but de les chasser en se défaussant de ses obligations de bailleur, monsieur [redacted] a coupé l'eau et l'électricité alimentant le hangar mis à leur disposition ;

Qu'au soutien de cette affirmation, ils produisent d'abord le rapport de contrôle en date du 30 octobre 2017 établi par le directeur de l'ARS AUVERGNE RHÔNE-ALPES aux termes duquel il a été constaté que des travaux d'aménagement du hangar avaient été réalisé, ce local étant désormais équipé notamment de radiateurs, d'une cuisine et d'une salle de bain, outre que le directeur précise que l'installation électrique disjoncte lorsque le four est allumé ; qu'ainsi, il est suffisamment établi que le hangar occupé par la famille [redacted] était alimenté en eau et en électricité ;

Que les demandeurs produisent ensuite une attestation sur l'honneur rédigée par madame [redacted] chargée de mission à l'association ALPIL, laquelle a constaté, lors d'une visite des lieux le 21 novembre 2017, l'absence de compteur d'eau autonome, l'absence d'alimentation en eau lors de sa visite et l'absence de fourniture électrique, le boîtier situé en bordure de route ayant été retiré ; que compte tenu de la chronologie des événements, cette situation faisant suite à une sommation de déguerpir que monsieur [redacted] via la SARL [redacted] dont il est le gérant, à fait délivrer aux demandeurs, il sera jugé suffisamment établi que cette coupure d'eau et d'électricité est imputable au propriétaire, monsieur [redacted] ;

Qu'or, tant bien même le hangar occupé est impropre à l'habitation, reste que dans l'attente d'une solution de relogement, les époux [redacted] sont fondés à solliciter des mesures conservatoires pour faire cesser le trouble manifestement illicite qu'ils subissent avec leur 3 enfants ; que dès lors, il sera fait droit à leur demande dans les conditions qui seront précisées au dispositif de la présente décision ;

Sur la demande en relogement :

Attendu qu'au soutien de leur demande tendant à voir enjoindre à monsieur [redacted] de les reloger, sous peine d'une astreinte, les époux [redacted] versent aux débats l'arrêté préfectoral du 22 novembre 2017 ayant mis en demeure l'intéressé de cesser la mise à disposition du hangar aux fins d'habitation et d'assurer le relogement des occupants actuels ;

Que ce faisant, ils justifient suffisamment de l'obligation de relogement pesant sur le demandeur ; que leur demande sera en conséquence accueillie ;

Sur la demande de provision :

Attendu que l'article 849 alinéa 2 du Code de procédure civile dispose que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire ;

Attendu en l'espèce qu'il résulte amplement du rapport de contrôle en date du 30 octobre 2017 établi par le directeur de l'ARS AUVERGNE RHÔNE-ALPES que le hangar mis à disposition de la famille [redacted] tant bien même il a fait l'objet de travaux d'aménagement pour le rendre habitable, ne respecte pas les normes de décence minimales ; qu'il a en particulier été relevé une très mauvais protection thermique, l'absence de protection contre la pluie (la configuration des lieux provoquant l'inondation de la totalité des locaux), l'impossibilité de sécuriser les lieux par des fermetures, l'absence de collecte des ordures ménagères, la présence de moisissures et d'humidité, l'absence de dispositif de ventilation, ... ;

Que par ailleurs, il résulte du rapport d'information établi par un agent de la municipalité que l'occupation de la famille [redacted] a été observé à compter du 23 mars 2017, ce qui correspond très exactement au contrat de travail consenti à monsieur [redacted] par l'une des sociétés de monsieur [redacted].

Qu'enfin, il a été vu ci-avant que l'imputabilité à monsieur [redacted] de la coupure de l'eau et de l'électricité le 20 novembre 2017 est suffisamment établi ;

Qu'étant rappelé que les normes de décence visent à garantir la sécurité physique et la santé des locataires, les époux [redacted] ont nécessairement subi un préjudice résultant de leurs conditions d'habitation présentant des dangers évidents pour leur sécurité physique et leur santé, ainsi que celle de leurs enfants ; que ces conditions d'habitation, déjà déplorables, se sont en outre significativement dégradées lorsque l'alimentation en eau et en électricité leur a été retirée à compter du 20 novembre 2017 ; que lors, le préjudice souffert par les intéressé n'est pas sérieusement contestable et il convient de les en indemniser en leur allouant la somme de 5.000€ à titre de provision ;

Que monsieur [redacted] sera condamné à leur payer cette somme, assortie des intérêts au taux légal à compter de la présente décision en application de l'article 1153-1 (devenu 1231-7) du Code civil ;

Sur les autres demandes :

Attendu que l'avocat de monsieur [redacted] bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, demande que monsieur [redacted] soit condamné à lui verser la somme de 1.500 €, s'engageant à renoncer au bénéfice de l'indemnité due au titre de l'aide juridictionnelle ;

Que l'équité commande d'accueillir cette demande à concurrence de 1.500 € ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile, monsieur [redacted] et la SCI [redacted] parties perdantes à l'instance, doivent être condamnés in solidum aux dépens.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des référés, statuant par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence et l'absence de contestation sérieuse,

DISONS n'y avoir lieu à jonction de la présente procédure avec la procédure engagée en référé par monsieur [redacted] et madame [redacted] son épouse,

ECARTONS des débats les 20 pièces nouvelles transmises par note en délibéré de leur conseil par monsieur [redacted] et la SCI [redacted] ainsi que la demande additionnelle en dommages et intérêts pour procédure abusive formulée au terme de cette même note en délibéré, dans la mesure où les parties n'avaient été autorisées à présenter par note en délibéré que des observations,

REJETONS la fin de non-recevoir soulevée par monsieur [redacted] tenant à son absence de qualité à répondre des demandes de monsieur [redacted] et madame [redacted] son épouse,

EN CONSEQUENCE, DECLARONS recevables monsieur [redacted] et madame [redacted] son épouse en toutes leurs demandes,

CONDAMNONS monsieur [redacted] pour le cas où il n'aurait pas déjà assuré le relogement de la famille [redacted] (soit monsieur [redacted], madame [redacted] son épouse et leurs trois enfants), à rétablir l'approvisionnement du hangar situé [redacted] à SAINT DIDIER AU MONT D'OR (69370) en eau et en électricité, dans un délai de UN JOUR à compter de la signification de la présente décision,

DISONS que faute par monsieur [redacted] d'avoir respecté cette condamnation, il sera redevable, passé ce délai d'UN JOUR, d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé jusqu'au 30 avril 2018 à 300€ **(TROIS CENT EUROS)** par jour de retard,

CONDAMNONS monsieur [redacted] à fournir à la famille [redacted] soit monsieur [redacted] madame [redacted] son épouse et leurs trois enfants) un logement de remplacement, dans un délai de DIX JOURS à compter de la signification de la présente décision,

DISONS que faute par monsieur [redacted] d'avoir respecté cette condamnation, il sera redevable, passé ce délai de DIX JOUR, d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé jusqu'au 30 avril 2018 à **300 € (TROIS CENT EUROS)** par jour de retard,

CONDAMNONS monsieur [redacted] à payer à monsieur [redacted] et à madame [redacted] son épouse la somme de **5.000 € (CINQ MILLE EUROS)** à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice de jouissance, assortie des intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

CONDAMNONS monsieur [redacted] à payer à Maître Catherine ROBIN de la SCP ROBIN-VERNET, avocat au barreau de LYON, Toque 552, la somme de **1.500 € (MILLE CINQ CENT EUROS)** au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, à charge pour cet avocat de renoncer au bénéfice de l'indemnité due au titre de l'aide juridictionnelle dans les conditions prévues à l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

RAPPELONS que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit,

CONDAMNONS in solidum monsieur [redacted] et la SCI [redacted] prise en la personne de son représentant légal, aux dépens de l'instance.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe le neuf mars deux mille dix-huit, la présente décision étant signée par :

Le Greffier,

Le Juge,

Au nom de la République Française mandons et ordonnons à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ledit jugement à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance, 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, la présente grosse, certifiée conforme à la minute dudit jugement, a été signée, scellée et délivrée par le greffier en chef soussigné.

TRIBUNAL D'INSTANCE DE LYON