

EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
D'INSTANCE DE MONTPELLIER
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER

AUDIENCE DES REFERES

ORDONNANCE

RENDUE LE 10 Janvier 2018

PAR PEREZ Jean-Michel, Juge au Tribunal d'Instance de MONTPELLIER,
statuant en matière de référé,
ASSISTE de GAL Marie-Agnès, greffier.

DOSSIER N°12-17-
001027

ENTRE :

S.C.I. FONCIERE DE RENOVATION CO/ CIGER SUD, 139 Rue Joé Dassin,
BP 7237, 34086 MONTPELLIER CEDEX 4
représentée par Me CALAFELL Philippe, avocat au barreau de MONTPELLIER

DEMANDEUR D'UNE PART,

ET :

Monsieur [REDACTED]
MONTPELLIER
représenté par Me GALLON Nicolas, avocat au barreau de MONTPELLIER
Aide Juridictionnelle totale n°2017003754 du 04/04/2017

[REDACTED]
34080, MONTPELLIER

Intervenante volontaire

représentée par Me GALLON Nicolas, avocat au barreau de MONTPELLIER
Aide Juridictionnelle totale n°2017003753 du 04/04/2017

DEFENDEURS D'AUTRE PART.

Les débats ont été déclarés clos le 20 décembre 2017, Monsieur le
Président ayant informé les parties que la décision serait rendue le 10 Janvier
2018.

Copie exécutoire à
Me CALAFELL Philippe

Me GALLON Nicolas

expédition à

le 11/01/2018

SUR QUOI, L'ORDONNANCE SUIVANTE A ETE RENDUE :

Faits, procédure, prétentions des parties,

Par bail en date du 30 juin 2015, la SCI foncière de rénovation a donné en location à Monsieur [redacted] un local d'habitation sis [redacted] à (34080) Montpellier pour un loyer mensuel initial de 512 euros outre une provision sur charges de 70 euros.

Par acte d'huissier du 22 avril 2016, la SCI foncière de rénovation a fait délivrer à Monsieur [redacted] un commandement de payer la somme de 1143 euros au titre de l'arriéré de loyers arrêté au 20 avril 2016 visant la clause résolutoire insérée au bail à défaut de règlement dans les deux mois.

Par acte d'huissier en date du 30 juin 2017, la SCI foncière de rénovation a donné assignation à [redacted] d'avoir à comparaître devant la présente juridiction pour obtenir :

- le constat de la résiliation du bail intervenu de plein droit du fait du jeu de la clause résolutoire et de l'occupation des lieux sans droit ni titre,
- l'expulsion du requis et celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'aide de la force publique,
- la condamnation de ce dernier au paiement d'une indemnité d'occupation équivalente à ce qu'auraient été le loyer et les charges si le bail n'avait pas été résilié, et des sommes provisionnelles de 1143 euros arrêtée à la date du commandement et de 1812,23 euros depuis le commandement au titre de l'arriéré locatif avec intérêts légaux à compter dudit commandement ainsi qu'à la somme de 305 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société demanderesse explique que le requis ne règle plus convenablement ses loyers, qu'il convient d'en tirer les conséquences de droit qui s'imposent.

[redacted] conclut sur la demande du bailleur, à l'octroi de délais de paiement sur 36 mois permettant de suspendre les effets la clause résolutoire et à titre reconventionnelle, à la condamnation de la société demanderesse à réaliser les travaux suivants sous astreinte, :

- reprise des plafonds afin d'éviter les risques de chutes de matériaux, réfection des revêtements dégradés, traitements anti moisissures et anti humidité,
- réalisation des travaux requis pour remédier à l'humidité par l'installation de dispositifs de ventilation mécanique en salle de bain/WC et cuisine,
- reprise des peintures des murs de l'appartement couverts de moisissure et traitements anti moisissures et anti humidité,
- reprise du dispositif électrique de l'appartement,
- installation d'un appareil de chauffage dans la salle de bain,
- dans les parties communes, mise en sécurité de l'installation électrique et remplacement des menuiseries non étanches à l'air et à l'eau,

ainsi que la condamnation de la requérante à leur payer les sommes de 300 euros par mois à titre de dommages-intérêts pour trouble de jouissance du mois de février 2016 au mois de septembre 2017 et subsidiairement, la désignation d'un expert, et en tout état de cause, la condamnation de la requérante à leur payer la somme de 1440 euros au visa des articles 37 et 75 de la loi du 10 juillet 1991.

Les défendeurs exposent que le dispositif électrique de l'appartement est défectueux, qu'ils ont mis en demeure leur bailleur de faire les travaux requis, que le service d'hygiène de la ville de Montpellier a dressé le 7 février 2016 un rapport, que le service PACT de la CAF a également rédigé un rapport au terme duquel le logement a été qualifié d'indécent, que l'allocation logement a été suspendue à compter d'août 2017, que les parties sont en conflit de ce fait.

Ils font valoir qu'à compter du mois d'août 2017, le bailleur n'est plus fondé à réclamer la part de la CAF du loyer, que le montant du loyer résiduel est de 88 euros, qu'ils sont redevables de la somme de 2470 euros arrêtée à septembre 2017, que cette somme devrait être prise en charge par la Caisse d'allocations familiales au titre d'un rétablissement de l'allocation logement pour les mois de janvier à mai 2017.

La SCI foncière de rénovation rétorque qu'elle conteste la position du preneur relativement à la nécessité d'exécuter les travaux, que le locataire s'est effectivement plaint de quelque infiltrations à la suite d'un dégât des eaux en janvier 2016, que le locataire ne s'est pas présenté à l'agence pour procéder à un constat amiable de dégâts des eaux afin que l'assurance puisse intervenir, qu'il y a lieu de se poser la question de l'existence d'une assurance locative couvrant le locataire, que l'électricien s'est présenté sur les lieux et la porte n'a jamais été ouverte.

Par ordonnance en date du 11 octobre 2017, la présente juridiction a ordonné une mesure de constatation relativement aux désordres décrits par les rapports du service communal d'hygiène et santé de la ville de Montpellier et de l'association PACT de l'Hérault en répertoriant ceux qui relèvent du dégât des eaux de janvier 2016, de ceux qui relèvent du défaut d'entretien courant, de ceux qui relèvent du vieillissement des lieux et a renvoyé l'examen du dossier à l'audience du 6 décembre 2017 puis au 20 décembre 2017 date à laquelle l'affaire a été mise en délibéré.

À l'audience du 20 décembre 2017, la SCI foncière de rénovation maintient ses demandes initiales.

Elle fait valoir qu'elle a fait venir un huissier de justice qui a constaté totalement le contraire de ce qui est indiqué dans les différents rapports, que le dysfonctionnement du compteur EDF provient du compteur lui-même et non pas de l'installation, sa puissance n'étant pas suffisante, que concernant la ventilation, il n'est pas constaté de dysfonctionnements, qu'au contraire, c'est le locataire qui en empêche le fonctionnement, qu'il n'a pas été constaté de champignons ou la présence de moisissures dans la salle de bain ou dans la chambre.

La société bailleuse critique la présence de six personnes dans un F2.

_____ maintiennent leurs demandes initiales.

Les défendeurs soutiennent que l'impayé de loyer est lié à un défaut de versement par la CAF au motif de l'indécence du logement, que le rapport du constatant est très détaillé. Ils insistent sur la nécessité de mettre en place une VMC car il y a beaucoup d'humidité et les plafonds s'effondrent.

Ils ajoutent que la compagnie d'assurances a fait intervenir un peintre après un dégât des eaux et que 31 % des moisissures sont apparues. Ils précisent que concernant les parties communes, personne ne s'en occupe, qu'il conviendrait d'intervenir.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'aux termes de l'article 849 du même code, « le juge du tribunal d'instance peut même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé 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.

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 d'une obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »

Sur les demandes principales,

Attendu que l'exemplaire de cinq pages du bail produit par la société demanderesse, d'ailleurs en mauvaise photocopie, ne comporte pas de clause résolutoire ;
que dès lors, la présente juridiction de référé ne peut pas constater le jeu de la clause résolutoire insérée au bail à la suite du commandement de payer du 22 avril 2016 ;
que la société demanderesse sera donc déboutée de ses demandes de résiliation du bail, d'expulsion, et de fixation d'une indemnité d'occupation.

Attendu qu'en ce qui concerne l'arriéré locatif, il résulte suffisamment des décomptes produits par les parties et compte-tenu de la suspension par la Caisse d'allocations familiales de l'Hérault du versement de l'allocation logement d'un montant de 494 euros à compter d'août 2017 en raison de l'absence de conformité du logement au regard des critères de décence telle que constaté par le diagnostic réalisé par le PACT 34, que les défendeurs sont redevables de la somme de 2470 euros, loyer et provisions sur charges du mois de septembre 2017 compris selon décompte ci-après joint.

Sur les demandes reconventionnelles de travaux,

Attendu que le service communal d'hygiène et santé de la ville de Montpellier a dressé le 8 février 2016 un rapport d'enquête constatant :

« – des moisissures se sont développées sur le mur froid (extérieur) de la chambre et sur le plafond. Les causes d'humidité devront être cherchées il devra y être remédié au plus vite (...)

– des moisissures se sont développées, témoignant vraisemblablement d'infiltrations :

– sur le plafond du couloir au niveau d'une gaine technique,

– sur une partie du plafond de la salle d'eau traversant le mur et atteignant le coin plafond placard de la chambre et coulant le long du mur du placard,

Le béton du mur du placard de la chambre le plafond du couloir s'effrite.

Les causes d'humidité devront être cherchées et il devra y être remédié au plus vite (...) »

Attendu que l'organisme PACT de l'Hérault intervenant pour la décence des locaux d'habitation a constaté dans le logement des défendeurs selon rapport en date du 8 juin 2017, photographies à l'appui, que les lieux loués présentent :

– concernant la structure « un plafond présentant des risques de chute de matériaux (en particulier dans la chambre et en salle de bain) »,

– concernant les revêtements « présence important d'humidité de moisissures dans le logement renforcé par une probable fuite depuis le 5ème étage ou dans la gaine technique. Présence de revêtements dégradés (principalement chambre et salle de bain) »,

– concernant le chauffage « absence de chauffage en salle de bain »,

– concernant la cuisine « absence de grilles d'amenée d'air frais en partie basse, présence d'une grille évacuation d'air vicié en partie haute, présence d'une porte-fenêtre : ventilation inefficace et non entretenue »,

– concernant la salle de bains/wc « présence d'une grille d'amenée d'air frais en partie basse, présence d'une grille évacuation de l'air vicié en partie haute. Ventilation inefficace et non entretenue » et,

préconise « éradication des risques de chute de matériaux, réfection des revêtements dégradés, traitements anti mousse et anti humidité » ainsi que « entretien des grilles de ventilation et contrôle de la bonne évacuation de l'air vicié ou installation d'un dispositif de ventilation mécanique de type VMR en salle de bain/WC et cuisine » et la « pose d'un appareil de chauffage en salle de bain ».

Attendu que le constatant désigné par le tribunal relève dans son rapport du 6 novembre 2017 : 
– que le compteur électrique disjoncte en continu empêchant les locataires d'avoir de l'électricité et de l'eau chaude concluant à l'existence d'un court-circuit dans le système,

- que la ventilation de l'appartement est inefficace concluant que « *s'il ne peut obtenir du syndic que la VMC collective soit efficace, le propriétaire devra mettre en place les aérateurs nécessaires et grillagés les trous actuellement béants* »,
- que la salle de bain reste à refaire totalement et demande une recherche préalable de l'origine des eaux provenant des étages supérieurs a priori sur la colonne technique au-delà du cinquième étage,
- que la chambre qui vient d'être repeinte sans lessivage préalable des moisissures ni recherche de l'origine du dégât des eaux, connaît la réapparition des moisissures et de l'humidité.

Attendu que le procès-verbal de constat du 12 décembre 2017 de l'huissier de justice de Montpellier relève l'absence de moisissures dans la chambre, la présence de grilles d'aération en bon état propre dans la salle de bain, la présence de traces noires sur les murs que l'huissier de justice ne peut pas identifier, et dans la cuisine, un aérateur rouillé et sale étant précisé qu'il ne peut accéder à la grille en partie basse au regard des meubles qui s'y trouvent devant.

Attendu qu'il résulte suffisamment des éléments qui précèdent qu'il convient d'ordonner l'exécution des travaux dans les lieux tenant à la remise aux normes de l'électricité pour permettre une alimentation effective en électricité du logement, à l'installation d'un dispositif de ventilation mécanique de type VMR en salle de bain/WC et cuisine permettant un renouvellement de l'air, étant précisé que le chauffage dans la salle de bain a été installé dernièrement par le bailleur, à la recherche des infiltrations d'eaux en salle de bain et dans la chambre puis après avoir remédié aux causes de ces infiltrations, à la réfection des revêtements dégradés avec traitement anti mousse et anti humidité et à l'éradication des risques de chute de matériaux du plafond ; que le bailleur qui est au courant de ces désordres depuis février 2016 n'apparaît pas avoir agi pour y remédier de sorte qu'il convient d'assortir l'injonction de réaliser lesdits travaux d'une astreinte comme il sera dit dans le dispositif.

Sur la demande de dommages-intérêts au titre de la réparation du préjudice de jouissance,

Attendu que les désordres ont été portés à la connaissance de toutes les parties à la suite du rapport du service d'hygiène et santé de la ville de Montpellier du 8 février 2016 ; que les mises en demeure et plus précisément celle du 15 février 2016 du conseil du défendeur sont demeurées sans effet ; que les certificats médicaux du docteur en médecine Braci tend à démontrer que l'état des lieux a des répercussions sur la santé des occupants des lieux ; que le constatant désigné par le tribunal a constaté lors de son déplacement dans les lieux, que ceux-ci ne bénéficiaient pas efficacement de l'électricité, le compteur disjonctant de manière continue et qu'il existait des traces de moisissures sur les murs ; qu'il convient dès lors, d'allouer aux défendeurs la somme de 2500 euros à titre provisionnel, en réparation du préjudice de jouissance.

Attendu qu'il conviendra également d'enjoindre à la société demanderesse d'intervenir auprès du syndicat des copropriétaires pour une intervention dans les parties communes sur la mise en sécurité de l'installation électrique et remplacement des menuiseries non étanches à l'air et à l'eau.

Attendu qu'il y a lieu d'ordonner la compensation des sommes que se doivent mutuellement les parties et de constater que le demandeur est redevable de la somme de 30 euros.

Sur la diminution du montant du loyer,

Attendu qu'il convient compte tenu de ce qui est dit précédemment, le logement ne répondant pas aux critères de décence du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002, comme cela a été constaté par les organismes susvisés, de faire droit à la demande de diminution du montant du loyer de 300 euros jusqu'à la résiliation complète des travaux.

Compte locataire

| Pièce | Date | Indicatif | C.P | Jal | Intitulé | Débit | Crédit | Solde du jour |
|-----------------------|------------|-----------|-----|-----|----------|-------------------------------|------------|---------------|
| Entré le : 01/07/2015 | | | | | | | | |
| 00012 | 01/07/2015 | 00012 | 414 | 06 | 411 | EM DEPOT DE GARANTIE | 512.00 € | 512.00 € |
| 00012 | 01/07/2015 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 07/2015 | 582.00 € | 1 094.00 € |
| 00723 | 02/07/2015 | 00012 | 414 | 06 | 411 | OD DEPOT GARANTIE FONCIERE | | 512.00 € |
| 00012 | 31/07/2015 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EC 1 MOIS POUR TRAVX | | 582.00 € |
| Total du mois | | | | | | 0.00 € | 1 094.00 € | 1 094.00 € |
| 00012 | 01/08/2015 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 08/2015 | 582.00 € | 582.00 € |
| 00926 | 19/08/2015 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR CHEQUE.N°4473025 | | 582.00 € |
| 00932 | 24/08/2015 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 405.41 € |
| Total du mois | | | | | | -405.41 € | 582.00 € | 987.41 € |
| 00012 | 01/09/2015 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 09/2015 | 582.00 € | 176.59 € |
| Total du mois | | | | | | 582.00 € | 582.00 € | 0.00 € |
| 00012 | 01/10/2015 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 10/2015 | 582.00 € | 758.59 € |
| Total du mois | | | | | | 582.00 € | 582.00 € | 0.00 € |
| 00012 | 01/11/2015 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 11/2015 | 582.00 € | 1 340.59 € |
| 01294 | 23/11/2015 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 0.40 € |
| Total du mois | | | | | | 581.60 € | 582.00 € | 0.40 € |
| 00012 | 01/12/2015 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 12/2015 | 582.00 € | 1 922.19 € |
| 01387 | 04/12/2015 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 405.81 € |
| 01414 | 23/12/2015 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 494.27 € |
| Total du mois | | | | | | -318.08 € | 582.00 € | 900.08 € |
| 00012 | 01/01/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 01/2016 | 582.00 € | 1 604.11 € |
| 00086 | 05/01/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 405.81 € |
| Total du mois | | | | | | 176.19 € | 582.00 € | 405.81 € |
| 00012 | 01/02/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 02/2016 | 582.00 € | 1 780.30 € |
| 00217 | 18/02/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR CHEQUE N°5743001 | | 616.30 € |
| Total du mois | | | | | | -34.30 € | 582.00 € | 616.30 € |
| 00012 | 01/03/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 03/2016 | 582.00 € | 1 746.00 € |
| 00318 | 07/03/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 395.00 € |
| 00357 | 22/03/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 395.00 € |
| Total du mois | | | | | | -208.00 € | 582.00 € | 790.00 € |
| 00012 | 01/04/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 04/2016 | 582.00 € | 1 538.00 € |
| 00443 | 05/04/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 395.00 € |
| Total du mois | | | | | | 187.00 € | 582.00 € | 395.00 € |
| 00012 | 01/05/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 05/2016 | 582.00 € | 1 725.00 € |
| 00567 | 06/05/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 395.00 € |
| Total du mois | | | | | | 187.00 € | 582.00 € | 395.00 € |
| 00012 | 01/06/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 06/2016 | 582.00 € | 1 912.00 € |
| 00717 | 06/06/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 395.00 € |
| Total du mois | | | | | | 187.00 € | 582.00 € | 395.00 € |
| 00012 | 01/07/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 07/2016 | 582.29 € | 2 099.29 € |
| 00873 | 05/07/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 395.00 € |
| Total du mois | | | | | | 187.29 € | 582.29 € | 395.00 € |
| 00012 | 01/08/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 08/2016 | 582.29 € | 2 286.58 € |
| 01016 | 05/08/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 395.00 € |
| Total du mois | | | | | | 187.29 € | 582.29 € | 395.00 € |

Compte locataire

Entré le : 01/07/2015

| Pièce | Date | Indicatif | C.P | Jal | Intitulé | Débit | Crédit | Solde du jour |
|-------|------------|-----------|-----|-----|------------------------|-------------------------------|-------------|---------------|
| | | | | | | | | |
| 00012 | 01/09/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 09/2016 | 582.29 € | 2 473.87 € |
| 01157 | 05/09/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 2 078.87 € |
| | | | | | Total du mois | 187.29 € | 395.00 € | |
| 00012 | 01/10/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 10/2016 | 582.29 € | 2 661.16 € |
| 01304 | 05/10/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 2 181.16 € |
| | | | | | Total du mois | 102.29 € | 480.00 € | |
| 00012 | 01/11/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 11/2016 | 582.29 € | 2 763.45 € |
| 01523 | 04/11/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 2 283.45 € |
| | | | | | Total du mois | 102.29 € | 480.00 € | |
| 00012 | 01/12/2016 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 12/2016 | 582.29 € | 2 865.74 € |
| 01642 | 05/12/2016 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 2 385.74 € |
| | | | | | Total du mois | 102.29 € | 480.00 € | |
| 00012 | 01/01/2017 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 01/2017 | 582.29 € | 2 968.03 € |
| | | | | | Total du mois | 582.29 € | 0.00 € | |
| 00012 | 01/02/2017 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 02/2017 | 582.29 € | 3 550.32 € |
| 01945 | 28/02/2017 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR CHEQUE N°5743022 | | 2 550.32 € |
| | | | | | Total du mois | -417.71 € | 1 000.00 € | |
| 00012 | 01/03/2017 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 03/2017 | 582.29 € | 3 132.61 € |
| 01971 | 06/03/2017 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR CHEQUE N° | | 3 049.36 € |
| 02045 | 23/03/2017 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR CHEQUE N°5743023 | | 2 049.36 € |
| | | | | | Total du mois | -500.96 € | 1 083.25 € | |
| 00012 | 01/04/2017 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 04/2017 | 582.29 € | 2 631.65 € |
| | | | | | Total du mois | 582.29 € | 0.00 € | |
| 00012 | 01/05/2017 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 05/2017 | 582.29 € | 3 213.94 € |
| 02230 | 16/05/2017 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 3 026.94 € |
| | | | | | Total du mois | 395.29 € | 187.00 € | |
| 00012 | 01/06/2017 | 00012 | 414 | 06 | 415 | EM EMISSION DU 06/2017 | 582.29 € | 3 609.23 € |
| 02260 | 06/06/2017 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR CHEQUE N° | | 3 115.23 € |
| 02261 | 07/06/2017 | 00012 | 414 | 06 | 512 | BA REGLT PAR VIREMENT | | 2 955.23 € |
| | | | | | Total du mois | -71.71 € | 654.00 € | |
| | | | | | Total du compte | 14 483.48 € | 11 528.25 € | 2 955.23 € |

Loyers 07 08 09 -
virement locataire

264,87
750,10

Solde 2470 €

CIGER Sud Sarl

BP7237 - 139, Rue Joe Dassin
34086 MONTPELLIER - CEDEX 4

Tél : 04 67 45 50 02

Cartes Prof. : 2014/34/2388

Garanties : GALIAN

SIRET : 798 802 203 00017



Sur les demandes accessoires,

Attendu qu'il convient de condamner le demandeur qui succombe à l'instance, outre aux dépens, à payer aux défendeurs la somme de 1300 euros au titre des frais irrépétibles d'instance sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant matière de référé, publiquement, par ordonnance contradictoire, en premier ressort,

Constatons l'intervention volontaire à la présente instance de [redacted]
[redacted] en sa qualité de co-titulaire du bail susvisé ;

Déboutons la SCI foncière de rénovation de ses demandes relatives à la résiliation du bail, à l'expulsion des précités et à la fixation d'une indemnité d'occupation ;

Constatons que [redacted] sont redevables solidairement de la somme de (2470€) deux mille quatre cent soixante-dix euros au titre de l'arriéré locatif, loyer et provisions sur charges du mois de septembre 2017 compris ;

Condamnons la SCI foncière de rénovation à exécuter dans les lieux loués, les travaux suivants
 –remettre aux normes de l'électricité pour permettre une alimentation effective et continue en électricité du logement,
 –installer un dispositif de ventilation mécanique de type VMR en salle de bain/WC et cuisine, pour permettre un renouvellement efficace de l'air dans les lieux loués,
 –rechercher l'origine des infiltrations d'eaux en salle de bain et dans la chambre, et tout mettre en oeuvre, pour y remédier,
 –procéder à la réfection des revêtements dégradés avec traitement anti mousse et anti humidité pour permettre la disparition des moisissures et des traces d'humidité et l'éradication des risques de chute de matériaux du plafond ;

Disons que lesdits travaux devront être exécutés dans un délai de trois mois à compter de la signification de la présente ordonnance sous astreinte de (50€) **cinquante euros** par jour de retard ;

Disons que l'astreinte provisoire court pendant un délai de six mois, à charge pour les défendeurs, à défaut de réalisation desdits travaux à l'expiration de ce délai, de solliciter le présent juge, la liquidation de l'astreinte provisoire et le prononcé de l'astreinte définitive ;

Constatons que la réparation provisionnelle du préjudice de jouissance subi par Monsieur [redacted] peut se faire par l'allocation d'une somme de (2500€) deux mille cinq cents euros à titre de dommages-intérêts ;

Ordonnons la compensation des sommes que se doivent mutuellement les parties ;

Condamnons en conséquence la SCI foncière de rénovation à payer à Monsieur [redacted] la somme de (30€) **trente euros** au titre de l'apurement provisoire des comptes entre les parties ;

Enjoignons à la SCI foncière de rénovation d'intervenir auprès du syndicat des copropriétaires pour une intervention dans les parties communes sur la mise en sécurité de l'installation électrique et remplacement des menuiseries non étanches à l'air et à l'eau ;

Ordonnons la réduction du montant du loyer de (300€) trois cents euros à compter de la signification de la présente ordonnance jusqu'à complète réalisation des travaux précités ;

Rejetons les autres demandes de [redacted] née Qdaiha ;

Condamnons la SCI foncière [redacted] dure civile, à payer à l'avocat de M [redacted] née Qdaiha bénéficiaires de l'aide juridictionnelle, la somme de (1300€) **mille trois cents euros** au titre des honoraires et frais non compris dans les dépens, que les bénéficiaires auraient exposé s'ils n'avaient pas eu cette aide et qu'il sera procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 ;

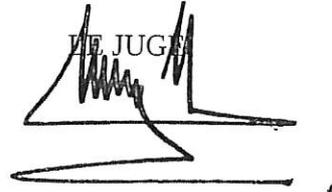
Condamnons la SCI foncière de rénovation aux entiers de l'instance qui seront recouverts le cas échéant, conformément aux règles sur l'aide juridictionnelle.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe les jours, mois et an que dessus et a été signé par le juge et le greffier.

LE GREFFIER



LE JUGE



En conséquence,
La République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre ladite décision 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 d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quel, la présente grosse, certifiée conforme à la minute de la décision a été signée, scellée et déposé au greffe le [redacted]



