

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE)**

**TRIBUNAL D'INSTANCE
DE
MARSEILLE**

Place Monthyon
CS 80010
13281 MARSEILLE CEDEX 06

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Président du Tribunal d'Instance de MARSEILLE,
Département des Bouches du Rhône, a rendu la décision
dont la teneur suit :

R.G. N° 12-19-000140

Affaire :

Madame O I
C/
SCI CHAUVIN prise en la personne de
son représentant légal

Décision du : 14/02/2019

**Copie certifiée conforme
revêtue de la formule exécutoire**

Nombre de pages : 6

**EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne**

A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la
présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel 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.

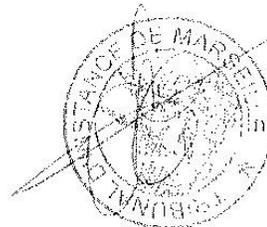
En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la
minute a été signée, scellée et délivrée par le Greffier
soussigné.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la
formule exécutoire délivrée à :

Maître BOURGLAN Chantal.

MARSEILLE, le 14 février 2019

Le Directeur des Services de Greffe Judiciaires



TRIBUNAL D'INSTANCE
DE MARSEILLE
Place Monthyon
CS 80010
MARSEILLE CEDEX 06
☎ : 04 91 15 56 56

ORDONNANCE DE REFERE

A l'audience publique des référés, de ce Tribunal d'Instance,
tenue le Jeudi 14 Février 2019;

RG N°12-19-000140

PRESIDENT : KITANOFF Evelyne

GREFFIER : CAMPAGNA Nadine

DU : 14/02/2019

Madame O I

C/

SCI CHAUVIN prise en la
personne de son représentant
légal

Copie revêtue de la formule
exécutoire délivrée le :15
février 2019 à MES
BOURGLAN et IKHLEF

Copie délivrée le :

DEMANDEUR(S) :

Madame O I , 13005 MARSEILLE,
représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal, avocat du barreau de
MARSEILLE (A.J EN COURS)

DEFENDEUR(S) :

SCI CHAUVIN prise en la personne de son représentant légal 75
Rue du Progrès, 13005 MARSEILLE, représenté(e) par Me IKHLEF
Hakim, avocat du barreau de MARSEILLE

Date des débats : 7 février 2019

Par acte d'huissier en date du 8 janvier 2019, Madame I O a assigné la SCI CHAUVIN devant le juge des référés du tribunal d'instance de Marseille aux fins de la voir :

- condamnée à prendre en charge son hébergement dans un logement décent correspondant à ses besoins et ce sous astreinte de 100€ par jour de retard à compter de la décision à intervenir,
- condamnée à lui verser la somme provisionnelle de 5000€ en réparation du trouble de jouissance,
- condamnée à verser à son conseil la somme de 1500€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et 37 de la loi du 10 juillet 1991 ainsi qu'aux dépens.

Elle expose que suivant contrat de bail signé avec la SCI CHAUVIN le 10 octobre 2016, elle a pris à bail un appartement de type 2 situé 13005 MARSEILLE moyennant un loyer mensuel de 470€ avec des provisions pour charges de 30€ . Elle explique que le 6 février 2018, les locataires de l'immeuble ont dénoncé des désordres importants affectant tant les parties communes que les parties privatives ce qui a conduit le service communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Marseille à mettre en demeure la SCI CHAUVIN le 1^{er} mars 2018 de procéder dans le délai d'un mois à la recherche des causes d'humidité et d'infiltrations et d'y remédier. Elle indique que les mises en demeure de la Ville n'ayant été suivies d'aucun effet, la Mairie de Marseille a informé le syndic de la copropriété le 15 novembre 2018 de l'ouverture d'une procédure de péril imminent et de la saisine du tribunal administratif aux fins de désignation d'un expert. Elle ajoute que le 16 novembre 2018, tous les locataires ont été évacués en urgence puis hébergés provisoirement à l'hôtel du Vieux-Port puis dans un appart'hôtel. Elle précise que le 10 décembre 2018, un arrêté de péril imminent a été pris interdisant toute occupation et utilisation de l'immeuble et faisant obligation aux propriétaires de prendre immédiatement à leur charge l'hébergement de leurs locataires et ce jusqu'à réintégration dans les lieux après respect des injonctions imparties par l'arrêté.

Elle soutient que la SCI CHAUVIN n'a pas respecté son obligation et qu'elle subit depuis son évacuation un préjudice pour avoir été contrainte de changer de lieu d'hébergement à plusieurs reprises sans obtenir de proposition d'hébergement de la SCI CHAUVIN. Elle fait valoir qu'elle assume seule la charge de sa fille de 4 ans et qu'elle n'a pu avoir accès pendant 2 mois à ses meubles, affaires et objets personnels.

La SCI CHAUVIN explique qu'elle est propriétaire de deux appartements dans l'immeuble et qu'elle s'est empressée de réparer les désordres subis par Madame O dès qu'elle en a eu connaissance. S'agissant des désordres apparus dans l'immeuble et plus précisément des fissures apparues dans la cage d'escalier, sur le mur mitoyen séparant les immeubles du , elle fait valoir qu'elle a confié une mission d'inspection des réseaux d'eaux usées et pluviales et de recherche des causes de l'affaissement constaté sous le hall d'entrée à un maître d'oeuvre et qu'à la suite du rapport de celui-ci, les copropriétaires ont décidé en assemblée générale de confier au même cabinet une étude géotechnique, une étude de structure et de consultation des entreprises. Elle indique qu'à la suite de ces rapports, les copropriétaires ont décidé en assemblée générale le 6 décembre 2018 la réalisation en urgence de travaux de confortement du mur mitoyen, de renforcement du plancher haut de la cave et de consolidation de la façade qui ont été confiés à la société MEDITRA moyennant un prix de 69 799,73€.

Elle fait valoir qu'elle a respecté ses obligations puisqu'elle a trouvé une solution d'hébergement pour Madame O , qu'elle a pris en charge ses frais de logement et qu'elle a entamé des recherches actives de relogement. Elle précise qu'elle a déjà réglé une partie de sa quote-part de travaux afin que les travaux puissent démarrer et s'achever le plus rapidement possible.

Elle soulève l'irrecevabilité de la demande d'hébergement sous astreinte de Madame O au motif qu'elle n'a pas saisi le maire pour l'enjoindre de proposer un logement et qu'elle contourne le dispositif prévu par l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Elle estime la demande de Madame O également mal fondée dans la mesure où c'est elle qui a trouvé les logements de type 2 situés au 32 rue de la République puis 13 rue de la Grande Armée et qu'elle en a assumé le coût intégral. Elle ajoute qu'elle a également transmis à Madame O une longue liste de logements à visiter après recherches sur des sites d'annonces. Elle indique que la veille de l'audience, elle a adressé une nouvelle proposition d'hébergement pour un T2 meublé situé dans le quartier de Noailles que Madame O a refusé.

Sur la demande d'indemnité provisionnelle, elle soutient que le trouble de jouissance dont se prévaut Madame O n'est pas la conséquence directe de son comportement puisque l'arrêté de péril a frappé les deux immeubles des et qu'aucun arrêté d'insalubrité n'a été pris pour le logement de Madame O

A titre reconventionnel, elle sollicite la condamnation à titre provisionnel de Madame O à lui verser la somme de 400€ correspondant aux réparations des dégradations commises par celle-ci dans l'appart'hôtel situé 32 rue de la République. Elle sollicite également la condamnation de Madame O au paiement de la somme de 823,46€ incluant le loyer de décembre 2018 en application de l'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation et la somme de 1500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre sa condamnation aux entiers dépens.

Elle s'oppose à la condamnation sous astreinte et à la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile puisque Madame O bénéficie de l'aide juridictionnelle.

Madame O réplique que sa demande est recevable car le seul débiteur de l'obligation de relogement est le propriétaire qui doit rembourser à la collectivité publique les frais avancés par celle-ci. Elle maintient que la SCI CHAUVIN ne respecte pas son obligation de relogement décent puisqu'elle a été contrainte de changer trois fois de lieu d'hébergement en deux mois et que, si elle lui adresse des listes de logements, elle exige d'elle qu'elle produise ses revenus et ceux d'une caution pour réserver un logement, ce qui confirme qu'elle n'entend pas prendre en charge les loyers.

Elle conteste être à l'origine des dégradations commises dans l'appart'hôtel et elle fait valoir qu'aucun état des lieux d'entrée et de sortie n'a été établi et que la SCI CHAUVIN n'établit pas avoir réglé ces frais.

Elle estime qu'ayant été évacuée, elle n'est pas redevable d'un loyer et fait observer que, bien qu'ayant été évacuée de son logement le 16 novembre 2018, elle a réglé l'intégralité du mois de novembre.

Elle conclut donc au rejet des demandes reconventionnelles de la SCI CHAUVIN.

MOTIFS

Aux termes de l'article L521-1 du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1 lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable.

Il résulte des pièces versées aux débats que Madame I O a pris à bail un appartement situé 13005 Marseille appartenant à la SCI CHAUVIN qu'elle a dû évacuer pour raison de sécurité le 10 novembre 2018. Un arrêté de péril imminent interdisant son accès et son occupation a ensuite été pris par le maire de Marseille le 10 décembre 2018.

L'article 7 de cet arrêté prévoit que les propriétaires doivent prendre immédiatement à leur charge l'hébergement des locataires et ce jusqu'à réintégration dans les lieux après respect des injonctions imparties par l'arrêté.

Madame O est donc recevable à agir contre son bailleur pour obtenir un logement conforme à ses besoins, nonobstant les dispositions de l'article L521-3-2 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient qu'en cas de défaillance du propriétaire, le président de l'établissement public de coopération pénne les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants.

La SCI CHAUVIN justifie avoir procédé à l'hébergement de Madame O et de sa fille et avoir effectué des recherches d'appartement alors qu'elle effectuait dans le même temps les démarches nécessaires en vue de faire les travaux pour mettre fin à l'état de péril de l'immeuble. Il n'en demeure pas moins que les trois solutions proposées à Madame O en deux mois, outre qu'elles sont précaires, ne correspondent pas à ses besoins et que les demandes de justification de ses revenus et de caution pour réserver un logement apparaissent tout à fait injustifiées puisqu'il appartient à la SCI CHAUVIN de prendre en charge le coût de l'hébergement provisoire.

Il y a lieu en conséquence de condamner la SCI CHAUVIN à procéder au relogement de Madame I O dans un logement décent correspondant à ses besoins et ceux de sa fille mineure et ce sous astreinte de 100€ par jour de retard, passé le délai de 8 jours à compter de la signification de la présente décision.

Il y a lieu également de faire droit à la demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, le préjudice subi par Madame O du fait de l'état de péril de l'immeuble et des conditions de son relogement étant indéniable. La SCI CHAUVIN sera condamnée à lui verser une provision de 1000€ .

Les pièces produites par la SCI CHAUVIN, en l'absence d'état des lieux d'entrée et de sortie, ne permettent pas de condamner Madame O au remboursement des dégradations constatées dans l'appart'hôtel. La SCI CHAUVIN sera déboutée de sa demande reconventionnelle.

Aux termes de l'article L 521-2 du code de la construction et de l'habitation, pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L 1331-25 et L 1331- 28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L 511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Madame I O sera donc condamnée à payer à la SCI CHAUVIN la somme de 470€ correspondant au loyer de décembre 2018. En revanche, la SCI CHAUVIN sera déboutée de sa demande de condamnation pour le surplus, aucun justificatif concernant les ordures ménagères n'étant produit.

Aucune considération d'équité ne commande l'application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'une quelconque des parties.

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la SCI CHAUVIN supportera la charge des dépens.

PAR CES MOTIFS,

Nous, Evelyne KITANOFF, Première Vice-Présidente au Tribunal d'Instance de Marseille,
Assistée de Nadine CAMPAGNA, Greffier,
Statuant en audience publique, contradictoirement, en premier ressort et en matière de référé,

Condamnons la SCI CHAUVIN à procéder au relogement de Madame I O dans un logement décent correspondant à ses besoins et ce sous astreinte de 100€ par jour de retard, passé le délai de 8 jours à compter de la signification de la présente décision,

Nous réservons la liquidation de l'astreinte,

Condamnons la SCI CHAUVIN à payer à Madame I O la somme de 1000€ à titre provisionnel en réparation de son préjudice,

Condamnons Madame I O à payer à la SCI CHAUVIN la somme de 470€ au titre du loyer du mois de décembre 2018,

Déboutons la SCI CHAUVIN du surplus de ses demandes reconventionnelles,

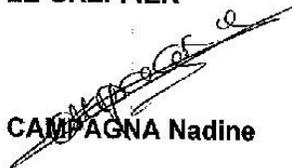
Disons n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de l'une quelconque des parties,

Rejetons toute autre demande plus ample ou contraire,

Condamnons la SCI CHAUVIN aux dépens.

AINSI ORDONNE ET PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

LE GREFFIER


CAMPAGNA Nadine

LE PRESIDENT


KITANOFF Evelyne