

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

ORDONNANCE DE REFERE

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFIER DU TRIBUNAL
D'INSTANCE DE MARSEILLE

A l'audience publique des référés, de ce Tribunal d'Instance, tenue le
Lundi 25 Février 2019;

RG N°12-19-000013

25 FEV. 2019

DU : 25/02/2019

Monsieur B M
Madame B T née
F

C/

SCI REYO

Copie revêtue de la formule exécutoire
délivrée le :

à Me BOURGLAN Ch.

Copie délivrée le :

à Me RICHARD F.

PRESIDENT : COMBRIE Stéphanie

GREFFIER : DE ANGELIS Nicole

DEMANDEURS :

Monsieur B M
demeurant , 13006 MARSEILLE,

représenté par Me BOURGLAN Chantal, avocat du barreau de MARSEILLE

Madame B T née F
demeurant , 13006 MARSEILLE,

représentée par Me BOURGLAN Chantal, avocat du barreau de
MARSEILLE

DEFENDERESSE :

SCI REYO
siège Agence de la Comtesse 20 Cours Pierre Puget, 13006 MARSEILLE,
représentée par Me RICHARD Florence, avocat du barreau de MARSEILLE

Date des débats : 7 janvier 2019

Par acte d'huissier en date du 21 décembre 2018, Monsieur M B et Madame T B née F ont assigné la SCI REYO devant le juge des référés du tribunal d'instance de Marseille après avoir été autorisés à assigner d'heure à heure par ordonnance en date du 20 décembre 2018, pour voir :

- condamner la SCI REYO à procéder à l'hébergement de la famille B dans un logement décent correspondant à ses besoins et ce, sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir,
- condamner la SCI REYO à verser à la famille B la somme de 5000 euros en réparation du trouble de jouissance subi,
- condamner la SCI REYO au paiement de la somme de 1500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 ainsi qu'aux dépens

A l'audience, Monsieur M B et Madame T B née F, par leur Conseil, maintiennent leurs demandes introductives en exposant qu'ils ont pris à bail un logement sis à Marseille (13006), auprès de la SCI REYO selon contrat en date du 1^{er} octobre 2017 et que peu de temps après leur entrée dans les lieux ils ont dénoncé le mauvais état de l'appartement.

Monsieur M B et Madame T B née F ajoutent qu'en dépit des démarches entreprises tant auprès du gestionnaire du bien que des Services d'Hygiène et de Santé de la Ville de Marseille aucun travaux n'a été entrepris, les contraignant à vivre avec leurs deux enfants dans un logement présentant des problèmes d'humidité, de moisissures, avec des fenêtres en mauvais état, un chauffage insuffisant, un mauvais fonctionnement des dispositifs d'évacuation des eaux usées, la présence de rats et un plafond effondré en juin 2018, jusqu'à leur évacuation des lieux par les pompiers le 16 novembre 2018.

Monsieur M B et Madame T B née F précisent que depuis cette date ils sont hébergés dans un hôtel et demandent à pouvoir bénéficier d'un droit au relogement de la part du bailleur au visa de l'article L521-1 du code de la construction et de l'habitation. Ils ajoutent que de surcroît un arrêté de péril a été pris le 17 décembre 2018 par la Ville de Marseille.

Monsieur M B et Madame T B née F sollicitent également l'indemnisation, à titre provisionnel, du préjudice de jouissance subi.

En réponse, la SCI REYO, par son Conseil, demande à la juridiction de débouter Monsieur M B et Madame T B née F de l'ensemble de leurs demandes et de lui donner acte de sa proposition de relogement de Monsieur M B et Madame T B née F dans un appartement situé dans un quartier limitrophe jusqu'au terme des travaux prescrits par l'arrêté de péril.

Par ailleurs, la SCI REYO s'oppose à l'octroi de toute indemnité provisionnelle en faisant valoir qu'elle n'a pas manqué à ses obligations contractuelles et que les locataires font obstruction à l'accès de leur logement pour la réalisation des travaux commandés par le bailleur.

La SCI REYO fait ainsi valoir qu'elle produit les factures de travaux réalisés dans l'immeuble tant avant leur entrée dans les lieux que pendant leur occupation et elle souligne que suite à l'injonction délivrée par la mairie elle a fait procéder aux devis nécessaires. Elle ajoute qu'elle avait également dispensé les locataires du versement d'un dépôt de garantie en contrepartie de travaux qu'ils devaient effectuer eux-mêmes et qu'ils sont à l'origine de plusieurs dégradations.

La SCI REYO ajoute que suite à l'arrêté de péril qui a été pris le 17 décembre 2018 par la Ville de Marseille elle a formulé une proposition de relogement à Monsieur M B et Madame T B née F , conforme aux dispositions de l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, proposition refusée par les locataires.

Enfin, la SCI REYO souligne que Monsieur M B et Madame T B née F ont refusé de restituer les clefs du logement, faisant obstacle aux travaux de remise en état.

MOTIFS

Attendu qu'en application de l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation:

« .-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3 ou de l'article L. 129-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues l'article L521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant. »

Qu'en outre, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation des lieux cesse d'être dû à compter de la notification de l'arrêté;

Attendu qu'en l'espèce, Monsieur M B et Madame T B née F ont pris à bail, selon contrat en date du 1^o octobre 2017, un appartement de Type 2 situé au premier étage du à Marseille (13006) moyennant une surface de 40 m²;

Que suite à l'arrêté de péril imminent pris par Monsieur Le maire de Marseille le 17 décembre 2018, ayant prescrit par ailleurs l'évacuation des lieux, la SCI REYO ne conteste pas son obligation de relogement en l'attente de la réalisation des travaux permettant le cas échéant la mainlevée dudit arrêté de péril;

Qu'il convient de rappeler que ne s'agissant pas d'un relogement définitif mais provisoire, l'article L521-3-1 du code de la construction ne fait pas obligation au bailleur de fournir aux locataires un logement exactement similaire à celui loué mais lui fait obligation de fournir un logement « décent correspondant à leurs besoins »;

Qu'en l'espèce, la SCI REYO offre un relogement dans un appartement de type 2 d'une superficie de 42 m² situé 76, boulevard National Marseille (13001) ;

Qu'eu égard au contexte actuel de l'habitat dans la ville de Marseille et de la nécessité de reloger de multiples familles suite à l'effondrement de divers bâtiments sis rue d'Aubagne, et eu égard à la composition de la famille B , composée de deux adultes et de deux enfants âgés de 7 et 12 ans, et au logement précédemment loué il y a lieu de juger que cette offre de relogement doit être jugée comme répondant aux critères de l'article L521-3-1;

Qu'enfin, et sans préjudice de l'appréciation qui en sera faite par le juge du fond, il est constant que l'état du logement et du bâtiment, tel qu'il ressort, tant du courrier adressé le 21 juin 2018 par la Ville de Marseille que de l'arrêté de péril lui-même, traduit un état de forte dégradation; que si la SCI REYO justifie par la production de pièces au dossier qu'elle a effectué des travaux, il apparaît également que ces travaux concernent exclusivement les parties communes (cage d'escalier et toiture, dératissage) ou des travaux limités à l'embellissement dans le logement (peinture), et que pour ceux dénoncés par Monsieur M B et Madame T B née F , elle n'a pas pu mettre en oeuvre les travaux visés aux devis en l'état de l'arrêté de péril;

lors retenu à hauteur de la somme provisionnelle de 2000 euros à titre de dommages-intérêts;

Que cependant, il convient de relever également que les échanges entre les parties mettent en exergue des difficultés d'exécution des travaux au domicile des locataires (lettre recommandée avec accusé réception revenue non réclamée le 1^o octobre 2018, reports de rendez-vous, absence de remise des clefs du logement);

Qu'il échet de rappeler que le bailleur est tenu de procéder aux travaux mis à sa charge par l'arrêté de péril et que ces travaux sont dans l'intérêt des locataires; que dès lors, ceux-ci ne peuvent se dispenser de restituer les clefs du logement sous réserve de convenir des modalités de remise des affaires restées dans le logement sauf à engager leur propre responsabilité;

Que chaque partie conservera la charge de ses frais et dépens en l'état;

PAR CES MOTIFS

Nous, Madame S. Combrié, Vice-Président du tribunal d'instance de Marseille, statuant après débats publics, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire, rendu en premier ressort,

DONNONS ACTE à la SCI REYO de son offre de logement de Monsieur M B et Madame T B née F dans un appartement de type 2 d'une superficie de 42 m² situé à Marseille (13001) suite à l'arrêté de péril imminent pris par Monsieur Le maire de la Ville de Marseille le 17 décembre 2018 et disons que cette offre satisfait à l'obligation de relogement prévue à l'article L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation,

CONDAMNONS la SCI REYO à verser à Monsieur M B et Madame T B née F la somme provisionnelle de 2000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance, sans préjudice de l'appréciation éventuelle du juge du fond,

DISONS que chaque partie conservera la charge de ses frais et dépens,

RAPPELONS que la décision est exécutoire de droit

AINSI JUGÉ PAR MISE À DISPOSITION AU GREFFE, LES JOUR MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT SIGNÉ À LA MINUTE LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER PRÉSENTS LORS DU PRONONCÉ,

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,


POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME À LA MINUTE
Marseille, le 25 FEV. 2019
LE GREFFIER