

**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° 12-18-002846

Affaire :

Monsieur H	H
	C/
SCI E 41	
Société MEYER INVESTISSEMENTS	
Madame A	A
Monsieur A	M

Décision du : 31/01/2019

**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 1^{er} 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 31 Janvier 2019;

RG N°12-18-002846

PRESIDENT : SIMON Ariane

GREFFIER : KELLER Valérie

DU : 31/01/2019

DEMANDEUR(S) :

Monsieur H H

C/

Monsieur H H
demeurant : 13001 MARSEILLE
représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal, avocat du barreau de
MARSEILLE

SCI E 4I
Société MEYER
INVESTISSEMENTS
Madame A A
Monsieur A M

DEFENDEUR(S) :

SCI E 4I
domiciliée : C/ Immobilière ICARD
37 Rue Montgrand,
13006 MARSEILLE
représenté(e) par Me GALLO Stéphane, avocat du barreau de
MARSEILLE

Copie revêtue de la formule
exécutoire délivrée le :
1^{er} février 2019 à Me BOURGLAN

Société MEYER INVESTISSEMENTS
domiciliée : C/ Agence Immobilière CALYPSO
90 Rue d'Italie,
13006 MARSEILLE
représenté(e) par Me PIERI Etienne, avocat du barreau de
MARSEILLE

Copie délivrée le : 1^{er} février 2019
à Me GALLO, Me PIERI
et Me BOYER

Madame A A
demeurant : 13009 MARSEILLE
représenté(e) par Me BOYER Etienne, avocat du barreau de
MARSEILLE

Monsieur A M
demeurant : 13009 MARSEILLE
représenté(e) par Me BOYER Etienne, avocat du barreau de
MARSEILLE

Date des débats : 10 janvier 2019

EXPOSE DU LITIGE

Selon exploit d'huissier du 20 septembre 2018, auquel il est expressément renvoyé pour l'exposé des moyens, conformément à l'article 455 du code de procédure civile, une citation a été délivrée à la SCI E 4 I, la société MEYER INVESTISSEMENTS, Madame A A et Monsieur M A par Monsieur H H devant le juge des référés du Tribunal d'instance de MARSEILLE.

Aux termes de cet acte, il est demandé au Juge des référés de :

* condamner la SCI E 4 I et la société MEYER INVESTISSEMENTS à procéder à l'hébergement de Monsieur H H dans un logement décent correspondant à ses besoins sous astreinte de 150 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision

* condamner solidairement la SCI E 4 I, la société MEYER INVESTISSEMENTS, Madame A A et Monsieur M A à payer :

* une provision à valoir sur leur trouble de jouissance d'un montant de 10000 euros

* une somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens

Monsieur H H fait valoir qu'il occupe un logement dont la SCI E 4 I est propriétaire et qui a été donné à bail commercial d'abord à Madame A A et Monsieur M A, puis, à compter du 1^{er} avril 2018, à la société MEYER INVESTISSEMENTS.

Il explique avoir maintes fois alerté Madame A A et Monsieur M A, puis ensuite la SCI E 4 I, sur l'état d'insalubrité du logement, mais en vain, et avoir dû quitter les lieux le 13 juin 2018, à la veille d'un arrêté de péril pris par la ville de MARSEILLE.

Il indique être logé dans un hôtel aux frais de son bailleur actuel et sollicite l'indemnisation de son préjudice de jouissance, ainsi que son hébergement dans un logement décent.

A l'audience, la société MEYER INVESTISSEMENTS soutient avoir satisfait à ses obligations et s'oppose donc à la demande de relogement sous astreinte formulée par le demandeur.

Elle indique n'avoir perçu aucun loyer depuis sa prise à bail du bien et considère que cela suffit à indemniser la partie demanderesse de son préjudice de jouissance.

Elle demande en conséquence que Monsieur H H soit débouté de toutes ses demandes.

La SCI E 4 I, de son côté, fait valoir qu'en vertu des clauses du bail qu'elle a conclu avec la société MEYER INVESTISSEMENTS, celle-ci assume seule l'obligation de relogement de locataire.

Elle soulève donc une contestation quant à sa responsabilité et demande à titre subsidiaire que Madame A A et Monsieur M A soient condamnés à la relever et garantir de toutes condamnations qui viendraient à être prononcées contre elle.

Enfin, Madame A A et Monsieur M A soutiennent que les demandes à leur égard sont irrecevables et mal fondées car ils n'avaient plus, la qualité de bailleurs du logement à la date de l'assignation et que la réfection de l'immeuble incombe au propriétaire, la SCI E 4 I.

Ils demandent la condamnation de Monsieur H H au paiement des dépens et d'une somme de 1000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

En réponse, la partie demanderesse se désiste de sa demande de relogement sous astreinte, ayant été relogée depuis l'assignation dans un appartement correspondant à ses besoins.

Elle indique que Madame A A et Monsieur M A ont continué à percevoir les loyers alors que leur bail commercial avait été transféré à la société MEYER INVESTISSEMENTS et qu'ils n'avaient donc plus la qualité de bailleurs.

Elle porte au montant de 2000 euros sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et maintient ses autres demandes.

MOTIFS

Selon l'article 848 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du Tribunal d'instance peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

En vertu de l'article 849 du même code, 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.

L'article de l'article L 511-3 du code de la construction et de l'habitation dispose :

« Lorsqu'un immeuble a 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, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. »

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats que l'appartement occupé par le demandeur avait été diagnostiqué comme insalubre bien avant l'arrêté de péril.

La demande relative au trouble de jouissance ne peut prospérer à l'égard de la SCI E 4 I qui n'est pas le bailleur de Monsieur H et qui n'assume donc pas l'obligation contractuelle de délivrer un logement décent, laquelle obligation incombe au seul bailleur.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu à référé sur les demandes à l'encontre de la SCI E 4 I.

S'agissant de la demande à l'égard des consorts A, il apparaît que ceux-ci ont été mis en demeure par la ville de MARSEILLE de réaliser des travaux pour rendre le logement décent à brève échéance bien avant l'arrêté de péril.

Il n'est pas contesté que ces travaux n'ont pas été réalisés et que le logement est demeuré dans un état d'insalubrité qui a nécessairement occasionné un préjudice au demandeur.

Il est constant que le Juge des référés a le pouvoir d'accorder une provision sur des dommages et intérêts en présence d'un préjudice avéré (Cour de cassation, Chambre sociale, 12 Février 2014, 11-27.899).

Dès lors, une provision d'un montant de 3000 euros à valoir sur le préjudice du demandeur sera mise à la charge de Monsieur et Madame A.

Ce préjudice étant établi, la question se pose de savoir si sa réparation incombe également à la société MEYER INVESTISSEMENTS, le bailleur actuel.

Celle-ci connaissait l'état d'insalubrité du logement au moment où elle en est devenue la bailleuse et n'y a pas remédié entre ce moment là et la date de l'arrêté de péril, soit pendant plus de deux mois.

Par ailleurs, Monsieur H a été relogé en juin 2018 dans une chambre d'hôtel qui n'offrait pas le confort de son appartement et dans laquelle il ne pouvait pas cuisiner et prendre ses repas.

Le surcoût des repas qu'il a été contraint de prendre à l'extérieur représente un préjudice dont l'indemnisation incombe à son bailleur.

La société MEYER INVESTISSEMENTS sera donc condamnée à leur verser une somme provisionnelle de 3000 euros au titre de ce préjudice qui a été subi entre juin 2018 et la date, récente, du relogement dans un appartement convenant à ses besoins.

Le fait qu'elle n'ait pas perçu de loyers depuis avril 2018 n'est pas de nature à l'exonérer de toute responsabilité dans la mesure où elle n'a pas fait connaître sa qualité de bailleur au demandeur lors de la conclusion de son bail commercial avec la SCI E 4 I.

La bonne foi du locataire, qui indique, sans être contredit, avoir continué à payer les loyers aux consorts A n'est pas sérieusement contestée, si bien que son préjudice de jouissance ne peut être considéré comme réparé du fait d'un non paiement de loyers.

En conséquence, la société MEYER INVESTISSEMENTS sera condamnée à payer à Monsieur H H une somme provisionnelle de 3000 euros à valoir sur son préjudice de jouissance.

Enfin, il apparaît équitable et conforme à la situation économique des parties de condamner solidairement la société MEYER INVESTISSEMENTS, Madame A A et Monsieur M A à payer à Monsieur H H les dépens de l'instance ainsi qu'une somme de 1000 sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Nous, Juge des référés, statuant publiquement par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort,

CONSTATONS le désistement de Monsieur H H de sa demande à l'égard de la SCI E 4 I et la société MEYER INVESTISSEMENTS de condamnation sous astreinte à offrir un logement correspondant à ses besoins

DISONS n'y avoir lieu à référé sur les demandes à l'encontre de la SCI E 4 I

CONDAMNONS Madame A A et Monsieur M A à payer à Monsieur H H une somme provisionnelle de 3000 euros à titre de dommages et intérêts à valoir sur son préjudice de jouissance

CONDAMNONS la société MEYER INVESTISSEMENTS à payer à Monsieur H H une somme provisionnelle de 3000 euros à titre de dommages et intérêts à valoir sur son préjudice de jouissance

CONDAMNONS solidairement la société MEYER INVESTISSEMENTS, Madame A A et Monsieur M A à payer à Monsieur H H la somme de 1000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

CONDAMNONS solidairement la société MEYER INVESTISSEMENTS, Madame A A et Monsieur M A aux dépens

DEBOUTONS les parties du surplus de leurs demandes plus amples ou contraires

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

Ainsi ordonné et prononcé en audience publique les jour, mois et an que dessus indiqués, et Madame Ariane SIMON, Juge, a signé, avec Madame Valérie KELLER, Greffier.

LE GREFFIER



LE JUGE

