

**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° 12-19-000139

Affaire :

Monsieur P A
Madame P A née O
 C/

SCI CHAUVIN prise en la personne de
son représentant légal

Décision du : 07/03/2019

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

Nombre de pages : 5

**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 8 mars 2019

Le Directeur des Services de Greffe Judiciaires



Par acte d'huissier en date du 8 janvier 2019, Monsieur Al P et Madame A O épouse P ont 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 leur hébergement dans un logement décent correspondant à leurs besoins et ce sous astreinte de 100€ par jour de retard à compter de la décision à intervenir,
- condamnée à leur verser la somme provisionnelle de 5000€ en réparation du trouble de jouissance,
- condamnée à verser à leur 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.

Ils exposent que suivant contrat de bail en date du 5 mai 1999, ils ont pris à bail un appartement de type 2 situé 13005 MARSEILLE moyennant un loyer mensuel de 515€. Ils expliquent 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. Ils indiquent 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. Ils ajoutent 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. Ils précisent 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.

Ils soutiennent que la SCI CHAUVIN n'a pas respecté son obligation et qu'ils subissent depuis leur évacuation un trouble de jouissance incontestable puisque Madame P a perdu son emploi d'assistante maternelle ne pouvant plus accueillir d'enfants à son domicile et subit du fait de cette situation un état anxio-dépressif. Ils ajoutent qu'ils subissent également un préjudice pour avoir été contraints de changer de lieu d'hébergement à plusieurs reprises et sans obtenir de proposition d'hébergement ce qui désoriente Monsieur P handicapé qui travaille en CAT.

A l'audience du 7 février 2019 à laquelle cette affaire a été évoquée, ils indiquent qu'ils ont été relogés la semaine précédente et qu'ils ne maintiennent que leur demande de dommages et intérêts.

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 Monsieur Alain P et Madame A O épouse P 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 hail 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 les époux P , qu'elle a pris en charge leurs 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.

Sur la demande d'indemnité provisionnelle, elle soutient que le trouble de jouissance dont se prévalent les époux P 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 des époux P

A titre reconventionnel, elle sollicite la condamnation à titre provisionnel des époux P à lui verser la somme de 204€ correspondant aux réparations des dégradations commises par ceux-ci dans l'appart'hôtel situé 32 rue de la République. Elle sollicite également la condamnation des époux P au paiement de la somme de 1196,87€ incluant les loyers de novembre et 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 demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur A P et Madame A O épouse P contestent être à l'origine des dégradations commises dans l'appart'hôtel.

Ils estiment qu'ayant été évacués, ils ne sont pas redevables d'un loyer et font observer que le logement étant manifestement indécent et dangereux, les loyers devront être suspendus à compter du 6 février 2018, date de la dénonciation des locataires sur l'état de l'immeuble ou à tout le moins à compter du 8 septembre 2018, date de l'intervention des pompiers. Enfin, ils font valoir qu'aucune régularisation de charges locatives ne leur a été adressée depuis l'origine du bail.

Ils concluent donc au rejet des demandes reconventionnelles de la SCI CHAUVIN.

MOTIFS

Il y a lieu de donner acte à Monsieur A P et Madame A O épouse P de leur désistement concernant la demande de relogement sous astreinte.

Il sera fait droit à leur demande de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, le préjudice qu'ils ont subi, notamment la perte d'emploi de Madame P, résultant de l'état de péril de l'immeuble et des conditions de leur relogement. La SCI CHAUVIN sera condamnée à leur 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 Monsieur A P et Madame A O épouse P 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.

Monsieur A P et Madame A O épouse P seront donc condamnés à payer à la SCI CHAUVIN la somme de 830€ correspondant aux loyers impayés comptés arrêtés au 31 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, Juge au Tribunal d'Instance de Marseille,
Assisté de Greffier,
Statuant en audience publique, contradictoirement, en premier ressort et en matière de
référé,

Donnons acte à Monsieur A P et Madame A O épouse P
de leur désistement concernant leur demande de relogement sous astreinte,

Condamnons la SCI CHAUVIN à payer Monsieur A P et Madame A
O épouse P la somme de 1000€ à titre provisionnel en réparation de leur
préjudice,

Condamnons Monsieur A P et Madame A O épouse P à
payer à la SCI CHAUVIN la somme de 830€ au titre des loyers impayés comptes arrêtés
au 31 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