

DATE : 26 JUIN 2020

RÔLE : 20 / 02094

GROSSE : Maître BOURGLAN Ch. 26 JUIN 2020

COPIE : Maître LABI F. 26 JUIN 2020

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

**Audience publique du Tribunal Judiciaire de Marseille, Pôle de Proximité,
siégeant Place Monthyon - 13281 Marseille cedex 06,**

tenue le VINGT-SIX JUIN DEUX MILLE VINGT,

**par Madame Anne-Laure GARNIER, Vice Présidente présidant l'audience,
assistée de Monsieur Farid DRIDI, Greffier,**

ENTRE :

Monsieur [REDACTED],
né le 10 juillet 1980 à Homs (Syrie), de nationalité syrienne,

Madame [REDACTED],
née le 25 octobre 1985 à Damas (Syrie), de nationalité syrienne,

Tous deux domiciliés [REDACTED] 13003 Marseille,

DEMANDEURS suivant exploit de **Maîtres GALY, de GOLBERY, ESCUDIER**, huissiers de
Justice de Marseille en date du **4 juin 2020**,

COMPARANTS par **Maître Chantal BOURGLAN**, avocat au barreau de Marseille,

ET :

La Société I [REDACTED],
siège social [REDACTED] 13009 Marseille, prise en la personne de son
représentant légal Monsieur Benjamin AMMAR, y domicilié ès qualité,

DÉFENDERESSE COMPARANTE par **Maître Fabrice LABI**, avocat au barreau de
Marseille,

La cause a été appelée à l'audience à toutes fins du **5 juin 2020** et renvoyée à celle du **12 juin
2020**,

A cette date les parties ont été entendues en leurs explications puis avisées de la mise en délibéré
jusqu'à ce jour où le présent jugement a été rendu.

EXPOSE DU LITIGE

Suivant requête du 2 juin 2020 reçue le 3 Monsieur [REDACTED] et Madame S [REDACTED] épouse [REDACTED] ont sollicité du Juge du Contentieux de la Protection de Marseille l'autorisation de délivrer en raison de l'urgence une assignation à jour fixe.

Par ordonnance du 3 juin 2020, le Juge du Contentieux de la Protection a autorisé la SCP BOURGLAN représentant les consorts [REDACTED] à assigner avant le 4 juin 16 heures la Société Civile Immobilière ISRAEL pour l'audience du vendredi 5 juin 2020 à 9 heures.

Le 4 juin 2020 à 11 heures 25, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] ont fait citer la Société Civile Immobilière IS [REDACTED] par acte remis à étude.

Le 5 juin 2020, l'affaire a été appelée et renvoyée à la demande de la Société Civile Immobilière IS [REDACTED], représentée par son conseil Maître LABI.

L'affaire a été appelée et retenue à l'audience du 12 juin 2020, les parties étant en l'état.

Par plaidoirie de Maître BOURGLAN, Monsieur [REDACTED] et Madame S [REDACTED] épouse [REDACTED] demandent au tribunal :

- de déclarer nul et de nul effet le congé du 19 septembre 2019 produit aux débats par le bailleur,
- de déclarer inopposable à Madame [REDACTED] ledit congé et, en conséquence, de le déclarer nul et de nul effet,
- de condamner la Société Civile Immobilière IS [REDACTED] à procéder au relogement provisoire des requérants, ce sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir,
- de condamner la Société Civile Immobilière IS [REDACTED] à verser aux requérants la somme de 20.000 euros en réparation de leurs préjudices,
- de condamner la Société Civile Immobilière IS [REDACTED] à payer la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- de condamner la Société Civile Immobilière IS [REDACTED] aux dépens.

A titre subsidiaire, ils sollicitent que soit réalisée une expertise graphologique du congé litigieux.

Ils exposent être locataires de la Société Civile Immobilière IS [REDACTED] en vertu d'un bail sous seing privé du 1er août 2017 concernant un logement sis rez-de-chaussée de l'immeuble [REDACTED] à Marseille dans le 3ème arrondissement moyennant un loyer mensuel de 750 euros, hors charges et taxes. Ils expliquent avoir fait l'objet d'une évacuation par les services de la Ville de Marseille le 19 octobre 2019. Ils précisent que s'en est suivi dès le 31 octobre la prise par la Ville de Marseille d'un arrêté portant interdiction d'occupation de l'immeuble puis d'un arrêté de péril grave et imminent le 18 novembre 2019. Ils affirment donc qu'en vertu de cette évacuation puis de ces arrêtés, l'immeuble puis l'appartement du rez-de-chaussée ont été interdit de toute occupation et utilisation.

Ils précisent que, dès le 4 décembre 2019, leur conseil a, par courrier recommandé, rappelé à la Société Civile Immobilière IS [REDACTED] ses obligations telles que résultant des articles L 521-3 I et suivants du code de la construction et de l'habitation et lui a demandé de leur proposer des offres de relogement provisoire. Ils affirment qu'en l'absence de réponse à ce courrier, ils ont saisi en référé le pôle de Proximité de Marseille aux fins d'entendre ordonner à la Société Civile Immobilière IS [REDACTED] de procéder à cet hébergement provisoire, dans un logement décent correspondant à leurs besoins, sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter de la

décision à intervenir, et de condamner la bailleresse à les indemniser de leur préjudice de jouissance à hauteur de 6.000 euros. Cette procédure a été renvoyée au 30 juillet 2020. Tenant l'existence d'éléments nouveaux, et notamment la production par la bailleresse, d'un congé dont ils nient la signature, ils ont sollicité l'autorisation sus-évoquée d'assigner à jour fixe devant le juge du contentieux de la protection.

Ils reconnaissent que, depuis le 19 octobre 2019, la Ville de Marseille a procédé à leur hébergement provisoire et en urgence à l'hôtel IBIS BUDGET de l'Estaque. Ils affirment cependant que, le 13 février 2020, ils ont été informés par la gérante de l'hôtel qu'ils devraient libérer les lieux le lundi suivant, la Ville de Marseille ne prenant plus en charge leur hébergement. Ils expliquent qu'ils ont alors pris contact avec la Mairie qui leur a indiqué que cette décision de fin de prise en charge de l'hébergement résultait des informations reçues de la Société Civile Immobilière I [REDACTED] selon lesquelles les époux [REDACTED] avaient donné congé de leur logement le 19 septembre 2019 avec expiration du délai de préavis préalablement à l'évacuation des lieux. Contestant être l'auteur du congé, indiquant avoir déposé plainte, et produisant des attestations de témoins, ils précisent que la Ville de Marseille a accepté de maintenir l'hébergement provisoire à l'hôtel dans l'attente d'une décision judiciaire et plus précisément de l'ordonnance de référé. Cependant le 27 mai 2020, la Ville de Marseille leur a notifié officiellement la fin de cette prise en charge au 2 juin au motif que « *le conflit opposant les requérants à leur bailleur relativement à la validité du congé délivré relève du droit privé* ».

Se fondant sur les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ils invoquent la nullité du congé. Ils soutiennent que le congé produit par la Société Civile Immobilière I [REDACTED] est un faux. Ils insistent sur le fait que Monsieur [REDACTED] ne sait ni lire ni écrire le français. Ils s'interrogent sur la production par la bailleresse de deux congés simultanés de deux locataires différents alors que les deux locataires contestent leur signature et ont tous deux porté plainte pour faux. Ils soulignent que les deux congés ont été rédigés à l'identique, avec la même faute d'orthographe, et qu'il est fort étonnant qu'ils arrivent à échéance quelques jours avant l'évacuation des lieux. Ils indiquent produire aux débats des attestations des autres occupants de l'immeuble expliquant que le bailleur a tenté d'obtenir d'eux des attestations mentionnant que les requérants voulaient quitter les lieux depuis août 2019. Ils font valoir qu'ils sont ressortissants syriens, bénéficiaires de la protection de réfugiés, qu'ils ne savent ni lire ni écrire le français et ne bénéficient que de très faibles ressources constituées uniquement des prestations familiales.

Par ailleurs, se fondant sur les articles 215 et 1751 du code civil, ils arguent de l'inopposabilité du congé à Madame [REDACTED], le congé ne comportant pas sa signature alors qu'elle est co titulaire du contrat de bail.

Dès lors, ils soutiennent qu'en application de l'article L 521 -3 I du code de la construction et de l'habitation, la Société Civile Immobilière I [REDACTED] est tenue de procéder à ses frais au relogement provisoire des requérants dans un logement décent et correspondant à leurs besoins. Ils soulignent que l'hébergement en hôtel pour un couple avec six enfants mineurs à charge est inadapté, ce d'autant que la situation dure depuis plus de huit mois. Ils insistent sur le fait que la Société Civile Immobilière I [REDACTED] est propriétaire de nombreux immeubles et donc qu'elle peut parfaitement les reloger.

Ils sollicitent, par ailleurs, en vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et des articles 1719 et suivants du code civil, l'indemnisation du préjudice de jouissance subi. Ils font valoir qu'il ressort de l'arrêté de péril imminent que de graves désordres affectaient les parties communes de

l'immeuble et que le logement qui leur est loué au rez-de-chaussée présentait des dangers pour leur sécurité. Ils estiment qu'il ressort nettement de l'arrêté de péril le trouble de jouissance qu'ils ont subi depuis leur entrée dans les lieux ainsi que le préjudice moral résultant du danger auquel ils étaient exposés. Ils ajoutent que depuis l'évacuation de l'immeuble ils subissent des conditions de vie anormales pour un quotidien de 8 personnes et ne peuvent suivre les formations destinées à leur insertion compte tenu de l'éloignement de l'hôtel d'hébergement provisoire. Ils terminent en précisant n'avoir jamais pu récupérer leur mobilier.

La Société Civile Immobilière IS [REDACTED] demande au tribunal de débouter Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] de l'ensemble de leurs demandes et sollicite une somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la procédure abusive dont elle a fait l'objet, en plus de l'octroi d'une somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient que les époux [REDACTED] ont délivré congé le 19 septembre 2019, avec effet au 19 octobre 2019, et ont déménagé, dès le 15 octobre 2019, tenant l'attribution d'un nouveau logement. Elle argue de la parfaite légalité, légitimité et régularité du congé entrepris dont elle a fait état à la Mairie dès l'évacuation du 19 octobre et qu'elle produit aux débats en original. Elle précise que les époux [REDACTED] se sont présentés le 19 septembre 2019 en ses locaux pour lui indiquer qu'ils avaient trouvé un autre logement, plus adéquat à leur composition familiale, et qu'ils entendaient rendre les lieux quelques jours plus tard. Elle indique donc qu'elle a, tenant leur présence dans ses locaux, décidé d'établir un écrit portant congé afin de régulariser la fin du bail et pour rappeler aux requérants leurs propres obligations légales en matière de congé et de délai de préavis qui arrivait donc à expiration le 19 octobre 2019. Elle insiste sur le fait que Monsieur [REDACTED] a signé le congé dactylographié dans ses locaux, en présence de son épouse. Elle précise même justifier des démarches qu'elle avait entreprises pour faire réaliser l'état des lieux de sortie du logement au contradictoire des parties au 21 octobre 2019. Elle indique produire aux débats les preuves du déménagement des époux [REDACTED] le 15 octobre. Elle insiste également sur l'incohérence des arguments des requérants consistant à dire qu'elle aurait créé des preuves d'un congé un mois avant l'évacuation de l'immeuble dont elle ne pouvait savoir qu'elle aurait lieu.

Elle fait valoir que Monsieur [REDACTED] est intervenu pour le compte de son épouse de manière non contestable et donc que ce congé lui est parfaitement opposable.

Elle estime donc que les requérants n'ont aucun droit à bénéficier d'un relogement provisoire puis d'une réintégration dans les lieux, tenant la parfaite validité et opposabilité du congé.

Enfin, elle souligne l'excellent état du logement lors de la prise à bail et sa parfaite habitabilité. Elle ajoute que l'expert mandaté par le Tribunal Administratif de Marseille suite à l'évacuation des lieux a relevé la destruction de la porte d'entrée de l'appartement ainsi que de la porte de la chambre et la formation d'un ventre important dans le tiers bas du mur de refend. Elle affirme que la famille [REDACTED] est à l'origine de ces dégradations qui n'existaient nullement lors de l'état des lieux d'entrée dans le logement et qui ont pu être constatées par l'expert 24 mois seulement après la prise de possession des lieux. Elle ajoute que les preneurs ne se sont jamais plaints de l'état du logement ce qui démontre selon elle qu'ils sont seuls à l'origine de telles dégradations.

L'affaire a été mise en délibéré au 26 juin 2020.

MOTIFS

Sur le congé et la contestation de signature

Aux termes de l'article 1372 du code civil, «l'acte sous signature privée, reconnu par la partie à laquelle on l'oppose ou légalement tenu pour reconnu à son égard, fait foi entre ceux qui l'ont souscrit et à l'égard de leurs héritiers et ayant cause.»

L'article 1373 du code civil ajoute que : «la partie à laquelle on l'oppose peut désavouer son écriture ou sa signature. Les héritiers ou ayants cause d'une partie peuvent pareillement désavouer l'écriture ou la signature de leur auteur ou déclarer qu'ils ne les connaissent pas. Dans ces cas, il y a lieu à vérification d'écriture.»

Dès lors, dans le cas où la signature est déniée ou méconnue, c'est à la partie qui se prévaut de l'acte qu'il appartient d'en démontrer la sincérité. En outre, dans le cas où la partie à qui l'on oppose un acte sous seing privé en dénie l'écriture ou la signature, il appartient au juge de procéder lui-même à l'examen de l'écrit litigieux à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte. Le juge peut afin de vérifier l'écrit contesté solliciter des éléments de comparaison. Il n'est pas tenu d'ordonner une expertise et peut procéder lui-même à la vérification de la signature ou trouver dans la cause des éléments de conviction.

En l'espèce, la Société Civile Immobilière I [REDACTED] soutient que Monsieur [REDACTED] a signé en son nom et en celui de son épouse co-titulaire du bail, en sa présence, un document que le gérant de la Société Civile Immobilière I [REDACTED] a lui-même dactylographié à la demande de son locataire, document portant congé du logement en date du 19 septembre 2019 avec expiration du délai de préavis au 19 octobre 2019.

Comme sus-évoqué, il appartient donc à la Société Civile Immobilière I [REDACTED] de rapporter la preuve de la sincérité de la signature de Monsieur [REDACTED]. A ce titre, il produit le courrier portant congé en original en pièce numérotée 3.

Il sera précisé dès avant qu'il n'est légalement nullement interdit au bailleur de rédiger le congé ou d'en donner un exemplaire dactylographié à son locataire, sous réserve que seul le ou les locataires y apposent avec un consentement éclairé et sincère leur signature, et ce en toute connaissance de cause.

Pour justifier de la validité de la signature de Monsieur [REDACTED], la Société Civile Immobilière I [REDACTED] produit aux débats une copie du contrat de bail conclu le 1er août 2017 et signé par Monsieur [REDACTED] (pièce numéro 1), ainsi que l'état des lieux d'entrée du 1er août 2017 en original également signé par Monsieur [REDACTED] (pièce numéro 2), Madame [REDACTED] n'apposant dans ces actes que son paraphe et jamais sa signature.

Il résulte de la comparaison de ces trois signatures une ressemblance dans la forme de la signature apposée sur le contrat de bail et sur l'état des lieux d'entrée. En effet, ces deux signatures débutent par un trait partant du haut vers le bas et vers la droite pour revenir en un trait vers la gauche puis former à nouveau un tournant vers la droite et une ligne horizontale. Elles comportent ensuite un trait ressemblant à l'ouverture d'une parenthèse c'est-à-dire un trait vertical dont les pointes sont dirigées vers la droite. Puis elles comportent ensuite un trait ressemblant à la fermeture d'une apostrophe c'est-à-dire un trait vertical dont les pointes sont dirigées cette fois-ci vers la gauche,

trait plus bas que le précédent et coupant dans les deux cas (contrat de bail et état des lieux d'entrée) le premier trait évoqué (trait horizontal). Bien au contraire, la signature du congé tel que produit aux débats par la Société Civile Immobilière I [REDACTED] débute par un trait vertical partant du bas vers le haut à gauche pour former par la suite un tournant vers la droite et une ligne horizontale dans cette direction. Cette signature comporte ensuite un trait ressemblant à la fermeture d'une parenthèse c'est-à-dire un trait vertical dont les pointes sont dirigées vers la gauche. Ensuite, elle se termine par une forme de trois.

Il s'évince de cette comparaison que la signature apposée sur le courrier portant congé est différents des deux autres spécimen de signature produits aux débats par la bailleresse elle-même. En effet, les caractéristiques de la signature apposée sur le congé sont l'inverse de celles relevées dans les deux autres modèles de signature. Il peut donc en être déduit que la signature apposée sur le congé n'a pas été réalisée par Monsieur [REDACTED]. Il sera d'ailleurs relevé que ce dernier produit aux débats une pièce numérotée 11 (dépôt de plainte pour faux relativement à ce congé). Cette plainte comporte la signature de Monsieur [REDACTED]. Or la signature de cette plainte comporte également les mêmes caractéristiques que les signatures apposées sur le contrat de bail et l'état des lieux.

Ce congé produit aux débats par la bailleresse constitue donc un faux document. Il sera précisé aux requérants qu'il n'y a pas lieu d'en prononcer la nullité qui est une sanction d'un défaut de validité du contrat lié à un vice du consentement, un défaut de capacité des parties ou à un contenu illicite et incertain. Bien au contraire, ce congé constituant un faux, il ne peut donc produire aucun effet et n'a nullement lieu d'être annulé puisqu'il n'existe pas. Il conviendra donc de constater que Monsieur et Madame [REDACTED] sont bien locataires du logement appartenant à la SCI I [REDACTED] sis rez-de-chaussée de l'immeuble [REDACTED] à Marseille dans le 3ème arrondissement et de rappeler qu'ils n'ont jamais délivré de congé.

Le fait que la Société Civile Immobilière I [REDACTED] ait fait constater par huissier de justice l'existence de ce courrier et de la date à laquelle elle l'a pris en photo pour l'installer dans son ordinateur ne font pas foi de la personne ayant apposé la signature sur le document dans la mesure où ladite signature n'a nullement été apposée en présence de l'huissier de justice (pièce numéro 5 dossier défendeur). Par ailleurs, l'accusé de réception selon lequel la Société Civile Immobilière I [REDACTED] a bien reçu en main propre le congé ne saurait constituer qu'une preuve que le bailleur s'est créé à lui-même ce qui est donc sans emport (pièce numéro 4 dossier défendeur). En outre l'attestation établie par l'étude d'huissier le 29 mai 2020 n'apporte aucun élément autre que le fait qu'elle ait été mandatée par son client la Société Civile Immobilière I [REDACTED], fin septembre pour réaliser un constat d'état du logement (pièce numéro 6 dossier défendeur). Cette attestation ne fait pas plus foi de la personne ayant apposé la signature sur le document.

Au vu de l'ensemble des éléments sus-évoqués, la seule attestation de Monsieur [REDACTED] datant du 30 janvier 2020 ne saurait suffire à elle seule à établir la réalité d'un congé délivré par Monsieur [REDACTED].

Enfin, le procès-verbal du 11 juin 2020 établi par la SCP A [REDACTED] ne permet nullement de confirmer la réalité du déménagement de la famille [REDACTED] puisqu'il n'y est indiqué que : «le cousin à [REDACTED] récupérer ses affaires». Il est manifeste que la réalité de l'identité de l'homme apparaissant en jaune sur cette vidéo ne peut être vérifié, et qu'en tout état de cause il ne fait qu'indiquer être le cousin et non Monsieur [REDACTED] ou ses enfants et ne faire que récupérer ses propres affaires. Au surplus, il sera rappelé qu'il est attesté par les

documents produits aux débats par Monsieur et Madame [REDACTED] qu'ils ont bien été évacués le 19 octobre 2019 ce qui ne laisse donc aucun doute quant à leur présence dans le logement à cette date et l'absence de déménagement au 15 octobre 2019 comme allégué par le bailleur.

Il n'y aura donc pas lieu d'examiner l'opposabilité de ce document à Madame [REDACTED]

Sur les conséquences du maintien de la relation contractuelle en présence d'un arrêté de péril grave et imminent

En vertu de l'arrêté de péril grave et imminent du 6 novembre 2019 pris au visa des articles L 511-1 à L 511-6 du code de la construction et de l'habitation et des articles L 521-1 à 521-4 du même code, les dispositions légales suivantes seront rappelées à la Société Civile Immobilière ISRAEL :

* article L521-1: *«Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. 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 dans les cas suivants :*

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L 1331-22 à 25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L 511-1 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 ;

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3. (...).»

* article L521-3-1: *«I.-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 L511-3 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 à l'article L 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

(...).»

* article L521-3-2 : *«I.-Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger. (...).»*

* article L521-3-3 : *«Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'État dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L 441-2-3.*

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L 441-1-1 et 2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'État dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.»

** article L521-3-4 : «Dans les cas prévus à l'article L 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.*

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.»

** article L521-4: «I.-Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :*

-en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des article L 521-1 à 3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;

-de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L 521-2 ;

-de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

II.-Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été Immobilièrement utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

3° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce. Cette interdiction porte sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien ou d'un fonds de commerce soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur ou usufruitier, soit sous forme de parts immobilières ; cette interdiction ne porte toutefois pas sur l'acquisition ou l'usufruit d'un bien immobilier à usage d'habitation à des fins d'occupation à titre personnel.

Le prononcé des peines complémentaires mentionnées aux 1° et 3° du présent II est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

III.-Les personnes morales déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies au présent article encourent, outre l'amende suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal, les peines prévues par les 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code.

La confiscation mentionnée au 8° de cet article porte sur le fonds de commerce ou les locaux mis à bail. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 du code pénal est égal à celui de l'indemnité d'expropriation.

Elles encourent également la peine complémentaire d'interdiction, pour une durée de dix ans au plus, d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.

Le prononcé de la peine de confiscation mentionnée au 8° de l'article 131-39 du même code et de la peine d'interdiction d'acheter ou d'être usufruitier mentionnée au troisième alinéa du présent III est obligatoire à l'encontre de toute personne coupable d'une infraction prévue au présent article. Toutefois, la juridiction peut, par une décision spécialement motivée, décider de ne pas prononcer ces peines, en considération des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur.

Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application des dispositions de l'article L. 651-10 du présent code.»

Il en résulte qu'en situation de péril imminent (dangerosité du logement évalué par dire d'expert), le propriétaire est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le propriétaire/bailleur doit donc présenter une offre de logement à l'occupant lui-même.

Toutefois, en cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être poursuivie devant le juge judiciaire.

Dès lors, Monsieur et Madame [REDACTED] sont parfaitement fondés à solliciter de la Société Civile Immobilière I [REDACTED] leur relogement provisoire, ce sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter de la décision à intervenir. En effet, l'astreinte apparaît parfaitement justifié au vu des circonstances de l'espèce, un faux ayant été constaté et les locataires vivant à huit dans une chambre d'hôtel depuis plus de huit mois sans aucune proposition de relogement adapté.

Sur la demande d'indemnisation des préjudices subi par les requérants

S'agissant de leur demande d'indemnisation de leur préjudice de jouissance, les époux [REDACTED] sollicitent la condamnation de la Société Civile Immobilière I [REDACTED] à leur verser une somme de 20.000 euros en réparation de leurs préjudices.

L'article 1719 du code civil dispose «le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ; 2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ; 3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ; 4° D'assurer également la permanence et la qualité des plantations.»

En outre, l'article 1720 du code civil prévoit que «le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.»

Le bailleur est donc tenu de délivrer la chose en bon état de réparations et est tenu d'une obligation d'entretien. Il est responsable en cas de dysfonctionnement des éléments d'équipement dus à la vétusté. Les demandes formées à l'encontre du bailleur ne sont pas subordonnées à une mise en demeure, un simple avertissement suffisant.

Par ailleurs, l'article 1721 du code civil conjugué à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 oblige le bailleur à garantir le preneur des vices et défauts de nature à faire obstacle à la jouissance paisible du logement, et dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Aux termes de l'article 6 de la loi du 06 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Il en résulte qu'en cas d'inexécution de son obligation d'entretien, le bailleur doit au preneur des dommages et intérêts réparant le préjudice subi à raison du trouble de jouissance. Ainsi, le bailleur peut être déclaré responsable pour ne pas avoir pris les mesures nécessaires compte tenu du mauvais état de l'immeuble qui lui appartient. L'indemnisation d'un trouble de jouissance suppose une réclamation du preneur pendant l'occupation des lieux.

En l'espèce, l'arrêté de péril grave et imminent du 6 novembre 2019 indique s'agissant des parties communes qu'elles souffrent d'une fissure verticale dans l'encoignure entre le mur de façade et le refend derrière la porte ainsi que le long de la cloison séparative avec l'appartement du rez-de-chaussée, du mauvais état et de la vétusté de l'ensemble des parties communes, de l'affaissement du mur mitoyen avec le numéro 25, de la légère pente sur les planchers de tous les niveaux de l'immeuble, en direction du numéro 25, du dévers significatif des volées d'escaliers du rez-de-chaussée et du troisième niveau, de l'effort de traction important sur les tirants de maintien des façades déjà mis en place, déformation du ridoir qui a subi une soudure pour éviter son ouverture. S'agissant de l'appartement du rez-de-chaussée, l'arrêté évoque la destruction de la porte d'entrée de l'appartement ainsi que de la porte d'une chambre et la formation d'un ventre important dans le tiers bas du mur de refend, de faible épaisseur, par la descente de charges du plancher haut, soutenant les poutres entre la pièce à vivre et la chambre, et sur le mur de refend entre la pièce à vivre et la salle d'eau en partie centrale du logement.

Le trouble de jouissance issu de ces désordres, ainsi que l'évacuation en urgence des lieux, et le relogement depuis plus de huit mois dans une chambre d'hôtel sans leur mobilier et effets personnels ne saurait sérieusement être contesté par la bailleuse qui sera condamnée à payer à Monsieur et Madame [REDACTED] une somme de 8 000 euros à titre de dommages et intérêts.

La Société Civile Immobilière ISRAEL sera déboutée de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions.

Sur les demandes accessoires

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur et Madame [REDACTED] les frais exposés pour la présente instance. Par suite, il écherra de condamner la Société Civile Immobilière I [REDACTED] à leur payer la somme de 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Le bénéfice de l'exécution provisoire est de droit s'agissant d'une assignation délivrée après le 1er janvier 2020.

La Société Civile Immobilière I [REDACTED] succombant intégralement sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS,

Le Juge du Contentieux de la Protection, statuant après débats en audience publique, par jugement rendu contradictoirement en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

DIT QUE Monsieur Féras [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] sont locataires du logement appartenant à la SCI I [REDACTED] et situé rez-de-chaussée de l'immeuble [REDACTED] à Marseille dans le 3ème arrondissement;

DIT QUE le bail signé le 1er août 2017 n'a pas été résilié par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] qui n'ont pas délivré et signé de congé;

En conséquence, tenant l'arrêté de péril grave et imminent du 6 novembre 2019 pris au visa des articles L 511-1 à L 511-6 du code de la construction et de l'habitation et des articles L 521-1 à 521-4 du même code,

CONDAMNE la Société Civile Immobilière I [REDACTED] à procéder au relogement provisoire de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] et leurs enfants, dans un logement décent et adapté à leurs besoins, et ce sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter du prononcé de la présente décision ;

CONDAMNE la Société Civile Immobilière I [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] une somme de 8 000 euros à titre de dommages et intérêts,

DEBOUTE la Société Civile Immobilière I [REDACTED] de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

CONDAMNE la Société Civile Immobilière I [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] la somme de 800 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

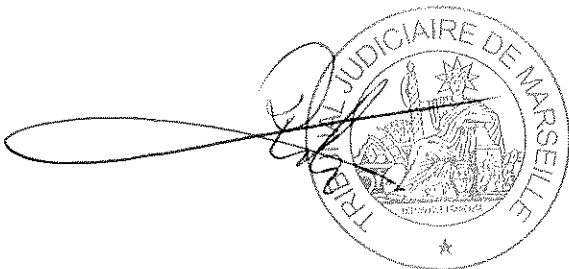
RAPPELLE QUE l'exécution provisoire est de droit,

CONDAMNE la Société Civile Immobilière I [REDACTED] aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an ci-dessus indiqués.

LE JUGE DU CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

LE GREFFIER



A large, stylized signature in black ink, likely belonging to the Greffier, written over the text 'LE GREFFIER'.