

TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS 4

ORDONNANCE DU 28 juin 2010

DEMANDEUR :

société B & S SARL "HOTEL MAISON MARAIS", inscrite au RCS de Paris sous le n° 501 336 259 dont le siège social est 03 rue Ferdinand Duval 75004 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège représenté(e) par maître BACHASSON Andrée, avocat au barreau de PARIS

DEFENDEUR :

Monsieur L. [REDACTED] Eric , Hôtel Maison Marais, 03 rue Ferdinand Duval, 75004 PARIS, représenté(e) par maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Laurence MENGIN
Greffière : Pierrette MILOT

DEBATS :

Audience publique du :3 juin 2010

ORDONNANCE :

contradictoire en premier ressort, mise en délibéré au 24 juin 2010 prorogée et prononcée par mise à disposition au greffe le 28 juin 2010 par madame Laurence MENGIN, présidente assistée de Pierrette MILOT, greffière.

Copie exécutoire délivrée le :
à:

I. EXPOSE DU LITIGE

La société MELKA, aux droits de laquelle vient la société B&S, a donné à bail une chambre meublée dans un hôtel situé à Paris 4^{ème}, 3 rue Ferdinand Duval, dénommé MAISON MARAIS à monsieur L. [REDACTED].

Le 17 janvier 2008, le nouveau bailleur a donné congé aux locataires à effet du 17 avril 2008 au motif qu'il devait réaliser des travaux.

Le 22 février 2008, l'hôtel MAISON MARAIS a fait l'objet d'une fermeture administrative par la Préfecture de police en raison d'importantes anomalies mettant en cause la sécurité du public.

Le 5 août 2008, le bailleur a fait délivrer au locataire une sommation de quitter les lieux.

Le 27 février 2009, la Préfecture a autorisé la réalisation de travaux dans l'hôtel, sous réserve de mesures de sécurité, et notamment l'interdiction de réaliser les travaux en présence des locataires.

Le 25 mars 2009, le conseil du bailleur a écrit au Centre d'action sociale de la mairie pour lui demander d'examiner les perspectives de relogement de ses locataires.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 21 octobre 2009, la société B&S a proposé deux solutions de relogement à son locataire : une chambre meublée à l'hôtel moderne à SAINT OUEN (93), moyennant un loyer compris entre 600 et 800 €, et une chambre meublée louée par HESTIA à BOULOGNE BILLANCOURT (92).

Par lettre recommandée avec accusé de réception, elle a également proposé à son locataire une indemnité pour partir d'un montant de 1.350 euros représentant trois mois de loyer, proposition refusée par monsieur L. [REDACTED].

Un arrêté préfectoral portant interdiction temporaire d'habiter l'hôtel compte-tenu des anomalies relevées a été pris le 15 mars 2010.

Par acte d'huissier en date du 26 avril 2010, la société B&S a assigné en référé son locataire devant ce Tribunal aux fins de :

- voir ordonner l'expulsion sans délai du locataire ainsi que tous occupants de son chef ;
- le voir condamner à lui payer la somme de 500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

L'affaire a été appelée à l'audience du 3 juin 2010, à laquelle le demandeur, régulièrement représenté par son avocat, a repris les prétentions contenues dans l'assignation.

Le défendeur, régulièrement représenté par son avocat, a conclu au rejet de la demande d'expulsion, et à titre reconventionnel demande au tribunal :

- d'ordonner à la société B&S que soit procédé à l'hébergement de chacun de ses

locataires dans un hébergement décent correspondant à leurs besoins pendant la durée des travaux, aux frais du bailleur et sous astreinte de 10 € par jour de retard et par locataire, à compter du 10^{ème} jour suivant la signification de l'ordonnance à intervenir,

- de condamner la société B&S au paiement de la somme de 1.452 €,

- de la condamner au paiement de la somme de 1.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ou de l'article 37 de la loi du 9 juillet 1991,

- de renvoyer les parties à une audience au fond afin qu'il soit statué sur les préjudices des locataires.

IV. DISCUSSION ET MOTIFS

Aux termes de l'article L.521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans le cas d'une interdiction temporaire d'habiter avec injonction de faire des travaux, 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 L.521-3-1, qui prévoit que le propriétaire assure un logement décent correspondant aux besoins du locataire.

Et l'article L.521-3-2 du même Code dispose que si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

En l'espèce, le bailleur a proposé à ses locataires un relogement à l'hôtel moderne à SAINT OUEN (93), moyennant un loyer de 600 à 800 € par mois. Il a également suggéré à son locataire de contacter un organisme HESTIA situé à BOULOGNE BILLANCOURT (92), qui proposerait des chambres dans Paris à la condition de pouvoir justifier notamment de bulletins de paie, les loyers étant fonction des revenus.

La première proposition ainsi faite par l'employeur représente pour monsieur LEGLEUHER, qui paie actuellement un loyer mensuel de 365 € une augmentation de loyer de 30 à 72%, et la seconde apparaît trop peu précise pour pouvoir être prise en considération.

Le bailleur a par la suite offert à son locataire une indemnisation de 1.350 € correspondant à trois fois le loyer mensuel payé par ce dernier.

Cependant, force est de constater que cette indemnisation ne correspond pas au prix des loyers des chambres proposées par l'employeur, alors, au surplus, que la durée prévisible des travaux n'est pas connue.

Dès lors, les conditions de résiliation du bail et d'expulsion du locataire prévues par l'article L.521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas réunies en l'espèce.

En conséquence, il convient de débouter la société B&S de sa demande aux fins

d'expulsion de son locataire.

Sur le même fondement, il y a lieu de faire droit à la demande reconventionnelle du locataire qui sollicite que soit ordonné au bailleur de procéder à son hébergement dans un logement décent correspondant à ses besoins pendant la durée des travaux aux frais du bailleur sous astreinte de 20 € par jour de retard à compter du 10^{ème} jour suivant la signification de la présente ordonnance.

De même il sera fait droit à la demande de suspension du paiement des loyers compte-tenu du caractère inhabitable non contesté du logement.

En revanche les demandes relatives au remboursement des loyers, dont le décompte est contesté, et d'indemnisation des locataires relèvent du juge du fond.

Les parties seront donc renvoyées à une audience devant le juge du fond.

Il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge des parties les frais irrépétibles qu'elles ont exposés pour la présente instance. Les demandes fondées sur l'article 700 du Code de Procédure Civile devront être rejetées.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant publiquement par décision **contradictoire et en premier ressort** :

- **Déboute** la société B&S de sa demande d'expulsion ;
- **Lui ordonne** de procéder à l'hébergement de monsieur **L** dans un logement décent correspondant à ses besoins pendant la durée des travaux aux frais du bailleur sous astreinte de 20 € par jour de retard à compter du 10^{ème} jour suivant la signification de la présente ordonnance ;
- **Ordonne** la suspension du paiement des loyers jusqu'à la réalisation des travaux dans l'hôtel MAISON MARAIS ;
- **Renvoie** les parties à l'audience de ce tribunal du 2 septembre 2010 à 14 heures afin qu'il soit statué sur les demandes de remboursement du loyer et d'indemnisation du locataire du fait du préjudice subi résultant du caractère non décent du logement ;
- **Dit n'y avoir lieu** à article 700 du Code de procédure civile ;
- **Condamne** le demandeur aux dépens.

Ainsi fait et jugé le 28 juin 2010.

En conséquence,
la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution.
Aux Procureurs Généraux 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 expédition conforme à la minute est délivrée sous la forme exécutoire par le Greffier en Chef,
A Paris, le 12 JUIL 2010
Le Greffier en Chef

La Présidente,

