

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Pôle de Proximité

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

ORDONNANCE DU : 17 Juin 2021 après prorogation
Président : Madame BERTRAND, Juge
Greffier : Madame KELLER, Greffier
Débats en audience publique le : 01 Avril 2021

GROSSE : Le 18 juin 2021 à Me HENRY Le à Me Le à Me	EXPEDITION : Le 18 juin 2021 à Me BARAN Le à Me Le à Me
--	--

N° RG 21/00365 - N° Portalis DBW3-W-B7F-YKCL

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.A.R.L. [REDACTED]
dont le siège social est sis [REDACTED] - 94110 ARCUEIL
représentée par Me Cyrille BARAN, avocat au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

Madame [REDACTED]
née le [REDACTED] (13000), demeurant [REDACTED] - 13003
MARSEILLE

représentée par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale n° 2021/004454 du 16/02/2021)

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte d'huissier du 15 janvier 2021, la société [REDACTED] a fait assigner Madame [REDACTED] afin d'obtenir :

- le constat de la résiliation du contrat de résidence temporaire en date du 29 novembre 2019 et que la défenderesse est occupante sans droit ni titre depuis le 09 novembre 2020 de l'immeuble situé [REDACTED] 13003 MARSEILLE ;
- l'expulsion de l'occupante et celle de tout occupant de son chef ;
- la condamnation de la défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 1 038,40 €, soit 5 fois le montant de la redevance mensuelle contractuelle, jusqu'à totale libération des lieux ;
- la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de 800 € au titre de l'indemnité de l'article 700 du code de procédure civile, et aux dépens.

A l'audience du 1er avril 2021 à laquelle l'affaire est retenue la société [REDACTED], représentée par son avocat, soutient son assignation et les conclusions qu'elle dépose aux termes desquelles, en sus de ses demandes initiales, elle sollicite le rejet des demandes adverses.

Madame [REDACTED], représentée par son avocat, soutient ses conclusions aux termes desquelles elle sollicite que le juge des référés se déclare incompétent, que les demandes de la société requérante soient rejetées. A titre reconventionnel elle sollicite que lui soit accordée la somme de 7 410,56 €, l'octroi de délais et qu'il soit statué sur les frais et dépens en équité.

Il est expressément renvoyé aux écritures des parties pour l'exposé des moyens, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

A la clôture des débats l'affaire est mise en délibéré au 03 juin 2021, avec prorogation au 17 juin 2021, par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

En vertu des dispositions de l'article 834 du code de procédure civile, le juge des contentieux de la protection peut, dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, le juge des contentieux de la protection peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

- Sur les demandes principales :

En vertu des dispositions de l'article 1 du décret n°2019-497 du 22 mai 2019 pris en application de l'article 29 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, instituant à titre expérimental un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, l'octroi de l'agrément à l'organisme intéressé par ce type d'opération nécessite un

engagement quant à l'occupation des locaux par des personnes en difficultés et la description des modalités selon lesquelles les personnes bénéficient de mesures d'insertion et d'accompagnement social et, le cas échéant, lorsque l'organisme ou l'association n'est pas en capacité de mettre en œuvre ces mesures, les modalités selon lesquelles elles sont assurées par un organisme tiers.

Il résulte des dispositions de ce même décret, en son article 3, que le montant du dépôt de garantie pour le contrat de résidence ne peut être supérieur à un mois de redevance, en son article 4, que la redevance mensuelle, lorsqu'elle est prévue, ne peut excéder le montant de 200 € ou de 75 € pour les personnes les plus en difficultés, comprenant l'intégralité des charges, notamment celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité et au chauffage, l'utilisation de l'adverbe « notamment » excluant que la liste soit limitative.

Il résulte de l'examen des pièces versées aux débats que la société requérante produit un arrêté portant agrément dépourvu de date ; qu'elle a conclu le 05 septembre 2019 avec la SCI [redacted] un contrat de prestations de services « protection par occupation » pour une durée de 9 mois portant sur un immeuble situé [redacted] 13003 MARSEILLE ; que par contrat de résidence temporaire du 26 novembre 2019, la société requérante a mis à disposition, pour une durée de 2 mois renouvelable jusqu'à 18 mois, de Madame [redacted] une chambre au sein de l'immeuble situé [redacted] 13003 MARSEILLE pour une redevance de 207,68 € outre 35 € au titre des frais de contrôle et 5 € pour le nettoyage des parties communes, soit un total mensuel de 247,68 €, avec versement d'un dépôt de garantie de 400 €.

Ce contrat de résidence ne respecte pas les dispositions légales en ce que le montant de la redevance et du dépôt de garantie sont supérieurs à ceux légalement prévus.

En outre, d'une part, il n'est nullement fait mention dans l'un ou l'autre des contrats de stipulations relatives à un accompagnement social alors que l'agrément est conditionné à ce type d'accompagnement, d'autre part le contrat de résidence comporte une clause pénale en son article 14 stipulant l'augmentation de 5 % le taux d'intérêt légal en cas de non paiement des sommes au terme convenu et une indemnité d'occupation égale à cinq fois le montant de la redevance, stipulations incompatibles avec le caractère social du dispositif.

Enfin, il convient de relever :

- que le contrat comporte dans son article 11 la renonciation pour le résident temporaire de solliciter judiciairement le moindre délai ;
- qu'est joint au contrat de résidence un règlement intérieur comportant pas moins de 51 obligations et/ou interdictions à la charge des résidents, dont notamment l'interdiction de recevoir plus de deux visiteurs à la fois, d'introduire dans l'enceinte du site et dans l'immeuble toute personne mineure « et/ou d'un âge inférieur à 18 ans », l'obligation de permettre la visite des locaux, et notamment de sa chambre, sans être obligatoirement présent et sans que le représentant de l'organisme ne soit annoncé ;

Par conséquent, le contrat de résidence consenti à la défenderesse ne respecte pas les dispositions de la loi ELAN, ni dans le texte ni dans l'esprit.

Les demandes de la société requérante se heurtent à des contestations sérieuses qui font obstacle à ce qu'il soit statué en référé.

- Sur les demandes reconventionnelles

Madame [redacted] sollicite l'octroi de la somme de 7 410,56 € en réparation de ses préjudices.

Il n'appartient pas au juge des référés de statuer sur l'existence du préjudice mais uniquement d'accorder une provision au cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Il sera ainsi accordé à la défenderesse une provision de 810,56 € à valoir sur le remboursement du trop perçu au titre de la redevance mensuelle.

- Sur les demandes accessoires

Les dépens sont laissés à la charge de la demanderesse.

Il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous, Juge des contentieux de la protection, assistée du Greffier, statuant après débats publics, par ordonnance de référé contradictoire et en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe,

CONSTATONS que les demandes de la société [redacted] se heurtent à l'existence de contestations sérieuses et **DISONS** n'y avoir lieu à référé à ce titre ;

CONDAMNONS la société [redacted] à payer à Madame [redacted] une provision de 810,56 € à valoir sur la réparation de son préjudice ;

CONDAMNONS la société [redacted] aux dépens ;

REJETONS toute demande plus ample ou contraire ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

Ainsi ordonné et prononcé les jour, mois et an que dessus par sa mise à disposition au greffe.

LE GREFFIER



LA JUGE

