

Tribunal d'Instance
de VILLEURBANNE
3 Rue du Docteur Papillon
69100 VILLEURBANNE
☎ 04 72 13 83 00

EXTRAIT DES MINUTES

DU GREFFE DU TRIBUNAL

D'INSTANCE DE VILLEURBANNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CC
RG N° 12-13-000014

Minute : 13/42

JUGEMENT
Du : 27/06/2013

M [REDACTED]

C/

Indivision G [REDACTED] composée de
G [REDACTED] Elysabeth, G [REDACTED]
Michel, G [REDACTED] Amandine

A l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 27 Juin 2013,
sous la présidence de Claire BERAUD, Président, assistée de Cécile
CHARTON, Greffier,

Après débats à l'audience du 30 mai 2013, le jugement suivant a été
rendu :

ENTRE :

DEMANDEUR :

Madame M [REDACTED]
26, rue Louis Duclos, 69120 VAULX EN VELIN,
assistée de Me PEQUIGNOT Nathalie, avocat au barreau de LYON (T
158), AJ N°2013011068 du 17/04/2013

D'UNE PART,

ET :

DEFENDEUR :

Indivision G [REDACTED] composée de Mme G [REDACTED] Elysabeth, M.
G [REDACTED] Michel et Mme G [REDACTED] Amandine ayant pour mandataire
la SAS Régie CHOMETTE
5, cours Richard Vitton, 69003 LYON,
représentée par Me BAULIEUX Guillaume, avocat du barreau de LYON
(T 719)

D'AUTRE PART,

PIÈCES DÉLIVRÉES :

Grosse, copie, dossier
à.....
Grosse, copie, dossier
à.....
Délivré le

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par acte du 23 février 2009, Messieurs G [REDACTED], par l'intermédiaire de leur mandataire la régie CHOMETTE, ont donné à bail à Madame Catherine M [REDACTED] une maison individuelle située 26 rue Louis Duclos à VAUX EN VELIN.

Par acte d'huissier du 15 avril 2013, Madame Catherine M [REDACTED] a fait assigner devant le Juge des référés du tribunal d'instance de VILLEURBANNE l'indivision G [REDACTED] composée de Madame Elysabeth G [REDACTED] Monsieur Michel G [REDACTED] Madame Amandine G [REDACTED] représentée par la régie CHOMETTE, afin de les voir condamnés à :

- réaliser sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision les travaux visant à rendre le logement décent soit :
 - la réfection et la sécurisation de toute l'installation électrique
 - la recherche des causes des infiltrations d'eau, la réparation et la reprise des embellissements
 - le changement du chauffe eau fuyard, vétuste et d'une capacité de 50 litres, insuffisante au regard du type de logement et de l'occupation
 - le changement de la porte d'entrée qui ne ferme plus
 - la création d'un système de ventilation dans la cuisine
 - la révision et/ou le changement des grilles d'entrée et de sortie d'air dans la salle de bains et si nécessaire installation d'un système de ventilation
- la reloger avec son fils pendant le cours des travaux de réhabilitation
- lui verser une provision de 1.500 euros à valoir sur l'indemnisation des troubles de jouissance subis
- ordonner la consignation des loyers entre les mains de son conseil dans l'attente de la réalisation complète des travaux
- aux dépens

Lors de l'audience du 30 mai 2013, Madame Catherine M [REDACTED] maintient ses demandes sauf celles portant sur la réfection de l'installation électrique et l'installation d'une sortie d'air dans la salle de bain. Elle propose un transport sur les lieux afin de permettre au Tribunal de constater la réalité des désordres.

Au soutien de ses prétentions, Madame Catherine M [REDACTED] fait valoir que le logement est indécemment tenu du manque d'isolation des huisseries et des murs entraînant une consommation d'énergie excessive. A compter du début de l'année 2013 des fuites d'eau sont apparues. Elle a sollicité le bailleur afin que la cause de ces infiltrations soit déterminée et que des travaux de reprise soient réalisés. Les services de l'hygiène de la ville de VAULX EN VELIN ont été alertés et ont relevés de nombreux désordres. Par courrier du 28 février 2013 ils ont mis en demeure le bailleur de faire sécuriser d'urgence l'installation électrique par un professionnel qualifié et fournir au service le document correspondant à l'intervention et de prendre toutes dispositions pour remédier aux autres causes d'insalubrité dans les meilleurs délais. L'association APIL a établi un compte rendu de visite qui confirme le constat des services municipaux. Depuis le bailleur a reconnu la réalité des désordres. Il a fait refaire l'installation électrique et installé une cabine de douche. Néanmoins des fils électriques passent dans des zones humides. La fenêtre de la salle d'eau a été condamnée et la grille d'aération installée est insuffisante à la ventilation de la pièce. La porte d'entrée ne ferme pas, la cuisine est inutilisable. Les services de la ville ont refait une visite le 17 mai

2013 et ont de nouveau mis en demeure le propriétaire de faire les travaux. Elle précise que le bien va être vendu.

En réponse au moyen soulevé par les défendeurs elle indique que l'assignation a été délivrée à l'indivision G[REDACTED] dont tous les membres ont été visés précisément. En outre, la régie CHOMETTE a mandat pour représenter l'indivision en justice.

L'indivision G[REDACTED] composée de Madame Elysabeth G[REDACTED], Monsieur Michel G[REDACTED], Madame Amandine G[REDACTED] et représentée par la régie CHOMETTE résiste à la demande et soulève :

- la nullité de l'assignation délivrée par Madame Catherine M[REDACTED] au motif qu'elle est affectée d'une irrégularité de fond non susceptible d'être couverte
- l'incompétence du Juge des référés dans la mesure où les demandes de Madame Catherine M[REDACTED] se heurtent à des contestations sérieuses.

Elle sollicite, de plus, que les dépens et l'application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile soient réservés.

Elle expose qu'une indivision n'a pas de personnalité juridique distincte des membres qui la composent de sorte qu'elle n'a pas la capacité d'ester en justice c'est à dire de participer comme demandeur, défendeur ou intervenant à l'exercice d'une action judiciaire à un procès. Madame Catherine M[REDACTED] a fait assigner "l'indivision G[REDACTED]" représentée par son mandataire afin d'obtenir la condamnation de "l'indivision G[REDACTED]". L'assignation est donc nulle ou, à tout le moins, le Juge des référés n'est pas compétent car une contestation sérieuse est ainsi soulevée. Elle précise que les travaux ont été réalisés.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la nullité de l'assignation

Les dispositions de l'article 815-3 du code civil font obstacle à ce qu'un indivisaire ne disposant pas des deux tiers des droits indivis puisse effectuer sur ces biens des actes d'administration mais non à ce qu'un tiers engage contre les membres de l'indivision une action fondée sur les obligations contractées par les indivisaires.

En l'espèce Madame Catherine M[REDACTED] était tenue d'assigner les propriétaires du bien. Elle a fait citer l'indivision G[REDACTED] composée de Madame Elysabeth G[REDACTED], Monsieur Michel G[REDACTED], Madame Amandine G[REDACTED] dont il n'est pas contesté qu'ils sont propriétaires indivis du bien. Le nom de chaque indivisaire a été mentionné dans l'acte.

En outre, l'article 689 du Code de procédure civile dispose que les notifications sont faites au lieu où demeure le destinataire s'il s'agit d'une personne physique et que la notification est aussi valablement faite au domicile élu lorsque la loi l'admet ou l'impose. Or dans leurs conclusions en défense, Madame Elysabeth G[REDACTED], Monsieur Michel G[REDACTED], Madame Amandine G[REDACTED] indiquent bien être représentés par la Régie CHOMETTE dans le cadre de la procédure initiée comme cela avait été le cas pour la procédure diligentée en 2012 contre la locataire.

Par conséquent l'assignation délivrée à la régie CHOMETTE le 15 avril 2013 représentant Madame Elysabeth G[REDACTED], Monsieur Michel G[REDACTED], Madame Amandine G[REDACTED] qui composent l'indivision G[REDACTED] est régulière.

Sur la compétence du juge des référés et la contestation

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 différent.

Les défendeurs invoquent l'existence d'une contestation sérieuse dont ils n'exposent pas les motifs et se confond, en réalité, avec l'exception de nullité soulevée. Dès lors il y a bien lieu à référé.

Sur le transport sur les lieux

Selon l'article 179 du Code de procédure civile le juge peut, afin de les vérifier lui même, prendre en toute matière une connaissance personnelle des faits litigieux.

En l'espèce, les pièces produites par les parties suffisent à ce qu'il soit statué sur le litige. Il n'y pas lieu à procéder à des vérifications personnelles.

Sur la réalisation des travaux sous astreinte

Selon les articles 848 et 849 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 différent. Il peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution d'une obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En application de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est obligé de délivrer 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, en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en état de fonctionnement et d'entretenir les locaux en état de servir et d'y faire toutes réparations autres que locatives nécessaires au maintien en état et l'entretien normal des locaux loués.

L'article 20-1 de la même loi prévoit que si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premiers et deuxième alinéas de l'article 6 le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité. Le juge détermine la nature des travaux à réaliser.

La lecture du compte rendu de visite de l'ALPIL en date du 19 novembre 2012, des différents courriers de la locataire, du rapport des services de l'hygiène de la ville de VAULX EN VELIN en date du 23 février 2013 et du courriel du 16 mai 2013 met en lumière que des désordres importants subsistent et qui font que le logement délivré est dans un état extrêmement dégradé et ne présente pas les conditions de décence imposées par la loi. Une très forte humidité détériore les murs et les huisseries au point que la cuisine n'est pas utilisable, la porte d'entrée ne se ferme plus, le chauffe eau n'est pas d'une capacité adaptée.

Les propriétaires indiquent que les travaux ont été réalisés. Il n'est pas contesté qu'une cabine de douche et un système de ventilation ont été installés dans la salle d'eau, et que

l'installation électrique a été renouvelée. Néanmoins les problèmes d'humidité subsistent et il n'est pas prouvé que la porte d'entrée a été changée.

Dès lors il convient de faire droit à la demande de condamnation des propriétaires à faire réaliser les travaux suivants, dans les deux mois suivant la signification de la présente décision, passé ce délai, sous astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard :

- la recherche des causes des infiltrations d'eau, la réparation et la reprise des embellissements
- le remplacement du chauffe eau par un chauffe eau électrique à accumulation de 150L tel que préconisé par le diagnostic réalisé par EDF
- le remplacement de la porte d'entrée
- la création d'un système de ventilation dans la cuisine

Sur le relogement de la locataire et de son fils

Aucune disposition légale ne prévoit l'obligation de reloger les locataires pendant la durée des travaux. En outre, compte tenu de la nature des travaux ordonnés il n'apparaît pas que la locataire ne pourra occuper le logement pendant qu'ils seront réalisés.

La demande de relogement doit être rejetée.

Sur le préjudice de jouissance

L'humidité des lieux, l'état de la salle d'eau et de la cuisine, le dysfonctionnement de la porte d'entrée et le défaut d'isolation ont nécessairement causé un trouble de jouissance à la locataire. Les propriétaires doivent être condamnés à lui verser la somme provisionnelle de 1.500 euros.

Sur la consignation des loyers

L'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le juge peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation son paiement jusqu'à l'exécution des travaux.

En l'espèce il convient de faire droit à la demande de Madame Catherine M. qui pourra consigner le montant des loyers entre les mains de son conseil à compter du prononcé de la décision et jusqu'à ce que les travaux ordonnés sous astreinte soient complètement réalisés.

Sur les autres demandes

Conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile, Madame Elysaabeth G., Monsieur Michel G., Madame Amandine G. doivent supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS

Nous, Claire BÉRAUD, Juge des référés, après débats en audience publique, par décision contradictoire et en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe,

Au principal, **RENOYONS** les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, Mais, dès à présent,

Vu les articles 848 et 849 du Code de procédure civile,

REJETONS l'exception de nullité de l'assignation et l'exception d'incompétence soulevée

CONDAMNONS Madame Elysabeth G. [REDACTED] Monsieur Michel G. [REDACTED] Madame Amandine G. [REDACTED] à faire réaliser dans les deux mois suivant la signification de la présente décision, passé ce délai, sous astreinte provisoire de 100 euros par jour de retard :

- la recherche des causes des infiltrations d'eau, la réparation et la reprise des embellissements
- le remplacement du chauffe eau par un chauffe eau électrique à accumulation de 150L tel que préconisé par le diagnostique réalisé par EDF
- le remplacement de la porte d'entrée
- la création d'un système de ventilation dans la cuisine

CONDAMNONS Madame Elysabeth G. [REDACTED] Monsieur Michel G. [REDACTED] Madame Amandine G. [REDACTED] à verser à Madame Catherine M. [REDACTED] la somme provisionnelle de 1.500 euros au titre de son préjudice de jouissance

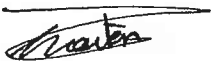
AUTORISONS Madame Catherine M. [REDACTED] à consigner le montant des loyers entre les mains de son conseil à compter du prononcé de la décision et jusqu'à ce que les travaux ordonnés sous astreinte soient complètement réalisés

REJETONS la demande de relogement

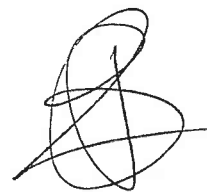
DEBOUTONS les parties de toutes autres demandes plus amples ou contraires ;

CONDAMNONS Madame Elysabeth G. [REDACTED] Monsieur Michel G. [REDACTED] Madame Amandine G. [REDACTED] aux dépens de l'instance.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



En conséquence,
La RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous huissiers
sur ce requis de mettre la présente ordonnance 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 grosse a été signée et scellée par
nous Greffier.
GROSSE délivrée sur sa demande à Me Pequignot.

