

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE
MARSEILLE
Pôle de Proximité
Place Monthyon
13281 MARSEILLE Cédex 06**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

**N° R.G. : N° RG 20/03022 - N°
Portalis DBW3-W-B7E-XXN3**

Affaire :

Le Président du Tribunal judiciaire de MARSEILLE a rendu la décision dont la teneur suit :

**EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE**

Contre :

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 Judiciaires, 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.

Décision du 04 Novembre 2021

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule exécutoire délivrée à :

Me Aurélien LEROUX .

Marseille, le 04 Novembre 2021

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

sur 12 pages



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Pôle de Proximité

JUGEMENT DU : **04 NOVEMBRE 2021**
Président : **Madame PERRAUT, Vice-Présidente**
Greffier : **Madame Marie-Françoise SIMON,**
Débats en audience publique le : **23 Septembre 2021**

GROSSE : Le 4 novembre 2021 à Me LEROUX A.	EXPEDITION : Le 4 novembre 2021 à Me REYMOND A.
---	--

N° RG 20/03022 - N° Portalis DBW3-W-B7E-XXN3

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.C.I. M

représentée par son gérant en exercice, dont le siège social est angle 15 rue de Rome et 7 rue Vacon 13001 MARSEILLE, ayant élu domicile chez la **Société FONCIA VIEUX PORT**, administrateur de biens, dont le siège social est sis 1 Rue Beauvau - 13001 MARSEILLE

représentée par **Me Aurélie REYMOND**, avocat au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

Madame

née le 22 Mai 1972 à ANNABA (Algérie), demeurant 153 avenue William Booth - Résidence la Moularde - 13012 MARSEILLE

Demande d'aide juridictionnelle en cours ;

représentée par **Me Aurélien LEROUX**, avocat au barreau de MARSEILLE

EXPOSE DU LITIGE :

Suivant acte sous seing privé du **29 septembre 2017 à effet au 2 octobre 2017** la SCI ~~MAISON~~, prise en la personne de son représentant légal, a par l'intermédiaire de son mandataire la Société LSI, consenti à Madame ~~XXXX~~, un bail d'habitation de logement nu, portant sur un appartement de type T2, situé 22 rue des Feuillants MARSEILLE 1^{er} (13001) pour une durée de trois années, moyennant le paiement d'un loyer mensuel révisable, de 620 euros, outre 30 euros à titre de provisions pour charges.

Le **7 janvier 2019**, la Ville de MARSEILLE a pris un arrêté n° 2019 00277 VDM portant interdiction d'occuper les lieux.

Par **ordonnance du 18 janvier 2019**, le Tribunal administratif de MARSEILLE a ordonné une expertise avec pour mission notamment de se rendre sur place, de décrire l'état de l'immeuble, donner son avis sur l'existence d'un péril grave et imminent ne précisant les mesures provisoires à mettre fin à l'imminence du péril.

L'expert a conclu à l'existence d'un péril grave et imminent.

Un nouvel arrêté d'interdiction d'occupation a été pris le **24 janvier 2019**.

Le **29 janvier 2019**, la Ville de MARSEILLE a pris un arrêté de péril grave et imminent n° 2019 00355 VDM, sur l'immeuble.

Madame ~~XXXX~~ était relogée par la Ville de MARSEILLE dans différents hôtels.

A la suite de la réalisation des travaux la mainlevée de l'arrêté de péril a été prononcée le **29 mai 2019**.

Le **19 juin 2019**, la fondation Abbé Pierre SOS Taudis effectuait un diagnostic technique des lieux et constatait des désordres persistants et des dysfonctionnements liés à la sécurité.

Par courrier recommandé daté du **17 septembre 2019**, la ville de MARSEILLE mettait en demeure le bailleur de procéder à des travaux pour remédier aux désordres.

Par courrier recommandé daté du **24 octobre 2019**, le gérant de la SCI ~~MAISON~~ demandait à Madame ~~XXXX~~ de lui remettre les clés du logement afin d'y effectuer des travaux.

Par courrier recommandé daté du **3 janvier 2020**, la Société FONCIA, demandait à Madame ~~XXXX~~ ses intentions quant à la réintégration des lieux sous 48h ou la délivrance d'un congé.

Suivant commandement de payer délivré le **17 février 2020**, la SCI [REDACTED] sommait Madame [REDACTED] de payer les loyers pour un montant au principal de 5 967,74 euros ainsi que de justifier d'une assurance et de l'occupation des lieux.

Le **11 janvier 2021**, un nouveau diagnostic technique était établi par la fondation Abbé Pierre concluant à des dysfonctionnements dans le logement.

Aucune résolution amiable du litige n'a pu aboutir.

Par exploit d'huissier délivré le **2 juillet 2020**, dénoncé à la préfecture des Bouches du Rhône le 21 juillet 2020, la SCI [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal, a fait assigner Madame [REDACTED] par devant le présent tribunal, pour voir, sur le fondement des articles 7 et 24 de la loi du 6 juillet 1989, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- A titre principal :
- voir **prononcer** la résiliation judiciaire du bail passé entre les parties ;
- ordonner son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique ;
- A titre subsidiaire, au visa des articles 1227 et suivants du Code civil :
- **prononcer** la résiliation judiciaire du bail passé entre les parties ;
- ordonner son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique ;
- En tout état de cause :
- **La condamner** à lui payer la somme de 8 637,10 euros au titre de la dette locative du 1^{er} juin 2019 au 30 juin 2020 ;
- **La condamner** au paiement d'une indemnité d'occupation de 700 euros outre les charges locatives à compter du 1^{er} juillet 2020, jusqu'à parfaite libération des lieux ;
- **la condamner** aux dépens, incluant le coût du commandement de payer, ainsi qu'à lui verser la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Aux audiences des 7 décembre 2020, 28 janvier 2021, 8 avril 2021 l'affaire a été renvoyée.

A l'audience du 23 septembre 2021, il a été procédé à l'examen de l'affaire.

La SCI [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal, représentée par Maître REYMOND, sollicite le bénéfice de ses conclusions datées du 23 septembre 2021 et versées aux débats le jour de l'audience et reprenant les termes de son assignation. Elle actualise la dette locative à la somme de 18 697,23 euros au 30 septembre 2021. Elle souligne que des travaux ont été effectués et elle estime que Madame [REDACTED] ne démontre pas le caractère insalubre et inhabitable du bien.

Madame [REDACTED] représenté par Maître LEROUX demande le bénéfice de ses conclusions datées du 23 septembre 2021 et versées aux débats le jour de l'audience.

Elle sollicite le débouté de l'ensemble des demandes et à titre reconventionnel, elle conclut à la suspension des loyers et à la condamnation de son bailleur au paiement de la somme de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral et de jouissance subi depuis le 29 mai 2019 ainsi que la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC et 37 de la loi du 10 juillet 1991, outre les dépens.

Les débats clos, la décision a été mise en délibéré au 4 novembre 2021 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Toutes les parties ayant comparu, il sera statué, conformément aux dispositions de l'article 467 du Code de procédure civile, par jugement contradictoire.

I - Sur la recevabilité :

Sur la saisine de la juridiction :

Aux termes de l'article 754 du Code de procédure civile « la juridiction est saisie, à la diligence de l'une ou l'autre partie, par la remise au greffe d'une copie de l'assignation. La copie de l'assignation doit être remise dans le délai de deux mois suivant la communication de la date d'audience par la juridiction effectuée selon les modalités prévues à l'article 748-1.

Toutefois, la copie de l'assignation doit être remise au plus tard quinze jours avant la date de l'audience lorsque :

1° La date d'audience est communiquée par la juridiction selon d'autres modalités que celles prévues à l'article 748-1 (communication par voie électronique) ;

2° La date d'audience est fixée moins de deux mois après la communication de cette date par la juridiction selon les modalités prévues à l'article 748-1.

La remise doit avoir lieu dans les délais prévus aux alinéas précédents sous peine de caducité de l'assignation constatée d'office par ordonnance du juge, ou, à défaut, à la requête d'une partie ».

En l'espèce la remise de l'assignation a eu lieu dans les délais prévus par les textes.

Sur la tentative préalable de conciliation :

Par ailleurs l'article 750-1 du Code de procédure civile dispose qu'« à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice doit être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R. 211-3-4 et R. 211-3-8 du code de l'organisation judiciaire ».

En l'espèce, la présente demande est supérieure à la somme de 5 000 euros et n'est donc pas soumise à l'obligation préalable de tentative de conciliation.

Sur la dénonciation en Préfecture :

En application de l'article 114 de la loi n° 98-697 du 29 juillet 1998, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département, au moins deux mois avant l'audience.

En l'espèce, il est établi que l'assignation en date du 2 juillet 2020 a été dénoncée le 21 juillet 2020, soit deux mois au moins avant l'audience du 7 décembre 2020.

Sur la dénonciation auprès de la CCAPEX ou autre organisme :

Aux termes de l'article II de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, à compter du 1er janvier 2015, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée.

Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 542-1 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale.

Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

En l'espèce, il est établi que la situation d'impayés a été signalée à la CCAPEX des Bouches du Rhône le 28 février 2020, soit plus de deux mois avant l'assignation du 2 juillet 2020.

Par conséquent la demande est recevable.

II – Sur le fond :

Sur la demande principale :

Sur la demande en résiliation du bail et l'exception d'inexécution :

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le contrat de location constitue une obligation essentielle du locataire, ce qui résulte tant de l'article 7a de la loi du 6 juillet 1989 que du bail signé entre les parties.

L'article 521-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée en contrepartie du logement inclus dans un bâtiment sous arrêté de péril cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté imminent, 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 prenant acte de la fin du péril ».

En l'espèce il n'est pas contesté que la mainlevée de l'arrêté de péril a été prononcée le 29 mai 2019.

Ainsi le commandement de payer en date du 17 février 2020 fait état de loyers impayés à compter du 1^{er} juin 2019.

Or l'exception d'inexécution est invoquée par Madame ~~XXXX~~ pour justifier le défaut de paiement du loyer, le défaut d'assurance de son logement ainsi que son défaut d'occupation.

Par conséquent il appartient à Madame ~~XXXX~~ de rapporter la preuve du caractère indécemment inhabitable du logement.

Sur la responsabilité du bailleur et le caractère indécemment inhabitable du logement :

Ainsi aux termes de l'article 6 de la loi du 6 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.

Ces caractéristiques sont définies dans le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dont il ressort que le logement doit satisfaire aux conditions suivantes :

- il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation,
- les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage,
- la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires,
- les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

Par ailleurs, l'article 3 du décret susvisé prévoit que le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

(...) une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

(...) Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées.

(...) Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

En outre, il résulte de la combinaison des articles sus-évoqués avec l'article 1719 du Code civil qu'il incombe au bailleur de délivrer la chose louée conformément à la destination convenue, de l'entretenir en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

En l'espèce aux termes d'un diagnostic technique établi par la fondation abbé pierre SOS Taudis du 19 juin 2019, postérieurement à la mainlevée de l'arrêté de péril, il est relevé de nombreux dysfonctionnements de l'immeuble quant à la sécurité consistant en :

- de nombreuses fissures en façade au niveau des linteaux et des allèges sur plusieurs niveaux,
- présence de fissures au niveau des murs d'escaliers, des contremarches,
- souplesse du plancher dans le logement 3^{ème} gauche avec fissures multiples au niveau des murs,
- présence de nuisibles dus à des trous au RDC permettant leurs passages ;
- absence de finition dans l'entrée, faux plafond inexistant ;
- garde corps des escaliers communs instables, manquement d'un barreau avant le palier du R+1, danger possible de chute (présence d'enfants dans l'immeuble) ;
- nature du sol des communs en mauvais état,
- fil dénudé et préhensible dans les communs, stockage de bouteille de gaz,

Ces éléments sont corroborés par des photographies versées au soutien dudit rapport.

La Ville de MARSEILLE a ainsi mis la SCI [REDACTED] en demeure de réaliser des travaux par courrier recommandé daté du 17 septembre 2019 et notamment de rechercher et remédier aux causes d'infiltrations au niveau du plafond de la salle d'eau, remédier aux moisissures présentes au niveau des murs de la cuisine, traiter et assurer la remise en état des surfaces contaminées par les moisissures et ventiler réglementairement le logement.

Par courrier recommandé daté du 24 octobre 2019, le gérant de la SCI [REDACTED] a mis en demeure Madame [REDACTED] de lui restituer les clés du logement pour procéder aux travaux.

Par conséquent il apparaît que le bailleur a décidé d'entreprendre des travaux après avoir été mis en demeure par la Ville de MARSEILLE.

Ainsi la SCI [REDACTED] justifie de la réalisation de travaux au 18 novembre 2019, en produisant un courriel de la Société SUBQUAMED, photographies à l'appui, qui indique avoir pu récupérer les clés et terminé les travaux consistant en des réparations au niveau de la salle d'eau, un décaissage des parties endommagées, un remplacement du point lumineux par hublot étanche, pose d'une ventilation dans la salle d'eau, peinture au plafond plus murs, cuisine décapage des anciennes moisissures, reprise d'enduit sur certaines parties du plafond, peinture glycéro satinée sur les murs et plafond de couleur blanc, pose d'une ventilation au niveau des toilettes plus peinture, remise en état du plafond au niveau du salon, peinture générale plafond plus murs, ouverture sur les cadres des fenêtres pour créer une ventilation haute et basse.

Cependant malgré les travaux réalisés par le bailleur, un nouveau rapport de la fondation abbé pierre SOS Taudis du 11 janvier 2021, soit postérieur à la réalisation des travaux, fait état de plusieurs dysfonctionnements, liés à la sécurité, la santé et le confort, à l'appui duquel sont versées des photographies.

Concernant les dysfonctionnements liés à la sécurité, il souligne que les menuiseries sont vétustes, ouverture difficile ou impossible, fissures importantes au niveau des joints de faïence de la cuisine et de la salle de bains, reprise des fissures horizontales par du plâtre, réapparition de ces dernières, sols disparates, tableau électrique vétuste, absence de mise à la terre dans le logement.

Concernant les dysfonctionnements liés à la santé le rapport fait état d'une aération insuffisante du logement et d'une grille de ventilation inefficace.

Concernant les dysfonctionnements liés au confort le rapport mentionne une absence de fenêtre dans une alcôve considérée comme une pièce principale, une menuiserie en imposte séparant la cuisine de la salle de bains qui ne garantit pas l'intimité personnelle, et un réseau électrique insuffisant, nombre de prises par pièces non conformes.

Par conséquent le logement est donc encore indécent, malgré les travaux justifiés et réalisés par le bailleur.

De même aucun élément n'est versé aux débats concernant l'état de l'immeuble jugé dangereux au mois de juin 2019.

Par conséquent si le bailleur justifie de certaines diligences accomplies aux fins d'effectuer des travaux, force est de constater que cela est insuffisant et que le logement délivré est indécent.

L'exception d'inexécution sera retenue.

La SCI [REDACTED] sera déboutée de l'intégralité de ses demandes.

Sur la demande reconventionnelle :

Sur la suspension des loyers :

Du fait de l'exception d'inexécution justifiée dans le présent cas d'espèce, il sera fait droit à la demande de suspension des loyers à compter du 1er juin 2019.

Sur le préjudice de jouissance et moral :

En l'espèce il ressort de l'ensemble des documents versés aux débats que Madame [REDACTED] vivait dans un logement dangereux et insalubre.

Les désordres visés par l'arrêté de péril font état de risques graves et majeurs concernant la sécurité des occupants.

Au surplus à la suite de l'évacuation, la SCI [REDACTED] n'a fait aucune offre de proposition de logement correspondant à ses besoins conformément aux termes de l'article L521-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En effet en application de l'article L 521-3-1 I du Code de la construction et de l'habitation *« 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 L. 511-3 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. ».

Ainsi Madame [REDACTED] a dû quitter son logement dans l'urgence en laissant une grande partie de ses affaires.

Elle a dû être hébergée à l'hôtel avant de pouvoir être relogée par la Ville de MARSEILLE.

Madame [REDACTED] a subi un préjudice de jouissance en vivant dans un logement qui présentait des risques pour sa santé et sa sécurité.

La SCI [REDACTED] sera condamnée à lui payer la somme de 1 500 euros en réparation de son préjudice.

III – Sur les demandes accessoires :

Sur les frais irrépétibles et les dépens :

L'équité commande que chacune des parties conserve la charge de ses propres frais et dépens.

Sur l'exécution provisoire :

Il est rappelé qu'en application de l'article 514 du Code de procédure civile le présent jugement est de droit exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS :

Le Juge des contentieux et de la protection, pôle de proximité près le tribunal judiciaire de MARSEILLE, assisté du Greffier, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

DECLARE l'action de la SCI [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal, recevable ;

DEBOUTE la SCI [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal, de l'intégralité de ses demandes ;

ORDONNE la suspension des loyers à compter du 1^{er} juin 2019 dus par Madame [REDACTED] à son bailleur la SCI [REDACTED], pris en la personne de son représentant légal ;

CONDAMNE la SCI [REDACTED], prise en la personne de son représentant légal, à payer à Madame [REDACTED] la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500 euros) en réparation de son préjudice ;

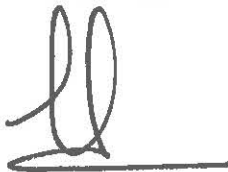
LAISSE à chacune des parties la charge de ses propres frais et dépens ;

DEBOUTE les parties de leurs prétentions plus amples ou contraires ;

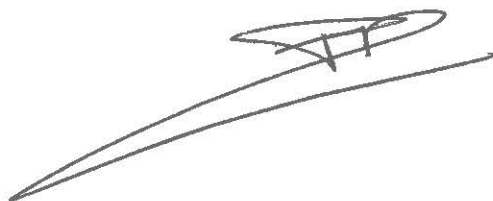
RAPPELLE que le présent jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire.

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

LE GREFFIER

A handwritten signature in black ink, consisting of two large loops followed by a horizontal line.

LE PRESIDENT

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'P' and a long horizontal line extending to the right.