TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON
PÔLE PROXIMITE ET
PROTECTION
67 rue Servient - CS 83817
69433 LYON CEDEX 3
Téléphone : 04.72.60.75.75

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS.

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

RG N°12-21-000140

N° MINUTE : 228

DU :17/12/2021

A L'AUDIENCE PUBLIQUE DES REFERES, DE CE TRIBUNAL JUDICIAIRE, TENUE LE VENDREDI 17 DÉCEMBRE 2021

Juge des contentieux de la protection : CHAIGNE Perrine

GREFFIER : LARIVIERE Patricia

[redacted]

C/

OPH GRAND LYON HABITAT

DEMANDEUR(S) :

Madame [redacted] 69009 LYON, représenté(e) par Me FERHAT Nawel (T.1559), avocat au barreau de LYON.

DEFENDEUR(S) :

OPH GRAND LYON HABITAT siège social : 2, Place de Francfort Immeuble Terra Mundi CS 13754, 69444 LYON CEDEX 03, représenté(e) par Me GAUTHIER Catherine (T.713), avocat au barreau de LYON.

Cité à personne habilité par acte d'huissier en date du 9 août 2021.

Première audience le 20 août 2021 Renvoi au 22 octobre 2021
Débats à l'audience du 12 novembre 2021
Mise à disposition au 17 décembre 2021

Copie exécutoire délivrée le 17/12/21
à Me FERHAT T.1559
Expédition délivrée le 17.12.21
à Me Gauthier T.713

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 1er novembre 2017, GRAND LYON HABITAT a donné à bail à madame [redacted] un appartement situé [redacted] à LYON (69009).

Madame [redacted] s'est plainte à la société GRAND LYON HABITAT de désordres de type humidité, moisissures, fenêtres non étanches, VMC inefficace et absence d'entretien des parties communes pouvant entraîner un risque de chute.

Par courrier du 2 juillet 2020, GRAND LYON HABITAT a écrit à Madame [redacted] pour indiquer qu'une visite avait été effectuée sur site en octobre 2019 ; que des premiers travaux avaient été validés par grand Lyon habitat et consistaient au remplacement de toutes les fenêtres et occultations ; qu'un maître d'œuvre, Monsieur avait été désigné début juin 2020 ; que cette phase comprenait la réalisation de diagnostics et la prise de mesures dans un échantillon de logements au mois de juillet ; qu'un cahier des charges devrait ensuite être rédigé pour lancer un marché permettant de désigner les entreprises qui effectueraient ensuite les travaux; que les travaux pourraient démarrer à partir du premier trimestre 2021.

Par courrier du 30 mars 2021, plusieurs locataires ont, par la voix de leur conseil, mis en demeure GRAND LYON HABITAT d'avoir à entreprendre les travaux sans délais s'agissant de désordres tels que humidité, moisissures, fenêtres non étanches, VMC inefficace, absence d'entretien des parties communes pouvant entraîner un risque de chute.

Par courrier du 3 mai 2021, GRAND LYON HABITAT a répondu au conseil des locataires en indiquant que les travaux avaient pris du retard et qu'ils étaient reportés au dernier semestre 2021 sous réserve des accords d'urbanisme car ils avaient dû accuser un retard dû à :

- un changement de maître d'œuvre, le premier n'étant pas compétent quant au dépôt d'une déclaration préalable et au suivi des travaux et leur ayant fait savoir tardivement ,
- une attention particulière quant au choix et à la qualité des matériaux à mettre en œuvre (PVC, bois ou aluminium)
- une mise au point technique préalable au remplacement des menuiseries (pour éviter tout risque au locataire car présence d'amiante) et le choix de la bonne position des volets roulants.

GRAND LYON HABITAT mentionnait qu'il aurait dû communiquer cette information à ses locataires; que toutefois et s'agissant de la VMC, il avait effectué de nouveaux relevés et n'avait pas constaté d'anomalie; qu'il n'avait pas non plus eu de réclamations au sujet de risque de chute dans les parties communes.

Dénonçant un manquement du bailleur à ses obligations de lui délivrer un logement décent et d'effectuer les travaux de réparations nécessaires au maintien d'un état normal de l'appartement donné à bail, Madame [redacted] a fait assigner GRAND LYON HABITAT sur le fondement des articles 835 du code de procédure civile et de la loi du 6 juillet 1989 devant la formation en référé du tribunal de céans aux fins de :

- la faire condamner à réaliser dans les deux mois suivant la signification de la présente décision, passé ce délai, sous astreinte provisoire de 100 € par jour de retard:
  - réparer les fenêtres et la porte d'entrée de façon qu'elles assurent une protection efficace contre le froid et les intempéries,
  - revoir la ventilation de la salle d'eau mais également de la salle à manger, des chambres et de la cuisine,
  - rechercher les causes d'humidité et remédier pour ce logement,
  - envoyer un échéancier des travaux descriptifs pour remédier au problème d'humidité sur l'ensemble du bâtiment (étude de la façade).
- la faire condamner à lui verser la somme provisionnelle de 3. 000 € au titre du préjudice de jouissance,
- l'autoriser 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,
- la condamner à lui verser la somme provisionnelle de 4 854,85 euros au titre des loyers

indûment perçus, somme à parfaire au jour du jugement,
- la condamner à lui verser la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- la condamner aux entiers dépens de l'instance.

***

Après la mise en place d'un calendrier de procédure et un renvoi renvoi ordonné à la demande des parties pour leur permettre d'échanger leurs arguments dans le respect du principe du contradictoire, l'affaire a été appelée et débattue à l'audience du 12 novembre 2021.

***

A cette audience, Madame [redacted] a fait solliciter le bénéfice de son acte introductif d'instance par le biais de son Conseil et de ses explications orales.

Elle a notamment fait valoir que GRAND LYON HABITAT lui avait écrit le 2 juillet 2020 afin de la rassurer sur les travaux qui seraient entrepris.

***

GRAND LYON HABITAT a conclu au rejet de toutes les demandes de Madame [redacted] en indiquant qu'il n'y avait pas lieu à référé car madame ne justifiait ni de la nécessité des travaux demandés ni de l'existence d'un préjudice.

Le bailleur a fait valoir que Madame [redacted] ne démontrait pas l'existence de désordres et qu'elle ne pouvait fonder ses demandes sur des éléments de preuve contenus dans d'autres dossiers.

***

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 17 décembre 2021, par mise à disposition de l'ordonnance au greffe.

MOTIFS,

Sur la compétence du juge des référés:

L'article 835 du Code de procédure civile dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent 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.

Il est justifié que GRAND LYON HABITAT a écrit à madame [redacted] le 2 juillet 2020 pour lui indiquer que « des premiers travaux avaient été validés par grand Lyon habitat et consistaient au remplacement de toutes les fenêtres et occultations » de sorte que le juge des référés est compétent.

Sur la demande au titre des travaux à réaliser :

Attendu que l'article 849 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que le juge d'instance peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé toutes 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 ;

Attendu que l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 énumère les obligations du bailleur au rang desquelles :

D'une part, celles mentionnées aux alinéas 1 et 2 de cet article concernant l'obligation de remettre au locataire un *un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et dont les caractéristiques correspondantes sont définies au décret du 30 janvier 2012,*

D'autre part, celles mentionnées à l'alinéa 3 a) b) et c) concernant l'obligation de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, de lui assurer la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défaut de nature à y faire obstacle et d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Sur la réparation des fenêtres et de la porte d'entrée:

Attendu en l'espèce que les parties s'accordent pour dire que des travaux doivent être diligentées s'agissant de la réparation des fenêtres et des portes palières de la résidence les 2 amants située à Lyon 9e; que Mme [redacted] s'est associée à d'autres locataires par la voix de son Conseil pour mettre en demeure GRAND LYON HABITAT le 30 mars 2021 d'avoir à effectuer un certains nombres de travaux dont les fenêtres non étanches après avoir été contacté par GRAND LYON HABITAT le 2 juillet 2020 qui lui a indiqué que des premiers travaux avaient été validés par grand Lyon habitat et consistaient au remplacement de toutes les fenêtres et occultations ; que GRAND LYON HABITAT fournit une fiche de présentation synthétique d'une opération située à la [redacted] LYON 9e groupe 0498 dans laquelle il est notamment mentionné un «*programme des travaux en deux phases comprenant en phase 1 le remplacement des fenêtres et des occultations avec un calendrier prévisionnel prévoyant des études de février à avril 2021 puis la consultation d'entreprise de mai à juillet 2021 et enfin le démarrage des travaux à compter du mois de septembre 2021 pendant une durée de 5 mois* »; que GRAND LYON HABITAT mentionne que les travaux sont prévus mais ne mentionne pas pour autant ni le nom de l'entreprise mandatée à cet effet ni de calendrier prévisionnel valable se contentant simplement de mentionner qu'une « *rencontre est prévue entre le directeur général de l'office et les services d'urbanisme de la ville* » sans dire quand et que la « *consultation préalable à la réalisation des travaux reste suspendue à cette rencontre* »; que force est de constater que GRAND LYON HABITAT n'a pas fait le nécessaire s'agissant de la réparation des fenêtres et de la porte d'entrée du logement de madame [redacted];

Que la demande de ce chef sera accueillie et la condamnation de GRAND LYON HABITAT sera assortie d'une astreinte comme il sera dit au dispositif de la présente décision.

Sur la ventilation de la salle d'eau, de la salle à manger, des chambres et de la cuisine.

Attendu que Mme [redacted] s'est associée à d'autres locataires par la voix de son Conseil pour mettre en demeure GRAND LYON HABITAT le 30 mars 2021 d'avoir à effectuer un certains nombres de travaux dans son logement dont l'inefficacité de la VMC; qu'elle ne produit par ailleurs aucun élément de constat objectif effectué dans son logement d'un défaut de ventilation; que dans ces conditions, sa demande ne pourra qu'être rejetée.

Sur les façades.

Attendu qu'il résulte du rapport d'intervention versé aux débats réalisé par la société EPICURE le 7 septembre 2021 sur [redacted] aux fins d'inspection et de recherche de fuite sur la façade avant du n°13 et de reprise de maçonnerie sur la façade arrière que « *la descente EP est en bon état et ne présente aucune fuite; que des oiseaux s'en servent comme perchoir ce qui explique les traces sur le tuyau ; que les taches noires et vertes présentes sur la façade sont des encrassements atmosphériques; que ce que l'on pensait être une fissure horizontale au niveau du plancher s'avère être un simple raccord d'enduit ; qu'aucune fissure n'a été constatée sur cette*

zone ; que les taches blanches présentes à plusieurs endroits sur la façade résultent d'une fuite intérieure ; qu'après vérification, il n'y a aucune infiltration venant de l'extérieur ; que les taches noires vues depuis le sol ne sont qu'un simple encrassement atmosphérique (poussière etc.) ; qu'aucun défaut n'a été trouvé sur la façade, seulement des salissures qui ont été nettoyées ; que la zone que l'on pensait touchée sur le haut du mur ne présente aucun défaut ; que, nettoyage et reconstitution de la maçonnerie avec un mortier sur les deux zones touchées ont été effectuées ; que le joint la façade a été repris ».

Que la demande de ce chef sera donc rejetée comme non fondée;

Sur la recherche des causes d'humidité pour le logement de madame [redacted].

Attendu que Mme [redacted] s'est associée à d'autres locataires par la voix de son Conseil pour mettre en demeure GRAND LYON HABITAT le 30 mars 2021 d'avoir à effectuer un certains nombres de travaux dans son logement dont l'humidité et les moisissures; qu'elle ne produit par ailleurs aucun élément de constat objectif effectué dans son logement permettant de constater la présence de moisissure ou de traces d'humidité; que dans ces conditions, sa demande ne pourra qu'être rejetée.

Sur la demande d'autorisation de consignation des loyers :

Attendu qu'en vertu de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989, le juge ne peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement jusqu'à l'exécution de travaux par le bailleur que dans l'hypothèse où, d'une part, il est établi que le logement loué ne satisfait pas aux normes de décence prévues par le décret du 20 janvier 2002, et d'autre part, où le bailleur est condamné à réaliser des travaux de mise en conformité ;

Qu'en l'espèce, il n'est pas suffisamment établi que le logement ne répondrait pas aux normes de décence de sorte qu'une condition à la consignation des loyers fait défaut ; que la demande de ce chef sera en conséquence rejetée ;

Sur la demande de provision :

Attendu que l'article 849 alinéa 2 du Code de procédure civile dispose que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire ;

Attendu en l'espèce qu'il résulte de ce qui précède que madame [redacted] a subi un préjudice de jouissance en ce qu'elle attend que des travaux soient réalisés depuis le 2 juillet 2020 a minima sur ses fenêtres et sa porte palière; qu'elle vit de ce fait dans un logement soumis aux courants d'air et aux variations de température; que de plus GRAND LYON HABITAT ne l'a pas tenu informé du report des travaux initialement prévus au premier puis au dernier semestre 2021; qu'enfin GRAND LYON HABITAT ne lui donne aujourd'hui toujours aucune date pour la mise en oeuvre de ces travaux; qu'il lui sera alloué une indemnité provisionnelle de 500€ à valoir sur l'indemnisation de ce préjudice ;

Que GRAND LYON HABITAT sera condamné à lui payer cette somme, assortie des intérêts au taux légal à compter de la présente décision en application de l'article 1153-1 (devenu 1231-7) du Code civil ;

Sur la demande de remboursement des loyers perçus depuis le mois de juillet 2020:

Madame [redacted] ayant déjà bénéficié d'une indemnité au titre de son préjudice de jouissance ne sera pas doublement indemnisée.

Sa demande à ce titre sera donc rejetée.

Sur les autres demandes :

Attendu que l'équité commande d'indemniser des frais irrépétibles que [redacted] a été contrainte d'exposer dans le cadre de la présente procédure ; qu'il lui sera alloué la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Que la demande réciproque présentée par GRAND LYON HABITAT sera quant à elle rejetée ;

Attendu qu'en application des dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile, GRAND LYON HABITAT, partie perdante à l'instance, doit être condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des référés, statuant par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent, vu l'urgence et l'absence de contestation sérieuse,

CONDAMNONS GRAND LYON HABITAT à mandater toute entreprise de son choix à l'effet d'effectuer les travaux de réparation des fenêtres et de la porte d'entrée de l'appartement loué à bail à madame [redacted] à LYON 9e dans un délai de DEUX MOIS à compter de la signification de la présente décision,

DISONS que faute par GRAND LYON HABITAT d'avoir effectuer les travaux de réparation des fenêtres et de la porte d'entrée de l'appartement loué à bail à [redacted], il sera redevable, passé ce délai de DEUX MOIS, d'une astreinte dont le montant sera provisoirement fixé jusqu'au 30 juin 2022 à **100€ (CENT EUROS)** par jour de retard,

CONDAMNONS GRAND LYON HABITAT à payer à madame [redacted] les sommes de:

- **500€ (CINQ CENTS EUROS)** à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de son préjudice de jouissance assortis des intérêts au taux légal à compter de la présente décision,
- **800€ (HUIT CENTS EUROS)** au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

REJETONS toutes les autres et plus amples demandes des parties,

RAPPELONS que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de plein droit,

CONDAMNONS GRAND LYON HABITAT, prise en la personne de son représentant légal, aux dépens de l'instance.

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe le 17 décembre 2021, la présente décision étant signée par:

Le Greffier, Le Juge

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux 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, le directeur des services de greffe du Tribunal Judiciaire a signé et délivré la présente copie certifiée conforme comportant la formule exécutoire.

P/le directeur des services de greffe judiciaires
Le greffier

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON