

TRIBUNAL D'INSTANCE de
PARIS 3ème

Références : RG n° 12-09-000032

Minute n° 40/09

C/

Copie certifiée conforme délivrée
le : 09/07/09 à : Me EL HAYEK

Copie exécutoire délivrée le : 09/07/09
à Me GIORNO Géraldine

ORDONNANCE DE REFERE DU 9 juillet 2009

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal d'Instance
du 3ème arrondissement de PARIS

DEMANDEUR(S):

Monsieur

représenté(e) par Me EL HAYEK Elias, avocat du barreau de PARIS

DEFENDEUR(S):

Madame :

représenté(e) par Me GIORNO Géraldine, avocat du barreau de PARIS désigné au
de l'Aide juridictionnelle (A.J totale) par décision en date du 25/05/09 N° I
2009/018271

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE : MENGIN Laurence

GREFFIER : ADY Gandhidassane

DEBATS:

Audience publique du: 22 juin 2009

Mise en délibéré à l'audience du 09 juillet 2009

DECISION:

contradictoire, en premier ressort, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe
le 9 juillet 2009.

Par acte en date du 1er avril 2009, monsieur [redacted] a assigné en référé sa locataire, madame [redacted], aux fins de voir :

- constater qu'elle est occupante sans droit ni titre,
- constater que l'appartement a un besoin urgent de travaux,
- voir donner injonction à madame [redacted] de quitter les lieux sous astreinte et si nécessaire avec le concours de la force publique,
- la voir condamner à accepter les propositions de relogement qui pourraient lui être faites,
- la voir condamner au paiement d'une provision de 6.000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi du fait de son occupation des lieux et du retard pris dans l'exécution des travaux, ainsi que la somme de 500 euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

A l'audience, monsieur [redacted] indique qu'il reconnaît que la validité du congé pour reprise délivré en 2005 est contestable et se désiste de ses demandes tendant à voir constater l'inexistence d'un bail. Il fait valoir que l'administration a reconnu l'existence d'un péril et a préconisé certains travaux dans l'appartement occupé par madame [redacted].

En conséquence, il réduit ses demandes aux suivantes :

- de constater que les travaux ne pourront être exécutés qu'en l'absence d'occupants dans l'appartement,
- de constater que la locataire est tenue de subir les inconvénients dûs aux travaux nécessaires y compris en quittant les lieux loués,
- de lui donner injonction de quitter les lieux dans un délai à fixer par le juge.

Madame [redacted] soutient qu'elle est locataire en titre et que la demande de travaux se heurte à une contestation sérieuse dans la mesure où le bailleur ne formule aucune proposition de relogement, alors que les travaux à réaliser nécessitent le départ de la famille de madame pendant leur exécution.

MOTIFS :

Attendu qu'aux termes de l'article 1724 du Code civil, "Si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font d'une partie de la chose louée.

Mais si ces réparations durent plus de 40 jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail."

Attendu qu'en l'espèce, il résulte des diverses pièces produites aux débats que d'importants travaux doivent être entrepris dans l'immeuble, en particulier en ce qui concerne la couverture et la zinguerie, et que des travaux, notamment d'électricité doivent être réalisés dans l'appartement de madame [redacted] ;

Attendu que cependant, si en application des dispositions de l'article 1724 du Code civil, madame [redacted] doit supporter la réalisation des travaux chez elle, encore faut-il, compte-tenu de l'importance de ceux-ci, que soient déterminés exactement la nature des travaux, leur durée, et la réduction des loyers qui en découle ;

Attendu qu'en effet, le juge des référés ne saurait enjoindre à madame [redacted] de quitter son logement sans indication de durée, sans vérifier la nécessité des travaux précisément envisagés, et sans en fixer les conditions d'exécution ;

Attendu que le demandeur ne produit aucun devis ni plan précis d'exécution des travaux avec leur durée et les pénalités de retard prévues en cas de dépassement de la durée par les entrepreneurs ;

Attendu qu'en outre, monsieur [redacted] n'a manifestement pas encore reçu l'injonction d'effectuer des travaux précis dans l'appartement de madame [redacted], seul le syndicat des copropriétaires ayant été destinataire d'une lettre indiquant les travaux à effectuer d'urgence sur les parties communes ;

Attendu que dès lors, la demande sera rejetée en l'état ;

Attendu qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge du demandeur les frais irrépétibles qu'il a engagés pour la présente instance ;

Qu'il n'y donc pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, assortie de plein droit de l'exécution provisoire,

- Déboute monsieur [redacted] de l'intégralité de ses demandes ;

- Le condamne aux dépens.

Fait à Paris le 9 juillet 2009.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

En conséquence,
La République Française
sur ce qu'elle a
et aux fins
d'y faire la
qui se fait
il est
sous la forme de [redacted] par le Greffier et le Président.



