

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL D'INSTANCE  
DE MARSEILLE DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE**

**TRIBUNAL D'INSTANCE  
DE  
MARSEILLE**

Palais de Justice  
Place Monthyon  
13281 MARSEILLE CEDEX 06  
-----

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Le Président du Tribunal d'Instance de MARSEILLE,  
Département des Bouches du Rhône, a rendu la décision  
dont la teneur suit :

R.G. N° 11-05-000952

**EN CONSEQUENCE  
LA REPUBLIQUE FRANCAISE mande et ordonne**

**Affaire :**

Monsieur MEHIZ Zine-Eddine  
Madame MEHIZ Ouarda  
C/  
Marseille République venant aux droits  
de la Ste P2C IMMOBILIER

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 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.

**Décision du : 19.10.2005**

En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la  
minute a été signée, scellée et délivrée par le Greffier  
soussigné.

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

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

Maître C. BOURGLAN.

Nombre de pages : 5

**LE GREFFIER EN CHEF**



MARSEILLE, le 21 octobre 2005

H.L

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREF DU TRIBUNAL  
D'INSTANCE DE MARSEILLE**

EN DATE DU : 19 OCTOBRE 2005

N° DE ROLE : 05-952

GROSSE : Maître BOURGLAN ) 21 OCT. 2005

COPIE : Maître DUBOIS

**TRIBUNAL D'INSTANCE DE MARSEILLE**

Audience publique du Tribunal d'Instance de MARSEILLE siégeant Place Monthyon  
13006

tenue le **DIX NEUF OCTOBRE DEUX MILLE CINQ**

par **Monsieur G. PONS** Juge président l'audience

assisté de **Monsieur R. MURCIA** Greffier

**ENTRE :**

**Monsieur MEHIZ Zine-Eddine**, né le 13 novembre 1961 à Skikda, de nationalité algérienne, demeurant 95 rue de la République 13001 MARSEILLE

Aide juridictionnelle en cours

**Madame OMEIRI épouse MEHIZ Ouarda**, demeurant 95 rue de la République 13001 MARSEILLE

**DEMANDEURS** suivant exploit de la **SCP ARLAND & TITTON** huissiers de justice à MARSEILLE en date du 21 février 2005

COMPARANT par Maître Chantal BOURGLAN avocat au barreau de MARSEILLE

**ET :**

**LA Société MARSEILLE REPUBLIQUE** dont le siège social est situé à 75002 PARIS 37 boulevard des Capucines **aux droits de La Société P2C IMMOBILIER**, représentée par son mandataire la SA NEXITIS GESTION dont le siège social est sis 101 rue de la République 13002 MARSEILLE prise en la personne de son représentant légal demeurant audit siège

**DEFENDERESSE** COMPARANT par Maître DUBOIS du Cabinet SONIER-POULAIN & ASSOCIES avocats au barreau de PARIS

La cause a été appelée à l'audience à toutes fins du 21 mars 2005 et renvoyée après plusieurs renvois à celle du 14 septembre 2005.

A cette date, les parties ont été entendues en leurs explications puis avisées de la mise en délibéré à ce jour où le présent jugement a été rendu.

**LE TRIBUNAL :**

Vu l'assignation introductive d'instance,

Ouï les parties en leurs explications.

**Faits, Procédure et Moyens des Parties :**

Par acte du 21 février 2005, Monsieur et Madame MEHIZ ont fait citer la Société P2C IMMOBILIER en application d'un rapport d'expertise ordonné en référé déposé le 17 janvier 2005 par l'Expert judiciaire Claude CASTAGNE.

Ceux-ci sollicitent la réalisation des travaux préconisés par l'homme de l'art dont l'installation d'un cumulus de 200 litres, la création d'un cabinet de toilette indépendant, la mise en place d'une ventilation de la cuisine.

Il est réclamé en outre 10 000 euros pour le trouble de jouissance, la fixation du loyer à la somme de 277,26 euros à partir du 1er janvier 2005, le remboursement de la somme de 1 377 euros pour les charges indues, 1 000 euros pour frais non taxables et l'exécution provisoire du jugement.

La Société par actions simplifiée MARSEILLE REPUBLIQUE conclut au rejet de la demande en soutenant pour l'essentiel que les travaux litigieux ont été effectués par la pose d'un chauffe-eau de 75 litres, la mise en place de sept convecteurs électriques, la mise en sécurité de l'immeuble, la propreté de l'immeuble ; celle-ci expose par ailleurs que la demande de réduction du loyer est irrecevable puisque le logement a été mis en conformité ; qu'à tout le moins le preneur doit choisir entre une réduction du loyer ou la mise en conformité ; qu'aucune faute n'a été commise, que la demande en remboursement des charges n'est pas justifiée.

Il est sollicité 1 000 euros pour frais irrépétibles.

**Motifs du jugement :****I Sur les travaux :**

Attendu que l'homme de l'art précise en page 12 de son rapport que les caractéristiques du logement décent tel que prévues au décret du 30 janvier 2002 font défaut ; qu'ainsi il est à noter "l'absence d'un cabinet de toilettes digne de ce nom" le défaut des ventilations conformes dans la cuisine que cet expert précise en outre en page 9 que le remplacement du chauffe-eau électrique d'une capacité de 75 litres est nettement insuffisant aux besoins d'une famille de cinq personnes ; qu'à cet égard un cumulus de 200 litres surtout s'il doit fonctionner en heures creuses, était beaucoup plus approprié :

Attendu qu'il est indiqué de la même façon que l'ascenseur est hors de service, que le fonctionnement de la minuterie est aléatoire et que la sonnerie et l'ouvre porte ne sont pas fonctionnels ;

Attendu qu'il apparaît à travers les écritures de la défenderesse que l'aménagement du cabinet de toilettes, la ventilation en cuisine, la pose d'un cumulus de 200 litres n'avait pas été effectués, de même que le fonctionnement de la minuterie et de l'ouvre porte;

Attendu que les explications de celle-ci qui expose qu'il n'est pas opportun d'effectuer les travaux dès lors que les demandeurs ont clairement indiqués qu'ils n'étaient pas opposés à quitter les lieux, témoignent très certainement de la volonté avérée du bailleur d'obtenir la libre disposition des lieux loués plus que de celle des preneurs, lesquels ont clairement déclaré lors des débats qu'ils entendaient y demeurer ;

Attendu en conséquence qu'il sera fait droit à la demande d'exécution forcée desdits travaux ;

#### II Sur le loyer :

Attendu que le loyer s'élevant charges comprises à la somme de 512,20 euros il y a lieu au vu des constatations de l'expert d'appliquer un coefficient réducteur de 45 % et de dire que le prix du loyer mensuel sera de 281,71 euros à partir du 1er janvier 2005 ;

#### III Sur le trouble de jouissance :

Attendu que les caractéristiques du logement décent faisant totalement défaut il y a lieu d'allouer en outre pour le préjudice subi de ce chef la somme de 3 000 euros ;

#### IV Sur les charges :

Attendu qu'il n'est nullement établi que les charges au titre de la consommation d'eau résultent d'une occupation indécate par des occupants sans droit ni titre ou d'une fuite récurrente ;

Que cette demande sera rejetée ;

Attendu que l'équité commande d'allouer la somme de 1 000 euros ;

Attendu que l'exécution provisoire est nécessaire ;

#### PAR CES MOTIFS :

**LE TRIBUNAL**, statuant en audience publique, contradictoirement et en premier ressort.

Vu la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Vu le décret du 30 janvier 2002.

Vu le rapport d'expertise.

Condamne la SA MARSEILLE REPUBLIQUE venant aux droits de la SA P2C IMMOBILIER à procéder aux travaux préconisés par l'expert pour ce qui concerne :

- la réalisation d'un cabinet de toilette indépendant,
- les ventilations conformes dans la cuisine,
- la pose d'un chauffe-eau électrique d'une capacité de deux cents litres,
- la réparation de l'ascenseur hors d'état de fonctionnement,
- la réparation de la sonnerie, de l'ouvre porte et de la minuterie.

Dit que les travaux devront être réalisés dans les deux mois de la signification du présent jugement et que passé ce délai la Société bailleuse y sera contrainte sous astreinte de 100 euros par jour de retard que le Tribunal se réserve de liquider.

Fixe le prix du loyer mensuel à la somme de 281, 71 euros à dater du 1er janvier 2005.

Condamne la SA MARSEILLE REPUBLIQUE à payer à Monsieur et Madame MEHIZ la somme de 3 000 euros de dommages et intérêts outre 1 000 euros pour frais irrépétibles.

Ordonne l'exécution provisoire.

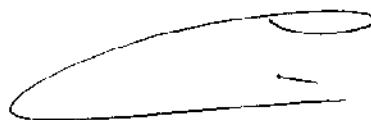
Laisse les dépens à la charge de la SA MARSEILLE REPUBLIQUE en ceux compris le coût du rapport d'expertise et du procès-verbal de constat d'huissier de Maître Xavier TITTON du 08 janvier 2004.

**AINSI JUGE ET PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR MOIS ET AN QUE DESSUS.**

LE GREFFIER



LE JUGE



**POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME A LA MINUTE**

Marseille, le

21 OCT. 2005

LE GREFFIER

