

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE MARSEILLE (BOUCHES-DU-RHÔNE)**

**TRIBUNAL D'INSTANCE
DE
MARSEILLE**

Palais de Justice
Place Monthyon
13281 MARSEILLE CEDEX 06

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

R.G. N° 11-09-001866

Affaire :

SOCIETE ANONYME ANF
C/
Madame BOITHIAS Michèle

Décision du : 10.12.2009

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

Nombre de pages : 4

**EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne**

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.

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

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

Maître BOURGLAN.

MARSEILLE, le 15 décembre 2009



LE GREFFIER EN CHEF

EN DATE DU : 10 DECEMBRE 2009

N° DE ROLE : 09-1866

GROSSE : Maître BOURGLAN) 14 DEC. 2009

COPIE : Maître JAUFFRET

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MARSEILLE

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

tenue le DIX DECEMBRE DEUX MILLE NEUF

par Madame A. TARELLI Juge président l'audience

assisté de Monsieur R. MURCIA Greffier

ENTRE :

La société ANF SA, dont le siège social est à PARIS 8ème, 32 rue de Monceau, et
faisant élection de domicile en son établissement de MARSEILLE 26 rue de la
République 13001 représentée par le Président de son directoire, M. KELLER

la société ANF venant aux droits de la société EURAZEO, venant elle même aux droits
de la société RUE IMPERIALE venant elle même aux droits de la société
IMMOBILIERE MARSEILLAISE

DEMANDERESSE suivant exploit de la SCP PLAISANT, & LAMBERT huissiers de
justice à MARSEILLE en date du 1er décembre 2008

COMPARANT par Maître JAUFFRET avocat au barreau de MARSEILLE

ET :

Madame Michèle BOITHIAS, demeurant 23 rue Chevalier Roze, 4ème étage 13002
MARSEILLE

DEFENDERESSE

COMPARANT par Maître BOURGLAN avocat au barreau de MARSEILLE

La cause a été appelée à l'audience à toutes fins du 27 juillet 2009 et renvoyée à celle du 22 octobre 2009.

A cette date, les parties ont comparu et ont été entendues en leurs explications et l'affaire mise en délibéré jusqu'à ce jour où le présent jugement a été rendu.

LE TRIBUNAL :

Vu l'assignation introductive d'instance,

Où les parties en leurs explications.

EXPOSE DU LITIGE :

Par acte sous seing privé en date du 13 juillet 1988 à effet du 29 juin 1988, la Société Immobilière Marseillaise aux droits de laquelle est venue la Société ANF a donné à bail à Mme Michèle BOITHIAS un immeuble à usage d'habitation, de type 2, sis au 23 rue du Chevalier Roze à Marseille 13002, 4^{ème} étage, pour un loyer annuel hors charges de 10 000 francs, (1 524,49 euros), pour une période de trois années. Actuellement, le loyer est de 192,17 euros mensuels.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 22 octobre 2008 adressée en vertu des dispositions des articles 10 et 17 c de la loi du 6 juillet 1989, la bailleuse a proposé que le loyer du bail renouvelé à compter du 29 juin 2009 soit fixé à 390 euros par mois, la répartition de la hausse se réalisant par sixième annuel.

Sans réponse de la locataire, la Société ANF a saisi par lettre recommandée avec accusé de réception du 23 février 2009, la Commission de Conciliation des baux d'habitation qui n'a pu concilier les parties le 23 avril 2009.

C'est dans ces conditions que, par acte d'huissier en date du 19 mai 2009, la bailleuse a assigné sa locataire devant le Tribunal d'Instance de MARSEILLE aux fins d'obtenir :

- la fixation du loyer du bail renouvelé à compter du 29 juin 2009 à 390 euros mensuels, ou 4 680 euros annuels, augmentation à répartir sur six ans ;
- la condamnation de la requise aux dépens.

Mme BOITHIAS s'oppose à la demande et fait valoir que les références fournies par la bailleuse ne correspondent pas à des logements comparables à celui loué ; qu'en effet, ces logements sont situés à un étage moins haut que le sien de sorte que l'absence d'ascenseur est moins pénalisante ; qu'il s'agit de logements entièrement réhabilités, disposant de WC indépendants de la salle de bains et équipés de chauffage, ce qui n'est pas le cas de l'appartement loué.

Reconventionnellement, Mme BOITHIAS sollicite la condamnation de la bailleuse à lui verser la somme de 5 000 euros à titre de dommages intérêts pour trouble de

jouissance et celle de 1 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, le tout avec exécution provisoire.

Elle fait valoir que l'interphone et l'ouvre porte installés par la SA ANF en 2007 n'ont été opérationnels qu'en décembre 2008, et qu'elle a rencontrés les plus grandes difficultés pour accueillir des personnes à son domicile.

MOTIFS :

Vu les références et justificatifs produits par la société ANF ;

Vu l'avis de la commission départementale de conciliation du 23 avril 2009 estimant « *que la proposition de la locataire (de 9,10 € le m2) est très raisonnable eu égard à l'état du logement. Le collège des locataires considère même que cette contre proposition est surévaluée* » ;

Attendu qu'il n'est pas contesté que le logement ne comporte pas de chauffage ; qu'il n'a pas fait l'objet de quelques travaux de rénovation que ce soit ; qu'il ne dispose pas de WC indépendants de la salle de bains

Que dans ces conditions, les références fournies par la propriétaire ne présentent pas les critères de représentativité comparables au logement loué, au regard des prescriptions de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que le caractère manifestement sous évalué du loyer n'est donc pas établi ;

Que la Société ANF doit être déboutée de sa demande ;

Attendu que Mme BOITHIAS ne justifie pas de la réalité d'un préjudice à l'appui du grief formulé ; qu'elle doit être déboutée de sa demande reconventionnelle ;

Attendu qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la défenderesse la charge de ses frais irrépétibles ;

Que la bailleresse conservera la charge des dépens ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort :

DEBOUTE la Société ANF de ses demandes ;

DIT en conséquence que le bail liant les parties s'est renouvelé dans les conditions antérieures ;

DEBOUTE Mme BOITHIAS de ses prétentions ;

LAISSE à la Société ANF la charge des dépens.

AINSI JUGE ET PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR, MOIS ET AN
CI DESSUS.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT



POUR COPIE CERTIFIEE COMPTÉE A LA MINUTE
Marseille, le 14 DEC. 2009
LE GREFFIER

