

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

EN DATE DU : 12 MARS 2009

N° DE ROLE : 07-4043

GROSSE : Maître FERRAN-LECOQ ) 16 MAR. 2009

COPIE : Maître LABI

**TRIBUNAL D'INSTANCE DE MARSEILLE**

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

tenue le **DOUZE MARS DEUX MILLE NEUF**

par **Madame A. TARELLI** Juge président l'audience

assisté de **Monsieur R. MURCIA** Greffier

**ENTRE :**

**Madame Veuve Baya KADI née HAMPLAOUI**, demeurant 23 bd des Dames 13002  
MARSEILLE

**DEMANDERESSE** suivant exploit de la **SCP GAGNEUIL, SPENGLER & GUI-  
SPENGER** huissiers de justice à **MARSEILLE** en date du 14 novembre 2007

**Monsieur Karim KADI**  
**Monsieur Samir KADI**  
**Monsieur Farid KADI**  
**Monsieur Yacine KADI,**  
**Monsieur Hacène KADI**  
**Monsieur Afir KADI**  
**Monsieur Abdelrami KADI**  
**Mlle Karima KADI**

tous domiciliés 23 bd des dames 13002 MARSEILLE

**INTERVENANTS VOLONTAIRES**

**COMPARANT** par Maître FERRAN-LECOQ avocat au barreau de MARSEILLE

**ET :**

**La Société MARSEILLE REPUBLIQUE SAS**, dont le siège social est situé 18/20 rue  
Daunou 75002 PARIS, prise en son agence à MARSEILLE 97 rue de la République  
13002 MARSEILLE en la personne de son représentant légal domicilié es qualités audit  
siège

**DEFENDERESSE** **COMPARANT** par Maître LABI avocat au barreau de MARSEILLE

La cause a été appelée à l'audience à toutes fins du 3 décembre 2007 et renvoyée  
après plusieurs renvois à celle du 15 janvier 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,

Oui les parties en leurs explications.

**EXPOSE DU LITIGE :**

Le 19 avril 1991, M. Hassan KADI et son épouse ont signé avec la société COFINDA aux droits de laquelle vient à l'heure actuelle la société MARSEILLE REPUBLIQUE, un bail d'habitation à effet au 29 juin suivant, relatif à un appartement situé au 4ème étage sur entre-sol, 112 bd des dames, 13002 MARSEILLE d'une superficie de 190 m2 et annexé d'une mansarde.

Les époux KADI étaient déjà locataires de ce logement depuis 1979 et le bail régularisé s'est renouvelé par périodes de 6 années, la dernière fois le 29 juin 2003.

M. Hassan KADI est décédé le 1er juin 2006.

Au mois de mai 2007, le loyer acquitté était de 2 729,42 euros par trimestre.

Suite à un arrêté de péril grave et imminent en date du 24 mai 2007 rendu après expertise de M. CARTA du même jour, la famille KADI a été relogée dès le lendemain aux frais de MARSEILLE REPUBLIQUE au 23 bd des Dames au sein de 2 appartements de type III de 78 m2 chacun situé au 3ème et 4ème étages de l'immeuble.

Par acte d'huissier en date du 14 novembre 2007, Mme Baya KADI a fait citer la société MARSEILLE REPUBLIQUE devant le Tribunal d'instance de MARSEILLE.

Au dernier état de leurs demandes, Mme Veuve Baya KADI et ses enfants majeurs, intervenus volontairement à la procédure, ont sollicité sur le fondement de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 1741 du Code civil, de :

- dire et juger que le bail liant les parties a été suspendu par l'arrêté de péril du 25 mai 2007 emportant interdiction provisoire d'habiter l'appartement du 112 bd des Dames,
- condamner la Société MARSEILLE REPUBLIQUE à payer à Mme KADI la somme de 50 000 euros à titre de dommages intérêts pour le non respect de son obligation d'entretien et de délivrance du bien loué,
- condamner la défenderesse au paiement de la somme de 10 000 euros pour le préjudice moral subi du fait de l'expulsion, et d'une autre somme de 10 000 euros pour l'endommagement du fauteuil électrique de M. Farid KADI,
- condamner la Société MARSEILLE REPUBLIQUE à reloger Mme KADI et sa famille dans un logement correspondant à leurs besoins pendant la durée des travaux sous astreinte de 500 euros par jour de retard,

- condamner la Société MARSEILLE REPUBLIQUE à reloger Mme KADI et sa famille dans un appartement de l'immeuble à construire après l'achèvement des travaux sous astreinte de 500 euros par jour de retard,

- condamner la Société MARSEILLE REPUBLIQUE au paiement de la somme de 2 000 euros par application de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Subsidiairement, s'il était fait droit à la demande de la Société MARSEILLE REPUBLIQUE et si le bail était résilié pour destruction partielle ou totale de la chose louée, la famille KADI soutient que cette résiliation serait imputable à la défenderesse et réclame la condamnation de cette dernière au paiement des sommes de :

- 22 745 euros pour la perte de jouissance occasionnée,
- 10 000 euros pour le préjudice moral subi du fait de l'expulsion,
- 50 000 euros pour le trouble de jouissance occasionné par la vétusté de l'immeuble et le défaut d'entretien,
- une astreinte de 500 euros par jour de retard assortie à la condamnation de la Société MARSEILLE REPUBLIQUE à la reloger dans un immeuble à usage d'habitation inclus dans son programme de réhabilitation.

La société MARSEILLE REPUBLIQUE rappelle qu'elle est propriétaire de l'immeuble depuis l'année 2004 ; qu'elle a entrepris un vaste projet de réhabilitation de cet immeuble en coordination avec les collectivités locales et territoriales ; que le 29 mars 2005, elle a conclu avec les époux KADI un contrat de recherche d'un logement, le couple KADI sollicitant la résiliation du bail et elle même ayant l'obligation de proposer des solutions de relogement, toutes refusées par la suite par la famille KADI.

La société MARSEILLE REPUBLIQUE soutient qu'il doit être fait application en l'espèce des articles 1722 et 1741 du Code civil et qu'ainsi le contrat de louage s'est résilié de plein droit, en raison du cas fortuit survenu, constitué par l'effet conjugué du contrat d'aide à la recherche d'un logement, du permis de démolir, du permis de construire et de l'arrêté de péril.

N La défenderesse soutient donc que le bail du 19 avril 1991 a été résilié le 25 mai 2007. Soulignant que la famille KADI n'a ni réglé ni offert le moindre loyer depuis son entrée dans les lieux du 23 bld des Dames, elle réclame la condamnation des demandeurs au paiement des sommes de :

- 11 597,31 euros au titre de la dette locative,
- 3 000,00 euros à titre de dommages intérêts pour procédure abusive,
- 2 000,00 euros en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,
- les entiers dépens.

Elle affirme en effet que les parties sont liées par un nouveau bail verbal à compter du 25 mai 2007 portant sur les deux lots à usage d'habitation du 23 bld des Dames 13002 MARSEILLE.

Subsidiairement, elle sollicite la condamnation des demandeurs, sous astreinte de 200 euros par jour de retard, à régulariser un bail portant sur ces deux lots.

#### SUR CE :

Contrairement à ce qu'il est soutenu à l'audience par les consorts KADI, le contrat d'aide à la recherche d'un logement signé le 29 mars 2005 entre MARSEILLE REPUBLIQUE d'une part et M. et Mme KADI d'autre part, a engagé les deux époux

KADI, la signature d'un seul des époux étant suffisante.

Il n'en reste pas moins que si M. et Mme KADI ont souhaité résilier le bail du 19 avril 1991, c'était "sous réserve de retrouver un logement conforme à leurs possibilités financières et localisé à un endroit compatible avec leur activité professionnelle".

Cependant, s'il apparaît que la famille KADI a refusé plus d'une dizaine de propositions de relogement formulées par la société MARSEILLE REPUBLIQUE entre le 23 décembre 2005 et le 26 mars 2007, son relogement au 23 bd des Dames dans deux appartements qui n'avaient pas fait l'objet de proposition de relogement, a été effectué dans l'urgence après l'expertise administrative de M. CARTA et l'arrêté de péril grave et imminent affectant l'immeuble du 112 bd des Dames. Ainsi, les appartements du 23 bld des Dames affectés à la famille KADI dans ces conditions d'urgence et à titre temporaire, ne sauraient faire l'objet d'un bail verbal entre les parties en l'absence d'accord de Mme KADI sur les lieux objet du bail.

D'autre part, le "cas forfuit" ne peut résulter, contrairement à ce qui est soutenu par MARSEILLE REPUBLIQUE, du fait de l'homme, en l'occurrence "l'effet conjugué" du contrat d'aide à la recherche d'un logement, de la demande de permis de démolir et de permis de construire ainsi que de l'arrêté de péril. En l'espèce, il n'y a pas eu perte ou destruction de la chose louée mais inhabitabilité des lieux en raison de leur vétusté.

Il apparaît d'ailleurs que Mme KADI était la dernière locataire de l'immeuble du 112 bd des Dames dont la vétusté et l'ancienneté commandaient la rénovation. S'agissant d'un immeuble du 19<sup>ème</sup> siècle, aucune faute ou défaut d'entretien ne peut être imputé au bailleur. A ce titre, Mme KADI ne justifie pas avoir réclamé, à quelque moment que ce soit pendant son occupation des lieux, à sa bailleresse, l'exécution de travaux de mise en conformité, ni invoqué l'existence d'un trouble de jouissance de sorte que sa demande de paiement de la somme de 50 000 euros à titre de dommages intérêts doit être rejetée.

Il y a donc lieu de dire que le bail du 19 avril 1991 liant les parties a été suspendu par l'arrêté de péril du 25 mai 2007 emportant interdiction provisoire d'habiter l'appartement du 112 bd des Dames 13002 MARSEILLE.

S'agissant d'un relogement temporaire, la société MARSEILLE REPUBLIQUE ne peut exiger de la part de la famille KADI le paiement d'un loyer. En revanche, cette dernière est également indemnisée par l'absence de paiement des loyers et ne peut prétendre à l'indemnisation d'un autre préjudice que s'il est démontré.

L'endommagement du fauteuil électrique de M. Farid KADI n'est pas établi, et l'existence d'un tel préjudice ne peut être valablement soutenu, alors que l'appartement du 112 bd des Dames était sans ascenseur et situé au 4<sup>ème</sup> étage sur entresol.

Aucune expulsion réelle n'ayant eu lieu, mais un relogement destiné à éviter un préjudice matériel et humain beaucoup plus important, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'indemnisation du préjudice moral allégué par la famille KADI.

Le bail du 19 avril 1991 étant suspendu, la société MARSEILLE REPUBLIQUE reste tenue jusqu'à la fin des travaux ou jusqu'à la fin du bail, d'assurer à ses frais le relogement de la famille KADI dans un appartement équivalent et correspondant à ses besoins.

En l'espèce, si en superficie, les deux appartements du 23 bd des Dames sont inférieurs à l'appartement objet du bail, les consorts KADI ne démontrent pas en quoi ils subiraient un trouble de jouissance dans l'occupation de ces appartements et en

quoi ceux-ci ne "correspondraient pas à leurs besoins", la famille étant actuellement composée intégralement d'adultes dont les ressources ne sont pas précisées.

Mme KADI sera donc déboutée de ses demandes de condamnation sous astreinte de la société MARSEILLE REPUBLIQUE à la reloger pendant la durée des travaux.

S'agissant de la période postérieure à l'achèvement des travaux, impossible à dater au moment de la présente procédure, il est à noter que si l'immeuble du 112 Bd des Dames a vocation à devenir un immeuble de bureaux selon arrêté du 11 octobre 2006, la bailleuse n'a encore délivré aucun congé en bonne et due forme à Mme KADI et reste donc tenue à son égard, durant la poursuite du contrat de bail, à l'obligation de la reloger à l'issue des travaux relatifs à l'immeuble objet du bail, et ce sans préjudice de l'allocation de dommages intérêts en cas d'inexécution de cette obligation.

Aucune considération d'équité ne commande de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile en l'espèce.

La société MARSEILLE REPUBLIQUE assumera les entiers dépens.

**PAR CES MOTIFS :**

**LE TRIBUNAL**, statuant en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déclare recevable les interventions volontaires de M. Karim KADI, M. Samir KADI, M. Farid KADI, M. Yacine KADI, M. Hacène KADI, M. Afir KADI et M. Abdelrami KADI et Mlle Karima KADI ;

Dit que le bail liant Mme KADI à la société MARSEILLE REPUBLIQUE est suspendu par l'arrêté de péril en date du 25 mai 2007 ;

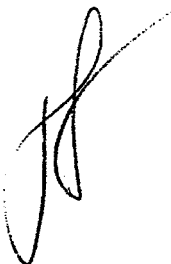
Rejette toutes autres demandes des parties ;

Condamne la société MARSEILLE REPUBLIQUE aux entiers dépens.

**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 **16 MAR 2009**  
**LE GREFFIER**

