

TRIBUNAL D'INSTANCE de  
GUINGAMP (A)  
PLACE DE VERDUN

22205 GUINGAMP  
☎ : 02.96.40.11.40

**ORDONNANCE DE REFERE**

du 1<sup>er</sup> MARS 2012

RG N°12-10-000332

Le premier mars deux mille douze, par mise à disposition au greffe

Mme Marie-Josèphe BROLLY-VERDURE, Présidente du Tribunal  
d'Instance de GUINGAMP, assistée de Mme COADOU, Greffier

**ORDONNANCE DE REFERE**

a rendu l'ordonnance de référé dont la teneur suit entre :

DU : 01/03/2012

**DEMANDEUR :**

**Mr GALONNIER Jean-Luc**  
5 bis rue de l'Abbaye Sainte Croix  
22200 GUINGAMP

GALONNIER Jean-Luc

c/

Carlo MONARCA

représenté par la SCP CABEL MANANT NAOUR-LE DU MAINGAN,  
association d'avocats inscrite au barreau de SAINT-BRIEUC  
Décision d'aide juridictionnelle du 28 septembre 2012 N° 2010-001074

**DEFENDEUR :**

**Mr Carlo MONARCA**  
13 Le Lannou  
22970 PLOUMAGOAR

représenté par l'association d'avocats " ALTER & A", inscrite au barreau  
de SAINT BRIEUC

La cause a été plaidée à l'audience publique du 12 janvier 2012 puis  
l'affaire a été mise en délibéré pour que l'ordonnance soit rendue ce  
jour, par mise à disposition au greffe ce dont le Président a informé les  
parties conformément à l'article 450 du Code de Procédure Civile.

## EXPOSE DU LITIGE

Par ordonnance de référé du 23 mars 2011 à laquelle il est expressément référé pour l'exposé des faits des moyens et des prétentions des parties le Juge a dit n'y avoir lieu à référé pour la demande concernant l'obligation d'effectuer des travaux à l'étage et pour le surplus a ordonné une expertise afin de déterminer la réalité des désordres allégués et de dire si ceux-ci rendent le logement insalubre et contraire aux normes de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.2002.

L'expert a déposé son rapport le 11 juillet 2011.

L'affaire a été renvoyée à plusieurs reprises à la demande des parties

Elle a été retenue à l'audience du 12 janvier 2012.

A cette date Monsieur GALONNIER a demandé au Juge de :

- déclarer le logement insalubre et contraire aux normes de décence
- condamner Monsieur MONARCA à faire exécuter les travaux suivants :

Dans la pièce du rez-de-chaussée ;

- réfection des cloisons avec rebouchage et reprises des finitions
- application de deux couches de peinture après rebouchage et reprises des finitions
- mise en conformité de l'installation électrique
- mise en place du convecteur électrique
- mise en place d'une ventilation mécanique
- réfection du réseau d'évacuation des eaux de pluie situé dans la cour

Le tout sous astreinte de 76€ par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir

-réduire de 50% le montant du loyer jusqu'à parfaite réalisation des travaux de remise en état des lieux

- condamner Monsieur MONARCA à lui payer la somme de 3000€ à titre de dommages et intérêts à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de son préjudice définitif

-déboutier Monsieur MONARCA de toutes ses demandes

-condamner Monsieur MONARCA à lui payer la somme de 1000 € au titre de l'article 700 du CPC

-condamner Monsieur MONARCA aux dépens y compris ceux du procès-verbal de Maître PASQUET du 24.09.2010 et du 15.12.2011

Monsieur GALONNIER fait valoir que son appartement présente un taux d'humidité anormal rendant le logement impropre à l'usage d'habitation

Il en veut pour preuve les constatations de Maître PASQUET, huissier de justice effectuées en date du 15 et 16 novembre 2011.

Monsieur GALONNIER demande au Juge d'ordonner à Monsieur MONARCA d'effectuer les travaux préconisés par l'expert

Il estime justifiées la réduction du loyer et l'obtention d'un dédommagement consécutif au préjudice subi en raison de l'absence de conformité de l'appartement aux normes de décence exigées par les textes.

Il conteste toutes les demandes de Monsieur MONARCA .

Il relève que Monsieur MONARCA a saisi le Juge du fond d'une demande de paiement de loyers et de résiliation du bail de sorte qu'il ne peut pas faire la même demande dans le cadre de la présente procédure.

NS G ✓ 1

Monsieur MONARCA demande au Juge de débouter Monsieur GALONNIER de toutes ses demandes

A titre reconventionnel il demande au Juge de

- condamner Monsieur GALONNIER à enlever les articles de journaux apposés sur ses fenêtres et ce sous astreinte de 150€ par jour de retard à compter du lendemain de la signification du jugement

-condamner Monsieur GALONNIER à faire publier un article de presse auprès de OUEST France et du TELEGRAMME indiquant que son logement 5, rue de l'Abbaye à SAINTE CROIX en GUINGAMP loué a été déclaré par le Tribunal ni indécent ni insalubre et ce sous astreinte de 150€ par jour de retard à compter du lendemain de la signification du jugement

- condamner Monsieur GALONNIER à payer les arriérés de loyer pour un montant de 5700€ outre les intérêts au taux légal à compter du jugement à intervenir

-ordonner la résiliation du bail

-condamner Monsieur GALONNIER à payer à Monsieur MONARCA la somme de 1000€ au titre de l'article 700 du CPC

-Le condamner aux dépens.

Monsieur MONARCA relève que l'appartement n'est ni insalubre ni indécet. Lors de l'audience son conseil a cependant précisé qu'il acceptait les conclusions de l'expert et notamment celles concernant la réalisation de travaux

Monsieur MONARCA signale qu'il a saisi le Juge du fond afin de faire constater la résiliation du bail et le paiement de loyers étant précisé que la CAF lui demande de rembourser 2686,50€ au titre des allocations logement versées à tort à Monsieur GALONNIER, procédure dont il est sursis à statuer dans l'attente de la présente décision.

Monsieur MONARCA fait remarquer que Monsieur GALONNIER a engagé plusieurs procédures à son encontre cherchant par tous moyens à lui nuire

Il estime que la campagne de dénigrement orchestrée depuis plusieurs mois par Monsieur GALONNIER à son encontre doit prendre fin et être sanctionnée ;

Il demande au Juge d'ordonner à Monsieur GALONNIER de cesser d'obstruer l'autogyre permettant une ventilation naturelle des lieux

Il conteste ainsi devoir prendre en charge des travaux relatifs à la pose du convecteur dans la mesure où l'appareil a été déposé par le locataire sans son autorisation.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### SUR LA DEMANDE PRINCIPALE

#### Sur la demande de réalisation de travaux

En vertu des dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à sa sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation

Il est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation 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 qui sont nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien

*ns*

normal des lieux loués ;

Le Juge dans son ordonnance du 23 mars 2011 a estimé qu'il n'y avait pas lieu de statuer dans le cadre de la procédure de référé sur l'obligation de délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations en raison de la contestation relatives à la responsabilité de l'absence de finition des travaux, une contestation sérieuse existant sur ce point ;

Il a limité la mission de l'expertise à l'examen des désordres allégués provoqués par l'inondation du logement survenue le 28 février 2010.

Monsieur GALLAIS n'a ainsi procédé qu'à l'examen du rez-de-chaussée de l'appartement. Il a précisé que cette visite lui permettait d'affirmer que le logement n'était ni indécent ni insalubre.

#### Sur le taux d'humidité

Si effectivement le logement loué par Monsieur GALONNIER a été inondé lors des crues du 28 février 2010 et que l'on constate des traces de l'humidité principalement au bas des murs consécutifs à ce phénomène climatique Monsieur GALLAIS indique que l'appartement s'est naturellement asséché depuis l'inondation.

Cette absence d'un taux d'humidité tel qu'il présenterait des risques pour la santé des occupants avait déjà été relevée par le cabinet d'expertise « Demellier Expertises » missionné par Monsieur MONARCA pour définir la conformité des logements aux normes et à la surface d'habitabilité en date du 1er octobre 2010.

Ce cabinet qui n'avait pas pu cependant visiter l'appartement de Monsieur GALONNIER en raison de son refus avait pu prendre des mesures dans deux autres appartements situés également au rez-de-chaussée de l'immeuble où réside le demandeur.

Si un certain taux d'humidité subsiste comme le démontrent les constatations de Maître PASQUET il n'est cependant pas démontré au vu du dossier qu'il constitue un danger pour la santé de Monsieur GALONNIER et qu'il rend le logement non conforme aux prescriptions réglementaires ;

Il a cependant été relevé par l'expert la nécessité de mettre en place une ventilation mécanique dans la mesure où le logement est chauffé par des convecteurs électriques

Cette obligation avait également été mentionnée dans le rapport du cabinet d'expert suscit.

Monsieur MONARCA devra en conséquence être condamné à réaliser cette ventilation.

Il convient également d'obliger Monsieur GALONNIER à déboucher l'autogyre qui permet une circulation d'air et ainsi une ventilation naturelle.

#### Sur les travaux d'embellissement

Il apparaît à la lecture du rapport d'expertise que les travaux d'embellissement ne sont pas terminés .

Sur ce point il subsiste des incertitudes sur les arrangements qui ont été conclus entre le locataire et le bailleur avant l'entrée dans les lieux de Monsieur GALONNIER ; Ce dernier en effet résidait déjà depuis plusieurs années dans l'immeuble et il semble qu'il avait été prévu qu'il réalise une partie des travaux avec le propriétaire ; Quoi qu'il en soit il est certain que l'humidité consécutive à l'inondation a provoqué d'importantes traces qui nécessitent la réfection des peintures des salles du rez-de-chaussée. Il sera donné acte à Monsieur MONARCA qu'il accepte de faire ces travaux

d'embellissement préconisés par l'expert.

#### Sur l'électricité

Au vu de l'expertise et des pièces versées au dossier il n'est pas possible de déterminer si des travaux d'électricité s'imposent et si l'installation est conforme.

Il ressort du dossier que Monsieur GALLONNIER a, avec l'accord de Monsieur MONARCA effectuer des travaux d'électricité ;

Il sera cependant imposé à Monsieur MONARCA de faire procéder à un contrôle pour s'assurer du respect de la conformité de l'installation électrique.

Il sera également imposé à Monsieur MONARCA de remettre en place le convecteur , certes déposé par Monsieur GALONNIER, mais en raison des dommages provoqués par l'inondation.

#### Sur les travaux d'écoulement des eaux dans la cour

Bien que Monsieur GALLAIS, expert, n'ait pas constaté que de l'eau provenant de la cour rentrait dans le logement il apparaît cependant que des travaux de réfection du réseau d'évacuation des eaux de pluie située dans la cour s'imposent pour éviter que lors de pluies importantes l'eau ne pénètre dans le logement.

Ces travaux seront mis à la charge de Monsieur MONARCA ;

Les travaux d'intérieur devront être réalisés dans un délai de trois mois à compter de la signification de l'ordonnance

Les travaux d'assainissement de la cour devront être réalisés dans un délai de 6 mois.

Il convient de constater que Monsieur MONARCA a proposé à plusieurs reprises à Monsieur GALONNIER de prendre un autre logement moins exposé que celui situé au rez-de-chaussée ; Monsieur GALONNIER a refusé toutes les propositions et notamment celle faite en présence de l'expert

Comme indiqué ci-dessus il a également empêché le cabinet d'expertise précité à rentrer dans son appartement ;

Compte-tenu de ce comportement d'opposition permanente il n'y a pas lieu pour le moment de prévoir d'astreinte pour des travaux que Monsieur MONARCA accepte d'ailleurs de réaliser

#### Sur la demande de réduction du loyer

Au vu de l'expertise de Monsieur GALLAIS il n'est pas établi que le logement loué par le demandeur n'est pas conforme aux dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. .

Monsieur GALONNIER ne peut pas de ce fait invoquer les dispositions de l'article 20-1 de cette loi pour solliciter une réduction de son loyer.

Les dégâts provoqués par l'inondation ont certes engendré une certaine humidité pendant quelques mois qui selon l'expert judiciaire et les autres expertises versées au dossier s'est résorbée au fil du temps.

Les problèmes esthétiques engendrés par cet événement ne justifient pas une réduction du loyer

NS GW

Sa demande sera en conséquence rejetée.

#### Sur la demande de dommages et intérêts pour troubles de jouissance

Suite à l'inondation il, a été proposé par la Mairie de GUINGAMP à Monsieur GALLONNIER d'être relogé au moins provisoirement.

Monsieur MONARCA a également fait à Monsieur GALLONNIER la proposition d'être relogé dans un autre appartement de l'immeuble

Monsieur GALLONNIER s'est opposé à tout arrangement Il a fait obstruction au passage d'expertise de l'assurance et a empêché toute intervention amiable.

Il sera en conséquence débouté de sa demande de dommages et intérêts

#### SUR LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

##### Sur la demande de dommages et intérêts

Il a été demandé au Juge d'obliger Monsieur GALLONNIER à ôter les articles de journaux collés sur sa fenêtre et à faire publier dans les journaux locaux un article précisant que le logement n'est ni indécent ni insalubre.

Monsieur MONARCA ne démontre pas que la présence des articles de journaux relatés par la presse locale sur une fenêtre de Monsieur GALLONNIER lui cause un préjudice en l'empêchant par exemple de louer son logement.

Il sera observé que l'immeuble ne se trouve pas dans une zone passante ;

Monsieur MONARCA sera débouté de sa demande de dommages et intérêts

Il ne lui sera pas fait obligation dans la présente procédure de référé d'enlever les articles collés sur sa fenêtre cet affichage ne constituant pas un trouble à l'ordre public.

Si cependant Monsieur GALLONNIER persiste dans cette attitude d'hostilité il pourra un jour devoir réparer le préjudice en résultant ;

Aucun texte ne prévoit la publication du présent jugement dans un journal ;

Monsieur MONARCA peut s'il le désire prendre attache avec la presse .

##### Sur la demande de résiliation du bail

En matière de référé le juge n'a pas le pouvoir d'ordonner ou de prononcer la résiliation d'un bail pour des fautes commises par le locataire.

Seule peut être constatée la résiliation d'un bail pour défaut de paiement de loyer plus de deux mois après la signification d'un commandement de payer, demande qui n'a pas été présentée ;

En conséquence Monsieur MONARCA sera débouté de cette demande

##### Sur le paiement d'arriérés de loyers.

Monsieur GALLONNIER conteste devoir les sommes réclamées à son propriétaire arguant du fait qu'il a entrepris à sa demande des travaux de rénovation du logement et des travaux pour le compte d'autres locataires

Monsieur MONARCA produit un courrier dans lequel le locataire lui demande de déduire du

N O V

loyer le paiement de la réfection d'un parquet chez Monsieur BAUZA

Il convient de constater que Monsieur MONARCA a varié sur la date à partir de laquelle les loyers n'ont plus été payés.

En outre la demande n'a pas été faite à titre provisionnelle alors que l'on est dans le cadre d'une procédure de référé, sachant que Monsieur MONARCA a introduit en parallèle une demande en expulsion et en paiement au fond dont le sursis à statuer a été ordonné dans l'attente de la présente décision ;

Au vu de ces éléments il ne sera pas fait droit à la demande en paiement

#### SUR LES FRAIS IRREPETIBLES

L'équité n'impose pas qu'il soit fait application des demandes déposées à ce titre par les parties

#### SUR LES DEPENS

Il sera fait masse des dépens et chacune des parties sera condamnée à en supporter la moitié, y compris les frais d'expertise .

Si Monsieur GALONNIER avait permis au cabinet d'expertise missionné par Monsieur MONARCA de pénétrer dans son appartement pour apprécier les dégâts consécutifs à l'inondation il n'aurait pas eu besoin de s'adresser à Maître PASQUET, huissier de justice ; Il conservera à sa charge les frais des constats d'huissier

#### PAR CES MOTIFS

Le Juge statuant en référé par ordonnance contradictoire en premier ressort mise à disposition au greffe

DONNE ACTE à Monsieur MONARCA et au besoin le condamne à procéder aux travaux suivants dans un délai de trois mois à compter de la signification de l'ordonnance

- réfection des peintures et de rebouchage du rez-de chaussée de l'appartement loué par Monsieur GALONNIER
- installation d'une ventilation mécanique
- pose du convecteur électrique

ORDONNE à Monsieur MONARCA d'exécuter dans un délai de six mois à compter de la signification de l'ordonnance des travaux de réfection du réseau des eaux de pluie situé dans la cour de l'immeuble

ORDONNE à Monsieur MONARCA de missionner une entreprise d'électricité afin de faire vérifier la conformité aux normes de l'installation et IMPOSE à Monsieur MONARCA de produire à son locataire le résultat de cette vérification ce dans un délai de trois mois à compter de la signification de l'ordonnance;

DEBOUTE Monsieur GALONNIER de sa demande de réduction de loyer et de sa demande de dommages et intérêts

SE DECLARE INCOMPETENT dans le cadre de la procédure de référé pour statuer sur la

ns ew

demande de Monsieur MONARCA relative au paiement de dommages et intérêts , de sa demande tenant à la publication de la décision dans la presse et de sa demande tendant à obliger Monsieur GALONNIER à retirer les articles collés sur sa fenêtre

SE DECLARE INCOMPETENT dans le cadre de la procédure de référé pour statuer sur la demande de Monsieur MONARCA relative au paiement des loyers et de sa demande tendant à ordonner la résiliation du contrat de bail

CONSTATE que l'exécution provisoire est de droit

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du CPC

FAIT MASSE des dépens et condamne chacune des parties à en payer la moitié y compris les frais d'expertise.

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE, LE 1er MARS 2012.

Le Greffier,

Le JUGE



POUR COPIE CONFORME

Le Greffier en Chef

