TRIBUNAL JUDICIAIRE
de [Localité 6]
[Localité 4]

:[XXXXXXXX01]

N° RG 25/00267 - N° Portalis DBZS-W-B7J-ZIJF

N° de Minute : 26/00011

ORDONNANCE DE REFERE

DU : 19 Janvier 2026

[B] [Z]
[O] [F] épouse [Z]

C/

S.A. SIA HABITAT

REPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ORDONNANCE DU 19 Janvier 2026

DANS LE LITIGE ENTRE :

DEMANDEUR(S)

M. [B] [Z], demeurant [Adresse 2]

Mme [O] [F] épouse [Z], demeurant [Adresse 2]

représentés par Me Sylvie TEYSSEDRE, avocat au barreau de LILLE

ET :

DÉFENDEUR(S)

S.A. SIA HABITAT, dont le siège social est sis [Adresse 5]

représentée par Me Caroline LOSFELD-PINCEEL, avocat au barreau de LILLE

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS À L'AUDIENCE PUBLIQUE DU 10 Novembre 2025

Anne FEYDEAU-THIEFFRY, Juge, assistée de Sylvie DEHAUDT, Greffier

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DU DÉLIBÉRÉ

Par mise à disposition au Greffe le 19 Janvier 2026, date indiquée à l'issue des débats par Anne FEYDEAU-THIEFFRY, Juge, assistée de Sylvie DEHAUDT, Greffier

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 12 mai 2023, la S.A SIA HABITAT a donné à bail à M. [B] [Z] et Mme [O] [F] épouse [Z] un local à usage d'habitation situé [Adresse 3] [Localité 7] ainsi qu’une place de parking à la même adresse, moyennant un loyer mensuel initial de 494,29 euros place de parking comprise, outre 56,65 euros au titre des charges, pour une durée de trois ans renouvelable.

Par acte de commissaire de justice signifié le 10 février 2025, M. [B] [Z] et Mme [O] [F] épouse [Z] ont fait assigner la S.A. SIA HABITAT en référé devant le Juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de LILLE aux fins de voir :

Enjoindre la S.A. SIA HABITAT sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir et sans durée de limite d'effectuer tous travaux d'une part listés dans le constat d'accord établi par le Conciliateur de Justice à savoir :

-
aération des fenêtres,
- détection de fumées,
- nettoyage des moisissures,
Et d'autre part, de faire cesser toutes les manifestations de désordres constatés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé à savoir :
-
dans la chambre des enfants et des parents : développement de moisissures, traces d'infiltrations, auréoles,
Et effectuer tous travaux d'embellissement nécessaires à la bonne remise en état des lieux,
Condamner la S.A. SIA HABITAT à titre provisionnel et pour le trouble de jouissance occasionné par son attitude à payer à M. [B] [Z] et Mme [O] [F] épouse [Z] une somme de 5.000 euros à valoir sur le préjudice définitif,
Juger n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir,
Condamner la S.A. SIA HABITAT à payer à M. [B] [Z] et Mme [O] [F] épouse [Z] la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux entiers dépens.

L'affaire a été retenue et plaidée à l'audience du 10 novembre 2025.

Reprenant oralement les termes de ses dernières écritures visées à l'audience, M. [B] [Z] et Mme [O] [F] épouse [Z], représentés par leur conseil, indiquent avoir quitté le logement et demandent au juge des contentieux de la protection de condamner la S.A. SIA HABITAT à leur payer à titre provisionnel une somme de 6.000 euros à valoir sur le préjudice de jouissance définitif, de juger n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir et de condamner la S.A. SIA HABITAT à leur payer la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Reprenant oralement les termes de ses dernières écritures visées à l'audience, la S.A. SIA HABITAT, représentée par son conseil, demande au juge des contentieux de la protection de débouter M. [B] [Z] et Mme [O] [F] épouse [Z] de l’ensemble de leurs demandes, de les condamner au paiement de la somme de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de la présente instance.

Pour l'exposé des moyens des parties, il est renvoyé à leurs écritures conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

A l’issue de l’audience, l'affaire a été mise en délibéré au 15 décembre 2025, délibéré prorogé au 19 janvier 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de provision à valoir sur l’indemnisation du préjudice

Aux termes de l’article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier.

En application de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de délivrer au locataire un logement décent lequel s'entend d'un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ou à la santé et présentant les caractéristiques définies par le décret n°2002-120 du 30 décembre 2002.

L 'article susvisé dispose encore que le bailleur est également tenu de :

« a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; (...)
b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;
c) 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, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; »

Aux termes du décret n° 2022-120 du 30 janvier 2002, satisfait notamment aux critères de la décence un logement :

assurant le clos et le couvert et dont le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau et dont les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation ; permettant une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

En cas de manquement à l'une ou plusieurs des obligations ci-dessus rappelées, le locataire peut obtenir la condamnation de son bailleur en paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice, notamment de jouissance, en ayant résulté.

En l’espèce, à l’appui de leurs demandes, les époux [Z] versent aux débats les pièces suivantes :

Un rapport du service communal d’hygiène et de santé du 15 janvier 2024 ;
Un procès-verbal de constat d’accord en date du 20 juin 2023 indiquant les réparations que doit réaliser la bailleresse ;
Des attestations de proches venant décrire l’état du logement ;
Une fiche technique de la société SOVEA.

En date du 20 juin 2023, un procès-verbal de constat d’accord a été établi par le conciliateur de justice. La S.A. SIA HABITAT s’engageait à effectuer les travaux suivants :

Aération des fenêtres,
Détection des fumées,
Remplacement de la tête thermostatique en chambre,
Nettoyage des moisissures,
Détalonnage des portes.

Le constat indique que ces travaux devaient être réalisés au plus tard le 15 juillet 2023.

En l’espèce, la S.A. SIA HABITAT justifie, notamment par le versement d’un bulletin d’intervention en date du 17 juillet 2023, d’une facture du 23 octobre 2023 de la société ISERBA et d’une facture du 29 septembre 2023 de la société DB ENTRETIEN, avoir remplacé le détecteur de fumée, la tête thermostatique en chambre, le détalonnage des portes ainsi que l’entrée d’air autoréglable acoustique (Grille EA auto 30M3).

S’agissant du nettoyage des moisissures, la bailleresse démontre, avec le versement d’une facture en date du 31 octobre 2023, qu’elle a fait appel à la société SOVEA afin de procéder à un assainissement du bâtiment.

En outre, la S.A. SIA HABITAT justifie, avec le versement aux débats d’une facture en date du 24 novembre 2023 de la S.A.R.L. PRESTATION SOL SERVICE, avoir procédé au traitement des murs et plafonds avec une peinture anti-humidité.

Toutefois, les locataires versent au débat le descriptif d’intervention de la société SOVEA qui indique qu’elle émet « des réserves sur la réapparition des traces de moisissures tant que la cause n’est pas corrigée ». Par ailleurs, pour chaque

intervention, un sigle apparaît indiquant que SOVEA émet des réserves quant au résultat final car celui-ci nécessite l'intervention d'un autre prestataire.

Par ailleurs, il résulte du rapport du service communal d'hygiène et de santé, que lors de la visite du 13 novembre 2023, soit postérieurement à l'intervention de SOVEA, le logement présentait les désordres suivants, constitutifs d'infractions au règlement sanitaire départemental :

Chambre enfants :
Manifestation importante d'humidité sur le mur/plafond : développement de moisissures, traces d'infiltrations, auréoles.

Chambre parents :
Manifestation importante d'humidité sur le mur/plafond : développement de moisissures, traces d'infiltrations, auréoles.

Ce rapport est corroboré par les attestations des proches du couple en date des 19 et 22 juin 2025 qui font état de moisissures à plusieurs endroits dans la chambre des parents (le pourtour et le côté des portes fenêtres qui est « bien noir » et le plafond où sont présents des champignons). Elles indiquent également que des auréoles sont présentes sur les murs malgré les nombreux lavages par les locataires. Les mêmes désordres sont constatés dans la chambre des enfants.

Il ressort de ces éléments qu'il n'est pas sérieusement contestable que la société bailleresse n'a pas réalisé l'ensemble des travaux nécessaires pour remédier aux désordres et offrir aux locataires un logement décent, ce en dépit de la mise en demeure des services municipaux d'y procéder dans un délai de deux mois à compter du 15 janvier 2024.

Il ressort, certes, des pièces de la société SIA HABITAT que pour le lessivage des murs, la société SOVEA a dû relancer Mme [Z] pour pouvoir accéder au logement.

Toutefois, cet élément ne saurait constituer un cas de force majeure, exonérant la société bailleresse de son obligation de résultat.

Les locataires démontrent avoir vécu plus de deux ans dans un logement anormalement humide avec développement de moisissures dans la chambre des parents et des enfants et un endommagement des plafonds et des murs en peinture.

Il est justifié de leur accorder une provision de 1 500 euros à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice.

Sur les demandes accessoires

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la S.A. SIA HABITAT qui succombe au principal, sera condamnée aux dépens.

Il paraît inéquitable de laisser à la charge de M. [B] [Z] et Mme [O] [F] épouse [Z] les frais irrépétibles exposés non compris dans les dépens. Il leur sera alloué la somme de 1 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Enfin, la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de droit en application de l'article 514-1 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La juge des contentieux de la protection, statuant en référé à l'issue de débats tenus en audience publique, par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort, et par mise à disposition au greffe,

CONDAMNONS la S.A. SIA HABITAT à payer à M. [B] [Z] et Mme [O] [F] épouse [Z] une provision de 1 500 euros à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice de jouissance ;

CONDAMNONS la S.A. SIA HABITAT à payer à M. [B] [Z] et Mme [O] [F] épouse [Z] la somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS la S.A. SIA HABITAT aux dépens de l'instance ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire.

Ainsi jugé et prononcé à [Localité 6], le 19 Janvier 2026, par mise à disposition au Greffe.

LA GREFFIERE LA JUGE