COUR D’APPEL DE [Localité 1]
TRIBUNAL JUDICIAIRE D’AVIGNON

N° RG 25/00406 - N° Portalis DB3F-W-B7J-KFSU

Minute N° : 26/00147
Procédure civile de droit commun
ORDONNANCE DE REFERE
Code de procédure Civile art.454

DU 31 Mars 2026

Dossier + Copie délivrés à :
Me Didier ADJEDJ
Me Pierre-jean LELU

Copie délivrée à :
Service des expertises
Service de la régie

le :

DEMANDEUR

Madame [E] [L] [T] née [S]
subrogée en droits et obligations de FEU MME [S] née [H] [Z] décédée le 24/08/2021 et selon attestation notariée de donation partage entre vifs en date du 22/08/2005
née le 10 Octobre 1966 à [Localité 2]
[Adresse 1]
[Localité 3]
représentée par Me Didier ADJEDJ, avocat au barreau de CARPENTRAS

DEFENDEUR :

Madame [W] [Y] [U]
née le 11 Décembre 1968 à [Localité 4]
[Adresse 2]
[Localité 5]
représentée par Me Pierre-jean LELU, avocat au barreau d'AVIGNON

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

M. Karim BADENE, Vice-Président, assisté de Madame Laëtitia NICOLAS, Greffière

DÉBATS :

Après avoir entendu à l'audience du 17 Mars 2026 les parties comparantes ou leurs conseils, le président les a informés que l'affaire était mise en délibéré et que l'ordonnance serait rendue ce jour, par mise à disposition au greffe.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 19 juin 2018, Madame [Z] [S] a consenti à Madame [W] [U] un bail portant sur un local à usage d'habitation sis [Adresse 3].

Par acte authentique en date du 19 mai 1998, une donation entre vifs réalisée par Madame [Z] [S] a attribué à Madame [E] [S] la nue-propriété des locaux donnés à bail.

Par exploit du 25 avril 2025, Madame [E] [S] a fait délivrer à Madame [W] [U] un commandement de payer au titre du solde des loyers et charges non réglés, la somme de 2 565;76€ hors frais et indemnités selon décompte arrêté au 09 avril 2025.

Par exploit délivré le 13 août 2025, Madame [E] [S] a fait citer Madame [W] [U] devant le juge des référés du présent tribunal afin qu'il :

- constate, à titre principal, l'acquisition de la clause résolutoire ou, subsidiairement, prononce la résolution du contrat de bail liant les parties aux torts de Madame [W] [U] pour non-paiement des loyers et charges dus ;

- ordonne son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec si nécessaire l'assistance de la force publique et d'un serrurier et autorise la séquestration des meubles éventuellement présents dans les lieux ;

- la condamne à lui payer la somme de 1 850,58€, à titre provisionnel et de l'arriéré locatif arrêté au terme d'août 2025 inclus, avec intérêts de droit à compter de la date de l'assignation ;

- la condamne à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation égale au loyer actuel et aux charges, jusqu'au jour du départ effectif des lieux ;

- la condamne à lui payer la somme de 700€ au titre des frais irrépétibles, outre les entiers dépens, en ce compris le coût du commandement de payer, de l'assignation et de sa dénonce à la direction de la cohésion sociale ;

- ordonne l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Après plusieurs renvois depuis la première audience en date du 21 octobre 2025, l'affaire est fixée et plaidée à l'audience du 17 mars 2026.

Lors de celle-ci, Madame [E] [S] a comparu représenté et a sollicité le bénéfice de ses dernières conclusions dans lesquelles, outre la réitération de ses premières demandes, elle demande à la juridiction de :
- condamner Madame [W] [U] à lui payer la somme de 2 602,52€, à titre provisionnel et de l'arriéré locatif arrêté au 02 mars 2026, avec intérêts de droit à compter de la date de l'assignation
- débouter Madame [W] [U] de l'intégralité de ses demandes ;
- ordonner l'avance des frais d'expertise par Madame [W] [U] si le tribunal décidait de faire droit à sa demande ;
- condamner Madame [W] [U] à lui payer la somme de 3 000€ au titre des frais irrépétibles.

Madame [W] [U] a comparu à l'audience représentée et a sollicité le bénéfice de ses conclusions dans lesquelles elle demande que la juridiction de céans :

à titre principal,

Ordonne la suspension des effets de la clause résolutoire ;

à titre reconventionnel et avant dire droit,

- Désigne tout expert afin notamment de décrire les installations électriques et évaluer leur conformité, décrire les éventuels travaux nécessaires à leur mise en conformité et les chiffrer, décrire les installations de ventilation et évaluer leur conformité, déterminer les désordres affectant l'isolation thermique des locaux donnés à bail et les travaux nécessaires à y remédier, indiquer si la terrasse, la salle de bain, le garage et la clôture sont conformes et chiffrer les éventuels travaux nécessaires à leur remise aux normes, évaluer le préjudice de jouissance et financier subi par la locataire ;

- condamne la demanderesse à lui verser les sommes suivantes à titre provisionnel :
- 1 000€ à valoir sur la réparation de son préjudice de jouissance ;
- 1 000€ à valoir sur la réparation de son préjudice moral ;
- 1 500€ en réparation de son préjudice moral lié à la nécessité de devoir quitter le logement ;

- condamne la défenderesse à lui payer la somme de 1 200€ au titre des frais irrépétibles, outre les entiers dépens de l'instance ;

- renvoie les parties devant le juge du fond ;

à titre infiniment subsidiaire,

- prononcer la suspension des effets de la clause résolutoire du contrat de bail ;

- débouter la demanderesse de ses demandes ;

- statuer sur les dépens.

La décision est mise en délibéré au 31 mars 2026.

MOTIFS

Sur la demande avant dire droit aux fins d'expertise

Sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, le juge des référés peut ordonner une expertise lorsqu'il est légitime de rechercher ou conserver la preuve de faits dont peut dépendre la solution d'un litige.

L'application de ce texte n'implique aucun préjugé sur la recevabilité et le bien fondé de demandes formées ultérieurement ou sur la responsabilité des personnes appelées comme parties à la procédure, ni sur les chances de succès du procès susceptible d'être engagé, le motif étant légitime dès lors que la prétention ayant un objet et un fondement suffisamment déterminé n'apparaît pas manifestement vouée à l'échec.

En l'espèce, il est constant d'une part que Madame [W] [U] rapporte la preuve d'avoir signalé à sa bailleresse des anomalies affectant le logement donné à bail depuis le mois de décembre 2021 (problème de canalisation des WC) et jusqu'au mois de février 2024 (problèmes affectant le

garage et la salle de bain), soit très antérieurement à la date du commandement de payer qui lui a été adressé le 25 avril 2025, cet élément démontrant que le moyen soulevé par la défenderesse du défaut d'entretien du logement n'est pas intervenu en réponse du défaut de paiement des loyers.

Par ailleurs, il est constant que selon procès-verbal de constat de commissaire de justice en date du 19 novembre 2025, il a été constaté des problèmes de moisissures affectant le logement, la présence de fils électriques apparents, de trous dans les murs et dans le bac de douche, d'une installation inadaptée de l'évacuation des WC, des fissures sur le mur du garage entrainant des infiltrations d'eau ainsi que la dégradation de la clôture du jardin à la suite de la chute d'un arbre.

Même s'il est constant que l'exception d'inexécution ne peut être invoquée par le locataire qu'en cas d'impossibilité totale d'occuper les locaux (Civ. 3ème, 10 oct. 2024, n°22-24.395), des troubles partiels peuvent permettre de demander une réduction du prix du loyer et il apparaît que les conséquences des troubles affectant le logement donné à bail constatés par le commissaire de justice dans son procès-verbal de constat (moisissures, invasion de nuisibles, infiltrations d'eau, décharges électriques) sont de nature à la fois de motiver une réduction du prix du loyer mais également d'appuyer une demande indemnitaire.

C'est la raison pour laquelle, il convient de faire droit à la demande d'expertise sollicitée dans les conditions énoncées dans le dispositif.

Sur la demande de provision au titre du préjudice moral et de jouissance

L'article 835 du Code de procédure civile dispose que le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, il apparaît que la défenderesse a sollicité dans le cadre de l'expertise que soient donnés tous les éléments permettant au tribunal d'évaluer le préjudice de jouissance et le préjudice moral éventuellement subis.

Or, même s'il est indéniable que les troubles constatés ont pu causer un trouble de jouissance et un préjudice moral au preneur, il apparaît en l'état prématuré d'accorder une provision compte-tenu de l'expertise à venir qui permettra au tribunal éventuellement saisi du fond du litige d'être éclairé sur l'importance de ces préjudices et il convient donc de réserver l'examen de l'étendue de ces préjudices postérieurement au retour du rapport de l'expert.

En conséquence, Madame [W] [U] sera déboutée de ses demandes de provision.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Les demandes au titre des frais irrépétibles et les dépens seront réservés.

PAR CES MOTIFS

Nous, Karim BADENE, Juge des Contentieux de la Protection, agissant en qualité de juge des référés, assisté de Laëtitia NICOLAS, greffière, statuant publiquement, tous droits et moyens au fond demeurant réservés, par ordonnance mise à disposition du greffe, contradictoire et en premier ressort,

Ordonnons une expertise et commettons pour y procéder Madame [F] [N], [Adresse 4] - Tel : [XXXXXXXX01] - Mail : [Courriel 1] laquelle pourra prendre l’initiative de recueillir l’avis d’un autre technicien, mais seulement dans une spécialité distincte de la sienne, et aura pour mission, les parties régulièrement convoquées et connaissance prise des documents et pièces par elles produits, de :

- se rendre sur les lieux sis [Adresse 3] et visiter le logement en présence des parties ;

- se faire communiquer et prendre connaissance de tout document contractuel et de toute pièce qu'elle estimera utile à l''accomplissement de sa mission et veiller à leur examen contradictoire par les parties ;

- constater les désordres énoncés dans le procès-verbal de constat établi le 19 novembre 2025 par Me [B], commissaire de justice, relatifs à l'installation électrique, aux moisissures, au système de ventilation, aux divers trous et fissures présents notamment dans les placards et dans le bac de douche, à l'installation de l'évacuation des WC, aux fissures présentes sur le mur du garage, à l'état de la terrasse et de la clôture ;

- les décrire et indiquer s'ils sont conformes à leur usage en fournissant tout élément technique et de fait ;

- indiquer si le logement répond aux conditions de décence et de salubrité ;

- réaliser, le cas échéant, une évaluation des travaux de remise en état nécessaires et leur chiffrage ;

- préciser et chiffrer tout chef de préjudice qui pourrait être invoqué et notamment le préjudice de jouissance et le préjudice moral ;

- répondre aux dires et observations des parties qui seront annexés au rapport ;

Disons que l'expert se conformera pour l'exécution de son mandat aux dispositions des articles 232 à 248 et 263 à 284 du code de procédure civile, devra faire connaître aux parties qui en feront la demande lors de la première ou au plus tard de la deuxième réunion, le programme de ses investigations et l'évaluation aussi précise que possible du montant prévisionnel de ses frais et honoraires et communiquera directement le rapport de ses opérations à chacune des parties et en déposera un seul exemplaire en format papier au greffe du tribunal judiciaire d'Avignon et ce, avant le 1er octobre 2026 ;

Disons que l'expertise aura lieu aux frais avancés de Madame [W] [U] qui consignera avant le 20 avril 2026, par virement auprès du régisseur du Tribunal Judiciaire d'Avignon (RIB disponible sur demande à l'adresse mail suivante : [Courriel 2]), la somme de MILLE CINQ CENT EUROS (1 500€) à titre de provision à valoir sur les honoraires de l'expert ;

Disons qu'à défaut de consignation dans le délai ci-dessus fixé, la désignation de l'expert sera caduque, à moins que le juge, à la demande d'une des parties se prévalant d'un motif légitime, ne décide une prorogation du délai ou d'un relevé de la caducité ;

Disons que, s'il estime insuffisante la provision ainsi fixée, l'expert devra, lors de la première ou au plus tard lors de la deuxième réunion, dresser un programme de ses investigations et évaluer de manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses débours ;

Disons qu'à l'issue de cette réunion, l'expert fera connaître aux parties et au magistrat chargé du contrôle de l'expertise la somme globale qui lui paraît nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et de ses débours ;

Désignons le juge chargé du contrôle des expertises pour remplacer par ordonnance l'expert empêché ou refusant, soit à la requête de la partie la plus diligente, soit d'office, d'une part, et assurer le contrôle de la mesure d'instruction, d'autre part ;

Déboutons Madame [W] [U] de ses demandes de provision au titre du préjudice moral et de jouissance ;

Réservons les dépens et les frais irrépétibles visés à l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejetons les demandes pour le surplus ;

Rappelons que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit par application des articles 514 et 514-1 du code de procédure civile.

Ainsi ordonné par mise à disposition au greffe, le 31 mars 2026.

Le greffier Juge