

Tribunal Judiciaire de Paris, Pcp jcp référé, 26 janvier 2026, n° 25/07532

TJ Paris
26 janvier 2026

Sur la décision

Référence : TJ Paris, pcp jcp référé, 26 janv. 2026, n° 25/07532

Numéro(s) : 25/07532

Importance : Inédit

Dispositif : Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs en accordant des délais d'exécution au défendeur

Date de dernière mise à jour : 13 février 2026

Lire la décision sur le site de la juridiction

Sur les parties

Avocat(s) :

 Emmanuel SEIFERT  Nicolas DE PRITTWITZ

Parties :

S.C.I. DAHÉ

Texte intégral

TRIBUNAL	N° Portalis 352J-W-B7J-DAUMS
JUDICIAIRE	N° MINUTE : 2/2026
DE [Localité 10] [1]	ORDONNANCE DE REFERE
[1] Copie conforme délivrée	rendue le 26 janvier 2026
le : 26/01/2026	DEMANDERESSE
à : Maître Nicolas DE PRITTWITZ	S.C.I. DAHÉ, dont le siège social est sis [Adresse 1]
Copie exécutoire délivrée	représentée par Maître Emmanuel SEIFERT, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #L0179
le : 26/01/2026	DÉFENDERESSE
à : Maître Emmanuel SEIFERT	Madame [Z] [D], demeurant [Adresse 2]
Pôle civil de proximité	représentée par Maître Nicolas DE PRITTWITZ, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #D0847
PCP JCP référé	COMPOSITION DU TRIBUNAL
N° RG 25/07532	

Delphine THOUILLON, Vice-présidente, juge des contentieux de la protection assistée de Alexandrine PIERROT, Greffier

DATE DES DÉBATS

Audience publique du 23 décembre 2025

ORDONNANCE

contradictoire et en premier ressort prononcée par mise à disposition le 26 janvier 2026 par Delphine THOUILLON, Vice-présidente, juge des contentieux de la protection assistée de Alexandrine PIERROT, Greffier

Décision du 26 janvier 2026

PCP JCP référé – N° RG 25/07532 – N° Portalis 352J-W-B7J-DAUMS

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 27 octobre 2006 prenant effet au 1er novembre 2006, la SCI DAHE a donné à bail à Mme [Z] [D] un appartement d'une surface de 26 m² situé au 4e étage face droite, [Adresse 4], pour un loyer mensuel initial de 470 euros outre des charges provisionnelles de 30 euros.

Le 26 août 2024, le service technique de l'habitat de la ville de [Localité 10] a constaté des désordres dans le logement occupé par Mme [Z] [D] notamment une humidité de condensation dans la pièce de vie et la chambre en raison d'un système d'aération permanent insuffisant favorisant la prolifération de moisissure dans la pièce, outre des infiltrations d'eau dont l'origine n'a pas pu être déterminée dans les murs de la façade de la pièce de vie de la chambre. La SCI DAHE a été verbalisée et mise en demeure de faire cesser les troubles.

La SCI DAHE a mandaté la société SCSB afin que celle-ci effectue les travaux de création d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) dans les pièces sèches de l'appartement.

Par courriel du 7 février 2025, le mandataire de la SCI DAHE a mis en demeure la locataire de se mettre en contact avec ladite société afin de convenir d'un rendez-vous pour l'exécution des travaux.

Par sommation signifiée par commissaire de justice le 31 mars 2025, la SCI DAHE mettait en demeure Mme [Z] [D] de permettre l'accès à son logement afin que des travaux d'installation de VMC puissent être réalisés.

C'est dans ce contexte que par acte de commissaire de justice remis en date du 18 août 2025 à étude, la SCI DAHE a assigné Mme [Z] [D] devant le juge des contentieux de la protection de PARIS, statuant en référé, au visa des dispositions de la loi du 6 juillet 1989, aux fins de :

—l'autoriser à compter du deuxième jour suivant la signification de l'ordonnance à intervenir à Mme [Z] [D], accompagnée d'un commissaire de justice et de tout professionnel de son choix tel notamment un serrurier, un plombier, et un entrepreneur compétent, à pénétrer le lot n°18 sis [Adresse 5] à [Localité 7] au quatrième étage, afin d'y installer un nouveau système de ventilation mécanique contrôlée dans l'appartement loué à Mme [Z] [D], lot n°18 sis [Adresse 5] à [Localité 7],

—subsidiairement, condamner Mme [Z] [D] à donner l'accès au lot n°18 du [Adresse 3] 75011 [Adresse 8], quatrième étage, à la SCI DAHE ou à son mandataire accompagné d'un plombier et/ou d'un entrepreneur afin d'y installer un nouveau système de ventilation mécanique contrôlée dans l'appartement loué à Mme [Z] [D] sis quatrième étage de l'immeuble [Adresse 6] sous astreinte de 500 euros par jour de retard passé un délai de huit jours à compter de la signification de l'ordonnance à venir,

—condamner Mme [Z] [D] à payer à SCI DAHE la somme de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

—condamner Mme [Z] [D] à payer les entiers dépens de l'instance.

L'affaire a été appelée à l'audience du 16 octobre 2025 à laquelle elle a été renvoyée à l'audience du 23 décembre 2025.

À cette dernière audience, la SCI DAHE, représentée par son avocat, maintient ses demandes dans les termes de l'acte introductif d'instance, sollicite le rejet des demandes reconventionnelles et la condamnation de Mme [Z] [D] à lui payer la somme de 3000 euros à titre de dommages et intérêts.

La SCI DAHE soutient qu'en exécution des injonctions faites par la mairie de [9], et afin de maintenir le logement en état de servir à son usage, elle a mandaté plusieurs entreprises pour procéder à l'installation dans le logement occupé par Mme [D] d'un système de ventilation mécanique contrôlée, mais qu'elle se heurte, depuis 2024, à des refus répétés de la locataire de laisser accéder ces intervenants, malgré des relances, un échange nourri de courriels avec son gestionnaire et la délivrance d'une sommation par commissaire de justice. Elle fait valoir que la défenderesse ne soutient aucun moyen sérieux susceptible de faire échec à la demande d'accès de la bailleuse pour effectuer les travaux.

S'agissant des demandes reconventionnelles, elle estime in limine litis, que celles-ci ne sont pas en lien avec l'objet du présent litige. En tout état de cause, elle s'oppose à la demande de relogement, la locataire ne démontrant nullement que la pose de la nouvelle VMC impliquerait de réaliser des travaux en milieu inoccupé sur plusieurs jours. Elle fait valoir des contestations sérieuses s'agissant de la demande de travaux formulée par Mme [Z] [D].

Elle indique qu'une procédure au fond a été engagée par elle devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris, aux fins de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail pour défaut de paiement des loyers, ordonner l'expulsion de Mme [D] et statuer sur la dette locative. Cette affaire étant fixée à l'audience du 17 mars 2026, elle fait valoir que le présent juge des référés est saisi d'un litige limité, en l'état, à la question de l'accès au logement pour la réalisation des travaux de ventilation et aux demandes accessoires qui y sont liées. Elle relate que la défenderesse aggrave les désordres d'humidité et d'isolation de son logement pour motiver son exception d'inexécution dans le cadre du paiement du loyer courant.

Mme [Z] [D], représentée par son conseil, sollicite en vertu de ses dernières écritures reprises oralement, de voir :

— à titre principal, débouter la SCI DAHE de sa demande d'autorisation de pénétrer au besoin par la force dans son appartement ;

subsidiairement,

— ordonner à la SCI DAHE, de prévoir une solution de relogement pour la locataire et ses enfants pendant toute la durée des travaux,

— ordonner à la SCI DAHE de rendre le logement conforme à sa destination notamment par les travaux suivants :

— réfection des planchers au du porche d'entrée,

— réfection du parquet l'appartement,

— isolation de l'appartement,

— réfection des désordres localisés dans la cage d'escalier à, entre le deuxième et le troisième étage et au niveau de la circulation du troisième étage,

En tout état de cause :

— débouter la SCI DAHE de sa demande de provision de dommages-intérêts,

— débouter la SCI DAHE de sa demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

— condamner la SCI DAHE à payer à Mme [Z] [D] la somme de 2500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Elle fait valoir que depuis plusieurs années, le logement et l'immeuble font l'objet de constats et d'interventions des services de la Ville de [Localité 10] et de divers intervenants, ayant mis en évidence des désordres d'humidité et de moisissures, la présence de revêtements contenant du plomb ainsi que des désordres structurels affectant les parties communes, circonstances qui ont

conduit les autorités administratives à mettre en demeure le bailleur et la copropriété de réaliser des travaux de remise en état. Le logement qu'elle occupe est insalubre et indécent et elle impute les désordres à la carence prolongée du bailleur et de la copropriété au regard des rapports d'expertise et décisions administratives versés aux débats. Elle soutient que la seule installation d'une VMC est très insuffisante pour remédier à l'ensemble des désordres et que c'est la raison pour laquelle elle s'oppose à la demande. Elle souhaite la réalisation de travaux plus vastes afin de rendre son logement décent, travaux qui nécessitent le relogement de sa famille dans l'attente de leur réalisation.

Pour un plus ample exposé des moyens, il sera renvoyé aux écritures des parties reprises oralement à l'audience, en application de l'article 455 du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré au 26 janvier 2026 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS

Selon l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

En vertu de l'article 835 du code susvisé, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Le juge des référés est le juge de l'évidence et ne peut statuer en présence d'une contestation sérieuse.

La contestation sérieuse est celle qui existe lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement et manifestement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision qui pourrait être rendue au fond. C'est notamment le cas chaque fois que la décision du juge des référés l'obligerait à se prononcer préalablement sur une contestation relative à l'existence d'un droit ou le conduirait à se prononcer sur le fond du litige, par exemple en portant une appréciation sur la validité, la qualification ou l'interprétation d'un acte juridique.

Sur la demande d'accès aux lieux loués temporairement aux fins de réalisation de travaux

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent 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. Le bailleur est obligé 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.

L'article 7e) de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris.

Aux termes de l'article 1724 du code civil, si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

En l'espèce, le contrat de bail contient un article (paragraphe VII article 8) rappelant des dispositions similaires à celles de l'article 7 de la loi 6 juillet 1989 susvisé.

La SCI DAHE sollicite l'accès à l'appartement de Mme [Z] [D] pour y réaliser des travaux d'installation d'une ventilation mécanique contrôlée. Elle soulève le trouble manifestement illicite généré par le refus d'accès aux lieux par la locataire, en violation de ses obligations légales.

Il convient de vérifier si la SCI MAHE peut se prévaloir d'un trouble manifestement illicite, à savoir, une perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit, proche de la voie de fait, et ce à l'aune de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 qui stipule l'obligation du bailleur : – 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;

— 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;

En l'espèce, il résulte des pièces produites notamment par la défenderesse que le logement litigieux connaît des problèmes d'humidité, lesquels seraient dus à une ventilation déficiente. Ainsi le rapport du 21 août 2018 du service de l'habitat de la rénovation urbaine de la préfecture de [Localité 10] constate un problème d'humidité des parois. Le 4 décembre 2018, la société EXPERTAM fait part d'un problème d'aération insuffisante et propose l'installation d'une aération type VMC. Le 19 décembre 2022, l'inspecteur de salubrité attaché aux services techniques de l'habitat de la mairie de [Localité 10] a constaté une importante d'humidité de condensation dans le logement en raison d'une ventilation permanente insuffisante dans la pièce de vie, la chambre et la salle d'eau entraînant une prolifération de moisissure sur les murs de ces pièces. S'agissant d'infraction au règlement sanitaire du département de Paris, la SCI DAHE a été verbalisée.

Le 18 avril 2024 un rapport de la société ADD PHENIX intervenant à la demande de l'assurance de la locataire dans le cadre de la recherche de l'origine des dégâts sur le haut du mur du séjour et de la cuisine préconise de faire effectuer des travaux d'installation d'une VMC dans l'appartement. Le 26 août 2024 les services techniques de l'habitat du département du logement et de l'habitat constatent à nouveau des désordres d'infiltrations d'eau sur les murs de la façade de la pièce de vie et de la chambre ainsi qu'une humidité de condensation dans la pièce de vie et dans la chambre en raison d'un système d'aération insuffisant favorisant la prolifération de moisissures dans ces pièces. Le bailleur a été mis en demeure de prendre les dispositions nécessaires pour remédier aux désordres dans un délai de deux mois.

Il est établi par ces éléments que les travaux d'installation d'une VMC dans l'appartement de la locataire doivent être réalisés avec l'évidence requise en référé. Ils

s'inscrivent en outre dans l'obligation du bailleur définie à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Aussi, en refusant l'accès à son logement pour la réalisation de ces travaux, Mme [Z] [D] cause un trouble manifestement illicite à son bailleur, en application des articles susvisés.

En conséquence, il convient d'enjoindre à Mme [Z] [D] de laisser le libre accès de l'appartement aux entreprises mandatées par la SCI DAHE afin qu'elles procèdent à l'installation d'une VMC dans son appartement.

À défaut pour Mme [Z] [D] de déférer à cette injonction dans un délai de 15 jours à compter de la signification de la présente ordonnance, la SCI DAHE et les entreprises mandatées par elle seront autorisées à pénétrer, en recourant à un serrurier et en présence d'un commissaire de justice le jour de l'entrée des lieux et le dernier jour des travaux ou en recourant à un serrurier et à la force publique, dans le logement le temps nécessaire à la réalisation des travaux listés dans le dispositif.

Il n'y a pas lieu de prononcer une astreinte, l'autorisation d'accéder aux lieux avec l'assistance d'un serrurier assurant l'exécution de la décision.

Sur la demande à titre provisionnel de dommages et intérêts

En application de l'article 1240 du code civil, il est de jurisprudence constante que la faute, même non grossière ou dolosive suffit, lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages-intérêts pour abus du droit d'agir en justice ou de résistance abusive à une action judiciaire.

Il est constant que la résistance abusive du défendeur se définit par la contrainte pour le demandeur d'intenter une action en justice pour parvenir à ses fins, et ne se traduit pas par une simple résistance.

La SCI DAHE reproche à Mme [Z] [D] de n'avoir cessé de s'opposer à l'installation d'une VMC par mauvaise foi.

La demanderesse justifie de lettres et démarches :

—par courriel du 16 septembre 2024, la société gestionnaire FA-G PERENNE a indiqué à Mme [Z] [D] que la société SCSB prendrait contact avec elle pour la pose d'une ventilation dans son appartement, ce qu'elle a refusé par courriel du même jour,

—après une médiation téléphonique, Mme [D] s'était engagée auprès de la direction du logement de l'habitat de la Ville de [Localité 10] pour reprendre contact avec l'entreprise mandatée pour les travaux de ventilation de son logement, elle a cependant refusé l'installation de la VMC le 5 février 2025 indiquant qu'elle souhaite refaire tout l'appartement,

—le 7 février 2025 la société gestionnaire FA-G PERENNE a mis en demeure la locataire de convenir un rendez-vous avec le prestataire mandaté, en vain,

—le 20 février 2025 la société gestionnaire FA-G PERENNE a de nouveau envoyé un courriel à Mme [Z] [D] pour l'inviter à prendre contact avec la société SMMB afin de poser la VMC;

—le 31 mars 2025, la SCI DAHE a fait délivrer à la défenderesse une sommation de donner accès à son logement aux mêmes fins.

La SCI MAHE reproche en outre à Mme [Z] [D] un défaut d'entretien de l'appartement.

Mme [Z] [D] explique qu'elle a refusé les travaux car elle souhaite la réfection totale de l'appartement faisant valoir que l'appartement qu'elle occupe est indécent et nécessite d'autres travaux. Elle argue que puis plusieurs années, le logement et l'immeuble font l'objet de constats et d'interventions des services de la Ville de [Localité 10] et de divers intervenants, ayant mis en évidence des désordres d'humidité et de moisissures, la présence de revêtements contenant du plomb ainsi que des désordres structurels affectant les parties communes, circonstances qui ont conduit les autorités administratives à mettre en demeure le bailleur et la copropriété de réaliser des travaux de remise en état.

A l'appui de ses allégations, elle produit les courriers du service de l'habitat de la préfecture de [Localité 10] en date du 21 août 2018 aux termes duquel il est fait état d'un risque d'accessibilité au plomb dans les peintures de son logement. Par courrier du 12 octobre 2021, ce service l'a informée de la réalisation de travaux et des précautions à prendre dans l'attente de leur réalisation. Elle produit encore des opérations d'expertise non contradictoire diligentées par son assurance le 12 décembre 2023. Le rapport relève différents désordres tels que des décollements de peinture au niveau de la plaque de cuisson, un parquet abîmé, des moisissures sur le mur de façade dans la chambre, des moisissures subies sous gaine dans l'entrée, des moisissures de plafond dans la salle de bains et encore des dégradations les parties communes.

La nécessité de réaliser la mise en place d'une VMC dans l'appartement de Mme [Z] [D] a été établie. Cependant, au vu des autres désordres constatés dans l'appartement de Mme [Z] [D] et documentés, la demande de dommages et intérêts à titre de provision formée par la SCI DAHE ne présente pas le caractère d'évidence nécessaire à la procédure en référé, de sorte qu'il sera dit n'y avoir lieu à référé sur cette demande.

Sur les demandes reconventionnelles de Mme [Z] [D]

Sur la recevabilité des demandes de Mme [Z] [D]

Aux termes de l'article 70 du code de procédure civile, les demandes reconventionnelles ou additionnelles ne sont recevables que si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

En l'espèce, la SCI MAHE soulève l'absence de lien suffisant entre ses demandes et les demandes reconventionnelles de Mme [Z] [D].

Cependant compte-tenu de la nature des demandes liées à l'exécution du contrat de bail, les demandes reconventionnelles de Mme [Z] [D] sont recevables pour se rattacher aux prétentions initiales par un lien suffisant.

Les demandes de Mme [Z] [D] seront donc déclarées recevables.

Décision du 26 janvier 2026

PCP JCP référé – N° RG 25/07532 – N° Portalis 352J-W-B7J-DAUMS

Sur la demande de relogement

Aux termes de l'article 1724 du code civil, si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

En l'espèce, Mme [Z] [D] ne démontre pas que les travaux qui doivent être réalisés nécessitent son relogement. Elle ne rapporte pas d'avantage la preuve que son logement est inhabitable.

Non-lieu à référé sera ainsi prononcé sur la demande de relogement formée par Mme [Z] [D].

Sur la demande de travaux formulée par Mme [Z] [D]

En application des articles 834 et 835 alinéa 1 du code de procédure civile, le juge des contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence peut, dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. Il peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, auquel le bail liant les parties est soumis, le bailleur est tenu de mettre à disposition un logement et ses équipements dans leur consistance et aux conditions prévues au contrat et de remettre au locataire un logement décent 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 et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Le décret n°2202-120 du 30 janvier 2002 vient préciser que le logement, pour assurer la sécurité physique et la santé des locataires, doit permettre une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être en bon état et permettre 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. Il précise également que les réseaux et branchements d'électricité doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et être en bon état d'usage et de fonctionnement.

Le bailleur est également obligé 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, étant précisé que la mise en place de dispositifs de ventilation ne fait pas partie de la liste des réparations locatives à la charge du preneur telles que listées dans le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Ces obligations forment plus généralement l'obligation de délivrance du bail.

En cas d'indécence du logement, l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

En application de l'article 1732 du code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

L'article 7 e) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, modifié par l'ordonnance n° 2019-770 du 17 juillet 2019, prévoit que le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location, de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il

ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement, de prendre à sa charge l'entretien courant du logement.

Mme [D] sollicite, la réalisation de travaux de remise en état de l'appartement et de l'immeuble (planchers, parquet, isolation, parties communes), en invoquant l'indécence et l'insalubrité du logement.

Il résulte des pièces produites, notamment des diagnostics plomb, des rapports des services de la Ville de Paris et des expertises privées, que l'état du logement et de l'immeuble fait l'objet de constats et d'appréciations techniques multiples, de mises en demeure administratives et d'une procédure spécifique au fond, impliquant non seulement la SCI DAHE mais également la copropriété et son syndic.

Cependant l'ampleur des désordres allégués, l'imputabilité respective des parties outre la portée exacte des arrêtés et des mises en demeure, ainsi que la question de l'indécence du logement, se heurtent à des contestations sérieuses, le bailleur invoquant notamment un défaut d'entretien par la locataire et produisant ses propres éléments relatifs aux travaux déjà entrepris ou prévus.

Non-lieu à référé sera ainsi prononcé sur la demande de travaux formée par Mme [Z] [D].

Sur les demandes accessoires

Mme [Z] [D], partie succombante, sera condamnée au paiement des entiers dépens de la présente instance, incluant le coût de la sommation et de l'assignation.

En revanche, la situation respective des parties justifie, en équité, qu'il ne soit pas fait application de l'article 700 du code de procédure civile. Les parties seront donc déboutées de leurs demandes à ce titre.

L'exécution provisoire de la décision sera prononcée de plein droit.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des contentieux de la protection statuant en référé, après débats en audience publique, par ordonnance contradictoire et en premier ressort rendue par mise à disposition au greffe :

Au principal, RENVOYONS les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais, dès à présent, vu l'existence d'un trouble manifestement illicite et l'absence de

contestation sérieuse,

ENJOIGNONS à Mme [Z] [D] de laisser le libre accès dans un délai de 15 jours suivant la signification de la présente ordonnance, au logement qu'elle occupe 4e étage face droite, [Adresse 4], à la SCI DAHE assistée de toute entreprise de son choix, aux fins de réaliser la totalité des travaux d'installation d'un nouveau système de ventilation mécanique contrôlée;

À DEFAUT pour Mme [Z] [D] de déférer à cette injonction dans le délai de 15 jours susvisé, AUTORISONS la SCI DAHE et les entreprises mandatées par elle à pénétrer dans les lieux loués, en recourant à un serrurier en présence d'un commissaire de justice le jour de l'ouverture de la porte ou en recourant à un serrurier et assistée des forces de l'ordre, autant de fois que nécessaire pour la réalisation des travaux susvisés;

DISONS que le commissaire de justice devra dresser procès-verbal de l'ensemble des opérations susmentionnées et effectuer un état des lieux avant la réalisation des travaux;

RAPPELONS qu'aucun travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès de la locataire;

DISONS n'y avoir lieu à référé sur la demande provisionnelle de dommages et intérêts formulée par la SCI DAHE,

Nous DÉCLARONS compétent pour connaître de l'ensemble des demandes formées par Mme [Z] [D],

DISONS n'y avoir lieu à référé sur l'ensemble des demandes formées par Mme [Z] [D]

DEBOUTONS les parties de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNONS Mme [Z] [D] au paiement des entiers dépens de la présente instance, incluant le coût de la sommation du 31 mars 2025 et de l'assignation;

REJETONS le surplus des demandes des parties;

RAPPELONS que la présente ordonnance est assortie de droit de l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe les jour, mois et an susdits, et signé par la juge et la greffière susnommées.

La greffière, La juge des contentieux de la protection,