

## LA-FARE-LES-OLIVIERS

# Débats glaçants au procès de l'eau chaude de 13 Habitat

Il n'étaient pas rassurés, les locataires de la résidence Imagine, hier, au tribunal d'instance de Salon. Même s'ils attendaient avec impatience l'audience qui les opposait à leur bailleur, 13 Habitat, en raison de charges locatives importantes dues à un système défectueux de chauffage de l'eau par panneaux solaires. L'un de ces panneaux était manquant.

Peut-être parce que le juge en charge du dossier, Florent Pascal, était aussi celui qui avait rendu, en juin dernier, un jugement favorable à 13 Habitat face à d'autres locataires, estimant que le bailleur social était

**"Des enfants à qui on dit dépêche-toi de te laver car dans 5 mn il n'y a plus d'eau chaude"**

de "bonne foi".

A la différence, cette fois, que les locataires ont pris une avocate, Maître Anabelen Iglesias. Celle-ci a d'ailleurs fait part de ses inquiétudes au juge. Elle a aussi rappelé que les locataires avaient pris possession de leurs appartements alors que 13 Habitat savait parfaitement qu'il allait y avoir des problèmes : "Une photo de Google map montre qu'il manquait un panneau solaire". Puis elle a évoqué ces quatre ans de galère, de avril 2012 à août 2016, date à laquelle 13 Habitat a installé des cumulus, dans une résidence "très belle mais où il y a de multiples dysfonctionnements, où l'arrosage automatique se met en marche à 6h du matin pour arroser les cailloux".

Elle a fait le calcul des exonérations de charges accordées par 13 Habitat, un geste du bailleur : "Cela représente 9,28€ par habitant ! Alors qu'ils paient



L'une des habitantes de la résidence et plaignantes Corinne Faus en compagnie de leur avocate, Maître Iglesias. L'avocate de la partie adverse a refusé d'être photographiée. /PHOTO E.E.B.

jouissance, 1000€ par an et par locataire, ainsi que la prise en charge de leurs frais d'avocat. De janvier à février 2013, ils n'ont pas eu d'eau chaude. Pour leur souffrance, je demande réparation". Le juge a alors interrogé l'avocate : "Ils souffrent encore?". "Vous savez ce que c'est de vivre ça pendant quatre ans ? Ils ont confiance en vous, en la justice. Il faut faire réagir le bailleur", a-t-elle conclu.

Puis c'est l'avocate défendant 13 Habitat, Maître Marie-Joëlle Desbissions, représentant le cabinet Robert et associés, qui s'est adressée au juge : "On vous dit qu'on aurait facturé de manière excessive, on vous fait un feu de tout bois, on vous invoque un article de presse... Il faut revenir sur le problème initial et appliquer la règle de droit. 13 Habitat a acheté ces logements en VEFA (vente en état de futur achèvement). On a jamais contesté ce dysfonctionnement d'eau chaude. La production devait être assurée par des panneaux thermiques. On a fait marcher la

dommage ouvrage et c'est en cours. Mais la facture d'électricité est retombée sur le bailleur qui l'a répercutée sur les locataires dont on s'est rapproché". "Faux", murmuraient ceux-ci dans la salle d'audience.

"On a mis des ballons d'eau chaude en 2016, oui, parce qu'on est un bailleur social, pas un particulier qui appelle le plombier. Ça se fait avec des marchés publics, ça prend du temps. Et ensuite il n'y a plus eu de désordres sur l'alimentation en eau chaude. Il y a eu des pétitions faites par les demandeurs, mais avec un tel dysfonctionnement, et autant de locataires, pourquoi ne paie-t-on pas 400€ pour un constat d'huissier ? Alors d'accord, ils ont peu de moyens et saisissent la presse, mais tout ça c'est pour vous éloigner de la règle de droit", a-t-elle assénée.

Puis elle s'est intéressée de plus près au prix de l'eau : "On ne peut demander un remboursement en se basant sur une prévision, les calculs faits l'ont été par les locataires, pas par des pros. Oui, il y a une augmentation. Mais 13 Habitat a payé ces charges et il doit les répercuter. Moi-même je ne comprends pas leurs calculs. Dernier point, 13 Habitat a mis en place des systèmes d'exonération collective exceptionnels, en décembre 2015 cela a représenté 14500 €. Cette exonération a été calculée avec ce dont le rendement solaire aurait permis de bénéficier", a-t-elle affirmé, avant de reconnaître le préjudice, mais tout en estimant qu'un préjudice de jouissance "parce qu'on doit aller se doucher chez une tierce personne, ça fait un peu sourire". Et de conclure : "On n'a pas abandonné les locataires". Des locataires qui auraient aimé s'exprimer, ce qui a été refusé par le juge. Le jugement sera rendu le 15 décembre.

Emmanuelle ELBAZ