

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL D'INSTANCE
DE MARSEILLE DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE**

**TRIBUNAL D'INSTANCE
DE
MARSEILLE**

Palais de Justice
Place Monthyon
13281 MARSEILLE CEDEX 06

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Le Président du Tribunal d'Instance de MARSEILLE,
Département des Bouches du Rhône, a rendu la décision
dont la teneur suit :

R.G. N° 11-05-002379

Affaire :

Monsieur RAA Abderrahmane
Monsieur MEDDOUR Rabah
Monsieur EL QUASRI Ahmed
Monsieur AMAROUCHE Smal
Monsieur MAHOR BACHA,
Intervenant demandeur,

C/

Madame BOUGANDOURA Fadila
SOCIETE ANONYME MARSEILLE
REPUBLIQUE

**EN CONSEQUENCE
LA REPUBLIQUE FRANCAISE mande et ordonne**

A tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre la
présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux près les Cours d'Appel et aux
Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande
Instance, d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de
prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente décision, certifiée conforme à la
minute a été signée, scellée et délivrée par le Greffier
soussigné.

Décision du : 25.01.2006

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la
formule exécutoire délivrée à :

Maître BOURGLAN.

Copie certifiée conforme
revêtue de la formule exécutoire

LE GREFFIER EN CHEF

Nombre de pages : 6



MARSEILLE, le 26 janvier 2006

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL
D'INSTANCE DE MARSEILLE**

H.L

EN DATE DU : 25 JANVIER 2006

N° DE ROLE : 05-2379

GROSSE : Maitre BOURGLAN / Maitre CANDON

COPIE : Maitre DEPOLLA

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MARSEILLE

Audience publique du Tribunal d'Instance de MARSEILLE siégeant Place Monthyon
13006

tenue le **VINGT CINQ JANVIER DEUX MILLE SIX**

par **Monsieur G. PONS** Juge président l'audience

assisté de **Monsieur R. MURCIA** Greffier

ENTRE :

Monsieur Abderrahmane RAA,

Monsieur Rabah MEDDOUR,

Monsieur Ahmed EL QUARSRI,

Monsieur Smaï AMAROUCHE,

tous domiciliés et demeurant ATLANTIC HOTEL, 56 avenue Robert Schumann 13002
MARSEILLE

Aide juridictionnelle en cours

DEMANDEURS suivant exploit de la SCP DAIGREMONT & CHAPUIS huissiers de
justice à PARIS en date du 31 mai 2005

Monsieur MAHOR BACHA SEDDIK, demeurant à la même adresse

Intervenant volontaire

Aide juridictionnelle en cours

COMPARANT par Maître BOURGLAN Chantal avocat au barreau de MARSEILLE

ET :

Madame BOUGANDOURA Fadila, demeurant 30 rue du Chevalier Paul 13002
MARSEILLE

DEFENDERESSE COMPARANT par Maître CANDON avocat au barreau de
MARSEILLE

La Société Anonyme **MARSEILLE REPUBLIQUE**, dont le siège social est 37 bld des Capucines 75002 PARIS prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège

DEFENDERESSE COMPARANT par Maître **DEPOLLA** avocat au barreau de **MARSEILLE** substituant Maître **DUBOIS** avocat au barreau de **PARIS**

Par jugement en date du 5 octobre 2005 le Tribunal a ordonné la réouverture des débats à l'audience du 26 octobre 2005 puis l'affaire a été renvoyée à celle du 7 octobre 2005

A cette date, les parties ont été entendues en leurs explications puis avisées de la mise en délibéré à ce jour où le présent jugement a été rendu.

LE TRIBUNAL :

Vu l'assignation introductive d'instance,

Où les parties en leurs explications.

Faits, Procédure et Moyens des Parties :

Locataires de Madame **BOUGANDOURA Fadila** au sein de l'hôtel meublé **ATLANTIC** 56 avenue Robert Schuman 13002 **MARSEILLE**, les consorts **RAA**, **MEDDOUR**, **EL QUASRI**, **AMAROUCHE**, et **SEDDIK** se sont vus donner congé au mois d'avril 2005 par cette première, dont le bail commercial a été résilié par la Société **MARSEILLE REPUBLIQUE** pour non respect d'un échéancier fixé par une Ordonnance de référé du Tribunal de grande instance de **MARSEILLE** en date du 20 décembre 2002.

Considérant que le congé délivré le 26 avril 2005 d'avoir à libérer les lieux loués au plus tard le 15 juillet 2005 est nul faute de respecter les dispositions de l'article L 632-2 du Code de la Construction et de l'Habitation qui prévoit un délai de trois mois minimum de préavis, les demandeurs ont saisi cette juridiction d'une demande à cette fin.

Ceux-ci exposent qu'en outre aucune proposition de relogement effectif ne leur a été proposée par **MARSEILLE HABITAT** opérateur d'un projet de rénovation entraînant cessation de l'activité de l'Hôtel **ATLANTIC**.

En conséquence, il est sollicité le relogement sous astreinte de 200 euros par jour de retard et la condamnation de **MARSEILLE REPUBLIQUE** à verser 10 000 euros de dommages et intérêts pour avoir fait procéder à leur expulsion le 10 août 2005 ainsi que 5 000 euros pour frais irrépétibles.

Les demandeurs réclament à Madame **BOUGANDOURA** la somme de 2 000 euros de dommages et intérêts pour la voie de fait résultant de la rupture des fournitures d'électricité du 21 juin au 10 août 2005.

L'exécution provisoire est demandée.

La Société **MARSEILLE REPUBLIQUE** conclut au rejet de la demande en soutenant pour l'essentiel qu'elle est un tiers aux relations contractuelles entre Madame **BOUGANDOURA** et ses locataires et qu'ainsi elle ne saurait subir les conséquences d'éventuels manquements de Madame **BOUGANDOURA** ou se voir opposer des accords passés entre cette dernière et les occupants.

Cette Société estime que le congé donné par Madame BOUGANDOURA est valable, que seuls leurs effets sont différés au 26 juillet 2005, qu'aux termes de la transaction passée avec Madame BOUGANDOURA elle pouvait légitimement penser que cette dernière avait pris toutes dispositions nécessaires à la libération effective des lieux.

A titre subsidiaire, MARSEILLE REPUBLIQUE retient que l'existence de baux en logements n'est nullement établie au regard de la nécessité d'un écrit et du caractère de résidence principale des locataires, que la cessation d'activité de Madame BOUGANDOURA n'a pas été motivée par une opération d'urbanisme mais par le non respect du paiement des loyers de celle-ci, qu'enfin elle n'est pas personne publique revêtant la qualité d'opérateur.

Il est demandé de rejeter les demandes en dommages et intérêts faute de dommages en relation directe avec un comportement fautif, qu'en tout état de cause la procédure d'expulsion a été exercée régulièrement.

A titre reconventionnel, il est réclamé à l'encontre des demandeurs 1 euro symbolique de dommages et intérêts et 5 000 euros de dommages et intérêts à Madame BOUGANDOURA et 2 000 euros in solidum pour frais irrépétibles.

Madame BOUGANDOURA expose que le congé est nul comme imposé par MARSEILLE REPUBLIQUE, expédié par cette dernière et établi en violation des dispositions de l'article 632-2 du Code de la Construction et de l'Urbanisme ;

Qu'en tout état de cause celle-ci y renonce.

Celle-ci est d'accord pour régler 50 euros à chaque locataire à jour de ses loyers et réclame 3 000 euros de dommages et intérêts et 1 196 euros pour frais irrépétibles.

Motifs :

Attendu que la Société MARSEILLE REPUBLIQUE ne saurait vainement prétendre qu'elle est un tiers dans la relation entre Madame BOUGANDOURA et ses locataires alors et surtout qu'elle a participé à la rédaction du congé litigieux du 26 avril 2005 signé par Madame BOUGANDOURA et expédié par ses soins, et qu'il était d'une absolue nécessité qu'elle obtienne la libération des lieux ce qui résulte du protocole signé entre MARSEILLE REPUBLIQUE et Madame BOUGANDOURA "compte tenu de l'imminence d'une vaste opération de rénovation sur l'ilot, dont fait partie les locaux nécessitant leur libération, les parties se sont rapprochées..."

Attendu qu'en ce qui concerne l'application des articles L 632-1 et L 632-2 du Code de la Construction et de l'Urbanisme, il convient d'observer que l'ensemble des demandeurs justifie du caractère de la résidence principale du logement occupé à l'Hôtel ATLANTIC au regard de la carte de résidant des quittances de loyers ainsi que de leur avis d'imposition ;

Attendu que le motif du congé litigieux est la cessation d'activité de Madame BOUGANDOURA ; qu'à cet égard les dispositions de l'article L 632-1 précité dispose qu'en ce cas précis et quelque soit le motif le bailleur propriétaire ou gérant de fond en informe les locataires titulaires du contrat trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue ;

Attendu que le présent congé du 26 avril 2005 à effet du 15 juillet 2005 ne respecte pas le délai de préavis de trois mois minimum ;

Attendu que le congé est nul et que les baux litigieux se sont poursuivis à l'égard de la Société MARSEILLE REPUBLIQUE ;

Attendu que la Société MARSEILLE REPUBLIQUE n'entendant pas conserver sa destination d'hôtel meublé à l'immeuble, mais procéder à une opération de réhabilitation et d'aménagement, il lui appartient de reloger à ses frais les occupants dans les conditions des articles L 314-1 et L 314-2 du Code de l'Urbanisme, sa qualité de propriétaire privé étant au demeurant sans effet sur l'obligation de relogement .

Attendu qu'en ne s'assurant pas du relogement des locataires qu'elle entend évincer alors qu'elle est détentrice d'un important patrimoine immobilier et qu'elle était tenue d'une obligation de relogement, la Société MARSEILLE REPUBLIQUE a commis une faute qui a causé un préjudice aux demandeurs, qui sera réparé par l'octroi de 2 000 euros de dommages et intérêts chacun ;

Attendu qu'il résulte des pièces du dossier que Madame BOUGANDOURA a volontairement privé ses locataires d'électricité du 21 juin 2005 au 10 août 2005 pour les obliger à quitter les lieux ;

Qu'il sera alloué de ce chef à chacun de ceux-ci la somme de 500 euros ;

Attendu que Madame BOUGANDOURA ne rapporte pas la preuve d'un préjudice que lui aurait occasionné la Société MARSEILLE REPUBLIQUE ;

Attendu de même que la demande en dommages et intérêts de la Société MARSEILLE REPUBLIQUE à l'égard de Madame BOUGANDOURA n'est pas justifiée ;

Attendu que l'équité commande d'allouer au bénéfice des demandeurs et eux seuls la somme totale de 3 500 euros pour frais irrépétibles à la charge de MARSEILLE REPUBLIQUE ;

Attendu que l'exécution provisoire est nécessaire ;

PAR CES MOTIFS :

LE TRIBUNAL, statuant en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort.

Vu les articles L 632-2 du Code de la Construction et de l'Urbanisme et L 300-1, L 313-1, L 313-3, L 313-5, L 314-2, L 311-3 du Code de l'Urbanisme.

Reçoit la demande y compris celle de Monsieur MAHOR BACCA SEDDIK intervenant volontairement.

Déclare nul le congé délivré par Madame Fadila BANGOUDOURA en date du 26 avril 2005.

Condamne la Société MARSEILLE REPUBLIQUE à procéder au relogement définitif de Messieurs RAA, MEDDOUR, EL QUASRI, AMAROUCHE et MAHOR BACHA SEDDIK dans les conditions prévues aux articles L 314-1 et L 314-2 du Code de l'Urbanisme dans le mois de la signification du jugement et dit que passé ce délai la Société MARSEILLE REPUBLIQUE y sera contrainte sous astreinte de 150 euros par jour de retard.

Condamne la Société MARSEILLE REPUBLIQUE à payer à chacun des demandeurs: RAA, MEDDOUR, EL QUASRI, AMAROUCHE, MAHOR BACHA SEDDIK la somme de 2 000 euros de dommages et intérêts.

Condamne Madame BANGOUDOURA Fadila à payer à chacun des demandeurs Messieurs RAA, MEDDOUR, EL QUASRI, AMAROUCHE, MAHOR BACHA SEDDIK la somme de 500 euros de dommages et intérêts.

Condamne la Société MARSEILLE REPUBLIQUE à payer aux demandeurs RAA, MEDDOUR, EL QUASRI, AMAROUCHE, MAHOR BACHA SEDDIK la somme totale de 3 500 euros pour frais irrépétibles.

Ordonne l'exécution provisoire du jugement.

Rejette les demandes plus amples ou contraires.

Laisse les dépens à la charge de la Société MARSEILLE REPUBLIQUE.

AINSI JUGE ET PRONONCE EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR MOIS ET AN QUE DESSUS.

LE GREFFIER



LE JUGE



POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME A LA MINUTE
Marseille, le 26 JAN. 2006
LE GREFFIER

