

27. Sept 2006 17:56

TOUBOUL ST FERREOL

04.91.55.70.48

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
1^{re} Chambre A

ARRÊT AU FOND
DU 27 SEPTEMBRE 2006

N° 2006/485

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 04 Août 2005 enregistré au répertoire général sous le n° 05/2865.

Rôle N° 05/17821

APPELANTE

S.A.S MARSEILLE REPUBLIQUE

S.A.S MARSEILLE REPUBLIQUE, prise en la personne de son Dir geant en exercice, demeurant 17 Boulevard des Capucines - 75002 PARIS représentée par la SCP BLANC AMSELLEM-MIMRAN CHERFILS, voués à la Cour, Plaidant: Maître CHEMOUNY de la SCP POUILLAIN SILVAIN-POULLAIN LE FEBVRE CHEMOUNY, avocat au barreau de PARIS

C/

INTIMES

Jany PASTOR
Rimy OTHMANI
épouse TRINCHERO
Hedi MANSOURI X
Béchir MHADHBI X
Djamel MAKHOUF X
Noël DAUMASSON
Sadok BEN BELGACEM X
Marc BEURARD X
Patrick RUSSO
Khier BOUAOUD
Fazia HAMMAZ
épouse AISSAT
Mouhoub AISSAT
Alain QUETRON X
Jacinto ALAMRO
Ange SEYDOUX X
Khélifa BAROUDI
Denise TAUREL X
Osana DEMIRDJAIN
Cherif Rabah
ROUZIANE
Hugues et autres

Monsieur Jany PASTOR
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2224 du 27/03. 2006 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Madame Rimy OTHMANI épouse TRINCHERO
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Hedi MANSOURI
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2226 du 27/03/ 006 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Béchir MHADHBI
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2225 du 27/03/2006 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Djamel MAKHOUF
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2227 du 27/03/2006 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Noël DAUMASSON
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2230 du 27/03/2006 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Sadok BEN BELGACEM
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2218 du 27/03/2006 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Grosse délivrée
le :
à :
et

Monsieur Marc BEURARD
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2243 du 27/03/2006 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE
Tous représentés par la SCP de SAINT -FERREOL -TOUBOUL Plaidant :
Maître Chantal BOURGLAN avocat au barreau de MARSEILLE

98442

27. Sept 2006 17:57

TOUBOUL ST FERRIOL

N° 489

P. 2/17

c. 1/2006
2**Monsieur Patrick RISSO**

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2223 du 27/03/2006
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Khier BOUAOUD

demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Alain QUETRON

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2221 du 27/03/2006
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Jacinto. ALAMRO

demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Ange SEYDOUX

demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Khélifa BAROUDI

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2244 du 27/03/2006
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Madame Denise TAUREL

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2222 du 27/03/2006
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Madame Osana DEMIDJAIN

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2229 du 27/03/2006
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Cherif Rabah BOUZIANE

demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Monsieur Hugues BOUICARD

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2231 du 27/03/2006
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Madame Kheiria BENAI DERRAHMANE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2228 du 27/03/2006
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE

Tous représentés par la SCP DE SAINT FERREOL-TOUBOUL, avoués à la
Cour, Plaidant : Maître Chantal BOURGLAN avocat au barreau de
MARSEILLE

Madame Zahra EL WARIJ

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 06/2220 du 27/03/2006
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX EN PROVENCE)
demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE
représentée par la SCP DE SAINT FERREOL - TOUBOUL, avoués à la Cour,
Plaidant : Me Betty KHADIR, CHERBONEL, avocat au barreau de MARSEILLE

27. Sept 2006 17:57

TOUBOUL ST FERREOL

c 65/2006 3

Madame Fazia HAMMAZ épouse AISSAT

demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE
Assignée et réassignée - défaillante

Monsieur Moulhoub AISSAT

demeurant 12 Rue Jean Marc Cathala - 13002 MARSEILLE
Assigné et réassigné à sa personne - défaillant

**Monsieur Amar SAIDI, exploitant un fonds de commerce sous l'enseigne
HOTEL SAINTE CLAIRE, 12 Rue Jean Marc Cathala 13002 MARSEILLE
demeurant 49 Avenue Robert Schumann - 13002 MARSEILLE
représenté par la SCP BC ISSONNET- ROUSSEAU, avoués à la Cour, Prèsident
: Me Marie Claude GUICHERD, avocat au barreau de MARSEILLE sul situé
par Maître HENRY Emmanuel avocat au barreau de MARSEILLE**

*_*_*_*_*

27. Sept 2006 17:57

TOUBOUL ST FERRIOL

445/2006

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 07 Juin 2006 en audience publique. Conformément à l'article 85 du Nouveau Code de Procédure Civile, Monsieur FOURCHERAUD Président, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Monsieur Michel FOURCHERAUD, Président
Madame Danielle VEYRE, Conseiller
Madame Michèle RAJBAUT, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Denise BELLIVIER DE PRIN.

ARRÊT

Défaut,

Prononcé(e) en audience publique le 27 Septembre 2006 par Monsieur FOURCHERAUD JD
Président

Signé par Monsieur Michel FOURCHERAUD, Président et Madame Denise BELLIVIER DE
PRIN, greffier présent lors du prononcé.

27. Sept 2006 17:57

TOUBOUL ST FERRIOL

N° 489

P. 5/17

457/2006

5

DP

ATTENDU que la SAS MARSEILLE REPUBLIQUE a interjeté appel du jugement rendu le 4 août 2005 par le Tribunal d'Instance de Marseille, qui, saisi, d'une part, par Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur BOUAOUD, Madame AISSAT et Monsieur AISSAT, Monsieur QUETRON, Monsieur ALAMRO, Monsieur SEYIDOUX, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOUZIANE, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE et par Madame DERMIDJIAN et, l'autre part, par Madame EL WARDI, d'une demande tendant à obtenir la nullité des congés à eux délivrés les 15/05/04 et 29/06/04 par M. SAIDI, ainsi que le rejet de toute demande d'expulsion, et la condamnation de la SAS MARSEILLE REPUBLIQUE à procéder à leur relogement définitif, de même que sa condamnation à régler à titre de dommages et intérêts la somme de 2 000 € à Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur BOUAOUD, Madame AISSAT et Monsieur AISSAT, Monsieur QUETRON, Monsieur ALAMRO, M. SEYIDOUX, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOUZIANE, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE et Madame DERMIDJIAN, et la somme de 4 000 € à Madame EL WARDI, a déclaré valables et régulièrement délivrées les assignations cueillées, a déclaré irrecevable la demande de Madame DERMIDJIAN, a donné acte à Monsieur et Madame AISSAT de leur désistement, a réservé les droits de Monsieur BOUAOUD, de Monsieur ALAMRO, de Monsieur SEYIDOUX et de Monsieur BOUZIANE, a déclaré nuls les congés délivrés les 10/01/04 et 29/06/05 par Monsieur SAIDI à Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, et Madame EL WARDI, a ordonné à la SAS MARSEILLE REPUBLIQUE de procéder, à ses frais au relogement de Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, et Madame EL WARDI, a condamné solidairement Monsieur SAIDI et la SAS MARSEILLE AMENAGEMENT à payer à Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, et, en fin, a condamné solidairement Monsieur SAIDI et la SAS MARSEILLE REPUBLIQUE à payer à Madame EL WARDI la somme de 1 000 € sur le même fondement ;

ATTENDU que la SAS MARSEILLE REPUBLIQUE demande à la Cour de :

- Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté l'irrecevabilité de la demande de Mme DERMIDJIAN, donné acte à Madame AISSAT et à Monsieur AISSAT de leur désistement, débouté Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, et Madame EL WARDI de leur demande de dommages et intérêts ;

27. Sept 2006 17:58

TOUBOUL ST FERRIOL

N° 489

P. 6/11

c s / 2006

6

- Infirmier le jugement et prononcer la mise hors de cause de la Société ;

- A tout le moins, constater l'inapplicabilité des dispositions des articles L 632-1 et suivants du Code de la construction et les L 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et déclarer en conséquence irrecevable la demande de relogement présentée par Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHI LOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, et Madame EL WARDI à son encontre ;

- Débouter tous les occupants de leurs demandes au titre de l'art. 700 du nouveau Code de procédure civile ;

- Très subsidiairement, constater que la somme de 3 000 € a été allouée à tous les demandeurs exceptée Madame EL WARDI, et condamner in solidum Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, et Madame EL WARDI à régler à la Société la somme de 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Elle fait valoir, à ces fins, qu'elle demeure un tiers par rapport aux relations contractuelles liant Monsieur SAIDI à ses locataires, et n'a pas à subir les manquements dont celui-ci aurait fait preuve dans ses relations avec ceux-ci ;

Elle observe tout de même que les congés délivrés sont valables et que le premier juge ne disposait pas d'éléments suffisants pour y faire échec, dès lors qu'il n'est nullement ray porté que les occupants dudit Hôtel soient bénéficiaires des dispositions des articles L 632-1 et suivants du Code de la construction, les conditions n'en étant pas réunies, et que la dénomination du congé, l'exposé des motifs le justifiant, et la prétendue imprécision relevée par le premier juge ne lui permettait pas d'en déduire une quelconque nullité, et qu'en conséquence, seuls leurs effets pouvaient, le cas échéant, être différés à la prochaine date utile ;

Elle souligne, quand bien même la Cour considérerait que les occupants de cet Hôtel sont bénéficiaires des dispositions suscitées, que les articles L 314-1 et suivants du Code de l'urbanisme ne s'appliquent pas, dès lors que le congé donné à Monsieur SAIDI pour que cesse son activité de logeur n'est pas motivé par une opération d'urbanisme ou d'aménagement, celui-ci n'étant pas motivé par l'opération de réhabilitation qu'entreprend la Société sur son fonds, et dès lors d'autre part que la Société n'est pas une personne publique revêtant la qualité d'opérateur au sens des dispositions suscitées, lesquelles ne visent que les personnes morales de droit public qui bénéficient de prérogatives de puissance publique, peu importe à cet égard que les opérations de la Société sur son fonds se conjuguent, dans un souci de cohérence et selon les termes du protocole en date du 2 juillet 2001, avec celles entreprises sur le périmètre d'EUROMED par l'opérateur public en charge de ce projet ;

Elle insiste en indiquant que les autres éléments invoqués, tels la convention ANAH en date du 22 avril 2001, ou le « Dispositif de relogement », ou encore la convention se rapportant à l'OPAH, ne font que rappeler son statut d'opérateur privé et ses engagements volontaires, desquels il ne peut être déduit aucun devoir de reloger, seul incombant aux opérateurs public ;

27.Sept 2006 17:58

TOUBOUL ST FERREOL

N° 489

P. 1/11

4:15/2006

7

Elle insiste sur l'absence de faute subie par les occupants de son chef ;

Elle expose qu'étant étrangère aux relations contractuelles liant M. SAIDI à ses occupants, il est inéquitable qu'elle supporte les frais de l'instance ;

ATTENDU que Monsieur SAIDI demande à la Cour de :

- In limine litis, constater que les intimés ne sont plus locataires de Monsieur SAIDI, constater que l'assignation délivrée ne l'a pas été dans le délai imparti par l'ordonnance aux fins d'assigner à jour fixe rendue par le président du Tribunal d'Instance de Marseille, déclarer les requérants initiaux irrecevables en leurs demandes ;

- A titre principal, déclarer recevable son appel incident, et infirmer le jugement et repris excepté en ce qu'il a constaté l'irrecevabilité de la demande de Madame DEMIRDJIAN, donné acte à M. et Mme AISSAT de leur désistement, débouté de leurs demandes de dommages et intérêts Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAKHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, et Madame EL WARDI ;

- Pour le surplus, constater que l'ensemble des congés en date du 29 juin 2006 sont valables, constater que Monsieur SAIDI a restitué les locaux à la Société, constaté que Monsieur MHADHI, Madame TAUREL, le couple formé par Monsieur QUETRON et Monsieur PRUVOST, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur MANSOURI, Madame BENABDERRAHMANE, Monsieur DAUMASSON, Monsieur PASTOR, Madame EL WARDI et Monsieur BEURARD ont quitté l'Hôtel volontairement après perception d'une indemnité de 2 500 € versée par Monsieur SAIDI, constater que Monsieur SAIDI a fait personnellement procéder au relogement de Monsieur DAUMASSON, de Monsieur PASTOR, de Madame EL WARDI, de Monsieur BEURARD, et, en conséquence, députer la Société et ses anciens locataires de leurs demandes à son encontre, et condamner in solidum Monsieur PASTOR, Madame OTHMANI, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAKHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRDJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, Madame EL WARDI et la Société à lui verser la somme de 3 000 € sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Il allègue que les anciens locataires ne présentent plus les intérêts et qualités nécessaires pour l'attraire dès lors qu'ils ont quitté les lieux, l'état des lieux de sortie conclu entre lui-même et la Société étant intervenu le 6 mars 2006, et argue ainsi que cette situation doit être sanctionnée par une fin de non-recevoir ;

Il souligne que l'assignation à jour fixe, faite en mairie alors qu'elle aurait dû être faite à personne compte tenu de son adresse réelle, qui figurait sur les congés querellés, lui a été délivrée hors délais, ceci constituant une autre fin de non-recevoir ;

27.Sept 2006 17:58

TOUBOUL ST FERRIOL

N° 489

P. 1/11

4:57/2006

7

Elle insiste sur l'absence de faute subie par les occupants de son chef ;

Elle expose qu'étant étrangère aux relations contractuelles liant M. SAIDI à ses occupants, il est inéquitable qu'elle supporte les frais de l'instance ;

ATTENDU que Monsieur SAIDI demande à la Cour de :

- In limine litis, constater que les intimés ne sont plus locataires de Monsieur SAIDI, constater que l'assignation délivrée ne l'a pas été dans le délai imparti par l'ordonnance aux fins d'assigner à jour fixe rendue par le président du Tribunal d'Instance de Marseille, déclarer les requérants initiaux irrecevables en leurs demandes ;

- A titre principal, déclarer recevable son appel incident, et infirmer le jugement et repris excepté en ce qu'il a constaté l'irrecevabilité de la demande de Madame DEMIRJIAN, donné acte à M. et Mme AISSAT de leur désistement, débouté de leurs demandes de dommages et intérêts Monsieur PASTOR, Madame TRINCHERO, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, et Madame EL WARDI ;

- Pour le surplus, constater que l'ensemble des congés en date du 29 juin 2006 sont valides, constater que Monsieur SAIDI a restitué les locaux à la Société, constaté que Monsieur MHADHBI, Madame TAUREL, le couple formé par Monsieur QUETRON et Monsieur PRUVOST, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur MANSOURI, Madame BENABDERRAHMANE, Monsieur DAUMASSON, Monsieur PASTOR, Madame EL WARDI et Monsieur BEURARD ont quitté l'Hôtel volontairement après perception d'une indemnité de 2 500 € versée par Monsieur SAIDI, constater que Monsieur SAIDI a fait personnellement procéder au relogement de Monsieur DAUMASSON, de Monsieur PASTOR, de Madame EL WARDI, de Monsieur BEURARD, et, en conséquence, députer la Société et ses anciens locataires de leurs demandes à son encontre, et condamner in solidum Monsieur PASTOR, Madame OTHMANI, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur MAHLOUF, Monsieur DAUMASSON, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur BEURARD, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON, Monsieur BAROUDI, Madame TAUREL, Madame DEMIRJIAN, Monsieur BOURICARD, Madame BENABDERRAHMANE, Madame EL WARDI et la Société à lui verser la somme de 3 000€ sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Il allègue que les anciens locataires ne présentent plus les intérêts et qualités nécessaires pour l'attirer dès lors qu'ils ont quitté les lieux, l'état des lieux de sortie conclu entre lui-même et la Société étant intervenu le 6 mars 2006, et argue ainsi que cette situation doit être sanctionnée par une fin de non-recevoir ;

Il souligne que l'assignation à jour fixe, faite en mairie alors qu'elle aurait dû être faite à la personne compte tenu de son adresse réelle, qui figurait sur les congés querellés, lui a été délivrée hors délais, ceci constituant une autre fin de non recevoir ;

27. Sept 2006 17:59

TOUBOUL ST FERRIOL

N. 489

P. 8/11

489 / 2006

8

Il expose que, sur le modèle fourni par la Société, il a délivré un premier congé aux occupants de l'Hôtel, et que, celui-ci étant marqué d'erreurs, il en a délivré un second, régulier cette fois, peu importe qu'aucun bail écrit n'ait été établi, alors d'ailleurs qu'aucun occupant ne lui avait invoqué cette disposition, cette circonstance n'invalidant pas à elle seule les congés, sauf à reconnaître l'existence d'un bail perpétuel, nul de ce chef, mais était tout juste de nature à qualifier ces congés de prématurés, valables pour la première date utile ;

Il souligne avoir, devant la carence de la Société, recherché à reloger ses occupants ; et ne pas les avoir privés de leur droit, dès lors que l'obligation incombait à la Société, comme le prévoyait le texte mentionné au congé ;

Il expose et fait valoir avoir toujours respecté ses obligations et n'avoir commis aucune faute ;

Il allègue que, compte-tenu du congé qui lui fût donné, il a stoppé le renouvellement de ses occupants, lors des départs et s'est ainsi retrouvé exploiter un fonds déficitaire, ce dont la Société s'est prévaluée en arguant d'un défaut de paiement ;

Il souligne qu'à la date de l'audience Monsieur BOUZIANE, Monsieur JACINTO, Monsieur SEYIDOUX et Monsieur et Madame AISSAT et Monsieur BOUAD avaient quitté l'Hôtel, et qu'à la mi-janvier Madame TRINCHER(), Monsieur MAHLOUF, Monsieur RUSSO, Monsieur QUETRON et Monsieur BAROUDI avaient fait de même ;

Il allègue qu'il a aidé à se reloger ou / et versé une indemnité à Madame DEMICIAN, Monsieur MHADHBI, Madame TAUREL, Monsieur QUETRON et Monsieur PRUVOST, Monsieur BEN BELGACEM, Monsieur MANSOURI, Madame BENABDERAHMANE, Madame DAUMASSON, Monsieur PASTOR, Madame EL WARDI, Monsieur BEURAR) ;

Il expose qu'il est inéquitable qu'il supporte les frais de l'instance ;

ATTENDU que Monsieur ALAMIRO, Monsieur BAROUDI, Monsieur BEN BELGACEM, Madame BENABDERRAHMANE, Monsieur BEURARD, Monsieur BOUAD, Monsieur BOURICARD, Monsieur BOUZIANE, Monsieur DAUMASSON, Monsieur DEMIRDJIAN, Monsieur MAHLOUF, Monsieur MANSOURI, Monsieur MHADHBI, Monsieur PASTOR, Monsieur QUETRON, Monsieur RUSSO, Monsieur SEYIDOUX, Madame TAUREL, et Madame OTHMANI demandent à la Cour de :

- Déclarer les concluants recevables en leurs demandes ;
- Donner acte à Monsieur PASTOR, Monsieur DAUMASSON, Madame DEMIRDJIAN de ce qu'ils se reconnaissent remplis de leurs droits à l'égard de la Société et de Monsieur SAIDI ;
- Donner acte à Monsieur RUSSO de ce qu'il renonce à sa demande de relogement ;

- Condamner solidairement la Société et M. SAIDI à lui verser la somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts ;

- Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré nuls les congés des 10 mai et 29 juin 2005 et condamné la Société à procéder à leur relogement, et, en conséquence, condamner la Société à procéder au relogement de Mesdames et Messieurs AL AMRO, BAROUDI, BEN BELGACEM, BENABDE RAHMANE, BEURARD, BOUAD, BOURICARD, BOUZIANE, MAKHLOUF, MANSOURI, MHADHBI, QUETRON, SEYIDOUX, TAUREL, TINCHERO, ce sous astreinte de 100 € par jour de retard ;

- Réformant le jugement entrepris, condamner solidairement la Société et Monsieur SAIDI à verser à Mesdames et Messieurs ALAMRO, BAROUDI, BEN BELGACEM, BENABDERRAHMANE, BEURARD, BOUAD, BOURICARD, BOUZIANE, MAKHLOUF, MANSOURI, MHADHBI, QUETRON, SEYIDOUX, TAUREL, TINCHERO la somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts ;

- Condamner solidairement la Société et Monsieur SAIDI au paiement de la somme de 1 000 € à chacun des concluant en application de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile ;

Ils font valoir qu'ils ont intérêts et qualités à agir, dès lors qu'au jour de l'introduction de la requête ils étaient présents dans les lieux, qu'à ce jour, ils ont subi des multiples pressions pour libérer les lieux, et ils ont tout intérêt à voir confirmer leurs droits et qu'en toutes hypothèses ils sont aujourd'hui attirés devant la Cour et ont intérêt à se défendre ;

Ils soulignent que l'assignation a été délivrée en temps voulu, compte-tenu de l'adresse connue de M. SAIDI au jour de la signature de l'ordonnance autorisant les locataires à assigner à heure fixe et dès lors que l'huissier a procédé à sa signification à Monsieur SAIDI, par avis de passage et dépôt en mairie, le 1^{er} juillet, et qu'il pouvait ainsi se présenter avant le 5 pour retirer l'acte, alors au surplus que sur demande de Monsieur SAIDI la cause en première instance a été renvoyée, et qu'ainsi, en application de l'art. 126 du nouveau Code de procédure civile, cette fin de non recevoir est mal fondée dès lors que cette circonstance avait disparu au jour où le juge a statué, savoir le 1^{er} août 2005 ;

Ils soulignent que ce logement constituait leur résidence principale et qu'ils sont justiciables de l'article L 632-1 du Code de la construction, peu importe leur absence de contrat écrit au regard de leur qualité de locataires ;

Ils exposent que les congés du 10/05/04 sont nuls dès lors qu'ils ont été délivrés avant le congé de la Société à Monsieur SAIDI et qu'ils ne mentionnaient pas que l'activité ne pouvait cesser avant le relogement des occupants, incombant à l'opérateur ;

Ils exposent que les congés du 29/06/05 sont tout aussi nuls, dès lors qu'ils ne pouvaient mentionner de date uniforme d'expiration de bail en l'absence de contrat écrit et que Monsieur SAIDI ne pouvait cesser son activité sans relogement des occupants aux frais de l'opérateur ;

