

TRIBUNAL D'INSTANCE
DE MARSEILLE
01 A Rue Grignan
13281 MARSEILLE
CEDEX 0
☎ : 04 91 15 56 11

ORDONNANCE DE REFERE

A l'audience publique des référés, de ce Tribunal
d'Instance, tenue le Jeudi 18 Septembre 2003;

RG N°12-03-002736

PRESIDENT : GAY Julie

GREFFIER : PATREZI Danièle

DEMANDEUR(S) :

Monsieur DEBAL Ahmed Hôtel Achille 35 rue Thubaneau, 13001
MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal, avocat
du barreau de MARSEILLE

Monsieur ABBY Amer Hôtel Achille 35 rue Thubaneau, 13001
MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal, avocat
du barreau de MARSEILLE

Monsieur DEBAGH Abdelaziz Hôtel Achille 35 rue Thubaneau,
13001 MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal,
avocat du barreau de MARSEILLE

Monsieur BRIGLIEN Mouloud Hôtel Achille 35 rue Thubaneau,
13001 MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal,
avocat du barreau de MARSEILLE

Monsieur BENMOKH Rabah Hôtel Achille 35 rue Thubaneau, 13001
MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal, avocat
du barreau de MARSEILLE

Monsieur AZOUZ Samir Hôtel Achille 35 rue Thubaneau, 13001
MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal, avocat
du barreau de MARSEILLE

Monsieur MEDMEDJ Youssuf Hôtel Achille 35 rue Thubaneau,
13001 MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal,
avocat du barreau de MARSEILLE

Monsieur BENYAHIA Aïcha Hôtel Achille 35 rue Thubaneau,
13001 MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal,
avocat du barreau de MARSEILLE

Monsieur DJELLOULI Mehdi Hôtel Achille 35 rue Thubaneau,
13001 MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal,
avocat du barreau de MARSEILLE

Monsieur GRABIA Bachir Hôtel Achille 35 rue Thubaneau,
13001 MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal,
avocat du barreau de MARSEILLE

Monsieur BRINE Hama Hôtel Achille 35 rue Thubaneau, 13001
MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal, avocat
du barreau de MARSEILLE

Monsieur AÏF Aïssa Ben Chérif Hôtel Achille 35 rue Thubaneau,
13001 MARSEILLE, représenté(e) par Me BOURGLAN Chantal,
avocat du barreau de MARSEILLE

A.J. en cours

DU : 18/09/2003

Monsieur ABBY Amer
Monsieur AÏF Aïssa Ben
Chérif

Monsieur AZOUZ Samir
Monsieur BENMOKH Rabah
Monsieur BENYAHIA Aïcha
Monsieur BRIGLIEN Mouloud
Monsieur DEBAGH Abdelaziz
Monsieur DEBAL Ahmed
Monsieur DJELLOULI

Mehdi
Monsieur GRABIA Bachir
Monsieur MEDMEDJ Youssuf
Monsieur BRINE Hama

C/

Madame HADDAD née COHEN
Nejouta

Madame SADANI Ouedjda
Monsieur HADDAD Gérard
Madame HADDAD Aïssa,
Intervenant défendeur,
Monsieur HADDAD Albert,
Intervenant défendeur,
Monsieur HADDAD Claude,
Intervenant défendeur,

Monsieur HADDAD Bertrand,
Intervenant défendeur,
Monsieur HADDAD Hama,
Intervenant défendeur.

**Copie revêtue de la formule
exécutoire délivrée le :
18/09/2003
Mes BOURGLAN & AZOULAY**

**Copie délivrée le :
18/09/2003
Me PIERI**

DEFENDEUR(S) :

**Madame SADANI Djedjiga 55 rue Tapis vert, 13001 MARSEILLE,
représenté(e) par Me AZOULAY Marcel, avocat du barreau de
MARSEILLE**

INTERVENTION VOLONTAIRE DE :

**Madame HADDAD née COHEN Nedjma 4 Bid Voltaire, 13001
MARSEILLE, représenté(e) par Me PIERI Etienne, avocat du
barreau de MARSEILLE**

**Monsieur HADDAD Gérard , 4 bi Voltaire 13001 MARSEILLE,
représenté(e) par Me PIERI Etienne, avocat du barreau de
MARSEILLE**

**Monsieur HADDAD René , 42 rue St Basile 13001 MARSEILLE,
représenté(e) par Me PIERI Etienne, avocat du barreau de
MARSEILLE**

**Madame HADDAD Alice , 306 avenue du Prado 13008
MARSEILLE, représenté(e) par Me PIERI Etienne, avocat du
barreau de MARSEILLE**

**Monsieur HADDAD Albert , 4 BL Voltaire 13001 MARSEILLE,
représenté(e) par Me PIERI Etienne, avocat du barreau de
MARSEILLE**

**Monsieur HADDAD Claudine , 1 impasse Chéranton 13007
MARSEILLE, représenté(e) par Me PIERI Etienne, avocat du
barreau de MARSEILLE**

**Monsieur HADDAD Dovklamous , 11 rue St Sébastion 13006
MARSEILLE, représenté(e) par Me PIERI Etienne, avocat du
barreau de MARSEILLE**

Date des débats : 11 septembre 2003

Par acte d'huissier du 10 septembre 2003, Messieurs DEBAL, ABRIT, DEBAGHI, BRIGUEN, BENNINI, AZOUZ, MEDJMEDJ, BENYAHIA, DJELLOULI, GRAIRIA, SIRINE et AFIF ont assigné, en leur qualité de locataires de l'hôtel meublé ACHILLE sis à MARSEILLE 35 rue Thubaneau, frappé d'un arrêté de péril avec interdiction d'habiter par Monsieur le Maire de la Ville de Marseille le 26 août 2003, Madame SADAMI Djedjga exploitante de cet hôtel et l'hoirie HADDAD Manani propriétaire des murs pour les entendre condamner solidairement à procéder à leur relogement provisoire à leurs frais et sous astreinte, dans l'attente de la mise en conformité de l'hôtel et ce, sur le fondement des dispositions des articles L521-1 et L521-3 du Code de la construction, et de l'habitation.

Ils sollicitent en outre la restitution de leurs objets et effets personnels en présence d'un huissier de justice et ce sous astreinte de 100 Euros par jour de retard au bénéfice de chacun d'eux.

Ils réclament enfin la condamnation solidaire de l'hoirie HADDAD et de Madame SADANI au versement à chacun d'eux d'une somme de 500 Euros à titre de provision sur dommages-intérêts, en application des articles 1719 et suivants, ainsi que de l'article 1382 du Code Civil.

Madame SADANI qui prétend que l'arrêté de péril a été pris par l'autorité administrative en raison de défaut d'entretien foncier de l'immeuble sur lequel les propriétaires ont négligé de faire les réparations qui s'imposaient en dépit des mises en demeure qu'elle leur a adressées, nous demande de condamner les consorts HADDAD à reloger les locataires et à supporter le coût de leur relogement.

Elle nous demande solidairement en cas de succombance de sa part, de condamner les consorts HADDAD à garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

Elle soutient avoir permis à tous ses locataires de récupérer leurs effets personnels et conclut au rejet de leur demande de récupération de ces derniers.

Elle fait observer qu'aux termes de l'article L521-1 du Code de la construction et de l'habitation, seuls les occupants de bonne foi qui ont payé leurs frais de logement à l'exploitant de l'hôtel sont susceptibles de bénéficier d'un relogement.

Elle précise que tel n'est pas le cas de Messieurs SIRINE Hana, MEDJMEDJ Youssef, Grairia Bachir, DEBAGHI Abdelaziz, AZOUZ Smaïl qui doivent être déboutés de leurs demandes et contre lesquels elle formule une demande reconventionnelle tendant à leur condamnation respective des sommes de 300 Euros pour le premier d'entre eux représentant les mois de juin, juillet et août 2003, 280 Euros pour le second au titre des mois de juillet et août 2003 et 130 Euros pour les trois derniers, soit le mois d'août 2003.

Elle nous demande enfin de l'autoriser à suspendre le versement du loyer dont elle est redevable à compter du mois d'août 2003 jusqu'à l'exécution des travaux permettant la révocation de l'arrêté d'interdiction d'habiter et des réparations nécessaires dans les chambres inexploitées.

Les bailleurs n'ayant jamais exécuté leur obligation d'entretien de l'immeuble,

elle sollicite la condamnation des consorts COHEN à lui payer une provision de 15 000 Euros à valoir sur le préjudice commercial, financier et moral qu'elle subit.

Elle réclame en outre la condamnation solidaire des bailleurs :

- à lui remettre un bail écrit, ainsi que les quittances des cinq dernières années et ce, sous astreinte,
- à effectuer les travaux de réparation du gros oeuvre et du toit permettant un usage normal des lieux loués en particulier dans la chambre n° 29 et les chambres situées au dernier étage de l'immeuble qui ont subi un effondrement de toiture,
- à lui payer une somme de 1 500 Euros en application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Madame Nedjma COHEN veuve HADDAD, Monsieur Gérard HADDAD, René HADDAD, Alice HADDAD, Albert HADDAD, Claudine HADDAD et Douklamou HADDAD intervenants volontaires aux débats aux lieu et place de l'hoirie HADDAD qui est assignée, font observer que par application de l'article L521-3 du Code de la construction et de l'habitation, il appartient à Madame SADANI titulaire d'un bail à usage commercial relatif à l'exploitation d'un fonds de commerce d'hôtel meublé, de faire son affaire du relogement des demandeurs et de procéder à la restitution des biens appartenant à ces derniers.

Ils sollicitent en conséquence leur mise hors de cause.

Ils font observer à titre subsidiaire que seuls Messieurs SIRINE, AZOUZ et AFIF justifient de leur situation d'occupants et, qu'en conséquence Messieurs DEBAL, ABRIT, DEBAGHI, BRIGUEN, BENNINI, MEDJMEDJ, BENYAHIA, DJELLOULI et GRAIRIA qui ne rapportent pas la preuve de leur qualité à agir, doivent être déboutés de leurs demandes, fins et prétentions.

Ils sollicitent en toute hypothèse, la condamnation des demandeurs à leur payer une somme de 50 Euros chacun sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Ils ont fait remarquer à l'audience que les demandes formulées à leur encontre par leur locataire qui relèvent de la compétence du Juge du fond, ne sauraient prospérer en référé.

SUR CE

Attendu qu'il sera donné acte à Messieurs HADDAD Gérard, René, Albert, Douklamou et Mesdames HADDAD Nedjma, Alice et Claudine de leur intervention volontaire aux débats;

Sur le relogement des demandeurs :

Attendu que des éléments de la cause, il ressort que l'arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de Marseille en date du 26 août 2003 a été pris après mise en demeure de la procédure de péril imminent prévue par l'article L511-3 du Code de la construction et de l'habitation, avec interdiction de l'ensemble Immobilier 35 rue Thubaneau à toute habitation et à toute occupation jusqu'à la remise en sécurité des lieux ;

Attendu que cet immeuble abritant un hôtel meublé exploité par Madame SADANI étant ainsi frappé non d'une interdiction définitive, mais d'une interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, seules les dispositions de l'article L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation peuvent trouver application en l'espèce ;

Qu'en effet aux termes de cet article en cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, le propriétaire ou lorsque l'interdiction porte sur un immeuble à usage total ou partiel d'hébergement, l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins. A défaut, le représentant de l'Etat dans le département prend les dispositions nécessaires pour assurer leur hébergement provisoire ;

Que de ce fait, la présente action qui tend à obtenir le relogement des occupants de l'hôtel meublé litigieux, ne saurait être dirigée contre les propriétaires des murs et ne peut prospérer qu'à l'encontre de Madame SADANI contrainte d'assumer cette obligation, en sa qualité d'exploitante dudit établissement ;

Attendu que la demande tendant à voir condamner solidairement les consorts HADDAD et Madame SADANI à procéder à ce relogement sera rejetée ;

Attendu que les demandeurs qui louent une chambre meublée constituant leur résidence principale disposent d'un statut de locataire de par les dispositions de l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que Madame SADANI leur a d'ailleurs reconnu cette qualité, puisqu'elle leur a délivré régulièrement des quittances de loyer ou réclamé le versement des loyers lui restant dus ; qu'ils apparaissent dès lors tous fondés à solliciter le bénéfice des dispositions de l'article L521-3 du Code de la construction et de l'habitation afférentes à leur hébergement ;

Attendu que ce texte prévoyant en cas d'interdiction temporaire d'habiter, l'intervention du représentant de l'Etat pour suppléer la carence de l'exploitant dans l'exécution de cette obligation, et en cas d'interdiction définitive, celle de la collectivité publique à l'initiative de laquelle la procédure de péril a été engagée, la demande d'astreinte qui est formée par les demandeurs ne peut être que rejetée ;

Sur la restitution des objets et effets personnels :

Attendu que l'article 1er de l'arrêté de péril du 26 août 2003 dispose que le propriétaire des lieux doit dès l'évacuation des locaux faire procéder à la neutralisation de tous les accès pour les réserver aux seuls professionnels chargés de la sécurité ;

Qu'il importe avant de faire droit à la demande tendant à la restitution des objets d'effets personnels de faire vérifier par un huissier si l'immeuble est accessible et s'il contient encore des objets et effets personnels des occupants de l'hôtel ;

Sur la demande de provision sur dommages-intérêts :

Attendu que bien que logés dans des conditions déplorables sinon indécentes, les demandeurs ont, par suite de l'arrêté de péril litigieux qui les a contraints à déguerpir, manifestement subi un trouble de jouissance dont ils apparaissent

fondés à solliciter réparation à l'exploitante du fonds de commerce de l'hôtel meublé avec laquelle ils ont contracté ;

Qu'il sera accordé de ce chef à chacun d'eux une provision de 300 Euros à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice ;

Sur la demande du paiement des loyers formulée par Madame SADANI contre Messieurs SIRINE, AZOUZ, MAJMEDJ GRAIRIA et DEBAGHI :

Attendu que Monsieur AZOUZ justifiant par la production d'une quittance être à jour du paiement de loyer afférent au mois d'août 2003, la demande formulée à son encontre sera rejetée ;

Que Monsieur SIRINE produisant la quittance du mois d'août 2003, la dette locative antérieure invoquée apparaît sérieusement contestable et la demande formée à titre provisionnel par Madame SADANI ne saurait être accueillie en référé ;

Attendu qu'en revanche, la demande formulée à l'encontre de Messieurs MEDJMEDJ, GRAIRIA et DEBAGUI qui ne rapportent la preuve d'aucun paiement, apparaissant fondée en son principe, Messieurs GRAIRIA et DEBAGHI seront condamnés à payer le loyer du mois d'août à Madame SADANI, soit la somme de 130 Euros chacun et ce, en deniers ou valables quittances et Monsieur MEDJMEDJ dans les mêmes conditions la somme de 280 Euros au titre des loyers de juillet et août 2003 ;

Sur les demandes formées par Madame SADANI à l'encontre des consorts HADDAD :

Attendu que Madame SADANI étant liée aux consorts HADDAD pour l'exploitation de son fonds de commerce d'hôtel meublé par un bail commercial soumis au décret d'ordre public du 30 septembre 1953, les demandes qu'elle forme contre ses bailleurs qui sont exclues de la compétence du Tribunal d'Instance par application des dispositions de l'article R321-2 al 2 du Code de l'organisation judiciaire ne sauraient être accueillies à ce stade de la procédure;

Qu'elles seront rejetées ;

Sur les demandes formulées au titre de l'article 700 du NCPC :

Attendu que l'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS

NOUS, GAY Julie, Président du Tribunal d'Instance de MARSEILLE

Assistée de D. PATRIZI, Greffier,

Statuant publiquement, contradictoirement, en premier ressort et en matière de référé,

au principal, RENVOYONS les parties à mieux se pourvoir, mais dès à présent,

par provision,

DONNONS acte à Mesdames HADDAD Nedjma, Alice et Claudine et Messieurs HADDAD Gérard, René, Albert et Douklamoude leur intervention volontaire aux débats,

DISONS que Madame SADANI Djedjiga en sa qualité d'exploitante de l'hôtel meublé ACHILLE est tenue d'assurer à ses frais l'hébergement décent des demandeurs,

REJETONS la demande formulée au titre de cet hébergement à l'encontre des conjoints HADDAD,

DISONS n'y avoir lieu au prononcé d'une astreinte,

CONDAMNONS Madame SADANI à payer à chacun des demandeurs une somme de 300 Euros à titre de provision à valoir sur le trouble de jouissance subi,

Faisant droit à la demande reconventionnelle de Madame SADANI, CONDAMNONS Monsieur GRAIRIA et Monsieur DEBAGHI à lui payer la somme de 130 Euros chacun et ce, en deniers ou quittances valables,

CONDAMNONS Monsieur MEDJMEDJ à payer à Madame SADANI la somme de 280 Euros et ce, en deniers ou valables quittances.

REJETONS les demandes formulées par Madame SADANI contre les conjoints HADDAD,

Avant dire droit sur la demande de restitution des effets et objets personnels,

COMMETTONS la SCP PLAISANT- LAMBERT, huissier de justice, en qualité de constatant, avec mission, après avoir convoqué les parties de :

- se rendre sur les lieux, 35 rue Thubaneau,
- vérifier si l'immeuble qui fait l'objet d'un arrêté de péril est accessible et s'il contient des objets et effets personnels des occupants de l'hôtel,

DISONS que les demandeurs seront tenus de verser par provision au constatant la somme de 450 Euros, à titre d'avance sur sa rémunération,

**RENOYONS la cause à l'audience du :
JEUDI 9 OCTOBRE 2003, salle 1 à 14 heures,**

et DISONS que le rapport du constatant devra être déposé avant cette date,

DISONS n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile,

RESERVONS les dépens.

AINSI ORDONNE ET PRONONCE PUBLIQUEMENT LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

LE GREFFIER

D. PATRIZI

LE PRESIDENT

J. GAY