

PLAISE A LA COUR

Les époux CUADRA sont appelants d'un Jugement rendu le 31 Janvier 2008 par le Tribunal d'Instance de MARSEILLE ayant validé les congés pour motifs légitimes et sérieux délivrés par la Société MARSEILLE REPUBLIQUE, le 28 Mars 2006 s'agissant de l'appartement sis à MARSEILLE, 14 Rue Chevalier Roze, donné en location aux époux CUADRA par acte sous seing privé en date du 9 Juillet 1981 (Cf. pièce N° 2), et le 14 Avril 2006 s'agissant du débarras sis. 14 Rue Chevalier Roze, donné en location aux époux CUADRA par acte sous seing privé en date du 20 Décembre 1982. (Cf. pièce N3°).

Il convient préalablement de donner acte à la SAS RESIDENCES DE LA REPUBLIQUE de son intervention volontaire aux lieu et place de la Société MARSEILLE REPUBLIQUE, laquelle, par acte du 5 Août 2008, a vendu à la SAS RESIDENCES DE LA REPUBLIQUE une partie de son patrimoine immobilier à usage d'habitation dont l'immeuble 14 Rue Chevalier Roze. (Cf. pièce N° 1).

Il y a lieu de rappeler que l'Etat, la Ville de MARSEILLE et les collectivités partenaires de l'opération d'intérêt national EUROMEDITERRANEE ont entrepris de mettre en œuvre le réaménagement urbain portant sur la Rue de la République et son environnement immédiat.

La Société MARSEILLE REPUBLIQUE, qui était propriétaire d'un vaste patrimoine situé Rue de la République et Quai de la Joliette, avait entrepris la réhabilitation de certains de ses immeubles les plus vétustes.

L'îlot7, dans lequel est situé l'appartement occupé par Monsieur et Madame CUADRA, était inclus dans le périmètre de la rénovation entreprise et un permis de construire avait été déposé et obtenu pour sa réhabilitation.

C'est dans ce contexte que la Société MARSEILLE REPUBLIQUE avait fait délivrer à Monsieur et Madame CUADRA deux congés pour motifs légitimes et sérieux, fondé sur l'article 15-9 de la Loi du 6 Juillet 1989. (Cf. pièces N° 4 et 5).

Par Jugement du 31 Janvier 2008, dont appel a été interjeté par les époux CUADRA, le Tribunal d'Instance de MARSEILLE a validé ces congés.

.../

Pour autant, la Société MARSEILLE REPUBLIQUE n'a pas été en mesure de mener à bien son projet de réhabilitation de cet immeuble, et a revendu une partie de son patrimoine immobilier à usage d'habitation, dont l'immeuble du 14 Rue Chevalier Roze, à la SAS RESIDENCES DE LA REPUBLIQUE.

Cette dernière, propriétaire depuis Août 2008, a prioritairement poursuivi des réhabilitations plus urgentes et a dû à son tour, différer le projet de réhabilitation envisagé initialement par son prédécesseur sur l'immeuble du 14 Rue Chevalier Roze.

C'est la raison pour laquelle la Société RESIDENCES DE LA REPUBLIQUE, venant aux droits de MARSEILLE REPUBLIQUE, demande qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle renonce à se prévaloir des congés délivrés par son prédécesseur en date des 28 Mars 2006 et 14 Avril 2006, de telle sorte que les baux consentis aux époux CUADRA ont été reconduits pour une durée de 6 ans, à savoir :

- Pour l'appartement : jusqu'au 29 Septembre 2012
- Pour le débarras : jusqu'au 29 Décembre 2012.

A cet égard, la SAS RESIDENCES DE LA REPUBLIQUE entend préciser que, contrairement à ce que soutiennent les époux CUADRA, les baux consentis sont soumis à la Loi de 1989.

S'agissant de l'appartement, il convient de préciser que le contrat de bail mentionne expressément que *"le présent bail est conclu en application de l'article III 1^{er} alinéa de la Loi du 1^{er} Septembre 1948 modifié. Le prix du loyer seul, sera soumis aux dispositions de la Loi du 1^{er} Septembre 1948, des textes modificatifs ultérieurs, pendant la durée de la location et de sa reconduction éventuelle".*

Ledit article III 1^{er} alinéa fait référence aux immeubles réparés ou reconstruits à l'aide des dommages de guerre, donnés à bail postérieurement à la Loi du 4 Août 1962.

Tel est le cas en l'espèce, l'immeuble du 14 Rue Chevalier Roze ayant été touché par des bombardements (Cf. Attestation "Dommages de Guerre" N° CA-2992 Z – pièce N° 6) et le bail consenti aux époux CUADRA l'ayant été postérieurement à la Loi du 4 Août 1962.

En conséquence ainsi que cela est spécifié de façon très précise dans le bail, *"le prix du loyer seul sera soumis aux dispositions de la Loi du 1^{er} Septembre 1948"*, le bail relevant en ses autres dispositions de la Loi du 6 Juillet 1989.

.../

C'est en vain que les époux CUADRA soutiennent que, dans le dossier de demande de permis de construire présenté par la Société MARSEILLE REPUBLIQUE à la DDE, figurait un état locatif dans lequel l'appartement des époux CUADRA était mentionné au titre des logements relevant de la Loi de 1948, se gardant bien de préciser que suite à un audit approfondi des baux, la Société MARSEILLE REPUBLIQUE a adressé à la DDE, le 29 Décembre 2006, un état rectificatif dans lequel il était très clairement indiqué que l'appartement des époux CUADRA ne relevait pas des dispositions générales de la Loi du 1^{er} Septembre 1948 (Cf. pièce N° 7).

Le premier état locatif erroné transmis à la DDE n'est en aucune façon, créateur de droits au profit des époux CUADRA et n'entraîne en conséquence aucune dénaturation du bail initial, qui demeure un bail signé au visa de l'article III alinéa 1^{er} de la Loi de 1948.

En conséquence, la Cour ne pourra que constater que les baux consentis à Monsieur et Madame CUADRA sont soumis à la Loi du 6 Juillet 1989 et que dès lors, ces baux ont été reconduits pour une période de 6 années.

PAR CES MOTIFS :

Donner acte à la SAS RESIDENCES DE LA REPUBLIQUE, venant aux droits de la Société MARSEILLE REPUBLIQUE, de ce qu'elle renonce à se prévaloir des congés délivrés par la Société MARSEILLE REPUBLIQUE en date des 28 Mars 2006 s'agissant du bail relatif à l'appartement sis à MARSEILLE, 14 Rue Chevalier Roze, 3^{ème} étage sur cour, et en date du 14 Avril 2006 s'agissant du débarras sis à la même adresse.

En conséquence, dire et juger que les baux en date des 9 Juillet 1981 et des 5 Décembre 1982, consentis au visa de la Loi du 6 Juillet 1989, ont été reconduits pour une période de 6 années, soit jusqu'au 29 Septembre 2012 concernant l'appartement et jusqu'au 29 Décembre 2012 pour le débarras.

Les Condamner enfin aux entiers dépens de première instance et d'appel, ces derniers distraits au profit de la SCP BOTTAI GEREUX BOULAN avoués sur justification d'en avoir fait l'avance.

SOUS TOUTES RESERVES.