

Références : RG n° 11-07-000571

DEMANDEUR(S):

S.A.R.L HOTEL FLORALIE 25 boulevard Pereire 3 cité de Pusy, 75017
PARIS,

représenté(e) par Me EL KARKOURI Driss, avocat du barreau de PARIS

DEFENDEUR(S):

HOTEL FLORALIE

Monsieur METREF Mostefa 165 quai de Valmy, 75010 PARIS,

C/

assisté(e) de Me VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS

METREF Mostefa

Madame METREF Tassadit 165 quai de Valmy, 75010 PARIS,

représenté(e) par Me VIANDIER Grégory, avocat du barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

- lors de l'audience publique du 5 décembre 2007

PRESIDENTE : Odile BOUBERT

GREFFIER : Josette FUSSY

- lors du prononcé de la décision :

PRESIDENTE : Odile BOUBERT

GREFFIER : Josette FUSSY

JUGEMENT :

contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition au greffe
le 16 janvier 2008.

Par exploit d'huissier du 16-07-07 , la SARL hôtel Floralie , bailleur a fait assigner en référé MR ET MME METREF aux fins d'obtenir:

- le constat que MR ET MME METREF occupent les lieux sans droit ni titre
- le paiement d'une somme de 61 481 euros au titre de redevances dues ;
- la condamnation des locataires au paiement d'une indemnité journalière d'occupation des lieux de 160 euros ;
- La condamnation du défendeur au paiement de 1500 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile outre les entiers dépens ;

La SARL hôtel Floralie expose que chaque année l'hôtel reçoit l'agrément préfectoral pour héberger en meublé des tiers; que le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris lui adresse des familles sans logement qui sont hébergées pour une durée déterminée moyennant une redevance journalière ; qu'il s'agit d'un hébergement provisoire dans l'attente d'un relogement;

que MR ET MME METREF ont été admis en avril 2005 à l'hôtel , en fait dans une résidence au 165 quai de Valmy dans le 10^{ème} arrondissement de Paris ; que le 30-09-06 soit 18 mois après leur admission le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris a suspendu l'Aide Sociale à l'Enfance à la famille METREF et que ceux-ci se sont maintenus dans les lieux sans payer la redevance d'octobre 2006 à juin 2007 date de la demande soit environ neuf mois soit 242 jours à 97 euros = 26481 euros ;

A l'audience du 03-10-07 MR ET MME METREF , par l'intermédiaire de leur conseil , ont sollicité la production de pièces : la lettre de mission du Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris , le contrat liant le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris et la SARL hôtel Floralie ainsi que l'autorisation de sous-louer l'appartement .

En raison de l'existence d'une contestation sérieuse l'affaire a été renvoyée au fond à l'audience du 05-12-07.

MR ET MME METREF répondent qu'il ne s'agit pas d'un hébergement en chambre d'hôtel mais de la location d'un studio d'environ 43 m2 pour une famille de 4 enfants ; qu'il existe un bail verbal puisque la famille n'est pas rentrée de force dans le logement; que ce studio est en fait loué par la SARL hôtel Floralie à un particulier pour un montant de 1080 euros par mois et sous-loué à MR ET MME METREF pour un montant journalier de 97 euros par jour ; qu'une somme de 2900 euros par mois est donc encaissée par la SARL hôtel Floralie de façon exorbitante ;

que le contrat passé entre la SARL hôtel Floralie et le propriétaire du bien est un bail meublé classique qui interdit la sous-location ; que la relation contractuelle entre la SARL hôtel Floralie et MR ET MME METREF est donc fondée sur une cause illicite , une sous-location non autorisée par le propriétaire du bien;

qu'outre cette clause illicite l'engagement de location est donné par la SARL hôtel Floralie afin d'obtenir l'encaissement de prestations sociales qui sont détournées de leur vocation première de soutenir financièrement la famille , alors qu'elles sont

exclusivement consacrées au paiement d'un logement; qu'une cause immorale fonde aussi la relation entre les parties;

qu'en application de l'article 1131 du Code Civil il convient d'annuler le bail verbal entre la SARL hôtel Floralie et MR ET MME METREF et de rétablir les parties dans la situation dans laquelle elles se trouvaient avant l'exécution du contrat ;

que dès lors MR ET MME METREF sont fondés à demander la restitution des sommes perçues indûment par la SARL hôtel Floralie soit la différence entre le loyer payé au bailleur principal (991.71 euros) et les redevances versées au profit de MR ET MME METREF (2976 euros) pendant 13 mois soit une somme de 25 795.77 euros outre des dommages et intérêts à hauteur de 5000 euros ainsi que la somme de 5000 euros sur le fondement de l'article 700 du NCPC ;

MR ET MME METREF rappellent qu'aucune réponse n' a été donnée par la SARL hôtel Floralie concernant l'aide au logement (APL) qui serait perçue par elle .

La SARL hôtel Floralie réplique que son activité est parfaitement régulière et légale ; que l'hôtel possède le statut de loueur professionnel et possède les agréments nécessaires et est en règle à l'égard de l'administration fiscale ;
que les défendeurs étaient parfaitement au courant que l'hébergement était provisoire et qu'ils ne justifient pas de recherches de logement et se maintiennent dans les lieux sans rien payer.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la nature contractuelle du lien entre les parties

Attendu que la SARL hôtel Floralie soutient avoir admis MR ET MME METREF en qualité de résident d'un hôtel meublé sur le fondement d'une notification d'une décision d'Aide Sociale à l'enfance portant sur le paiement d'un hébergement pour une durée limitée ;

que cette décision administrative ne peut être interprétée comme une location prise par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris au profit d'un tiers en l'espèce la famille MR ET MME METREF ; qu'il s'agit d'une décision d'octroi d'une aide affectée à une prestation d'hébergement ;

qu'il ne peut s'agir d'un bail dont la durée est toujours spécifiée , notamment depuis la loi du 18-01-2005 pour les logements meublés ; qu'en l'espèce la notification de décision de l'Aide Sociale ne mentionne aucune durée garantie dans l'octroi de la prestation : “ Compte tenu du statut de la résidence Les Floralties , il est impératif que vous recherchiez un autre mode d'hébergement. Si vous vous maintenez à la résidence , les aides accordées au titre de l'Aide Sociale à l'Enfance ne seront pas renouvelées” ;

que l'admission dans les lieux de MR ET MME METREF résulte d'un accord entre les parties où le consentement de la SARL hôtel Floralie à admettre MR ET MME METREF est libre et n'est pas conditionné à l'octroi d'une aide ; que ce contrat constitue donc un bail verbal qui est soumis aux règles contractuelles du Code Civil ;

Sur la nullité du contrat entre les parties

Attendu que ce bail verbal est accordé sur un logement sis 165 quai de Valmy dans le 10^{ème} arrondissement de Paris de type deux pièces d'une surface d'environ 43 m²; que la SARL hôtel Floralie ne conteste pas qu'elle bénéficie de la jouissance de logement sur le fondement d'un bail avec une personne physique propriétaire des lieux ;

que ce bail est produit aux débats ; qu'il s'agit d'un contrat de location meublée à usage d'habitation rédigée sur un formulaire TISSOT ; que les conditions générales en leur article VIII-11 prévoient que le locataire , en l'espèce la SARL hôtel Floralie , est tenu à l'obligation "d'occuper personnellement les lieux loués ; ne pas céder le contrat de location , ni sous-louer le logement sauf l'accord écrit du bailleur... le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur , ni d'aucun titre d'occupation";

qu'il ressort de ce lien contractuel principal que la SARL hôtel Floralie n'était pas autorisée à sous-louer à MR ET MME METREF le logement ; que la cause du bail verbal est donc illicite ; qu'en effet au moment de la formation du bail verbal entre les parties MR ET MME METREF n'auraient pas contracté s'ils avaient eu connaissance de la situation d'occupants sans droit ni titre qu'ils prenaient à l'égard du propriétaire des lieux;

qu'il convient donc en application des articles 1108 et 1131 du Code Civil de déclarer le bail verbal nul et d'effacer rétroactivement le contrat;

Sur les conséquences de la nullité du contrat

Attendu que les prestations versées appartiennent au bénéficiaire , selon les règles administratives d'attribution; que dès lors MR ET MME METREF sont en droit de demander la restitution des sommes perçues indûment par l'hôtel, soit l' excédent du loyer principal payé au propriétaire des lieux , soit une somme de (la redevance perçue 96 euros x 30 jours moins le loyer principal et les charges 1080 euros soit 1800 euros) 1800 euros pendant 14 mois de juillet 2005 à août 2006 soit 25200 euros ;

que dès lors la SARL hôtel Floralie est condamnée à payer à MR ET MME METREF la somme de 25200 euros au titre des sommes perçues indûment ;

Attendu d'autre part que l'occupation du logement sis 165 quai de Valmy n'est fondée sur aucun lien contractuel tant vis à vis de la SARL hôtel Floralie que du propriétaire des lieux , il y a lieu de constater leur occupation sans droit , ni titre des lieux ; que la SARL hôtel Floralie ne détient aucun droit pour demander leur expulsion en l'absence de contrat ;

Sur les autres demandes

Attendu que MR ET MME METREF ne justifient pas dans quelle mesure l'attitude de la SARL hôtel Floralie leur a causé un préjudice spécifique qui ne serait pas indemnisé par la restitution des des sommes perçues indûment , il y a lieu de rejeter la demande de dommages et intérêts ;

Attendu que l'exécution provisoire est justifiée par la nature et l'ancienneté du litige ;

Attendu qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de La SARL hôtel Floralie les frais exposés par le défendeur dans la présente instance et non compris dans les dépens;

Attendu que la demanderesse succombe à la procédure et elle sera condamnée aux entiers dépens en application de l'article 626 du Code de Procédure Civile ;

PAR CES MOTIFS

Statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire, et en premier ressort ;

Constate l'existence d'un bail verbal entre la SARL hôtel Floralie et MR ET MME METREF ;

Dit que ce bail est fondé sur une cause illicite et le déclare nul ;

En conséquence :

Constate l'occupation sans droit , ni titre par MR ET MME METREF des lieux sis 165 quai de Valmy

Condamne la SARL hôtel Floralie à payer à MR ET MME METREF la somme de 25200 euros au titre des sommes perçues indûment

Déboute le demandeur du surplus de ses demandes

Condamne la SARL hôtel Floralie à payer à MR ET MME METREF la somme de 1000 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ,

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision,

Condamne le demandeur en outre aux entiers dépens.

LE GREFFIER



LE PRESIDENT