

75019 PARIS

Audience du 3 Janvier 2006

Extrait des Minutes du Secrétariat-Général
du Tribunal d'Instance
du 19^e Arrondissement de
PARIS

RG N° 11-05-000608

AFFAIRE :

Sous la Présidence de FURMANIAK Lucie, Juge d'Instance,
assisté(e) de DI FELICE Delphine, Greffier;

SARL IMANE IMMO

Après débats à l'audience du 29 novembre 2005,
le jugement suivant a été rendu ;

C/

SALEM Mustapha

ENTRE :

DEMANDEUR(S) :

SARL IMANE IMMO 33 rue de Moscou, 75008 PARIS, représenté(e) par Me
VERSCHAEVE Christophe, avocat au barreau de PARIS

ET :

DEFENDEUR(S) :

Monsieur SALEM Mustapha Hotel de l'Espérance Chambre 29 117 avenue Jean
JAURES, 75019 PARIS, représenté(e) par Me VIANDIER Grégory, avocat du barreau
de PARIS , désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur SALEM Abdelaziz Hôtel de l'Espérance Chambre 29 117 avenue Jean
Jaurès, 75019 PARIS, représenté(e) par Me VIANDIER Grégory, avocat du barreau
de PARIS , désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur KACED Salem Hôtel de l'Espérance Chambre 27 117 avenue Jean Jaurès,
75019 PARIS, représenté(e) par Me VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS
Monsieur HARKOUK Ali Hôtel de l'Espérance, Chambre 22 117 avenue Jean Jaurès,
75019 PARIS, représenté(e) par Me VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS
, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur TALIOUINE Mohammed Hôtel de l'Espérance, chambre 06 117 avenue Jean
Jaurès, 75019 PARIS, représenté(e) par Me VIANDIER Grégory, avocat du barreau
de PARIS , désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur TALIOUINE Ahmed Chambre 22 Hôtel de l'Espérance, 117 avenue Jean
Jaurès, 75019 PARIS, représenté(e) par Me VIANDIER Grégory, avocat au barreau de
PARIS , désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur HARIR Mustapha Hotel de l'Espérance Chambre n° 16 117 avenue
Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau
de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur MALOUM Abdelkader Hotel de l'Espérance Chambre n°15 117 avenue Jean
JAURES 75019 PARIS représenté(e) par Me VIANDIER Grégory, avocat du barreau
de PARIS ,

Monsieur KHEYAR Rachid Hotel de l'Espérance Chambre n° 10 117 avenue
Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau
de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur BELAID Mohand Hotel de l'Espérance Chambre n° 4 117 avenue
Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau
de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur KACI Mohand Hotel de l'Espérance Chambre n° 14 117 avenue
Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau

AJ du 26/05/2005

BAJ N° 2005/022528

TOTALE

AJ DU 26/05/2005

BAJ N° 2005/022521

TOTALE

AJ DU 26/05/2005

BAJ N° 2005/022451

TOTALE

AJ DU 27/05/2005

BAJ N° 2005/022500

TOTALE

AJ DU 27/05/2005

AJ N° 2005/022528

TOTALE

AJ DU 27/05/2005

BAJ N° 2005/022524

TOTALE

AJ DU 09/08/2005

BAJ N° 2005/022516

TOTALE

AJ DU 26/05/2005

BAJ N° 2005/022501

TOTALE

AJ DU 26/05/2005

BAJ N° 2005/022536

PARTIELLE 85%

AJ DU 26/05/2005

BAJ N° 2005/022482

TOTALE

AJ DU 26/05/2005
BAJ N° 2005/022511
PARTIELLE 40%

AJ DU 26/05/2005
BAJ N° 2005/022472
TOTALE

AJ DU 21/06/2005
BAJ N° 2005/025145
TOTALE

AJ DU 26/05/2005
BAJ N° 2005/022487
TOTALE

AJ DU 26/05/2005
BAJ N° 2005/022459
TOTALE

de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur MECHKAL Saïd Hotel de l'Espérance 17 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur ZAMOUCHE Mourad Hotel de l'Espérance Chambre n° 18 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur FETTIOUNE el Hafid Hotel de l'Espérance Chambre n° 24 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau de Paris,

Monsieur MECHEKAL ou MECHKAL Mohammed Hotel de l'Espérance Chambre n° 25 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur Aït BESSAÏ Boualem Hotel de l'Espérance Chambre n° 27 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS,représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau de Paris,

Monsieur IMAZATENE Mohammed Saïd Hotel de l'Espérance Chambre n° 28 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS,,représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur KACILounes Hotel de l'Espérance Chambre n° 26 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Monsieur KACED Salem Hotel de l'Espérance Chambre n° 26 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory, Avocat au barreau de Paris, désigné au titre de l'aide juridictionnelle

Intervention Volontaire :

Monsieur ADOUANE Rabah Hotel de l'Espérance Chambre n° 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory

Monsieur AIT BESSAI Yahia Hotel de l'Espérance Chambre n° 27 117 avenue Jean Jaurès, 75019 PARIS, représenté par Me VIANDIER Grégory

Décision : JUGEMENT CONTRADICTOIRE ET EN PREMIER RESSORT

Copie exécutoire délivrée le :

à

Copie délivrée le :

à

Suivant acte authentique reçu en l'étude de Maître ALLI le 28 décembre 2004, La SARL IMANE IMMO a acquis auprès de la SARL FIGUIG un fonds de commerce de Café-Hotel-Restaurant exploité à Paris 117 avenue Jean Jaures sous l'enseigne "Café des Sports -Hotel de l'Espérance", l'ensemble étant composé de 2 bâtiments, l'un sur rue l'autre sur cour abritant 27 chambres pour un effectif total de 55 personnes .

Le 15 décembre 2004, la sous-commission technique de sécurité de la préfecture de Paris a constaté après visite sur les lieux ,de nombreuses anomalies mettant gravement en danger la sécurité du public ,et émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation .Par courrier du 30 décembre 2004, Il a été demandé à l'exploitant de l'établissement de remédier à ces anomalies dans un délai de 3 mois .

Le 26 avril 2005 ,les services de la préfecture ont réitéré leur injonction, fixant le délai d'exécution des travaux non encore entrepris à 1 mois

Dans le même temps , et par lettres recommandées en date du 18 février 2005 avec accusés de réception, La SARL IMANE IMMO par l'intermédiaire de son conseil a donné congé à

- M. Mourad ZAMOUCHE
- M. Mohamed KACI
- M. Mustapha HARIR
- M. Abdelkader MALOUM
- M. Rachid KEYAR
- M. Saïd MECHKAL
- M. Boualem AÏT BESSAI
- M. Salem KACI
- M. Lounes KACI
- M. ElHafid FEHIOUNE
- M. Mohamed Saïd IMATAZENE
- M. Ali HARKOUK
- M. Mohamed TALOUINE
- M. Mohamed BELAID
- M. Mustapha SALEM

pour le 31 mars 2005 , en vue de réaliser les travaux de mise aux normes de sécurité nécessaires

Les accusés de réception des congés adressés à M. Yahia AIT BESSAI et M. Abdelaziz SALEM n'étant pas revenus , La SARL IMANE IMMO Leur a signifié le congé par exploit du 5 avril 2005 en ce qui concerne le premier et le 25 mars 2005 en ce qui concerne le second .

Dans le même temps et au terme de plusieurs courriers recommandés (le premier en date du 8 décembre 2004),les occupants ont demandé à l'exploitant la remise en état des locaux afin qu'ils remplissent les critères du logement décent

Les occupants se sont maintenus dans les lieux .

Suivant assignations en date du 13 mai 2005, La SARL IMANE IMMO A fait citer :

- M. Mustapha SALEM
- M. Abdelaziz SALEM
- M. Lounes KACI
- M. Salem KACED
- M. Mohamed IMATAZENE
- M. Boualem Aït BESSAI
- M. Salem KACED

M. Mohamed MECHKAL
M.El Hafid FEHIOUNE
M.Ali HARKOUK
M. Ahmed TALOUINE
M. Mourad ZAMOUCHE
M. Said MECHKAL
M. Mustapha HARIR
M. Mohamed KACI
M. Mohamed BELAID
M. Rachid KHEYAR
M. Mohamed TALOUINE
M. Abdelkader MALOUM

— devant le tribunal d'instance de céans afin de voir:

- Valider les congés
- Subsidiairement , résilier les baux pour défaut de paiement des loyers et charges
- Ordonner l'expulsion des défendeurs avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier si besoin est ,
- Réduire compte tenu de l'urgence les délais Suivant le commandement de quitter les lieux précédant l'expulsion à 10 jours
- Ordonner la séquestration des biens se trouvant sur les lieux
- Condamner chaque défendeur au paiement d'une indemnité d'occupation de 300 euros par mois à compter du jugement à venir et ce jusqu'à libération parfaite des lieux
- Condamner chaque défendeur à lui verser les loyers et charges impayés actualisés au 18 juillet 2005 , avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation
- Condamner chaque défendeur au paiement de la somme de 500 euros en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile

Le tout, avec exécution provisoire et condamnation aux dépens .

Au soutien de ses prétentions , La SARL IMANE IMMO a exposé que par arrêté du 11 juillet 2005 notifié le 17 suivant ,les services de la préfecture avaient ordonné la fermeture de l'établissement, mais que cet arrêté n'avait pu recevoir exécution en dépit de l'intervention le 19 juillet 2005 des forces de l'ordre , en raison du refus des locataires de quitter leur logement

La SARL IMANE IMMO a précisé que les baux consentis aux locataires relevaient du droit commun et étaient exclus du régime de la loi du 6 juillet 1989, les meubles garnissant les chambres étant à l'origine en quantité suffisante pour assurer le quotidien ainsi qu'en témoignaient les nombreuses années d'occupation dont pouvaient se prévaloir certains locataires , de sorte que leur acquisition en cours de bail était sans incidence sur la qualification des contrats liant les parties .

En défense M. Mohand BELAID
M. Mohammed TALIOUINE
M. Rachid KHEYAR
M. Mohand KACI
M. Abdelkader MALOUM
M.Mustapha HARIR
M. Saïd MECHKAL
M.Mourad ZAMOUCHE
M. Ahmed TALIOUINE

M. Ali HARKOUK
M.El-Hafid FETTIOUNE
M. Mohammed MECHEKAL
M. Lounes KACI
M. Salem KACED
M.Boualem AIT BESSAI
M. Yahia AIT BESSAI
M. Mohammed IMATAZENE
M. Abdelaziz SALEM
M. Mustapha SALEM

Ont tous conclu au débouté de la demanderesse .

Ils ont demandé au tribunal de requalifier la relation de droit avec la SARL IMANE IMMO en contrat de location régi par la loi du 6 juillet 1989 voire celle du 1^{er} septembre 1948 pour les locataires plus anciens ,au motif que les logement loués ne correspondaient pas aux caractéristiques des locations en meublé , le mobilier étant en quantité et qualité insuffisante et les locataires en ayant au demeurant fait l'acquisition en cours de bail .

Ils ont ajouté qu'aucune prestation habituellement assurée par un propriétaire d'hôtel ou de location meublée n'était en l'espèce fournie (pas de nettoyage des parties communes , pas de gestion des ordures ménagères ...)

Ils ont fait valoir que le congé était en conséquence nul faute de respecter le délai prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, et de justifier d'un motif sérieux et légitime , l'exploitant bailleur n'ayant pas véritablement l'intention de rénover son établissement , et les travaux pouvant être effectués sans l'évacuation des occupants , susceptibles d'être relogés temporairement et jusqu'à rénovation des chambres qu'ils occupaient jusqu'alors , dans une partie de l'établissement aujourd'hui vide .

M. Mohammed MECHEKAL a ajouté en ce qui le concernait qu'il avait qualité à se prévaloir des dispositions de l'article 15III de la loi précitée .

Ils ont demandé en tout état de cause au tribunal de condamner la SARL IMANE IMMO à assurer leur relogement en application de l'article L521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation , avec astreinte de 100 euros par jour de retard , et à leur verser à chacun la somme de 30000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance et du préjudice moral subis .

Subsidiairement les locataires ont sollicité la désignation d'un expert à l'effet de constater le caractère suffisamment meublé ou non du logement , et de donner un avis sur la qualification du lien de droit existant entre les parties , la catégorie dont dépendent les locaux , les travaux nécessaires , prévus par le décret du 6 mars 1987, le loyer applicable , et le préjudice subi par les parties .

Encore plus subsidiairement, les défendeurs ont sollicité un délais de 24 mois pour quitter les lieux , ainsi que la condamnation de La SARL IMANE IMMO au paiement de la somme de 1500 euros en application de l'article 700 du Nouveau Codé de Procédure Civile , et des dépens , le tout avec exécution provisoire .

A l'audience , M. ADOUANE est intervenu volontairement en qualité de locataire de la SARL IMANE IMMO afin d'entendre dire nulle et non avenue son éviction de l'hôtel intervenue d'après ses explications en avril 2005, au retour d'un voyage , et de condamner La SARL IMANE IMMO à le réintégrer dans son logement .

Il a repris à son compte pour le surplus de ses demandes les moyens de défense et prétentions des autres locataires s'agissant de la requalification du bail, de la demande de relogement, des dommages et intérêts, subsidiairement de l'expertise et des délais, ainsi que les autres demandes accessoires.

Le tribunal a ordonné la jonction des affaires n° 11 05-608 à 11 05-622, introduites par La SARL IMANE IMMO à l'encontre des assignés.

A la demande des locataires Le Tribunal a écarté des débats la pièce N°10 produite par La SARL IMANE IMMO concernant l'arrêté de fermeture de l'établissement, celui-ci n'ayant pas été communiqué avant l'audience.

La SARL IMANE IMMO contestant la recevabilité de l'intervention volontaire et des pièces versées au soutien de celle-ci pour non respect du contradictoire, le tribunal a également ordonné au conseil des locataires de produire en cours de délibéré la justification de leur communication avant l'audience du 6 septembre 2005 à la partie adverse.

L'affaire a été mise en délibéré au 4 octobre 2005.

A cette date le tribunal a ordonné la réouverture des débats à l'audience du 25 octobre 2005 à 9 heures 30, afin:

- **d'une part** d'inviter les parties à faire valoir leurs observations sur la communication par le conseil de M. ADOUANE au conseil de la SARL IMANE IMMO et ce, avant la date du 6 septembre 2005, de son intervention volontaire et des pièces versées au soutien de ses prétentions (la demanderesse ayant en effet adressé suite à la communication des pièces sollicitées à M. ADOUANE, une note en délibéré non autorisée)

- **d'autre part** d'inviter les nommés :

- Mohamed MECHEKAL
- El Hafid FETTIOUNE
- Ahmed TALIOUINE
- Mohamed TALIOUINE
- Mohand KACI
- Mohand BELAID

à justifier de leur identité exacte (nom et prénom) en raison des distorsions constatées entre l'assignation et les conclusions des défendeurs (les noms et prénoms n'étant pas les mêmes ou étant orthographiés de façon différente).

-enfin d'inviter la SARL IMANE IMMO à produire les congés délivrés à M. MECHEKAL ou MECHKAL ainsi qu' à M. Hamed TALIOUINE.

Le 25 octobre 2005, les défendeurs visés dans l'avis de réouverture et représentés par leur conseil, ont communiqué la copie de leurs pièces d'identité, ce qui a permis au tribunal de prendre acte de la rectification de leurs noms et prénoms tels qu'énoncés dans l'assignation.

- Mohammed MECHEKAL
- El Hafid FETTIOUNE
- Ahmed TALIOUINE
- Mohammed TALIOUINE
- Mohand KACI
- Mohand BELAID

Un nouveau renvoi a été accordé à la demande de La SARL IMANE IMMO À l'audience du 29

novembre 2005 à laquelle l'affaire a été retenue conformément au calendrier de procédure fixé par le tribunal aux parties et ce, après qu'elles aient pu s'expliquer sur la recevabilité de l'intervention volontaire de M. ADOUANE et que les congés manquants aient été produits.

Elles ont maintenu leurs prétentions initiales, précisant toutefois que l'hôtel occupé par les défendeurs avait fait l'objet d'une évacuation le 30 septembre 2005 avec le concours de la force publique.

La SARL IMANE IMMO confirmant ses précédentes observations sur le défaut de communication en temps utile de l'intervention volontaire de M. ADOUANE, a déclaré en outre qu'elle ne pouvait conclure valablement sur le relogement des assignés, faute de connaître et d'avoir la justification de leurs adresses et modes d'hébergement actuels.

Les locataires ont fait valoir qu'ils étaient actuellement relogés mais seulement à titre provisoire dans des hôtels de type FORMULE 1 dont la préfecture prenait à ce jour en charge les frais de séjour. Ils ont précisé que leur demande aux fins de relogement était en conséquence toujours d'actualité, et sollicité subsidiairement l'octroi de dommages et intérêts à hauteur de ceux déjà sollicités lors de l'audience du 6 septembre 2005.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 janvier 2006.

La décision sera rendue contradictoirement.

SUR CE:

■ Sur la recevabilité de l'intervention volontaire de M. ADOUANE:

Vu l'article 16 du Nouveau Code de Procédure Civile:

Il apparaît au vu des pièces du dossier que le conseil de M. ADOUANE a communiqué son intervention volontaire ainsi que de nouvelles pièces constituées notamment par des demandes de règlement ou quittances de loyers, par télécopie en date du 5 septembre à 15h44, les conclusions et pièces concernant les autres défendeurs ayant été communiquées d'après le bordereau s'y rapportant le 2 septembre 2005, étant précisé que l'affaire appelée à l'audience pour la première fois le 31 mai 2005 avait été initialement renvoyée au 2 septembre Suivant.

Ces documents ont tous été adressés par fax à l'ancien numéro du conseil de la demanderesse, de sorte qu'il n'est pas établi que celui-ci en ait eu connaissance.

Cependant, il apparaît que le numéro auquel les pièces et l'intervention ont été transmis (soit le 01-55-31-97-47) est le même que celui figurant sur les assignations valant conclusions et portant indication de la liste des pièces versées aux débats.

Il apparaît également que les assignations en date du 13 mai 2005 sont les actes les plus récents adressés aux parties défenderesses et que le seul courrier officiel communiqué par le conseil de La SARL IMANE IMMO qui porte mention d'un nouveau numéro de télécopie (en l'occurrence le 01-45-26-18-80) est daté du 16 avril 2005, soit antérieurement à l'assignation.

Le numéro de télécopie 01-55-31-97-47 mentionné dans l'acte introductif d'instance, figure également sur les avis de congés du 18 février 2005 adressés aux défendeurs, ainsi que sur la lettre officielle adressée par Me VIANDIER avocat des défendeurs à Me VERSCHAEVE avocat de La SARL IMANE IMMO le 29 mars 2005, et faxée le même jour à 16h31mn.

Dans ces conditions et à défaut pour le conseil de la demanderesse, de justifier de ce qu'il avait préalablement avisé l'avocat de la partie adverse de son changement de numéro de télécopie et de la mise hors service (à tout le moins en ce qui le concerne), de ses anciennes coordonnées qu'il aurait pu néanmoins, continuer à utiliser concurremment avec les nouvelles, force est de constater que l'intervention et les pièces s'y rapportant ont été valablement communiquées, le volume des pièces reçues ne pouvant valablement s'agissant pour la plupart de documents déjà communiqués, avoir d'incidence sur le principe du respect du contradictoire.

Vu l'article 325 du Nouveau Code de Procédure Civile:

Les prétentions de M. ADOUANE visent à obtenir sa réintégration dans le logement qu'il occupait , puis la requalification de la relation avec la SARL IMANE IMMO en contrat de location soumis à la loi du 6 juillet 1989, ainsi que le prononcé de la nullité du congé et son relogement jusqu'à l'exécution des travaux .(demandes qu'il formule en tout état de cause) . Elles se rattachent donc par un lien suffisant aux demandes reconventionnelles des autres défendeurs .

Il convient donc de la déclarer recevable et de statuer par une seule et même décision .

■ Sur l'intérêt à agir de M. Yahia AIT BESSAI:

M. Yahia AIT BESSAI, bien qu'ayant reçu signification d'un congé , n'a pas été assigné .Il a pourtant présenté les mêmes moyens de défense et demandes reconventionnelles que les assignés au terme de conclusions établies pour l'ensemble des défendeurs et lui- même , et développées oralement à l'audience .

Aucune fin de non recevoir ne lui a été opposée par la SARL IMANE IMMO laquelle a mentionné l'existence de ce dernier dans le tableau qu'elle a versé à son dossier concernant les impayés de loyer dus par chacun des occupants de l'immeuble Il convient en conséquence de constater son intervention volontaire et de la déclarer recevable .

■ Sur la qualification des relations liant les parties et ses conséquences quant à la validité du congé , la résiliation des baux et l'expulsion des occupants :

□ La qualification des contrats:

Il convient au préalable de relever que les parties nonobstant la dénomination "HÔTEL-RESTAURANT" des locaux occupés par les défendeurs , s'accordent pour dire que le litige ne porte pas sur un contrat d'hôtellerie mais sur des contrats de louage d'immeuble, l'assignation délivrée par la SARL IMANE IMMO précisant expressément qu'un congé a été donné aux locataires , et sollicitant du tribunal qu'il constate la résiliation des baux consentis aux défendeurs .Les parties s'opposent donc uniquement sur le régime de location applicable (location en meublée pour la SARL IMANE IMMO, bail de droit commun soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 voire bail dérogatoire soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 pour les défendeurs) ,sans remettre en cause l'existence d'une convention de location .

La désignation d'un expert telle qu'initialement sollicitée par les défendeurs à supposer qu'elle soit encore matériellement possible, n'est pas opportune dans la mesure où le caractère meublé ou non de la location s'apprécie au moment de la prise de possession des lieux quelle que soit la consistance ultérieure du mobilier, et ce en fonction de deux éléments : un critère intentionnel et un critère matériel .

En l'espèce , les pièces versées aux débats (quittances de loyer , avis de paiement de l'APL, certificat de domicile , demande de règlements) sont trop peu précises pour connaître l'intention des parties lors de la prise de possession des lieux.

Par ailleurs la qualification d'hôtel meublé telle que retenue par les services de la préfecture ne saurait avoir d'incidence sur l'intention du bailleur et de chaque locataire lorsqu'ils sont entrés en relation.

En ce qui concerne le critère matériel , en l'absence de contrat écrit et d'inventaire détaillant expressément le mobilier mis à disposition , il n'apparaît pas possible de vérifier que les locaux

disposaient lors de l'entrée dans les lieux , de mobilier en qualité et quantité satisfaisantes pour permettre à chacun de ses occupants de vivre normalement , étant observé que la durée d'occupation des locataires ne constitue pas, vu la précarité de leurs situations, une présomption laissant supposer que les logements disposeraient des commodités suffisantes pour être qualifiés de chambres meublées .

S'il est constant qu 'en matière d'hôtel meublé ,l'exigence relative au mobilier est atténuée par rapport à un logement meublé classique ,les meubles pouvant présenter un caractère sommaire du fait de l'exiguïté des chambres , encore faut il que ce mobilier puisse répondre aux besoins de la vie courante des occupants qui en ont fait leur résidence principale , lesquels besoins ne se limitent pas décemment à la mise à disposition d'un lit ou d'un sommier et d'une armoire vétustes .Il faut par ailleurs souligner que La SARL IMANE IMMO ne verse aux débats aucun règlement intérieur qu'elle aurait pu néanmoins dresser s'il n'en existait pas lorsqu'elle a repris l'exploitation de l'hôtel fin 2004, précisant les prestations offertes ou détaillant par exemple les obligations d'entretien du mobilier garnissant éventuellement les chambres, à la charge des locataires, ni aucune photographie descriptive des lieux permettant de vérifier la consistance des meubles et leur état général .

La réunion de ces deux critères intentionnels et matériels n'étant pas établie, force est de constater que la demanderesse ne justifie pas du caractère meublé des locaux donnés à bail aux défendeurs , et qu'en conséquence , il convient de faire application des dispositions de la loi du 6 juillet 1989, les locataires ne justifiant pas pour leur part que les logements loués remplissent les conditions d'application de la loi du 1^{er} septembre 1948 .

□ Les congés :

Les congés n'ayant pas été délivrés conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989(ni au demeurant dans le délai et suivant les modalités prévus aux articles L632-1 et L632-2 du Code de la Construction et de l'Habitation que l'exploitant aurait du respecter s'il s'était agi de locaux meublés) , doivent être déclarés nuls.

□ La résiliation judiciaire des contrats de location pour non paiement des loyers, l'expulsion et le paiement des indemnités d'occupation: .

Vu l'article 1184 du code civil;

Les locataires ne contestent pas avoir cessé de régler leurs loyers dès le 1^{er} trimestre de l'année 2005.

A leur décharge il convient de relever néanmoins les demandes de mise en conformité des locaux émises les 8 décembre 2004, 3 janvier et 14 février 2005, après passage le 15 décembre 2004 de la sous commission technique de sécurité de la préfecture ,ayant constaté l'existence d'anomalies mettant en danger la sécurité du public et émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation .

Ces demandes n'ont pas été suivies d'effet ainsi qu'en justifie le courrier en date du 26 avril 2005 au terme duquel le préfet a imparti un délai d' un mois à Mme Suzette TAILLARD en sa qualité de gérante de l'Hôtel et de la SARL IMANE IMMO, pour effectuer les travaux nécessaires, dont il n'est pas établi qu'à ce jour ils aient été réalisés .

Dans ces conditions la SARL IMANE IMMO qui, ayant acquis l'exploitation en décembre 2004 , connaissait l'urgence et l'ampleur des travaux qu'elle n'a pas effectués , ne saurait se prévaloir de la suspension des paiement par les locataires , conséquence directe de son inertie , pour solliciter la résiliation judiciaire des contrats de location .

Elle sera en conséquence déboutée de sa demande et de celles aux fins d'expulsion et de paiement des indemnités d'occupation .

■ Sur la réintégration de M. ADOUANE et ses autres demandes:

Vu l' article 9 du Nouveau Code de Procédure Civile:

S'il est constant que M. ADOUANE a été locataire d'une chambre située à l'Hôtel de l'Espérance à tout le moins jusqu'au 31 octobre 2004 ainsi qu'en justifient les demandes de règlement et quittances de loyer produites, il n'est pas établi en l'absence de toute déclaration de plainte, attestation ou même courrier de mise en demeure adressé par l'intervenant volontaire à la bailleresse, que ce dernier ait été évincé de la chambre qu'il occupait en avril 2005 comme il l'indique, son nom ne figurant pas sur la liste des locataires signataires de la mise en demeure adressée à la bailleresse en date du 3 janvier 2005 ni sur les autres courriers antérieurs ou postérieurs notifiés à cette dernière.

Ses demandes seront en conséquence rejetées.

■ Sur l'obligation de relogement :

Vu l'article 16 du Nouveau Code de Procédure Civile;

Les parties ne contestent pas l'existence d'un arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2005 ayant ordonné la fermeture de l'établissement.

Elles s'opposent toutefois sur l'existence de l'obligation de relogement, les locataires précisant que l'exploitant y serait tenu en application de l'article L521-3 du code de la construction et de l'habitation (relatif aux logements insalubres ou menaçant péril) tandis que la SARL IMANE IMMO au terme de ses explications développées à l'audience du 6 septembre 2005, a soutenu que la fermeture ayant été ordonnée en application des dispositions régissant la police des établissements recevant du public, ne s'accompagnerait pas d'une obligation de relogement, inapplicable vu son statut d'exploitant hôtelier.

L'arrêté de fermeture ayant été écarté des débats à la demande expresse des locataires, et les parties n'ayant produit aucune pièce susceptible de corroborer leurs explications en ce qui concerne l'hébergement provisoire ou les modalités de relogement éventuel des locataires postérieurement à la date du 30 septembre 2005 à propos de laquelle ils ne fournissent aucun justificatif des événements qu'ils ont évoqués à l'audience, force est de constater que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier l'existence de l'obligation de relogement alléguée, et qu'il convient en conséquence de débouter les locataires de leur demande.

■ Sur le paiement des loyers et l'indemnisation du préjudice moral et de jouissance subi par les locataires :

Vu les articles 1719 du code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Les photographies versées aux débats montrent sans ambiguïté l'inconfort et la vétusté des lieux auxquels il n'a pas été remédié nonobstant l'injonction des services de la préfecture.

Ces désordres ont incontestablement causé aux locataires ,auxquels un congé a été délivré irrégulièrement en vue de les évincer,un préjudice supérieur au montant des loyers échus ,qui ne sauraient en tout état de cause leur être réclamés compte tenu de l'insalubrité et de la dangerosité des locaux telle qu'elle transparait sur les photographies versées aux débats et d'après le compte rendu de la sous commission technique de sécurité , en date du 15 décembre 2004.

Il convient en conséquence de condamner la SARL IMANE IMMO à verser à chacun des locataires , à l'exception de M . ADOUANE , la somme de 3000 euros à titre de dommages et intérêts , observé que le préjudice ne peut néanmoins être évalué à une somme plus importante , dans la mesure où la SARL IMANE IMMO n'est devenue bailleresse qu'en décembre 2004, date à laquelle les désordres vu leur ampleur , devaient préexister , l'inertie de la demanderesse n'ayant contribué qu' à aggraver et accélérer les dégradations affectant les locaux) .

■ Sur les autres demandes :

Il est inéquitable de laisser aux locataires dont les prétentions ont été accueillies et qui ne bénéficient pas de façon certaine au jour des débats de l'aide juridictionnelle (M. Yahia AIT BESSAI indiquant pour sa part que sa demande d'aide juridictionnelle était en cours) , la charge de leurs frais irrépétibles ; il convient en conséquence d'allouer à M. MALOUM, M. FETTIOUNE et M. Boualem AIT BESSAI la somme de 1000 euros pour chacun d'eux en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Aucun motif de fait ou de droit n'en justifiant le prononcé ,il n'y a pas lieu d'assortir la décision de l'exécution provisoire.

Toute autre demande contraire plus ample ou reconventionnelle sera rejetée .

La SARL IMANE IMMO succombant supportera les dépens recouvrés conformément aux dispositions de la loi 91-647 du 10 juillet 1991 relatives à l'aide juridictionnelle .

PAR CES MOTIFS:

Statuant publiquement contradictoirement en premier ressort ,

Reçoit M. Rabah ADOUANE en son intervention volontaire

Constate l' intervention volontaire M. Yahia AIT BESSAI

Dit que les baux consentis à:

M. Mustapha SALEM

M:Abdelaziz SALEM

M.Lounes KACI

M.Salem KACED

M.Mohammed IMAZATENE(IMATAZENE dans l'assignation)

M.Boualem Aït BESSAI

M. Mohammed MECHEKAL(Mohamed MECHKAL dans l'assignation)

M. El Hafid FETTIOUNE(FEHIOUNE dans l'assignation)

M.Ali HARKOUK

M. Ahmed TALIOUINE(TALOUINE dans l'assignation)

M. Mourad ZAMOUCHE

M. Said MECHKAL

M. Mustapha HARIR

M. Mohand KACI(Mohamed KACI dans l'assignation)
M. Mohand BELAID(Mohamed BELAID dans l'assignation)
M. Rachid KHEYAR
M. Mohammed TALIOUINE(TALOUINE dans l'assignation)
M. Abdelkader MALOUM
M. Yahia AIT BESSAI

sont régis par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989

Déclare irréguliers les congés délivrés par la SARL IMANE IMMO aux personnes sus-nommées

Déboute la SARL IMANE IMMO de ses demandes de résiliation judiciaire de bail

Déboute M. ADOUANE de sa demande de réintégration et de ses autres demandes

Déboute Messieurs Mustapha SALEM, Abdelaziz SALEM, Lounes KACI, Salem KACED, Mohammed IMAZATENE, Boualem Aït BESSAI, Mohammed MECHEKAL, El Hafid FETTIOUNE, Ali HARKOUK, Ahmed TALIOUINE, Mourad ZAMOUCHE, Said MECHKAL, Mustapha HARIR, Mohand KACI, Mohand BELAID, Rachid KHEYAR, Mohammed TALIOUINE, Abdelkader MALOUM, Yahia AIT BESSAI, de leurs demandes de relogement

Déboute la SARL IMANE IMMO de ses demandes en paiement des loyers échus jusqu'au 18 juillet 2005

Condamne La SARL IMANE IMMO à verser à chacun des sus-nommés en ce compris M. Yahia AIT BESSAI, la somme de 3000 euros à titre de dommages et intérêts

Condamne la SARL IMANE IMMO à verser à M. MALOUM, M. FETTIOUNE, et M. Boualem AIT BESSAI, la somme de 1000 euros à chacun d'eux en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile

Rejette toute autre demande contraire plus ample ou reconventionnelle

Condamne la SARL IMANE IMMO aux dépens recouvrés conformément aux dispositions de la loi 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle.

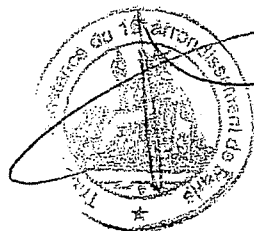
AINSI JUGÉ ET PRONONCÉ PUBLIQUEMENT À L'AUDIENCE DU TROIS JANVIER DEUX MIL SIX.

LE GREFFIER

D. S. PEUCÈ

LE JUGE

L. FURDANAIL



POUR COPIE
CERTIFIÉE
CONFORME