

DEMANDEUR :

CN HOTELLERIE SARL immatriculée au RCS de Paris sous le n°488 092 081 dont le siège social est 2 rue des Guillemites 75004 PARIS prise en la personne de son représentant légal en exercice représenté(e) de maître Jérôme BENYOUNES de la SELARL VINCI, avocat au barreau de PARIS

DEFENDEURS :

Monsieur BOUSSABA-AKLI Mohamed demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 9** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle totale n°75101/001/2006/012921 du 14/09/2006

Monsieur OURARI Abdelkader demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 2** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle totale n°75101/001/2006/018702 du 15/09/2006

Monsieur SEMAVOINE Guy demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 3** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle totale n°75101/001/2006/012930 du 14/09/2006

Madame NASRI-HADDA demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 6** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle totale n°75101/001/2006/012927 du 14/09/2006

Monsieur BEAU-GRAND Christophe demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 7** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle partielle n°75101/001/2006/012933 du 14/09/2006

Monsieur ABDENNOUR Abbas demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 10** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle partielle n°75101/001/2006/012914 du 14/09/2006

Madame ATMANI ABDENNOUR Saadia demeurant 2 rue des Guillemites 75004 **chambre 10** assistée par maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS

Monsieur ZBOUDJI Abdelaziz demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 11** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle totale n°75101/001/2006/012918 du 14/09/2006

Monsieur MAANANI M'hamed demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 12** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle totale n°75101/001/2006/012936 du 14/09/2006

Monsieur GASMI Salah demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 16** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS

Monsieur MAZOUZ Mohamed demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre 17** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle partielle n°75101/001/2006/012925 du 14/06/2006

Monsieur SADOU Rabah demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre n°20** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS

Monsieur CHAIBI Mohamed demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre n°21** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS

Monsieur AMRAOUI Lakdar demeurant 2 rue des Guillemites 75004 PARIS **chambre n°22** assisté(e) de maître VIANDIER Grégory, avocat au barreau de PARIS désigné au titre de l'aide juridictionnelle totale n°75101/001/2006/018680 du 30/06/2006

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : MENGIN Laurence

Greffière : MILOT Pierrette

DEBATS :

Audience publique du :16 novembre 2006

JUGEMENT :

contradictoire en premier ressort prononcé par mise à disposition au greffe le 14 décembre 2006 par MENGIN Laurence, présidente assistée de MILOT Pierrette, greffière.

Copie exécutoire délivrée le :

à:

Par acte sous seing privé en date du 3 mars 2006, la société CN HOTELLERIE a acquis un fonds de commerce d'hôtel meublé, connu sous l'enseigne "hôtel lion d'or", sis 2 rue des Guillemites à PARIS 4^{ème}.

Le 5 avril 2006, la société CN HOTELLERIE a fait délivrer un congé aux occupants des chambres de l'hôtel.

Par acte d'huissier en date du 17 mai 2006, la société CN HOTELLERIE a assigné Messieurs BOUSSABA-AKLI, OURARI, SEMAVOINE, NASRI-HADDA, BEAU-GRAND, ABDENOUR et Madame ATMANI ABDENOUR, Messieurs ZEBLOUDJI, MANANI, GASMI, MAZOUZ, SADOU, CHAIBI et AMRAOUI devant ce Tribunal aux fins, par décision assortie de l'exécution provisoire :

1) de valider le congé délivré le 5 avril 2006 et d'ordonner l'expulsion des occupants de l'hôtel ainsi que tout occupant de leur chef ;

2) d'être autorisée à faire séquestrer les biens meubles garnissant le logement dans tout endroit de son choix aux frais et risques des locataires;

3) de les voir condamner à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant de l'indemnité mensuelle respectivement due par chacun d'eux à compter de la signification de l'assignation et ce, jusqu'à la libération effective des lieux ;

4) de voir condamner Messieurs OURARI, SEMAVOINE, MAZOUZ et AMRAOUI à lui payer l'indemnité d'occupation du mois d'avril, soit 183 € pour Monsieur OURARI, 397 € pour Monsieur SEMAVOINE, 305,49 € pour Monsieur MAZOUZ, et 168 € pour Monsieur AMRAOU ;

5) et de voir condamner in solidum les défendeurs au paiement de la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

L'affaire a été appelée à l'audience du 1er juin 2006, plaidée à celle du 16 novembre 2006, au cours de laquelle le demandeur, représenté par son avocat, a repris les prétentions contenues dans l'assignation, à l'exception des demandes formées à l'encontre de Messieurs OURARI et GASMI pour lesquels il a déclaré se désister. Il a en outre indiqué que la dette des défendeurs s'élevait aux sommes suivantes :

- Monsieur BOUSSABA-AKLI	612 € correspondant aux mois d'août et septembre 2006,
- Monsieur SEMAVOINE	2.382 € correspondant aux six derniers mois,
- Monsieur NASRI-HADDA,	275 € pour le mois d'août,
- Monsieur BEAU-GRAND	374,49 € pour le mois de septembre,
- Monsieur ZEBLOUDJI	824 € correspondant aux mois de mai, juillet, août et septembre 2006,

- Monsieur MANANI 276 € correspondant à juin et juillet 2006,
 - Monsieur MAZOUZ 305 € pour le mois d'avril 2006,
 et a demandé leur condamnation au paiement de ces sommes.

Les défendeurs, représentés par leur avocat ont soulevé l'irrecevabilité de la demande d'expulsion au motif que l'assignation n'avait pas été dénoncée au Préfet en application de l'article 114 de la loi du 29 juillet 1998.

Sur le fond, ils soutiennent que leur contrat de location doit être requalifié en bail non meublé soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et demandent au tribunal de prononcer la nullité des congés délivrés.

Reconventionnellement, ils demandent au tribunal de dire que du fait de la défaillance grave du bailleur dans son obligation d'entretien des logements, aucun loyer ne pourra être réclamé à l'avenir et de condamner la société CN HOTELLERIE à payer à chacun des locataires la somme de 10.000 € à titre de dommages et intérêts.

Enfin, ils sollicitent la désignation d'un expert avec pour mission de dire si les logements sont conformes aux normes en la matière, et le cas échéant, prescrire les travaux nécessaires à leur mise aux normes, et dire si le loyer est proportionné au confort et aux usages dans le secteur.

Messieurs MAZOUZ, BEAUGRAND, ABDENNOUR, CHAIBI et GASMI sollicitent la condamnation du demandeur à leur payer la somme de 2.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile.

SUR QUOI ;

- Sur la recevabilité de la demande d'expulsion :

Aux termes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi du 29 juillet 1998, "A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec accusé de réception au moins deux mois avant l'audience... [ces dispositions] sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative".

En l'espèce, les congés délivrés aux défendeurs n'étaient pas motivés par l'existence d'une dette locative. En conséquence, les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 n'étaient pas applicables. Dès lors, la demande d'expulsion est recevable.

- Sur la qualification des contrats et la validité des congés :

Il est constant que les défendeurs sont des occupants réguliers de leurs chambres respectives depuis des années, qu'ils s'acquittent régulièrement de leur

loyer, ou du moins s'en acquittaient régulièrement jusqu'au changement de bailleur, sans qu'aucun bail ni convention d'occupation n'ait jamais été signé entre eux et le propriétaire de l'hôtel.

Le demandeur soutient que chacun des défendeurs est lié par une convention de mise à disposition verbale et au mois des chambres de l'hôtel, et qu'en conséquence, en application de l'article 1736 du Code civil qui se réfère à l'usage des lieux, il pouvait délivrer un congé aux défendeurs moyennant un préavis d'un mois.

Il fait valoir que le contrat de cession de fonds de commerce conclu entre la société GUILLEMITES LION D'OR et la société CN HOTELLERIE mentionne d'une part qu'il porte sur un hôtel meublé, et d'autre part, que la valeur des éléments corporels a été estimée à 30.000 €. Il indique qu'une liste de ces éléments a été dressée le 3 mars 2006 pour en faire la déclaration à l'administration des impôts, qui mentionne : 21 lits, 21 tables, 21 armoires et 40 chaises.

Il convient de noter au préalable que certaines mentions sur le contrat de cession de fonds de commerce sont inexactes et en particulier la mention que l'hôtel est vide de tout occupant, ce qui jette le doute sur l'exactitude des autres mentions.

Il convient de noter que le procès-verbal de la commission technique de sécurité de la préfecture de police en date du 25 juillet 2006 concerne exclusivement des conditions de sécurité et ne fait aucune mention du respect de la réglementation dans d'autres domaines que celui de la sécurité. Par ailleurs, il mentionne simplement: "il s'agit d'un hôtel dit "hôtel meublé", ce qui ne permet pas d'établir le caractère effectif de meublé.

En second lieu, le demandeur soutient que l'hôtel fournit des prestations secondaires de type nettoyage, accueil, veilleur de nuit, distribution du courrier, qui sont du reste proches des prestations des gardiens d'immeubles à usage d'habitation qui ne sont pas des hôtels meublés, tout en faisant valoir que quand bien même il ne les assurerait pas, il ne perdrait pas pour autant la qualité d'hôtel meublé.

Or, le demandeur ne rapporte pas la preuve de la fourniture de ces prestations, qui est d'ailleurs contredite par le contrat de cession de fonds de commerce aux termes duquel le cédant déclare qu'aucun personnel n'est actuellement employé dans le fond de commerce.

Par ailleurs, certains des locataires occupent leur chambre et paient un loyer depuis des années, ainsi qu'il résulte des certificats de domicile et quittances produits par les défendeurs remontant aux années 1980 pour quatre d'entre eux, et à la période comprise entre 1990 et 1995 pour cinq autres défendeurs.

Dès lors, il ne peut s'agir d'une hôtellerie meublée, qui suppose un minimum de prestations fournies aux occupants des chambres et a vocation à louer des chambres sur de courtes ou moyennes durées.

Il convient également de relever que la société CN HOTELLERIE qui produit un constat d'huissier portant sur le fonctionnement du chauffage n'a pas étendu la

mission de ce dernier au constat de l'ameublement des chambres, alors que selon la lettre de la Préfecture de police de Paris en date du 20 juillet 2006 versée aux débats, seules 11 chambres sur 20 étaient occupées et que leur visite pouvait ainsi se faire sans difficulté.

Il est constant que les occupants utilisent des réchauds à gaz en infraction avec le règlement de sécurité applicable à l'hôtel. Il apparaît donc que les chambres louées sont dépourvues de tout élément de cuisine fourni par le bailleur, alors qu'aucune prestation de cuisine n'est fournie par le demandeur, qui ne se prévaut que de la fourniture de prestations de type gardiennage.

Dès lors, en l'absence de tout contrat et constat écrits signés par les parties, et compte-tenu d'une part de la durée de la location qui s'est étendue sur plusieurs années, voire sur plus de vingt ans pour certains défendeurs, d'autre part de l'absence dans les chambres à tout le moins de tout élément de cuisine (réfrigérateur, plaque chauffante, vaisselle), et de literie et de l'absence de toute prestation de type hôtelier, il apparaît que le demandeur ne rapporte pas la preuve ni de fournir des prestations de type hôtelier, ce qu'il n'allègue du reste pas, ni d'avoir mis à disposition de ses locataires des meubles en nombre et qualité présentant un garnissement convenable au regard des exigences de la vie quotidienne.

En conséquence, le bail verbal liant le demandeur à chacun des défendeurs doit être requalifié en bail d'habitation non meublé, soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Aux termes de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, "Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant...Le délai de préavis est de six mois lorsqu'il émane du bailleur."

Dès lors, le congé délivré par la société CN HOTELLERIE le 5 avril 2006 moyennant un préavis d'un mois n'est pas conforme aux dispositions légales et doit être déclaré nul.

- Sur la demande de dommages et intérêts et d'expertise :

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Aux termes de l'article 20-1 de la même loi, si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions susvisées, le locataire peut demander au propriétaire la mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties, le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut de mise en conformité effectuée dans les conditions précitées, le juge peut réduire le montant du loyer.

A l'appui de leurs demandes, les défendeurs produisent une dizaine de

photographies, qui certes montrent des parties d'immeubles très délabrées, mais qui, en l'absence de constat d'huissier, ne sauraient suffire à faire la preuve du trouble de jouissance invoqué.

Par ailleurs, les défendeurs produisent une lettre de la préfecture de police en date du 27 avril 2006, par laquelle il est demandé à la société CN HOTELLERIE d'exécuter dans les meilleurs délais les mesures prescrites par une notification du 15 juin 2004, et le demandeur verse aux débats le procès-verbal de la commission technique de sécurité de la préfecture de police en date du 25 juillet 2006 aux termes duquel lors de sa visite des locaux, la commission a constaté que les mesures de sécurité ont été réalisées suite à la notification de la Préfecture de police du 27 avril 2006, et émet un avis favorable à la poursuite de l'activité de l'établissement, mais demande la réalisation d'un certain nombre de mesures de sécurité.

Dès lors, les commencements de preuve que constituent les photographies et les mentions du procès-verbal de la commission technique de sécurité de la préfecture justifient la désignation d'un expert, avant dire droit sur la demande d'exonération du paiement des loyers, et de dommages et intérêts, dont la mission sera précisée dans le dispositif du présent jugement.

- Sur les dettes locatives :

L'avocat des défendeurs, autorisé par le tribunal, a communiqué en cours de délibéré copie des mandats-cash adressés par les défendeurs à la société CN HOTELLERIE et du dépôt d'un chèque sur le compte du demandeur, dont il résulte que Monsieur SEMAVOINE a déposé un chèque de 3.176 € le 17 novembre 2006, que Monsieur NASRI a versé 275 € le 13 novembre 2006, Monsieur BEAUGRAND, 374,49 € le 16 novembre 2006, Monsieur BOUSSABA 612 € le 17 novembre 2006, et Monsieur MAZOUZ, 305 € le 17 novembre 2006 également.

Dès lors, il convient de rejeter les demandes en paiement concernant messieurs BOUSSABA, NASRI, BEAUGRAND, et MAZOUZ.

Il y a lieu de condamner Monsieur SEMAVOINE au paiement de la somme réclamée en deniers ou quittances, la preuve de l'encaissement effectif du chèque n'étant pas rapportée. Il en est de même pour Messieurs MANANI et ZEBOUDDI qui n'ont pas justifié du paiement de leur loyer.

- Sur l'exécution provisoire :

Aucune circonstance particulière ne vient justifier l'exécution provisoire du présent jugement.

Cette demande ne peut donc être que rejetée.

PAR CES MOTIFS ;

Le Tribunal, statuant publiquement, **contradictoirement, et en premier ressort;**

-Donne acte à la société CN HOTELLERIE de son désistement à l'égard de Monsieur OURARI et de Monsieur GASMI.

- **Déclare** recevable mais mal fondée la demande d'expulsion des défendeurs formée par la société CN HOTELLERIE et l'en déboute,

- **Requalifie** les contrats verbaux conclus entre la société CN HOTELLERIE et les défendeurs en baux d'habitation non meublés,

- **Déclare** nuls les congés délivrés aux défendeurs le 5 avril 2006,

- **Déboute** la société CN HOTELLERIE de ses demandes en paiement à l'encontre de messieurs BOUSSABA, NASRI, BEAUGRAND, et MAZOUZ,

- **Condamne** Monsieur SEMAVOINE à payer à la société CN HOTELLERIE en deniers ou quittances la somme de 2.382 € au titre des six derniers mois de loyers,

- **Condamne** Monsieur MANANI à payer à la société CN HOTELLERIE en deniers ou quittances la somme de 276 € au titre des loyers de juin et juillet 2006,

- **Condamne** Monsieur ZEBOUJDI à payer à la société CN HOTELLERIE en deniers ou quittances la somme de 824 € au titre des loyers de mai, juillet août et septembre 2006,

- **Avant dire droit** sur la demande de dommages et intérêts,

Désigne monsieur GENIN Michel 37 bis rue Bourgelat 94700 MAISONS ALFORT en qualité d'expert,

Avec mission de :

- se rendre à l'hôtel du lion d'or sis 2 rue des Guillemites à Paris 4^{ème}
- décrire l'immeuble, sa situation,
- visiter les parties communes et décrire leur état,
- visiter les chambres occupées par chacun des défendeurs, décrire leur situation, leur exposition, déterminer leur superficie,
- **dire** si celles-ci répondent aux normes législatives et réglementaires en la matière,
- **prescrire** les travaux qui doivent être réalisés afin de mettre en conformité lesdits logements,
- **dire** si le loyer appelé est proportionné au confort et aux usages dans le secteur,
- **Dit** que l'expert devra déposer son rapport dans un délai de 3 mois à compter de la saisine;
- **Dit** que les frais d'expertise seront recouverts comme en matière d'aide juridictionnelle,

Renvoie l'examen de l'affaire à l'audience du **Judi 26 AVRIL 2007 à 14 H**

- Dit n'y avoir voir lieu à exécution provisoire ;

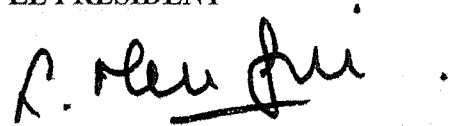
- Réserve les dépens et les demandes au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Ainsi fait et jugé à PARIS le 14 décembre 2006.

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT



Pour copie conforme

