

Extrait des Minutes du Greffe

du Tribunal

du 29 Février 2008

REPUBLIQUE FRANÇAISE - LE TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS

Minute n° 119/08

Références : RG n° 12-08-000089

DEMANDEUR(S):

Monsieur LOUCIF Ramdane 70, rue Julien Lacroix, 75020 PARIS,
Monsieur BENDJEFFAL Derradjl 70, rue Julien Lacroix, 75020 PARIS,
Monsieur BESSAOUDI Mohammed 70, rue Julien Lacroix, 75020
PARIS, PARIS
Monsieur BENGHEZAL Omar 70, rue Julien Lacroix, 75020 PARIS,

LOUCIF Ramdane et autres

C/

LA SARL L'HOTELIERE
nom commercial
HOTEL DU PARC et
L'HOTELIERE DUTOT

Monsieur LHADJ MOHAND Slimane 70, rue Julien Lacroix, 75020
PARIS,
Monsieur AMMAR BOUDJELLAL Larbi 70, rue Julien Lacroix, 75020
PARIS,
Monsieur YACOUBI Amor 70, rue Julien Lacroix, 75020 PARIS,
Monsieur NEDRI Said 70, rue Julien Lacroix, 75020 PARIS,
Monsieur AIT OUAZZOU Ameer 70, rue Julien Lacroix, 75020 PARIS,
Monsieur KHAMANE Mokhtar 70, rue Julien Lacroix, 75020 PARIS,
Madame HADJERAS Nacera 70, rue Julien Lacroix, 75020 PARIS,
tous comparant en personne et assistés de Me VIANDIER Grégory,
avocat au barreau de PARIS

DEFENDEUR(S):

SARL L'HOTELIERE
nom commercial HOTEL DU PARC et L'HOTELIERE DUTOT
70, rue Julien Lacroix, 75020 PARIS,

prise en la personne de son gérant Monsieur CHICHEPORTE Laurent,
comparant,

assistée de la SCP COLAS DE LA NOUE, BLANC, de LUPPE, avocat
au barreau de PARIS

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : DURAND Muriel
Greffier : PADEL Marie-Christine



DEBATS:

Audience publique du: 21 février 2008

DECISION:

contradictoire, en premier ressort,

rendue publiquement le 29 Février 2008

par mise à disposition au greffe, avis en ce sens ayant été donné par le président aux parties présentes ou représentées à l'audience des débats, et après prorogation du délibéré initialement fixé au 28 FÉVRIER 2008 d'une journée, avis en ce sens ayant été donné par le greffe aux parties,

et signée par DURAND Muriel, Vice Président et PADEL Marie-Christine Greffier

Copie exécutoire délivrée le: 29 FEV. 2008

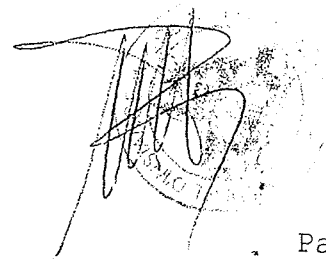
Me VIANDIER Grégory

Expédition délivrée le :

//

SCP COLAS DE LA NOUE, BLANC, de LUPPE

SECONDE COPIE EXÉCUTOIRE
DÉLIVRÉE LE : 11 mars 2008
EN VERTU DES DISPOSITIONS
DE L'ARTICLE 1439 N.C.P.C.



Autorisés par ordonnance sur requête en date du 14 FÉVRIER 2008, Mr LOUCIF Ramdane, Mr BENDJEFFAL Derradjil, Mr BESSAOUDI Mohammed, Mr BENGHEZAL Omar, Mr LHADJ MOHAND Slimane, Mr AMMAR BOUDJELLAL Larbi, Mr YACOUBI Amor, Mr NEDRI Said , Mr AIT OUAZZOU Ameer, Mr KHAMANE Mokhtar et Madame HADJERAS Nacera ont fait assigner La SARL L'HÔTELIÈRE en référé devant le Tribunal d'Instance du 20^{ème} arrondissement de PARIS pour voir au visa des articles 848 et 849 du Code de Procédure Civile , 1719 du Code Civil, 2 de la loi du 06 JUILLET 1989 et 6 de son décret d'application et L 521-1 et L 123-3 du Code de la Construction et de l'Habitation , faire injonction à La SARL L'HÔTELIÈRE de procéder à leur hébergement pendant la durée des travaux à ses frais sous astreinte de 150 EUROS par jour de retard à compter du 10^{ème} jour suivant la notification de la décision , dire que l'obligation de paiement des loyers est suspendu jusqu'à la réalisation complète des travaux et condamner La SARL L'HÔTELIÈRE au paiement d'une indemnité de 3:000 EUROS sur le fondement des dispositions de l'article 700 du C.P.C.

Ils font valoir qu'ils louent au mois des chambres sommairement meublées depuis de nombreuses années d'une consistance moyenne de 15 m², qu'ils sont pour la plupart âgés et bénéficient de faibles ressources, que le fonds de commerce a été récemment cédé , que par LRAR du 11 SEPTEMBRE 2007, le propriétaire du fonds a invité les locataires à trouver un nouveau logement ou à déménager dans le bâtiment B sous un mois , le bâtiment A n'étant plus alimenté en eau et électricité après le 15 OCTOBRE 2007, que Madame HADJERAS Nacera a refusé de s'exécuter compte tenu de caractère manifestement insalubre du logement de remplacement proposé, que dès lors les parties communes du bâtiment A sont restées alimentées en électricité mais non son logement et que l'exploitant a été verbalisé de ce fait, que les autres demandeurs se sont exécutés, et ont déménagé mais que par une nouvelle LRAR du 05 DÉCEMBRE 2007, le propriétaire du fonds a invité les locataires du 2nd étage du bâtiment B à descendre au 1^{er} étage de ce même bâtiment et a annoncé la coupure de l'eau et de l'électricité au 2nd étage et leur a de plus notifié une augmentation de loyer à compter du 1^{er} JANVIER 2008 , qu'en DÉCEMBRE 1987 la Préfecture de Police a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation, que le 10 DÉCEMBRE 2007, un huissier a constaté le caractère indécent des lots privatifs et des parties communes, que depuis plusieurs semaine les logements ne sont plus alimentés en chauffage, que le bailleur doit remettre au locataire un logement décent répondant aux caractéristiques fixées par le décret d'application de l'article 6 a 2 de la loi du 06 JUILLET 1989, et qu'il doit en outre en application de l'article L 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation assurer leur relogement .

La SARL L'HÔTELIÈRE conclut au débouté de toutes les demandes et sollicite qu'il lui soit donné acte de ce qu'elle offre à chacun des demandeurs qui le souhaiterait une somme de 1.500 EUROS correspondant à 3 mois d'un nouveau loyer pour assurer leur relogement contre un départ définitif des lieux accepté.

Elle fait valoir en réplique qu'elle a mis en place un programme complet de travaux de réhabilitation , dont une partie est préconisée par la Préfecture de Police, qu'elle n'est en rien responsable de l'état préexistant de l'hôtel l'ayant acquis récemment et qu'elle fait tout pour y remédier, que l'on ne peut à la fois préconiser des travaux et lui reprocher d'en faire ni se plaindre de ce que ceci va entraîner légitimement une augmentation des loyers , que la loi du 06 JUILLET 1989 n'est nullement applicable , que les prescriptions de la Préfecture de Police ne visent que 5 chambres sur 40 , qu'elle a seulement été invitée à faire les travaux et que pour l'heure il n'existe pas d'interdiction d'exploiter , qu'il ne lui a pas été interdit de maintenir sur place les demandeurs pendant la durée des travaux et qu'elle ne fait l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité ni interdiction d'aucune sorte.

du Code de la Construction et de l'Habitation dont il résulte que le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, ...si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable, et considère donc que c'est la réalisation des travaux qui peut être de nature à rendre temporairement les logements inhabitables....

Il résulte des pièces produites sur ce point et notamment du constat établi par Maître DENIS, Huissier de Justice que les travaux entrepris par le défendeur ont effectivement rendu le bâtiment A inhabitable puisque l'Huissier de Justice relève dans son constat en date du 10 DÉCEMBRE 2007 que DANS LE BÂTIMENT A, Madame HADJERAS Nacera demeure au 2^{ème} étage dans la chambre 42, dont l'eau et l'électricité ont été coupés, qu'il en est de même pour les WC communs de l'étage dépourvus de porte, que le local douche est dépourvu d'eau et les fils électriques nus en attente et que le bâtiment est en travaux, mais que l'électricité des parties communes fonctionne. Madame HADJERAS Nacera a déposé plusieurs plaintes à ce sujet dont la dernière date du 29 JANVIER 2008 dans lesquelles elle dénonce la poursuite de cet état de fait.

En ce qui concerne LE BÂTIMENT B, l'huissier de justice a constaté le même jour:

→ QUE DANS LES PARTIES COMMUNES l'électricité fonctionne,

→ que les chambres suivantes sont occupées:

→ RDC:

appt 2: Mr AIT OUAZZOU Aneur: l'eau et l'électricité fonctionnent,

WC communs: crasseux avec carrelages vétustes

→ 1^{er} étage:

appt 9: Mr LHADJ MOHAND Slimane: l'eau et l'électricité fonctionnent

appt 12: Mr NEDRI Said : l'eau et l'électricité fonctionnent,

appt 13 : Mr BENGHEZAL Omar : l'eau et l'électricité fonctionnent,

appt 18: Mr MAKHLOUF (qui ne figure pas parmi les demandeurs) l'eau et l'électricité fonctionnent

appt 19: Mr KHAMANE Mokhtar l'eau et l'électricité fonctionnent

WC communs: en bon état, l'eau et l'électricité fonctionnent,

Il faut observer que le constat ne porte pas sur les chambres des autres demandeurs si bien que les chambres occupées par Mr LOUCIF Ramdane, Mr BENDJEFFAL Derradji, Mr AMMAR BOUDJELLAL Larbi, Mr YACOUBI Amor, pourtant requérants n'ont pas été vues, non plus que celle de Mr BESSAOUDI Mohammed qui n'avait pas requis l'huissier tandis que celle occupée par Mr MAKHLOUF a été visitée par l'huissier mais que celui-ci qui ne figure pas parmi les demandeurs ...

Par la suite il résulte des plaintes déposées par certains des demandeurs que diverses coupures d'alimentation en fluide sont intervenues. Ainsi :

- ▶ Mr BENDJEFFAL Derradji dont la chambre n'a pas été visitée par l'Huissier de Justice a le 30 JANVIER 2008 porté plainte pour une coupure de chauffage depuis le 29 JANVIER 2008,
- ▶ Mr BENGHEZAL Omar (chambre 13 au 1^{er} du bat B) a le 30 JANVIER 2008 porté plainte pour coupure de chauffage depuis le 28 JANVIER 2008,
- ▶ Mr LHADJ MOHAND Slimane (chambre 9 au 1^{er} étage bat B) a le 30 JANVIER 2008 porté plainte pour coupure de chauffage depuis le 29 JANVIER 2008,
- ▶ Mr AMMAR BOUDLELLAL Larbi dont la chambre n'a pas été visitée par l'Huissier de Justice a le 30 JANVIER 2008 porté plainte pour coupure de chauffage depuis le 29 JANVIER 2008,
- ▶ Mr NEDRI Said (chambre 12, 1^{er} étage bâtiment B) a le 29 JANVIER 2008 porté plainte pour coupure de chauffage,



de sécurité a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation en raison des nombreuses anomalies constatées, l'exploitant ayant été invité à procéder à des travaux , et précisant que l'aile droite de l'hôtel étant vide d'occupant à l'exception de la chambre 42 dans laquelle l'eau avait été coupée , l'exploitant a fait l'objet d'un procès verbal de contravention au règlement sanitaire de la Ville de Paris,

- un document intitulé « PRESCRIPTIONS À RÉALISER EN APPLICATION DU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL DE PARIS » qui mentionne qu'il est annexé au courrier du 29 NOVEMBRE 2007 lequel n'est pas produit et qui vise les travaux suivants, le paragraphe A non reproduit concernant des généralités tenant aux avis de cessons:

B PARTIES COMMUNES

- 1 Remédier au mauvais état du revêtement de sol de l'escalier menant du rez-de-chaussée au 1^{er} étage dans le bâtiment de gauche.
(art 60 du RSD).

C INSTALLATIONS SANITAIRES COMMUNES

- 1 Rétablir sans délai l'alimentation en eau du lavabo de la chambre 42.
(art 55, 57-4, 59 du RSD).
- 2 Apposer sans délai une porte aux sanitaires à proximité de la chambre 42 .
- 3 Assurer un entretien régulier et efficace des appareils sanitaires :
WC au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'aile gauche.
(art 45 et 60 du RSD).

D PARTIES PRIVATIVES

- 1 Remédier au mauvais état des murs dégradés en chambre 13 (autour du lavabo).
(art 60).
- 2 Posséder un passe partout ou le double numérotés des clés 14 et 23.
(art 56.2).
- 3 Remédier aux causes d'humidité et aux infiltrations en chambres 3.
(art 23.1 et 33).
- 4 Remplacer la literie détériorée (art 57.2 et 61) chambress n° 13 et 23.
- 5 Inviter le locataire à débarrasser et à maintenir sa chambre en constant état de propreté.
(art 23.1 et 32) chambre n°4.

E INSTALLATIONS SANITAIRES PRIVATIVES

- 1 Rétablir sans délai l'alimentation en eau du lavabo de la chambre 42
(art 55, 57.4, 59 du RSD).

Force est de constater que l'avis défavorable dont il est ici question n'a pas été produit non plus que la lettre du 29 NOVEMBRE 2007 qui doivent pourtant être nécessairement en la possession de l'exploitant mais dont les demandeurs n'ont quant à eux pas davantage sollicité la communication. Il résulte de l'article L 123-3 susvisé que les prescriptions d'avoir à effectuer des travaux peuvent être ou non assorties d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites et que dans le cas d'une telle interdiction , l'hébergement ou le relogement doit être assuré dans les conditions de l'article L 521-1 susvisé. Tel ne semble toutefois pas avoir été le cas, la lettre des services de la Préfecture du 27 DÉCEMBRE 2007 ne mentionnant qu'un avis défavorable qui ne doit pas être assimilable à une interdiction temporaire dans la mesure où en fin de courrier, il n'est pas mentionné d'obligation de relogement, ce qui aurait été nécessairement le cas si l'avis défavorable était assimilé à une interdiction même temporaire , mais mentionne simplement que « si les mesures prescrites ne peuvent être réalisées en la présence des occupants, il appartient au propriétaire ou à l'exploitant d'assurer le relogement ou de contribuer à son coût en application des article L 123-3 et L 521-1 du Code de la Construction et de l'habitation. » Les services de la préfecture se réfèrent ainsi manifestement à l'alinéa 2-2 de l'article L 521-1



Article 4: Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

S'agissant de l'obligation de relogement, l'article L 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que:

« Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants:

~~lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;~~

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.»

Cet article L 123-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que :

« Lorsqu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

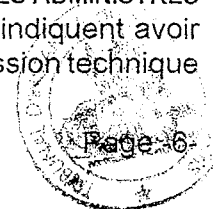
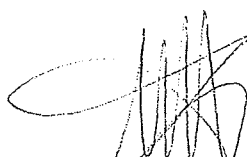
Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code »

En fait, les parties produisent s'agissant de l'intervention des pouvoirs publics:

- une lettre en réponse des services de la PRÉFECTURE DE POLICE en date du 27 DÉCEMBRE 2007 à L'ASSOCIATION NATIONALE POUR LA DÉFENSE DE LA PARITÉ DES DROITS DES ADMINISTRÉS qui leur avait signalé la situation de cet hôtel et dans laquelle ces services indiquent avoir visité cet hôtel les 30 OCTOBRE et 2 NOVEMBRE 2007 et que la sous Commission technique



Les parties présentes ont été avisées lors de la clôture des débats de la date à laquelle la décision serait rendue par mise à disposition au greffe. Le délibéré a été prorogé d'une journée et les parties en ont été avisées.



DISCUSSION:

En droit, les demandeurs fondent leurs prétentions sur le caractère indécent des chambres qui leur sont louées et sur l'obligation qui pèse sur le bailleur d'avoir à les reloger en application des dispositions de l'article L 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation .

S'agissant du problème de décence, il résulte de l'article 2 de la loi du 06 JUILLET 1989 que les dispositions du titre I de cette loi, si elles sont d'ordre public ne s'appliquent pas aux locations à caractère saisonnier, à l'exception de l'article 3-1, ni aux logements foyers, à l'exception des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, qu'elles ne s'appliquent pas non plus, à l'exception de l'article 3-1, des deux premiers alinéas de l'article 6 et de l'article 20-1, aux locaux meublés, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

En conséquence de quoi, les deux premiers alinéas de l'article 6 et l'article 20-1 ont donc bien vocation à s'appliquer à ces locaux.

L'article 6 dispose en ses deux premiers alinéas que:

« 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.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques. »

L'article 20-1 dispose que :

« Si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire leur mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge peut transmettre au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6. »

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes.



Ce décret est celui du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent et il dispose :

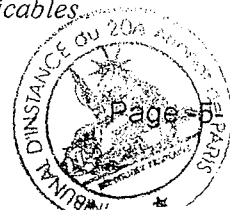
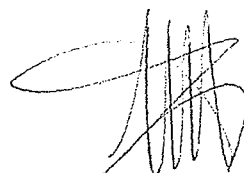
« Article 1 : Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2 : Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3 : Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. **L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;**
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.



- ▶ Mr AIT OUAZZOU Ameer (RDC bat B) a le 22 JANVIER 2008 porté plainte pour coupure d'électricité faite dans le but de l'obliger à partir,
- ▶ Mr LOUCIF Ramdane dont la chambre n'a pas été visitée par l'Huissier de Justice mais qui a vu une assistante sociale et a alors déclaré vivre porte 14 au 1^{er} étage du bâtiment B a le 29 JANVIER 2008 porté plainte pour coupure d'électricité depuis le 22 JANVIER 2008 et coupure de chauffage depuis le 28 JANVIER 2008.

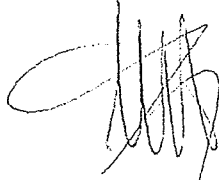
Ceci doit être rapproché des courriers qui ont été envoyés par La SARL L'HÔTELIÈRE aux habitants:

Ainsi le 11 SEPTEMBRE 2007, les demandeurs ont-ils été destinataires d'une lettre de leur logeur :

- les informant de ce que le fonds avait été vendu et du fait que tout l'hôtel allait faire l'objet d'une rénovation ayant pour objet:
 - ▶ la mise en conformité de toute l'installation électrique (chambres et parties communes),
 - ▶ la mise en conformité des conditions de salubrités,
 - ▶ la mise en conformité des évacuations fluviales et eaux usées,
 - ▶ la mise en conformité des enclousonnements des cages d'escaliers,
 - ▶ la mise en conformité des trappes de désenfumage,
 - ▶ la resctructuration inférieure des chambres du bâtiment A (coté droit)et du bâtiment B (coté gauche),
 - ▶ la rénovation de chaque chambre sera dotée d'une salle de douche et toilettes privatifs, prise de téléphone, prise télévision, modem internet,
- les invitant à trouver un autre logement et de libérer les chambres dans les meilleurs délais,
- pour ceux ou celles qui ne pouvait trouver un autre logement, les invitant à quitter le bâtiment A pour aller dans le bâtiment B où des chambres étaient à leur disposition,
- les informant de ce que les travaux engagés allaient les entraîner à couper l'eau et l'électricité dans le bâtiment A à compter du 15 OCTOBRE 2007.

Le 05 DÉCEMBRE 2007, une nouvelle lettre leur a été adressée par La SARL L'HÔTELIÈRE demandant à tous les locataires du 2nd étage du bâtiment B de descendre au 1^{er} étage ou au RDC du bâtiment B , compte tenu du démarrage des travaux de toiture le 10 DÉCEMBRE 2007, informant les occupants de ce que des coupures d'eau et d'électricité auront lieu au 2nd étage du bâtiment B et dans tout le bâtiment A et d'une augmentation de loyer à compter du 1^{er} JANVIER 2008.

L'importance des travaux de rénovation qui touche la totalité du bâtiment A et une grande partie du bâtiment B et entraîne des coupures d'eau et d'électricité et qui sont tous effectués dans le même temps rend manifestement les logements inhabitables comme les privant des éléments de décences qui leur restaient encore à savoir pour certains les alimentations en eau et électricité et pour tous désormais de chauffage, et ce en période d'hiver. Si comme le soutient La SARL L'HÔTELIÈRE , il ne peut à la fois lui être enjoint de procéder à des travaux et lui être reproché d'y procéder, il reste que les modalités de réalisation des travaux qui vont effectivement pour certains bien au delà des préconisations de la Préfecture ne doivent pas être un moyen détourné de faire fuir les occupants en leur imposant des conditions de vie indécentes. Ceci doit dès lors conduire à dire, en application de l'article L 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le propriétaire ou l'exploitant tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 du même code. Cet article doit alors être compris dans le cadre de ce renvoi des textes comme obligeant le propriétaire ou l'exploitant lorsque l'impossibilité d'habiter n'est pas définitive , aucune interdiction définitive d'habiter et aucune évacuation définitive n'ayant été ordonnée par les autorités



administratives, comme c'est le cas ici, l'impossibilité d'habiter étant temporaire et liée à la réalisation des travaux et l'immeuble ne faisant pas l'objet d'une quelconque interdiction définitive, à assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins jusqu'au terme des travaux.

Il y a donc lieu de condamner La SARL L'HÔTELIÈRE de procéder à l'hébergement de chacun des demandeurs dans un hébergement décent correspondant à ses besoins pendant la durée des travaux à ses frais sous astreinte nécessairement provisoire de 50 EUROS par jour de retard et par défendeur et ce à compter du 10^{ème} jour suivant la signification de la décision.

Il convient également de faire droit à la demande de suspension de l'obligation de paiement des loyers mais seulement jusqu'à la réalisation de cet hébergement qui est le moyen par lequel le logeur remplit son obligation d'assurer un logement décent, laquelle obligation a pour contrepartie le paiement du loyer initial convenu entre les parties .

La SARL L'HÔTELIÈRE qui succombe doit supporter les dépens et doit en outre être condamnée à payer aux demandeurs une indemnité de 2.000 EUROS sur le fondement des dispositions de l'article 700 du C.P.C., ces frais irrépétibles étant d'autant plus importants que la présente instance a donné lieu à une procédure d'urgence rendue nécessaire par la constante dégradation des conditions de vie et à l'intervention d'un Huissier de Justice pour un constat aux frais des demandeurs.

Le « donné acte » sollicité n'a pas lieu d'être en droit.

L'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS:

Le Président du Tribunal d'Instance , statuant publiquement, par ordonnance de référé contradictoire et en premier ressort,

Au principal , RENVOIE les parties à mieux se pourvoir, mais dès à présent, vu l'urgence,

CONDAMNE La SARL L'HÔTELIÈRE à procéder à l'hébergement de chacun des demandeurs dans un hébergement décent correspondant à ses besoins pendant la durée des travaux à ses frais sous astreinte provisoire de 50 EUROS par jour de retard et par défendeur commençant à courir le 10^{ème} jour suivant la signification de la décision,

DIT l'obligation de paiement des loyers suspendue jusqu'à la réalisation de cet hébergement,

CONDAMNE la SARL L'HÔTELIÈRE aux dépens et au paiement à l'ensemble des demandeurs d'une indemnité unique de 2.000 EUROS sur le fondement des dispositions de l'article 700 du C.P.C.

REJETTE toute autre demande,

RAPPELLE QUE la présente décision bénéficie de plein droit de l'exécution provisoire,

Fait à PARIS, le 29 FÉVRIER 2008

Le greffier



Le Juge



En conséquence la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente ordonnance à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Commerce de Paris de y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter-main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Pour Grosse certifiée conforme à la minute de l'ordonnance sus-transcrite.

Le Greffier en Chef,

