

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE
11^e Chambre A

ARRÊT AU FOND
DU 08 JUIN 2005

N° 2005/345

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal d'Instance de MARSEILLE en date du 09 Avril 2003
enregistré au répertoire général sous le n° 03/1305.

Rôle N° 03/11072

APPELANTES

S.C.I. LA FARE
S.A.R.L. TEXEL

S.C.I. LA FARE agissant poursuites et diligences de son représentant légal
en exercice domicilié es-qualité audit siège 29 bld Gay Lussac - 13014
MARSEILLE

représentée par la SCP DE SAINT FERREOL-TOUBOUL, avoués à la Cour,
Plaidant : Me Olivier BURTEZ-DOUCÈDE, avocat au barreau de MARSEILLE
substitué par Me Livia ROSSINI, avocat au barreau de MARSEILLE

C/

Tahar ROUHANI
Mahmoud BEKKIS
Ahmed MEHID
Mohamed BENEHAR
Larbi KENDOULI
Mohamed-Laghdar
CHOUARFA
Mohamed
MEHAIBIA
Houcine CHOUIA
ALI SERIDI
Mohamed
HOUAMLIA
Mohamed ALI
MOUSSA
Mohammed CHELLI
Mohamed MAJRI
Said BETROUNI
Amor BENAMIRA

S.A.R.L. TEXEL agissant poursuites et diligences de son représentant légal
en exercice domicilié es-qualité audit siège 2 rue Charles Tellier - 13014
MARSEILLE

représentée par la SCP DE SAINT FERREOL-TOUBOUL, avoués à la Cour,
Plaidant : Me Olivier BURTEZ-DOUCÈDE, avocat au barreau de MARSEILLE
substitué par Me Livia ROSSINI, avocat au barreau de MARSEILLE

INTIMES

Monsieur Tahar ROUHANI
né le 07 Juillet 1941 à FAKROUNE (ALGERIE), demeurant 8 rue de la Fare -
HOTEL ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour,
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Mahmoud BEKKIS
né le 20 Novembre 1938 à MENAR (99), demeurant 8 rue de la Fare - **HOTEL**
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Ahmed MEHID
né le 01 Février 1933 à OUED RHIOU RELIZIANE (99), demeurant 8 rue de la
Fare - **HOTEL ORIENTAL - 13001 MARSEILLE**

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour

Grosse délivrée
le :
à :

345 / 2012

Monsieur Mohamed BENEHAR
né le 08 Août 1944 à SEBKHA (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Larbi KENDOULI
né le 05 Octobre 1946 à FERDJIOUA (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Mohamed-Laghdar CHOUARFA
né le 03 Juin 1941 à ROUSSIA (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Mohamed MEHAIBIA
né le 11 Novembre 1940 à SPAHLI (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Houcine CHOUJA
né le 02 Mai 1939 à MENAR (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Ali SERIDI
né le 02 Juillet 1942 à ARBAOUN, demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE
BOURGLAN

Monsieur Mohamed HOUAMLIA
né le 22 Janvier 1948 à HARMOUKA (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

347/2013

Monsieur Mohamed ALI MOUSSA
né le 02 Octobre 1941 à DELLYS (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Mohammed CHELLI
né le 27 Avril 1937 à MENAR (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour,
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Mohamed MAJRI
né le 15 Octobre 1950 à KALIAI SENAM (99), demeurant 8 rue de la Fare -
HOTEL ORIENTAL - 13001 MARSEILLE
représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour

Monsieur Said BETROUNI
né le 16 Novembre 1947 à DZ BAGHLIA (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur Amor BENAMIRA
né le 06 Février 1941 à ALGERIE (99), demeurant 8 rue de la Fare - HOTEL
ORIENTAL - 13001 MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI, avoués à la Cour,
Plaidant : Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

Monsieur DAIRA Ramdane
né le 1^{er} Juillet 1937 à Souk-Haras(Algérie), demeurant 8 rue de la Fare 13001
MARSEILLE

représenté par la SCP TOLLINCHI PERRET-VIGNERON,
BARADAT-BUJOLI-TOLLINCHI avoués à la Cour

Plaidant: Me Chantal BOURGLAN, avocat au barreau de MARSEILLE

ht

3 + 5 / 2005
4

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 16 Mars 2005 en audience publique devant la Cour composée de :

Monsieur Michel FOURCHERAUD, Président
Madame Danielle VEYRE, Conseiller
Madame Michèle RAJBAUT, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Denise BELLIVIER DE PRIN.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé en audience publique le 08 Juin 2005 par Madame Michèle RAJBAUT, Conseiller,

Signé par Monsieur Michel FOURCHERAUD, Président et Madame Denise BELLIVIER DE PRIN, greffier présent lors du prononcé.

345 / 2005

DP

VU le jugement rendu le 9 avril 2003 par le Tribunal d'Instance de MARSEILLE, qui a :

❖ débouté Messieurs BEKKIS Mahmoud, ALI MOUSSA Mohamed et CHELLI Mohammad de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de la SCI LA FARE et de la SARL TEXEL ;

❖ constaté que Messieurs ROUHANI Tahar, MEHDID Ahmed, BENEHAR Mohamed, KENDOULI Larbi, CHOUARFA Mohamed-Laghdar, MEHAIBIA Mohamed, CHOUIA Houcine, SERIDI Ali, HOUAMLIA Mohamed, DAIRA Ramdane, MAJRI Mohamed, BETROUNI Saïd et BENAMIRA Amor, sont locataires ayant leur résidence principale à l'Hôtel ORIENTAL situé 8 rue de LA FARE à MARSEILLE 1^{er} ;

❖ déclaré nul et de nul effet, le congé délivré par la SARL TEXEL le 19 décembre 2002 à ces personnes ;

❖ condamne la SARL TEXEL à procéder à l'hébergement provisoire de Messieurs ROUHANI Tahar, MEHDID Ahmed, BENEHAR Mohamed, KENDOULI Larbi, CHOUARFA Mohamed-Laghdar, MEHAIBIA Mohamed, CHOUIA Houcine, SERIDI Ali, HOUAMLIA Mohamed, DAIRA Ramdane, MAJRI Mohamed, BETROUNI Saïd et BENAMIRA Amor dans les conditions prévues par les articles L 521-1, L 521-2 et L 521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation à ses frais, le temps de la réalisation des travaux à effectuer ;

❖ dit qu'à l'issue de ces travaux, les requérants, exceptés Messieurs BEKKIS Mahmoud, ALI MOUSSA Mohamed et CHELLI Mohammad pourront réintégrer l'immeuble litigieux,

❖ condamné la SARL TEXEL à payer à Messieurs ROUHANI Tahar, MEHDID Ahmed, BENEHAR Mohamed, KENDOULI Larbi, CHOUARFA Mohamed-Laghdar, MEHAIBIA Mohamed, CHOUIA Houcine, SERIDI Ali, HOUAMLIA Mohamed, DAIRA Ramdane, MAJRI Mohamed, BETROUNI Saïd et BENAMIRA Amor, la somme de 1.525 € chacun à titre de dommages et intérêts suite au trouble de jouissance subi ;

❖ ordonné l'exécution provisoire ;

❖ déclaré le présent jugement opposable à la SCI LA FARE ;

❖ condamné la SARL TEXEL à payer à Messieurs ROUHANI Tahar, MEHDID Ahmed, BENEHAR Mohamed, KENDOULI Larbi, CHOUARFA Mohamed-Laghdar, MEHAIBIA Mohamed, CHOUIA Houcine, SERIDI Ali, HOUAMLIA Mohamed, DAIRA Ramdane, MAJRI Mohamed, BETROUNI Saïd et BENAMIRA Amor, la somme de 610 € chacun, au titre de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

❖ rejeté toute autre demandes contraire ou plus ample ;

VU la déclaration d'appel de la SCI LA FARE et de la SARL TEXEL du 13 mai 2003 et leurs conclusions récapitulatives et rectificatives du 7 février 2005 ;

VU les conclusions d'appel incident de Monsieur CHELLI Mohamed du 12 mai 2004 ;

1/1

345/2005
6

VU les conclusions récapitulatives des Consorts ROUHANI, MEHDID, BENEHAR, KENDOULI, CHOUARFA, MEHAIBIA, CHOUIA, SERIDI, HOUAMLIA, DAIRA, MAJRI, BETROUNI, BENAMIRA, CHELLI du 7 février 2005 ;

Les Consorts BEKKIS et ALI MOUSSA ont conclu le 18 novembre 2003 à la confirmation du jugement ;

SUR CE

I - Sur la procédure

ATTENDU que les intimés concluent à l'irrecevabilité de l'appel dans le dispositif de leurs conclusions sans présenter la moindre observation à l'appui de cette demande et alors que l'appel interjeté dans les formes et délais légaux, est parfaitement recevable ;

II - Sur le fond du litige

ATTENDU que la SCI LA FARE a consenti un bail commercial relatif à l'hôtel meuble ORIENTAL, sis 8 rue de LA FARE à MARSEILLE (13001) à la Société International Sport FASHION "ISF", laquelle a, par acte du 30 septembre 2002, cédé son droit au bail à la SARL TEXEL, en présence et avec l'accord de la SCI LA FARE ;

ATTENDU que la SARL TEXEL a notifié le 19/12/2002 un congé à Messieurs ROUHANI Tahar, MEHDID Ahmed, BENEHAR Mohamed, KENDOULI Larbi, CHOUARFA Mohamed-Laghdar, MEHAIBIA Mohamed, CHOUIA Houcine, SERIDI Ali, HOUAMLIA Mohamed, DAIRA Randane, MAJRI Mohamed, BETROUNI Saïd et BENAMIRA Amor, CHELLI Mohammad, les avisant qu'elle engageait des travaux sur l'immeuble dont le démarrage était envisagé autour du 30 avril 2003 et que les locations prendraient fin à cette date ;

ATTENDU que ceux-ci ont saisi le Tribunal d'Instance de MARSEILLE par actes des 12 et 13 mars 2003 se prévalant de leur statut de locataires d'hôtel meublés, sollicitant la nullité du congé, faisant valoir qu'il s'agit d'une fermeture provisoire dans le cadre d'une opération d'aménagement telle que prévue par l'article L. 632-2 du Code de la Construction et de l'habitation qui prévoit que les locataires doivent être relogés aux frais de l'opérateur, dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du Code de l'Urbanisme et qu'ils disposent d'un droit de réintégration après les travaux ; que par ailleurs l'injonction de la ville de MARSEILLE du 29 juillet 2002 et le rapport de la SARL Atelier Empreinte fait ressortir l'insécurité de l'immeuble et qu'il ya lieu d'appliquer les dispositions des articles L. 521-1 et L. 521-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ; Qu'ils sollicitent par ailleurs, l'indemnisation d'un préjudice de jouissance ;

ATTENDU que les sociétés appelantes soutiennent que l'article L. 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation n'est pas applicable, les intimés n'ayant pas leur résidence principale au 8 rue de LA FARE, que si l'immeuble est situé en PRI, il n'est pas démontré que les travaux prévus étaient consécutifs au classement de la zone, que le projet de réhabilitation de l'immeuble ayant justifié les congés, n'ayant aucune mesure avec les travaux de mise aux normes qui ont pu être réalisés sans évacuation des occupants, que l'article L. 632 du même code n'est pas applicable, qu'elle était fondée à délivrer congé pour le 24 avril 2003, faisant valoir subsidiairement que dans l'hypothèse où la Cour retiendrait les dispositions de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'Habitation, l'absence d'écrit ne fait pas obstacle à la délivrance d'un congé en respectant la durée du préavis et la date d'usage, les congés prenant alors effet au 29 septembre 2003 avec les conséquences de droit et les demandes formulées dans les conclusions susvisées, les Sociétés LA FARE et TEXEL s'opposant par ailleurs, à l'indemnisation d'un préjudice de jouissance, concluant subsidiairement dans l'hypothèse où serait retenu un tel préjudice, à la compensation avec les sommes réclamées au titros des loyers et indemnités

345/2005

1°) Sur l'application des dispositions des articles L 632-1 et L 632-2 du Code de la Construction et de l'habitation

ATTENDU que le premier juge a parfaitement rappelé les dispositions de l'article L 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation applicable à toute personne louant un logement meublé à un bailleur louant habituellement plus de quatre logements meublés, ce qui est le cas de la SARL TEXEL ;

ATTENDU qu'il est constant que chacun des intimés a reçu congé de la SARL TEXEL par lettres recommandées avec accusé de réception du 19 décembre 2002, adressées au 8 rue de LA FARE à MARSEILLE, qui est le lieu de situation de l'Hôtel ORIENTAL ; Qu'il est expressément indiqué aux termes de ces courriers que les locations prendront fin en avril 2003, cette volonté affirmée de mettre fin aux locations est en conséquence en contradiction avec l'allégation de la SARL TEXEL selon laquelle il s'agirait d'une simple lieu de domiciliation des courriers administratifs ;

ATTENDU que par ailleurs, le premier juge a procédé à l'examen minutieux des situations individuelles dont il ressort des motifs pertinents que la Cour adopte expressément, que Messieurs Messieurs ROUHANI Tahar, MEHDID Ahmed, BENBHAR Mohamed, KENDOULI Larbi, CHOUARFA Mohamed-Laghdar, MEHAIBIA Mohamed, CHOUIA Houcine, SERIDI Ali, HOUAMLIA Mohamed, DAIRA Ramdane, MAJRI Mohamed, BETROUNI Saïd et BENAMIRA Amor sont bien domiciliés dans les lieux litigieux alors que Messieurs BEKKIS Mahmoud et ALI MOUSSA Mohamed ne démontrent pas être locataires au 8 rue de LA FARE ;

ATTENDU qu'en ce qui concerne Monsieur CHELLI Mohamed, appelant incident, celui-ci verse au dossier, des avis d'imposition sur le revenu pour les années depuis 1993 jusqu'en 2001, mentionnant comme adresse le 8 rue de LA FARE à MARSEILLE, des documents émanant de la CRAM du SUD-EST qui lui sont adressées pour l'année 2002 à cette même adresse, ainsi que des quittances de loyers de février 2001 à juillet 2002 portant le cachet de l'Hôtel ORIENTAL - 8 rue de LA FARE à MARSEILLE ; Que Monsieur CHELLI justifiant être domicilié à cette adresse et avoir la qualité de locataire, le jugement sera réformé en ce qui le concerne ;

ATTENDU qu'il ne saurait être reproché au premier juge, d'avoir fait application des dispositions de l'article L 632-2 du Code de la Construction et de l'habitation alors qu'il est établi que le 8 rue de LA FARE est situé dans le périmètre de restauration urbaine, tel qu'approuvé par le conseil Municipal de la Ville de MARSEILLE en sa séance du 27 février 1995 visant les secteurs les plus dégradés (Belsunce, Noailles, Chapitre) ; Que les travaux s'inscrivent également dans le cadre du projet de rénovation immobilière tel qu'il résulte du rapport de faisabilité effectué le 7 janvier 2003 par la SARL d'Architecture Atelier EMPREINTE à la demande de la SARL TEXEL, établissant une opération d'aménagement ;

ATTENDU que les congés délivrés, ont été à juste titre déclarés nuls ; qu'ils ne remplissent pas les conditions prévus par l'article L 632-2 du Code de la construction et de l'Habitation, ne mentionnant pas qu'il s'agit d'une fermeture définitive ou provisoire, ne prévoyant pas le relogement des locataires aux frais de l'opérateur, dans les conditions prévues aux articles L 314-1 et L 314-2 du Code de l'Urbanisme ;

UX

345/2005

ATTENDU qu'il y a lieu de confirmer le jugement, d'y ajouter la nullité du congé pour Monsieur CHELLI, la Société TEXEL étant également condamnée à procéder à l'hébergement provisoire de celui-ci, à ses frais, le temps de la réalisation des travaux d'aménagement à effectuer, étant précisé qu'à l'issue de ces travaux, Monsieur CHELLI pourra réintégrer l'immeuble ;

ATTENDU que les congés étant annulés, il ne saurait être considéré comme le soutient la SARL TEXEL, à titre subsidiaire, que ces congés sont valables en application des usages locaux au 29 septembre 2003 ;

2') Sur le préjudice de jouissance

ATTENDU que la SARL TEXEL n'est pas fondée à opposer qu'elle n'est devenue propriétaire du fonds de commerce que depuis le 30 septembre 2002 alors que le contrat de cession du droit au bail conclu entre la SA INTERNATIONAL SPORT FASHION et la SARL TEXEL prévoit que le cessionnaire prend les locaux en leur état actuel sans recours contre le cédant, déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités ;

ATTENDU, qu'en sa qualité de bailleuse, la Société TEXEL est tenue d'indemniser le préjudice de jouissance subi par les locataires ;

ATTENDU qu'il est incontestable que les lieux loués ont fait l'objet d'un signalement d'insalubrité par les locataires le 27 juin 2002 ;

Que la ville de MARSEILLE a, le 30 décembre 2002, prescrit à la SARL TEXEL, d'assurer la remise en état de l'hôtel pour la cage d'escaliers et les chambres ; Que ces travaux ont été effectués en novembre 2003 ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat des 7 et 10 novembre 2003 et du courrier du 6 novembre 2003 de Monsieur MAHI, ingénieur conseil, précisant que les travaux sont effectués à 80 %, la pré-réception étant prévue le 14 novembre 2003, pièces non critiquées par les intimés ;

ATTENDU que les locataires sont en conséquence fondés à demander la réparation d'un préjudice de jouissance qui a été exactement apprécié à 1.525 € pour chacun, étant précisé que Monsieur CHELLI, qui avait été débouté par le premier juge, est fondé à obtenir cette somme, la Société TEXEL étant condamnée à lui payer la somme de 1.525 € ; Que le surplus des demandes n'est pas justifié (avril 2003 à février 2005), les locataires ne justifiant pas avoir payé de loyers, d'avril 2003 à février 2005 ;

3') Sur la demande relative aux loyers

ATTENDU que la SARL TEXEL réclame à chacun des treize intimés, à l'exception de Monsieur CHELLI, le paiement des loyers depuis la date de cessation de ces paiements, variable selon les personnes jusqu'en janvier 2005 ;

MAIS ATTENDU qu'avant la réalisation des travaux prescrits par la mairie de MARSEILLE, la SARL TEXEL n'est pas fondée en ses demandes au vu de l'insalubrité des lieux ; Que par contre, elle est fondée à demander le paiement des loyers à compter du 1^{er} décembre 2003 (après réalisation de travaux exigée par la mairie) jusqu'au 1^{er} janvier 2005, sur la base des loyers fixés pour chacun des locataires ;

845/2005
9

ATTENDU qu'en conséquence, chacun des intimés sera condamné à payer à la SARL TEXEL, les sommes suivantes :

- ❖ Tahar ROUHANI, la somme de 1.287 € (99 € x 13),
- ❖ Ahmed MEHID, la somme de 990,86 € (76,22 € x 13),
- ❖ Mohamed BENEHAR, la somme de 990,86 € (76,22 € x 13),
- ❖ Larbi KENDOULI, la somme de 1.189,11 € (91,47 € x 13),
- ❖ Mohamed-Laghdar CHOUARFA, la somme de 1.189,11 € (91,47 € x 13),
- ❖ Mohamed MEHAIBIA, la somme de 990,86 € (76,22 € x 13),
- ❖ Houcine CHOUIA, la somme de 990,86 € (76,22 € x 13),
- ❖ Ali SERIDI, la somme de 990,86 € (76,22 € x 13),
- ❖ Mohamed HOUAMLIA, la somme de 1.090,05 € (83,85 € x 13),
- ❖ Ramdane DAIRA la somme de 1.387,23 € (106,71 € x 13),
- ❖ Mohamed MAJRI, la somme de 1.090,05 € (83,85 € x 13),
- ❖ Said BETROUNI, la somme de 1.287 € (99 € x 13),
- ❖ Amor BENAMIRA, la somme de 1.387,23 € (106,71 € x 13) ;

4°) Sur les autres demandes

ATTENDU qu'il y a lieu à compensation jusqu'à due concurrence entre les sommes dues par la SARL TEXEL aux intimés au titre du préjudice de jouissance et les sommes dues par ceux-ci à cette dernière, au titre des loyers ;

ATTENDU que le jugement sera confirmé en ses dispositions relatives à l'indemnisation accordée aux intimés sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que sur les dépens ;

ATTENDU que succombant pour une certaine part, la SARL TEXEL supportera la charge des dépens d'appel ;

ATTENDU que l'équité ne commande pas de faire application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile en cause d'appel.



PAR CES MOTIFS :

LA COUR,

Statuant en audience publique, par arrêt contradictoire ;

Déclare l'appel recevable en la forme ;

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions à l'exception de celles concernant Monsieur Mohamed CHELLI, qui seront réformées ;

Statuant à nouveau ;

Déclare nul le jugement...

345 / 1005
10

Condamne la SARL TEXEL à procéder à l'hébergement provisoire de Monsieur Mohamed CHELLI dans les conditions prévues par les articles 1314-1 et 1314-2 du Code de l'Urbanisme, le temps de la réalisation des travaux à effectuer ;

Dit qu'à l'issue de ces travaux, Monsieur CHELLI pourra réintégrer l'immeuble litigieux ;

Condamne la SARL TEXEL à payer à Monsieur CHELLI, la somme de 1.525 € (mille cinq cent vingt-cinq euros) au titre du préjudice de jouissance subi ;

Y ajoutant ;

Déboute les intimés du surplus de leurs demandes au titre du préjudice de jouissance ;

Les condamne chacun, à payer à la SARL TEXEL,

- ◆ Tahar ROUHANI, la somme de 1.287 € (mille deux cent quatre-vingt-sept euros),
- ◆ Ahmed MEHID, la somme de 990,86 € (neuf cent quatre-vingt-dix euros, quatre-vingt six cents)
- ◆ Mohamed BENEHAR, la somme de 990,86 € (neuf cent quatre-vingt-dix euros, quatre-vingt six cents)
- ◆ Larbi KENDOULI, la somme de 1.189,11 € (mille cent quatre-vingt-neuf euros, onze cents),
- ◆ Mohamed-Laghdar CHOUARFA, la somme de 1.189,11 € (mille cent quatre-vingt-neuf euros, onze cents),
- ◆ Mohamed MEHAIBIA, la somme de 990,86 € (neuf cent quatre-vingt-dix euros, quatre-vingt six cents)
- ◆ Houcine CHOUA, la somme de 990,86 € (neuf cent quatre-vingt-dix euros, quatre-vingt six cents)

- ◆ Ali SERIDI, la somme de 990,86 € (neuf cent quatre-vingt-dix euros, quatre-vingt six cents)

- ◆ Mohamed HOUAMLIA, la somme de 1.090,05 € (mille quatre-vingt-dix euros, cinq cents),

- ◆ Ramdane DAIRA la somme de 1.387,23 € (mille trois cent quatre-vingt sept euros, vingt-trois cents),

- ◆ Mohamed MAJRI, la somme de 1.090,05 € (mille quatre-vingt-dix euros cinq cents),

- ◆ Said BETROUNI, la somme de 1.287 € (mille deux cent quatre-vingt sept euros),

- ◆ Amor BENAMIRA, la somme de 1.387,23 € (mille trois cent quatre-vingt sept euros, vingt-trois cents) ;

Dit y avoir lieu à compensation entre les créances jusqu'à due concurrence ;

Déclare le présent arrêt opposable à la SCI LA FARE ;

Déboute la SARL TEXEL du surplus de ses demandes ;

Dit n'y avoir lieu de faire application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Condamne la SARL TEXEL aux dépens, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT,