

**Assignation de l'Exploitant de l'Hôtel Meublé
6, rue de la Fare et de la Ville de Marseille
propriétaire des murs
À la requête des locataires du
6 rue de la Fare – Marseille**

En juillet 2001 des locataires d'un hôtel meublé du quartier Belsunce ayant eut connaissance du succès judiciaire remporté par les habitants du 9 Rue de la Fare ont demandé l'aide de l'association un centre ville pour tous, suite à l'ordonnance d'expulsion rendue à leur rencontre par le TGI DE MARSEILLE en date du 15/06/01.

Ces locataires ont toujours payé leur loyer jusqu'au mois de mai 2001, date à laquelle le gérant a refusé de délivrer des quittances de loyer.

OoO

Qui sont ces locataires menacés d'expulsion ?

Il s'agit de treize personnes en invalidité, au RMI ou retraités à faibles revenus. Seuls deux d'entre eux sont salariés. Le plus ancien locataire loge dans l'hôtel depuis 25 ans. Tous sont soit de nationalité française soit étrangers en situation de séjour régulier (carte de 10 ans). Ils payent un loyer régulièrement dont le montant est compris entre 700,00 Frs et 1200 Frs pour une chambre, certains vivent en famille, avec des enfants en bas ages

Quelle est la situation du 6 rue Fare ?

L'immeuble a 5 étages comprenant 18 Chambres, au 4^{ème} et 5^{ème} étage. Il est situé sur le Périmètre de restauration immobilière de BELSUNCE. Il ne comprend que deux toilettes, et des lavabos en mauvais état dans les chambres. Il n'y a ni douche ni eau chaude. L'immeuble est dépourvu de système chauffage individuel ou collectif. De nombreuses fuites de toiture inondent certaines parties locatives. Les planchers de certaines pièces sont sur le point de s'effondrer. Les chambres du 5^{ème} étage sont dans un état d'insalubrité incroyable.

Quelle est la situation judiciaire ?

Les 13 personnes locataires de l'hôtel 6 rue de la Fare ont reçu une lettre avec AR datée du **28/03/01** émanant de Mme Halima OUESLATI Gérante de l'Hôtel meublé 6 rue de la Fare 13001, qui précise :

“ La VILLE DE MARSEILLE, propriétaire des murs de l'immeuble où j'exerce mon activité d'hôtel meublé a décidé de reprendre possession de cet immeuble, et à la suite d'un jugement rendu par le TGI de MARSEILLE en date du 27 novembre 2000, je suis dans l'obligation de cesser mon activité. Les locaux devant être libérés je vous donne congé de la chambre meublée que vous occupez actuellement pour le 30 avril 2001...”

Le vingt-huit mai 2001 les locataires ont été assignés en référés devant le TGI de Marseille, à la requête de plusieurs membres de la famille OUESLATI. Dans ses attendus l'assignation précise “ Les requérants sont propriétaires d'un fonds de commerce d'Hôtel meublé 6 rue de la Fare -13001 MARSEILLE, et à ce titre louent des chambres au mois aux requis.

21/12/02

Les murs de l'immeuble appartiennent à la VILLE DE MARSEILLE qui les a donnés à bail aux requérants ;

Par acte du 7 novembre 1996 la VILLE DE MARSEILLE a signifié un congé commercial de ce local pour le 29 septembre 1997 en vue de la reprise effective des lieux refusant le renouvellement du bail et offrant le **paiement d'une indemnité d'éviction**.

À défaut d'accord sur le montant de l'indemnité, les requérants ont saisi le Tribunal de Grande Instance qui a fixé par un jugement en date du 27 novembre 2000 l'indemnité d'éviction devant leur revenir.

Cette décision a été acceptée tant par la VILLE DE MARSEILLE que par les consorts OUESLATI. Le règlement de l'indemnité d'éviction par la VILLE DE MARSEILLE impose aux requérants de libérer les lieux et de remettre les locaux à la VILLE DE MARSEILLE libre de toute occupation.

C'est pourquoi, par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 28 avril 2001 il a été donné congé aux requis de leur chambre meublée pour le 30 avril 2001.

Cependant, à ce jour les requis se maintiennent dans les lieux sans toutefois payer l'indemnité pour l'occupation de leurs chambres depuis le 1^{er} mai 2001.

Eu égard au congé qui a été donné les requis sont donc occupants sans droit ni titre et il est sollicité leur expulsion immédiate ainsi que celle de tous occupants de leur chef.

Il y aura lieu par ailleurs, de les condamner à payer à titre provisionnel une indemnité d'occupation de 5 000 Frs par mois à compter du 1^{er} mai 2001 jusqu'à libération effective des chambres.

Le maintien des requis dans les locaux entraîne un préjudice grave pour les requérants dans la mesure où, d'une part, les occupants ne règlent plus aucune somme alors qu'ils continuent à user de l'eau et l'électricité payées par les requérants qui paient également un loyer à la Ville, mais également dans la mesure où **à défaut de libérer les lieux dans les délais légaux une pénalité de 1 % par jour de retard sur le montant de l'indemnité d'éviction sera retenue aux requérants par la VILLE DE MARSEILLE.**

Il y a donc urgence.

Il y aura lieu de condamner enfin chaque requis au paiement d'une somme de 5 000 Frs au titre de l'article 700 du NCP, ainsi qu'aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS

Venir chaque requis s'entendre ordonner son expulsion immédiate des locaux occupés par lui dans l'Hôtel meuble, 6 rue de la Fare, 13001 MARSEILLE, ainsi que celle de tous occupants de son chef.

S'entendre chaque requis condamné à payer aux requérants une indemnité d'occupation de 5 000 Frs par mois à compter du 1^{er} mai 2001, tout mois commencé étant dû.

S'entendre en outre condamner chaque requis au paiement d'une somme de 5 000 Frs au titre de l'article 700 du N.C.P.C. ainsi qu'aux entiers dépens en application de l'article 696 du N.C.P.C. »

DÉFENSE EN FAVEUR DES LOCATAIRES

Le mémoire présenté en défense des locataires est très sommaire, il se conclut par :

« Entendre Monsieur le président du Tribunal de grande Instance de Marseille, statuant en matière de référé accorder les plus larges délais pour permettre le relogement des défendeurs.

S'ENTENDRE octroyer des délais pour payer l'indemnité d'occupation.

21/12/02

STATUER sur les frais irrécupérables de l'article 700 du NCPC en prenant en compte la situation économique des défendeurs. »

CONTRE TOUTE ATTENTE
Le président du TGI a ordonné le 15 juin 2001 :

- L'expulsion des locataires qui se maintiennent sur les lieux et ce, dans le délai d'un mois de la signification d'ordonnance.
- La condamnation des mêmes locataires à verser la somme forfaitaire de 2000 frs au titre de l'indemnité d'occupation pour la période allant du 15 juin 2001 jusqu'à la date de libération effective des lieux.,
- La condamnation des mêmes locataires à payer aux propriétaires du fonds de commerce la somme de 500,00 frs chacun en application de l'article 700 NCPC.
- La condamnation des locataires aux dépens de l'instance

On remarque que :

- Si les locataires ne payent plus de loyer depuis le 1er mai 2001, c'est tout simplement que le gérant de l'hotel, depuis cette date estime ne plus être en situation de pouvoir délivrer de quittance de loyer, après le refus de la VILLE DE MARSEILLE du renouvellement du bail.
- Le congé donné aux locataires pour libérer leurs chambres est de 1 mois au lieu de 3 mois prévus par la loi.
- Le congé commercial donné par la VILLE DE MARSEILLE en date de 7 novembre 1996, Avec un préavis de 11 mois laisse aux gérants largement le temps de prendre des mesures anticipant la cessation d'activité : préavis conforme à la loi et mise en œuvre de solution de relogement.

- La VILLE DE MARSEILLE propriétaire des murs pour s'acquitter du montant de l'indemnité d'éviction impose au titulaire du bail de lui remettre les locaux libres de toutes occupations, ce qui fait de cette indemnité d'éviction une véritable **rémunération de l'expulsion des locataires**, de plus le montant de celle-ci est **indexé** sur le délai mis par l'exploitant à réaliser l'expulsion des locataires. En effet, les gérants de l'hotel à l'appui de leur demande d'expulsion font valoir que le maintien des requis dans les locaux entraîne un préjudice grave pour les requérants dans la mesure où à défaut de libérer les lieux dans les délais légaux une pénalité de 1 % par jour de retard sur le montant de l'indemnité d'éviction seront retenus aux requérants par la VILLE DE MARSEILLE. Ces exigences sont scandaleuses de la part d'une collectivité publique, elles ont entraîné immédiatement des pressions menaces et intimidation sur les locataires, par les propriétaires du fond qui se trouvent acculés par la ville de Marseille à une obligation de résultats, sans que l'exigence légale du relogement n'aie été envisagé(PRI).

Qu'ont fait les locataires ?

Surpris par la décision du tribunal, certains locataires ont été reçus à leur demande à la MAIRIE Du 1° Secteur, ils ont ensuite déposé des demandes de logement auprès du service logement de la ville de Marseille 3 rue COLBERT 13001 Marseille. Enfin ils ont par l'intermédiaire de Maitre BOURGLAN Chantal entamé deux actions en justice

-Interjeter appel de l'ordonnance des référés du 15/06/2001

-Saisir le Tribunal d'instance seul compétent en matière de baux, pour obtenir une décision sur le fond du dossier.(Audience fixée au 30 juillet 2001 à 14 h)

Questions sur le 6 rue de la Fare ?

- Pour quoi les locataires du 6 rue de la Fare devront-ils impérativement quitter leur logement sur lequel ne pese aucun arrêté de péril ni d'insalubrité.En effet depuis la résiliation du Bail commercial, la ville de Marseille se trouve **de fait le bailleur direct** de ces personnes. Elle doit donc faire les travaux nécessaires au maintient dans les lieux ou procéder au relogement décent des locataires conformément à la loi .
- Quelles sont les mesures conservatoires qui ont été prises pas l'Etat au titre de ses missions de contrôle ?, le PRI étant mené dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.
- L'immeuble sera-t-il rénové avec recours aux fonds publics si les 20 occupants ne sont pas relogés ?

21/12/02

- Si un projet d'intérêt public devait voir le jour dans cet immeuble, alors le relogement devra être assuré solidairement par la Ville de Marseille et l'exploitant.
- Si enfin, l'immeuble devait être cédé à la spéculation immobilière alors la libération des lieux où logent des personnes très fragiles avec des enfants en bas âge est un scandale.

Questions plus générales ?

Cet hotel meublé dont les murs appartiennent à la ville de marseille, héberge une activité de marchand de sommeil depuis de nombreuses années, pourquoi n'a t-il pas été réhabilité. La ville et marseille aménagement en possèdent d'autres hotels meublés où les personnes sont logées dans des conditions indignes tels le cas du 11 rue des petites maries.

Pendant combien de temps encore la commune va t-elle nier l'évidence, à savoir qu'il faut entreprendre au plus vite la construction ou la rénovation de logements(faisant partie de son patrimoine ou de celui de la société d'économie mixte MARSEILLE AMÉNAGEMENT) sociaux adaptés permettant le relogement « en fonction de leurs besoins et de leurs possibilités » de tous les habitants et occupants dont les logements doivent être réhabilités. ?

Le cas du 6 rue de Fare est le premier à nous livrer une trace écrite pour étayer ce qui a été fait sur plusieurs " Hôtels Meublés " privant des dizaines de personnes fragiles et/ou âgées du droit au relogement, c'est un démenti formel aux déclarations de certains élus ou responsables de MARSEILLE AMÉNAGEMENT (le monde du 21/12/2000, la provence du 21/06/2001)

Rendre les locaux libres de toute occupation n'est-ce pas là le but rechercher pour contourner l'obligation de relogement (Périmètre PRI).