

Cour d'Appel de Paris

17 septembre 2008

n° 08/05863

Texte intégral :

Cour d'Appel de Paris 17 septembre 2008 N° 08/05863

(n° , 12 pages)

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 29 Février 2008 -Tribunal d'Instance de PARIS
20 - RG n° 1208000089

APPELANTE

nom commercial HOTEL

agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux

représentée par la SCP NARRAT - PEYTAVI, avoués à la Cour

ayant pour avocat Me Stéphane SAINTON, avocat au barreau de PARIS, toque : A0949

INTIMES

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335 (bénéficie
d'une aide juridictionnelle Partielle numéro ... accordée par le
bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335 (bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro... accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335 (bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro... accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335 (bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro ... accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335 (bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro ... accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335 (bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro ... accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335 (bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro ... accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335

Monsieur

représenté par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335 (bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro ... accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

Madame

représentée par Me Lionel MELUN, avoué à la Cour

assisté de Me Grégory VIANDIER, avocat au barreau de PARIS, toque : C2335 (bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro ... accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 25 Juin 2008, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Marcel FOULON, Président

Monsieur Renaud BLANQUART, Conseiller

Madame Michèle GRAFF-DAUDRET, Conseiller

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Melle Delphine LIEVEN

ARRÊT :

- Contradictoire

- prononcé publiquement par Monsieur Marcel FOULON, Président

- signé par Monsieur Marcel FOULON, président et par Mme Marie-Claude GOUGE, greffier présent lors du prononcé.

Madame ... et Messieurs

sont occupants d'un hôtel dont de la SARL ... est propriétaire et ... exploitant.

La SARL ... a mis en place un programme de travaux de réhabilitation.

Les preneurs précités ont assigné cette dernière aux motifs que leur bailleur les avait invités à trouver un nouveau logement ou à déménager dans un bâtiment B, sous un mois, le bâtiment A, qu'ils occupent, n'étant plus alimenté en eau et en électricité depuis le 15 octobre 2007, que Madame ... s'était vue proposer un logement de remplacement insalubre, qu'après le départ de certains occupants, il avait été demandé aux autres d'occuper un autre étage, la coupure d'eau et d'électricité leur avait été notifiée, ainsi qu'une augmentation de loyer, que la Préfecture de police avait émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation, qu'un huissier avait constaté le caractère indécent des lots privatifs et des parties communes et que les logements n'étaient plus chauffés. Ils ont demandé qu'il soit ordonné à la SARL ... de procéder à leur hébergement pendant la durée des travaux à ses frais, sous astreinte et qu'il soit dit que leur obligation de paiement de loyers était suspendue jusqu'à la réalisation complète des travaux.

Par ordonnance du 29 février 2008, le juge des référés du Tribunal d'instance de Paris 20ème arrondissement a :

- condamné la SARL... 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 et sous astreinte de 50 € par jour de retard et par "défendeur", commençant à courir le 10ème jour suivant la signification de cette décision,

- dit que l'obligation de paiement des loyers était suspendue jusqu'à réalisation de cet hébergement,

- condamné la SARL ... aux dépens et au paiement d'une indemnité unique de 2.000 € à l'ensemble des demandeurs au titre de l'article 700 du CPC.

Le 20 mars 2008, la SARL ... a interjeté appel de cette décision.

Dans ses dernières conclusions en date du 24 juin 2008, auxquelles il convient de se reporter, la SARL... fait valoir que la totalité du bâtiment A est "vide" de sorte que les travaux pourraient être engagés si Madame ..., "seule occupante", acceptait la seconde offre de relogement qui lui a été faite, la chambre proposée étant entièrement rénovée et comportant les éléments de confort élémentaires, que le bâtiment B est occupé par neuf des intimés, Monsieur ... ayant quitté les lieux depuis le 14 février 2008, que trois de ces neuf intimés se sont vus proposer un logement temporaire dans trois nouvelles chambres, qu'ils n'ont pas visitées, que la demande de remboursement de loyers est irrecevable comme nouvelle, que, "sur cette période", les intimés ne justifient que du paiement de onze mensualités, que depuis décembre 2007, aucun règlement n'est sollicité, que les "conclusions fleuves" des intimés, leur communication complémentaire de pièces et leur opposition à toute autre offre de relogement confiraient que le débat ne relève pas du juge des référés, que les déclarations des intimés n'ont pas de force probante, que les plaintes déposées les 29 et 30 janvier font état d'une coupure d'électricité le 28 janvier, qu'il n'est pas établi que de telles coupures aient persisté, alors qu'elles ne sont intervenues qu'au 2ème étage de l'immeuble B que les occupants avaient été priés de quitter, que les constatations de l'huissier contredisent les faits relatés par les plaintes, que les constatations faites par la Préfecture ne visent que des interventions sur 5 chambres, que certains demandeurs n'étaient plus dans les lieux lors de l'audience devant le premier juge, que certains documents concernent des locataires qui ne sont pas dans l'instance, que certains demandeurs ne produisent aucun commencement de preuve, que les photos produites n'identifient pas les chambres et ne concernent que l'une d'elles, que Madame ... avait reçu une offre de relogement qu'elle a refusée, qu'il ne peut y avoir de décision commune au profit de chaque demandeur, que l'ordonnance entreprise n'a pas détaillé les situations individuelles, que c'est au juge d'individualiser et non au législateur, que le premier juge, tout en constatant que les prescriptions de la Préfecture de police n'étaient assorties d'aucune interdiction ou d'une obligation d'hébergement ou relogement a, pourtant, visé les dispositions de l'article L 521 -1 du Code de la construction et de l'habitation, qu'il n'appartenait pas au juge des référés d'interpréter ce texte, que l'autorité administrative n'a pas procédé aux déclarations, interdictions et injonctions visées par les articles L 123-3 et L 521-1 du Code de la construction et de l'habitation, conditionnant le

relogement ordonné par le premier juge, que l'établissement ne reçoit plus de public et ne fait plus l'objet d'une exploitation, étant maintenu occupé contre sa volonté, qu'il n'a pas été justifié par les intimés que les locaux loués étaient leur résidence principale, que les demandeurs ont un âge qui exclut qu'ils se maintiennent en France pour des raisons professionnelles, qu'il n'utilisent leurs chambres que ponctuellement et pour bénéficier d'une adresse personnelle sur le territoire français, qu'on ignore tout de leurs conditions d'entrée et maintien dans les lieux, que sa condamnation est "inique et inapplicable", qu'ayant acquis les lieux en 2007, elle est le premier exploitant des lieux ayant eu l'intention de les entretenir, que sa condamnation va remettre en cause cette volonté, qu'il est curieux que les demandeurs aient attendu de si longues années pour se rendre compte de l'indécence de leur logement, que l'absence de définition d'un hébergement décent correspondant aux besoins de chacun est un obstacle à son exécution, que le prix payé par occupant, soit environ 260 € mensuels, ne permet pas d'envisager qu'elle bénéficie d'une aide de l'Etat, qu'elle ne peut prendre en charge le coût des travaux et celui du relogement de 11 personnes, dont la participation hypothétique est dérisoire au regard du marché, qu'elle a procédé à la rénovation complète de 4 chambres et des toilettes et notifié à 4 occupants cette offre temporaire de relogement jusqu'à la réalisation des travaux, qu'il n'a pas été donné suite à cette offre, qu'elle est disposée à offrir la somme de 1.500 € à chacun des occupants contre la restitution des lieux libres de toute occupation.

Elle demande à la Cour :

- de dire irrecevables les intimés en leur demande nouvelle de remboursement, En tout état de cause,
- de les en débouter,
- d'infirmer l'ordonnance entreprise, Statuant à nouveau,
- de dire que ses offres d'indemnisation contre la restitution des lieux ou de relogement par tranche dans les chambres identifiées par constat d'huissier, dans l'attente de la réalisation des travaux sont de nature à permettre la réalisation des travaux et le maintien dans les lieux des intimés,
- de débouter les intimés de toutes demandes contraires,
- de condamner ces derniers aux dépens, dont distraction au profit de la SCP NARRAT PEYTAVI, Avoués, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

Dans leurs dernières conclusions en date du 25 juin 2008, auxquelles il convient de se reporter, les intimés font valoir qu'ils sont en majorité des célibataires d'origine modeste, demeurant en France depuis plusieurs années, qu'ils louent des chambres depuis plus de 10 ans et sont âgés, pour la plupart, de 40 à 50 ans, l'un d'entre eux ayant 78 ans, que les chambres, louées 300 €, sont composées d'une pièce qu'ils ont entièrement meublée, que le 11 septembre 2007, il leur a été demandé de quitter ces chambres, avant que le 15 octobre

suisant, le bâtiment A ne soit plus alimenté en eau et en électricité, que le 5 décembre 2007, il a été demandé aux occupants du 2ème étage du bâtiment B de déménager dans d'autres étages, avant le 10 décembre suivant, date à laquelle l'eau et l'électricité seraient coupées, qu'ils ont été informés d'une augmentation de loyer, porté entre 480 et 600 €, que l'offre de leur bailleur de leur verser 1.500€ ne leur permettrait pas de trouver un nouveau logement, que le 27 décembre 2007, la Préfecture de police a émis un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation, que le bâtiment A et le bâtiment B sont en très mauvais état, que la SARL ... n'a pas exécuté l'ordonnance entreprise, la carence de l'hôtelier ayant pour dessein d'obtenir la fermeture administrative de l'établissement et l'évacuation des occupants par la force publique, que, le 30 avril 2008, la Préfecture de police de Paris a rappelé à la SARL ... qu'aucune offre d'hébergement n'ayant été proposée aux occupants, en dépit de l'ordonnance entreprise, et ces occupants se trouvant, du fait des travaux en cours, exposés à des dangers de natures diverses, elle devait mettre en oeuvre sans délai la décision du juge des référés, que la mise à disposition de 4 studettes a été constatée le 3 juin 2008, pour les besoins de la procédure, que tous les occupants ont eu à subir des conditions d'hébergement indécentes et dangereuses, que chaque locataire doit pouvoir jouir paisiblement des parties communes, ce qui n'est pas le cas, en l'espèce, que l'urgence résulte d'une succession de faits constatés et non contestés, que tous les occupants ont eu à subir depuis un an, à tout le moins, des conditions d'hébergement indécentes et dangereuses, qu'ils ont tous vocation à bénéficier d'un hébergement décent, que le législateur globalise lorsqu'il évoque des immeubles recevant du public, que tous les lots privatifs et l'ensemble des parties communes sont concernés, que l'alinéa 5 de l'article L 521-1 du Code de la construction et de l'habitation énonce de façon expresse l'obligation de procéder à l'hébergement des occupants lors qu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité, que le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants lorsqu'enjoint de réaliser des travaux, il ne peut le faire en présence des occupants sauf à imposer des conditions d'hébergement indécentes ou dangereuses, alors même que l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou d'une évacuation par la force publique, que leurs conditions d'hébergement étant indécentes, des mesures conservatoires s'imposent, qu'ils produisent diverses pièces justifiant que leur habitation principale est à l'hôtel, que les caractéristiques de décence définies par le décret du 30 janvier 2002 permettent l'application de l'ordonnance entreprise, que les besoins des hébergés temporaires sont clairement déterminés par la jurisprudence, que la SARL ... ne peut proposer des logements dans le même immeuble, alors que des désordres y persistent, que le fait qu'ils n'aient pas protesté jusqu'à présent ne les prive pas de leurs droits, que la proposition de studettes dans l'immeuble au sein duquel des désordres ont été constatés ne peut être retenue, que l'appel est abusif, que leurs logements ne sont pas décents au sens du décret du 30 janvier 2002,

que la suspension de leur loyer est le seul moyen permettant que leur bailleur leur fournisse un logement décent, qu'ils sollicitent le remboursement de leurs loyers depuis le mois d'août 2007. Ils demandent à la Cour :

- de confirmer l'ordonnance entreprise,

- de condamner la SARL ... à payer à chacun d'eux la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts pour appel abusif,
- de condamner cette société à payer à chacun d'eux la somme de 2.100 € en remboursement de loyers indûment perçus, à titre de provision,
- de condamner cette société à verser à chacun d'eux la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du CPC ou de l'article 37 de la loi de 1991, selon qu'ils bénéficient ou non de l'aide juridictionnelle,
- de condamner cette société aux dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de Maître MELUN, Avoué, conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

SUR QUOI, LA COUR,

Considérant que la seule interprétation à laquelle le juge des référés peut et doit procéder est celle de la loi ;

Que la longueur des conclusions, comme l'abondance des pièces versées aux débats, ne déterminent pas la nature des pouvoirs du juge des référés ;

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 809 alinéa 1 du NCPC, le juge des référés peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; que l'application de ces dispositions n'est pas subordonnée à la démonstration d'une urgence ;

Considérant que la SARL ... ne produit aux débats aucune pièce permettant de confirmer la nature de son activité, celle de l'habitat qu'elle propose au public et le statut des occupants des lieux qu'elle met à leur disposition ;

Qu'il n'est, cependant, pas contesté qu'elle est propriétaire et exploitante d'un hôtel, dont l'occupation effective, qu'elle conteste, est confirmée par ses propres explications, ses pièces, et celles produites par les intimés ;

Que, selon les termes du procès-verbal de la sous-commission de sécurité de la Préfecture de Police de Paris, l'hôtel considéré, actuellement nommé ..., prévoit, sur deux bâtiments, un effectif de 52 personnes pour l'hôtel au titre du public ;

Considérant que, le 11 septembre 2007, le gérant de la SARL... a adressé à l'un des intimés occupant le bâtiment A une lettre lui indiquant qu'il allait procéder à la rénovation complète de son hôtel, pour une mise en conformité, comprenant la "mise en conformité de toute l'installation électrique" et celle "des conditions de salubrité", la restructuration

intérieure de certaines chambres et la rénovation de chaque chambre, l'invitant à "trouver un autre logement étant donné l'importance des travaux qui ont commencé dans les chambres disponibles et parties communes", à libérer les chambres dans les meilleurs délais, et à occuper des chambres dans le bâtiment B et l'informant qu'il procéderait à la coupure de l'eau et de l'électricité dans le bâtiment A à compter du 15 octobre 2007 ;

Que, le 5 décembre 2007, le même gérant a adressé une lettre à une occupante des lieux, lui demandant, pendant des travaux de toiture de descendre des chambres du 2ème étage à d'autres chambres du 1er étage ou du rez-de-chaussée, l'informant de ce que des coupures d'eau et d'électricité auraient lieu au 2ème étage du bâtiment B et l'intégralité du bâtiment A et qu'une augmentation du prix des chambres serait appliquée à compter du 1er janvier 2008 ;

Que la SARL ... ne conteste pas que de telles lettres ont été adressés à tous les intimés ;

Considérant qu'il est justifié de ce que la sous-commission technique de sécurité de la Préfecture de police de Paris a, le 30 octobre 2007, après avoir visité les deux bâtiments constituant l'hôtel considéré, "à l'issue de la visite, au vu des anomalies constatées compromettant gravement la sécurité du public", émis "un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation de l'établissement" ;

Que cette commission a relevé, entre autres choses, qu'une chambre était occupée dans le bâtiment A et que le bâtiment B était partiellement occupé, que l'exploitant n'était toujours pas en mesure de présenter des fiches de vérification des installations électriques et de gaz, qu'il n'existait qu'une unique sortie sur rue par bâtiment et que des travaux étaient en cours ;

Que, le 10 décembre 2007, une assistante sociale a établi des fiches de signalement d'insalubrité complétées par les occupants de l'hôtel considéré, mentionnant que Monsieur ... , après avoir changé de bâtiment, occupait une chambre particulièrement humide, que Monsieur ... vivait dans une chambre située au 2ème étage d'un bâtiment de l'hôtel et subissait des infiltrations d'eau, que Madame ... n'avait pas accès aux toilettes l'eau étant coupée depuis deux mois, l'électricité étant coupée depuis le 2 décembre 2007, que Monsieur ... ayant déménagé du bâtiment A pour vivre dans le bâtiment B était soumis à des conditions inhumaines, souris, cafards, humidité, que Monsieur ..., ayant déménagé dans le bâtiment B, subissait, dans une chambre rénovée, des fuites d'eau, l'humidité étant aggravée par la prolifération de cafards, que Monsieur ... avait changé trois fois de chambre en un mois et qu'il lui était proposé, dans ce même hôtel, des logements totalement insalubres, que Monsieur ... vivait dans une chambre humide et louait une chambre sans salle d'eau, que Monsieur ... vivait dans un logement noir d'humidité, ne pouvant rester dans de telles conditions, compte tenu de ses problèmes de santé;

Que le même jour, il a été constaté, par Huissier, que, dans le bâtiment A, l'électricité était coupée dans le logement de Madame ..., que les portes des wc communs étaient

retirées, l'eau et l'électricité étant coupés, que les portes des autres chambres avaient été retirées, que le local de douche commune du 1er étage était sans eau, les fils électriques étant dénudés, que, dans le bâtiment B, l'électricité des parties communes fonctionnait, que l'eau et l'électricité fonctionnaient dans les chambres, que, dans la chambre de Monsieur ...
, le radiateur de chauffage central était tiède, que le mur, sous le lavabo présentait un taux d'humidité de 100%, sur 70 cms de largeur, que, dans la chambre de Monsieur ...
, le plafond était taché par l'humidité, que, dans la chambre de Monsieur ...
, le mur façade était totalement salpêtre, le mur droit l'étant sur 2/5ème de sa surface et ces murs présentant un taux d'humidité de 100% ; qu'il a été constaté que l'eau et l'électricité des chambres visitées fonctionnaient ;

Que le 27 décembre 2007, la Préfecture de police de Paris a confirmé qu'après visite de la sous-commission de sécurité, les 30 octobre et 2 novembre précédents, l'exploitant avait été invité à procéder à des travaux et précisé que lorsque les mesures prescrites ne pouvaient être réalisées en la présence des occupants, il appartenait au propriétaire ou à l'exploitant d'assurer leur relogement ou leur hébergement ou de contribuer au coût correspondant, conformément aux dispositions des articles L 123-3 et L 521-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Que, le 2 avril 2008, il a été constaté, par Huissier, que, dans le bâtiment A, les wc à la turque de tous les étages n'avaient plus de porte, que la chambre occupée par Madame ... n'avait pas d'eau, que le radiateur y était faiblement chaud, que, dans le bâtiment B, la porte de wc du rez-de-chaussée ne fermait pas, que la chambre occupée par Monsieur..., portait d'importantes traces d'humidité, que celle de Monsieur ..., présentait des trous dans la partie basse de la porte, que le radiateur était faiblement chaud, que le système de fermeture de la fenêtre était défaillant, que la chambre 13 portait d'importantes traces d'humidité, que la chambre occupée par Monsieur ... présentait un défaut de fermeture de la porte, en partie basse, que, dans la chambre de Monsieur ..., le radiateur était faiblement chaud, un espace sous la porte étant suffisant pour laisser passer des souris, que dans la chambre occupée par Monsieur ..., le mur présentait un état d'extrême dégradation avec humidité, cloques, boursoufflures, chutes du revêtement, que, dans la chambre de Monsieur..., une fissure transperçante existait au-dessus du lavabo, le sol était effondré sous la fenêtre et les carreaux de sol étaient cassés, que les circulations communes étaient encombrées de gravat, poussière et débris, que la chambre occupée par Monsieur... était dans un état d'extrême dégradation, avec traces d'humidité et champignons, le radiateur ne chauffant pas, que la chambre de Monsieur ... était totalement délabrée et insalubre, présentant des traces d'humidité et une absence de lumière, l'occupant s'éclairant à la bougie ;

Qu'au mois de janvier 2008, Monsieur ..., Monsieur ..., Monsieur ...
, Monsieur ..., Monsieur ..., Monsieur ...
, Monsieur ... et Madame ..., ont déposé plainte, du fait de la coupure du chauffage, de l'électricité, ou de l'eau, selon les cas, intervenue dans leurs chambres ;

Que le 30 avril 2008, la Préfecture de police a constaté qu'aucune offre d'hébergement n'avait été proposée aux occupants de l'hôtel considéré, qui se trouvaient, du fait des travaux en cours, exposés à des dangers de natures diverses et à des difficultés d'évacuation en cas d'urgence ; qu'elle a fait savoir au gérant de la SARL ... qu'il devait procéder à ses frais à l'hébergement des occupants de son hôtel pendant la durée des travaux, sans interrompre la fourniture de l'électricité, de l'eau et l'usage des sanitaires, précisant que le 26 mai 2008, il prononcerait, si les mesures prescrites n'étaient pas réalisées, la fermeture de l'établissement ou engagerait les travaux d'office ;

Considérant que la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 poursuit un objectif à valeur constitutionnelle, selon lequel toute personne doit disposer d'un logement décent, les caractéristiques d'un logement décent devant être définies par décret en Conseil d'Etat ;

Que le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 définit ces caractéristiques, en ce qu'un logement décent doit satisfaire à des conditions liées à la sécurité physique et à la santé des occupants, ses réseaux d'électricité et de gaz conformes aux normes de sécurité et doit être doté d'éléments d'équipement et de confort nécessaires à l'habitation, des directives étant données s'agissant du chauffage, de l'alimentation en eau, en électricité et en gaz et de l'évacuation des eaux ; que ledit décret prévoit la composition minimale du logement et apporte des précisions relatives à l'éclairage et à l'aération des pièces principales ;

Considérant que l'article L 521 -1 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par l'ordonnance du 15 décembre 2005, stipule que, pour l'application du chapitre 1er, ayant trait au relogement des occupants, 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 ;

Que la SARL... faisant valoir que les intimés n'ont pas, dans les locaux considérés, leur résidence principale, c'est à elle de faire la preuve de cette affirmation et non aux intimés de faire la preuve contraire ;

Qu'elle ne produit, à cet égard, aucune pièce, et ne fournit d'autres explications que générales, relative à l'âge des intimés qui exclurait toute activité professionnelle, n'individualisant ses dires que s'agissant de Madame ..., pour préciser qu'elle constitue une exception à ce sujet ;

Que les intimés versent aux débats, quant à eux, des pièces justifiant de leur résidence effective en France depuis plusieurs années dans l'hôtel considéré : titres de séjour, quittances de loyers, certificats de domicile, déclarations fiscales, attestation de la CPAM, avis d'imposition, cartes de séjour, attestation CMU, certificat médical, bulletin de pension, déclaration de revenus ;

Que les intimés, dont l'occupation de bonne foi n'est pas contestée, sont, donc, occupants au sens de l'article L 521-1 du Code de la construction et de l'habitation précité ;

Que les dispositions de l'article L 521-1 susvisé stipulent également que le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants 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 123-2 du même code, qui vise la prescription à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission d'insécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé ;

Que l'ordonnance N°2005-1566 du 15 décembre 2005, relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux a visé à la résorption de cet habitat, par la simplification des procédures de traitement des logements indignes, le traitement d'urgence des situations d'insalubrité et l'amélioration de la protection des occupants ; qu'elle prévoit l'institution d'une procédure de traitement d'urgence des situations d'insalubrité, qui autorise le Préfet à mettre en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux de sécurité et de salubrité indispensables, et, en cas de carence, à les effectuer d'office à la charge du propriétaire, avant même la notification de l'arrêté d'insalubrité ;

Que cette ordonnance distingue entre l'insalubrité irrémédiable, qui donne lieu à arrêtés d'insalubrité et l'insalubrité remédiable, qui peut donner lieu à mise en demeure, par le Préfet, les dispositions relatives au relogement des occupants étant harmonisées et identiques quelle que soit la nature de l'insalubrité ;

Que l'ordonnance N°2007-42 du 11 janvier 2007, qui complète celle du 15 décembre 2005 précitée, instaure un privilège spécial immobilier mis en place dans les situations les plus graves mettant en cause la salubrité des immeubles et la sécurité des occupants, dans les cas qui requièrent des travaux importants (relogement ou hébergement des occupants) ;

Que l'article L1331 -26-1 du Code de la santé publique, modifié par la loi du 13 juillet 2006, stipule que lorsque le rapport prévu à l'article L 1331-26 fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants liés à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le préfet met en demeure le propriétaire ou l'exploitant s'il s'agit de locaux d'hébergement, de prendre les mesures propres à faire cesser le danger dans un délai qu'il fixe, ajoutant, "si l'exécution des mesures prescrites par cette mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions de l'article L 521-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont applicables" ;

Que l'article L 1331-28 du Code de la santé publique vise, également, la déclaration d'insalubrité et la prescription de mesure avec interdiction d'utiliser les lieux, pour préciser que lorsque le Préfet prononce une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, une offre de relogement ou d'hébergement doit être faite ;

Que la loi assimile, donc, désormais, s'agissant de la protection des occupants, la situation d'insalubrité remédiable constatée, rendant les locaux inhabitables, prévoyant injonction, par

le Préfet, d'y remédier, à l'insalubrité irrémédiable déclarée par arrêté ; que c'est donc pertinemment, dans l'exercice et la limite de ses attributions, que le premier juge a dit que les dispositions de l'article L 521-1 étaient applicables au cas d'espèce ;

Considérant que le constat fait par la sous-commission de sécurité de la Préfecture de police de Paris porte, non seulement, sur les chambres occupées par les intimés, mais sur l'ensemble des parties communes de l'hôtel considéré, en ses deux bâtiments ; que l'impossibilité d'évacuer en sécurité ces bâtiments, constatée par cette commission, suffit, par exemple, à elle seule, à caractériser leur caractère inhabitable ;

Que la SARL ... ayant invité, dès le 11 septembre 2007, ses occupants à trouver un autre logement, "étant donné l'importance des travaux" qu'elle entendait entreprendre, sans qu'il soit, alors, question de ceux que la Préfecture de police allait lui demander de réaliser, le caractère inhabitable de ses locaux est, ainsi, confirmé ;

Que les constatations décrites plus haut permettent de constater que le bâtiment B n'est pas plus habitable que le bâtiment A, eu égard à l'état de ces bâtiments, à la réalisation de travaux en cours initialement prévus, aux travaux prescrits par la Préfecture de police ;

Que proposant, désormais, aux intimés, pour réaliser les travaux qu'elle entend entreprendre, que ce soit ceux que la Préfecture a prescrits ou ceux qu'elle entendait réaliser d'initiative, une indemnité de départ ou l'occupation de quatre studettes, dont elle a fait constater, le 27 mai 2008, qu'elles étaient disposées dans la cour centrale de l'immeuble qu'elle exploite, la SARL ... confirme la réalité du caractère inhabitable des chambres qu'elle offre au public ;

Que l'inhabilité de l'ensemble de l'hôtel exploité par l'appelante étant manifeste, cet ensemble ne constitue pas, en l'état, un logement décent pour les 54 occupants appelés à y habiter ;

Que l'absence de relogement des intimés, par la SARL ..., propriétaire et exploitant, en violation de la loi et des prescriptions de l'autorité administrative précédemment rappelées, est constitutive d'un trouble manifestement illicite, que le juge des référés a le pouvoir de faire cesser ;

Considérant que le fait que les intimés aient dû supporter pendant des années "l'indécence de leur logement", admise par l'appelante, ne les prive nullement du droit d'y mettre un terme ;

Que la condamnation de l'appelante à procéder à l'hébergement de chacun des demandeurs dans un hébergement décent correspondant à ses besoins, pendant la durée des travaux, n'est, par conséquent, pas "inique", mais conforme aux exigences de la loi ;

Que la référence à "un hébergement décent correspondant à ses besoins", pour chaque occupant, est tout à fait concrète et précise, dès lors qu'on se réfère aux dispositions du décret N°2002-120 du 30 janvier 2002 ; que la condamnation de l'appelante n'est, donc, pas

"inapplicable" ;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné la SARL... 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 et sous astreinte de 50 € par jour de retard et par intimé, commençant à courir le 10ème jour suivant la signification de cette décision ;

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 809 alinéa 2 du CPC, le juge des référés peut accorder une provision au créancier, dans le cas où l'existence de l'obligation du débiteur n'est pas sérieusement contestable ;

Considérant que l'obligation, pour la SARL..., d'assurer aux occupants de l'hôtel qu'elle exploite un logement décent a pour contre-partie le paiement nécessaire, par ces derniers, du loyer fixé entre les parties ; que cette obligation n'étant plus satisfaite depuis, au moins, le mois d'août 2007, avant que l'appelante convienne d'une non-conformité des locaux litigieux nécessitant des travaux qui supposaient le départ des occupants, il y a lieu de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a dit que l'obligation de paiement des loyers, par les intimés, était suspendue jusqu'à réalisation de cet hébergement ;

Qu'il y a lieu, pour la même raison, de faire droit à la demande des intimés tendant au remboursement des sommes qu'ils ont versées à raison de leur hébergement dans un logement indécent et dangereux, depuis le mois d'août 2007, dans la limite de leur demande ;

Qu'une telle prétention n'est pas une nouvelle, au sens de l'article 564 du CPC, dès lors qu'elle tend aux mêmes fins, qui plus est sur le même fondement juridique, que celles soumises au premier juge ;

Considérant que les intimés affirment avoir réglé régulièrement leur loyer entre le mois d'août 2007 et le mois de février 2008 ; que si la SARL... fait valoir que seules quelques quittances sont produites aux débats, pour la période considérée, elle ne prétend pas que l'affirmation des intimés serait mensongère ; que, faisant valoir, encore, que les loyers ne seraient plus réclamés depuis le mois de décembre 2007, elle est contredite, en cela, par la production d'une quittance de loyer pour le mois de janvier 2008, par Monsieur... ;

Qu'il y a lieu, en conséquence, de faire droit à la demande des intimés, mais à concurrence, pour chacun d'eux, de 7 mois de loyer effectivement dus et réglés, soit :

- pour Monsieur ... : 270 € x 7 : 1.890 €

- pour Monsieur ... : 270 € x 7 : 1890 €

- pour Monsieur ... : 270 € x 7 : 1.890 €

- pour Monsieur ... : 270 € x 7 : 1.890 €

- pour Madame ... : 320 € x 7 : 2.240 €, sa demande étant, cependant, limitée à 2.100 €,

- pour Monsieur ... : 260 € x 7 : 1.820 €

- pour Monsieur ... : 260 € x 7 : 1.820 €

- pour Monsieur ... : 260 € x 7 : 1.820 €

- pour Monsieur ... : 275 € x 7 : 1.925 €

- pour Monsieur ... : 260 € x 7 : 1.820 €

- pour Monsieur ... : 270 € x 7 : 1.890 € ;

Considérant que la Cour doit statuer en fonction des éléments portés à sa connaissance au jour où elle se prononce ;

Que, s'agissant de Monsieur ..., l'appelante produit un document dont il n'est pas contesté qu'il a été rédigé par ce dernier et qui mentionne "reçu 1.500 euros, je pars définitivement aujourd'hui 14 II 2008, ch N°9", signé "..."; que la régularité de cet écrit n'étant pas contestée, il y a lieu de constater que Monsieur ... avait intérêt à agir, mais qu'à partir du 14 février 2008, son acceptation de la proposition d'indemnisation faite par l'appelante a laissé subsister son droit à être remboursé des loyers versés par lui du mois d'août 2007 au mois de février 2008, mais rend désormais sans objet sa demande de relogement et sa demande de suspension de paiement de ses loyers ;

Considérant que l'usage, par la SARL ..., de son droit d'appel ne constitue pas, par nature, un abus ; que l'ordonnance entreprise étant exécutoire par provision, c'est le non-respect de cette décision, par l'appelante, et non l'exercice par elle de son droit d'appel, qui a eu un caractère abusif ; que les intimés seront, donc, déboutés de leur demande de dommages et intérêts, pour appel abusif ;

Considérant qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des intimés les frais irrépétibles qu'il a exposés en appel ; qu'il leur sera alloué à tous, ensemble, la somme de 5.500 € à ce titre, sur le fondement de l'article 700 du CPC et des dispositions de l'article 37 de la loi du 9 juillet 1991, selon qu'ils bénéficient ou non de l'aide juridictionnelle, totale ou partielle ;

Que la SARL ..., qui succombe, devra supporter la charge des dépens d'appel, qui pourront être recouverts selon les dispositions de l'article 699 du CPC ;

PAR CES MOTIFS

Infirme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a fait droit aux demandes de Monsieur ...
tendant à son relogement et à la suspension de son obligation de paiement de
loyer,

Statuant à nouveau sur ce point,

Constate que les demandes de relogement et de suspension de paiement de ses loyers formées
par Monsieur ...sont devenues sans objet,

Confirme l'ordonnance entreprise, pour le surplus,

Y ajoutant,

Condamne la SARL... à verser, au titre du remboursement des loyers payés par les intimés
du mois d'août 2007 au mois de février 2008 :

- à Monsieur ..., une provision de 1.890 €,

- à Monsieur ..., une provision de 1890 €,

- à Monsieur..., une provision de 1.890 €,

- à Monsieur ..., une provision de 1.890 €,

- à Madame, une provision de 2.100 €,

- à Monsieur ..., une provision de 1.820 €,

- à Monsieur ..., une provision de 1.820 €,

- à Monsieur ..., une provision de 1.820 €,

- à Monsieur ..., une provision de 1.925 €,

- à Monsieur, une provision de 1.820 €,

- à Monsieur... une provision de 1.890 €,

Rejette la demande de dommages et intérêts formée par Madame ... et Messieurs ...

Condamne la SARL ... à payer à Madame... et à Messieurs ...

, ensemble, la somme de 5.500 €, au titre des articles 700 du CPC et 37 de la loi du 9 juillet 1991,

Condamne la SARL ... aux dépens d'appel, qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du CPC.

LE GREFFIER,

LE PRESIDENT