

**Assignation devant le TGI
à la requête de la Société ZVITEX
de 6 locataires de
"L'Hôtel Bardo" 9 rue de la Fare-Marseille**

En janvier 2000 trois représentants des locataires d'un hôtel meublé du quartier Belsunce ont demandé l'aide d'une association pour traduire et se faire expliquer le contenu d'une lettre qu'avait adressée le 20 octobre 1999 à chacun des locataires "le responsable" de l'HOTEL BARDO 9 rue de la FARE. Cette lettre recommandée avec accusé de réception demandait "la libération de la chambre au plus tard le 31 octobre 1999, afin d'effectuer les travaux de rénovation de l'hôtel" et menacer les intéressés de recourir à "l'intervention des forces publiques".

Le 19 mars 2001 six locataires ont reçu une assignation devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille pour "s'entendre ordonner chacun d'avoir à évacuer la chambre qu'il occupe dans l'hôtel BARDO...À défaut, entendre ordonner leur expulsion avec le concours de la force publique. S'entendre condamner aux entiers dépens". La première audience qui a eu lieu le 2 mai 2001 a été reportée au 30 mai 2001.

Ces personnes, comme les autres locataires, bien qu'ayant toujours payé leur loyer se sont vus refuser la délivrance de la dernière quittance et sont menacés de coupure d'eau.

OoO

Qui sont ces locataires menacés d'expulsion ?

Il s'agit d'une vingtaine de personnes qui ont plus de 55 ans, essentiellement en invalidité, et retraités à faible revenu. Seuls deux d'entre eux sont salariés. Le plus ancien locataire loge dans l'hôtel depuis 25 ans. 17 locataires sont Algériens et 3 sont Tunisiens ; tous sont en situation de séjour régulier (carte de 10 ans). Ils payent un loyer régulièrement dont le montant est compris entre 600 et 700 francs par personnes. A part les deux salariés ils bénéficient de l'APL laissant un résiduel à leur charge de 50 francs par personne. L'état de santé de ces personnes s'est lourdement dégradé ces derniers temps étant donné l'insalubrité des lieux.

Quelle est la situation de l'hôtel Bardo ?

L'immeuble a un rez-de-chaussée et 4 étages comprenant 18 Chambres. Le rez-de-chaussée est occupé par un magasin apparemment vide. Le gérant du magasin mitoyen 7 rue de la Fare représente le propriétaire de l'hôtel depuis de nombreuses années. Cet immeuble qui date du XIXème siècle est vétuste. Il ne comprend que deux toilettes, pas de douche et des lavabos en mauvais état dans les chambres. Il n'y a ni eau chaude, ni chauffage individuel ou collectif. L'eau "potable" est distribuée par le système de "caisses à d'eau" marseillais et

ASSOCIATION " UN CENTRE VILLE POUR TOUS "

Association Loi de 1901 Déposée le 31/10/2000 en Préfecture des Bouches du Rhône (J.O. du 25/11/2000)

Adresse : Co/ Mme Gerin, 8 Rue Chateaudon 13001 Marseille

E-mail : centre.tous@infonie.fr

tuyauterie en plomb, qui ne fait l'objet d'aucun entretien obligeant les locataires à acheter et transporter des bouteilles d'eau minérale pour leur consommation courante. De nombreuses fuites de toiture inondent certaines parties locatives. L'installation électrique est dangereuse et ne permet pas le branchement de radiateur électrique par manque de puissance probablement délibérée. Une à trois personnes occupent les chambres. L'état des lieux ne permet pas de vie sociale : accueil des parents ou d'amis, rencontre entre locataires. Cela contraint ces derniers à se rencontrer dans la journée dans la rue ou dans les lieux publics. L'immeuble ne disposant pas de boîtes aux lettres individuelles ou collectives le courrier est remis aux intéressés par le représentant du gérant précité représentant le propriétaire de l'hôtel parfois plusieurs jours après la distribution par la Poste. C'est ainsi que les Accusés de Réception des lettres adressées par les locataires au propriétaire n'ont jamais été remis aux intéressés.

Quelle est la situation juridique de la propriété ?

"L'HOTEL BARDO", raison sociale que mentionnent les quittances et les courriers adressés aux locataires du 9 rue de la Fare n'est pas répertorié au Registre du Commerce. Par contre:

- Un extrait Kbis du Tribunal de Commerce de Marseille, délivré le 21 mai 2001, fait apparaître que la société anonyme ZVITEX, immatriculée au RC le 6 décembre 1979, au capital de 10 000 000 F, dont le siège est 32 bd de la Fabrique 13009, exploite depuis le 1^{er} janvier 1985 un fonds de commerce reçu en location-gérance pour activité d'hôtellerie, locations meublées, le 9 rue de la Fare à Marseille (1^{er}) dont le propriétaire est la SARL MARATEX. Le conseil d'administration de la SA ZVITEX est composé de Mrs AMMAR Yvon (Président) et AMMAR Sylvain (Administrateurs) et de Mmes ADDAD Odette et AMMAR Rachel (Administratrices). Le Commissaire aux comptes titulaire étant Mr LABI William et son suppléant étant Mr BENELBAZ Jacques. La même société outre ses activités de bonneterie, textiles confections, alimentation générale, épicerie, chaussures,... gère en hôtellerie et location meublée des hôtels au 8 rue de la Fare, au 14/16 cours Belsunce et 42 cours Belsunce. Ce dernier a été vendu à MARSEILLE AMENAGEMENT.
- Un autre extrait Kbis du Tribunal de Commerce de Marseille en date du 21 mai 2001 fait apparaître que la société à responsabilité limitée MARATEX, immatriculée au RC le 12 septembre 1977, au capital de 20 000 F, dont le siège social est 9 rue de la Fare à Marseille (1^{er}), ayant "partie du fonds d'hôtel locations meublées donnée en gérance libre à la Sté ZVITEX à compter du 1/1/85 au 31/12/91- propriétaire exploitante dissolution anticipée de la société avec poursuite de l'activité et du contrat de location-gérance jusqu'au dépôt de la liquidation à compter du 30/06/92."L'administration est assurée par le liquidateur Mr AMMAR Sylvain.

Apparemment dans les deux sociétés, les administrateurs appartiennent à une même famille sans que l'on sache qui agit en leur nom dans l'émission des documents portant mention du "responsable" de l'"HOTEL BARDO".

Jusqu'au mois d'avril 2001 les quittances sont émises par la société ZVITEX sur des règlements qui interviennent en espèces. Aucune quittance n'a été donnée pour le mois de mai aux locataires qui ont réglé leurs loyers. Cette situation a pour conséquence d'entraîner la suspension du versement de l'APL, sauf s'il y a signalement d'un loyer consigné.

ASSOCIATION " UN CENTRE VILLE POUR TOUS "

Association Loi de 1901 Déposée le 31/10/2000 en Préfecture des Bouches du Rhône (J.O. du 25/11/2000)

Adresse : Co/ Mme Gerin, 8 Rue Chateaudon 13001 Marseille

E-mail : centre.tous@infonie.fr

Quelle est la situation judiciaire ?

Sur les 20 personnes locataires de l'hôtel 9 rue de la Fare, six d'entre elles ont reçu par huissier le 19 mars 2001 une assignation faite à la requête de la SA ZVITEX le 16 mars 2001. Dans ses attendus, l'assignation précise que :

- " La SA ZVITEX est locataire d'un fonds de commerce d'hôtel meublé dont le nom commercial est HOTEL BARDO sis à Marseille (1^{er}) 9 rue de la Fare.
- " Le fonds a été fermé par arrêté municipal du 11 mai 1998 pour non-conformité aux règles de sécurité.
- " La SA ZVITEX a demandé à ces clients de quitter les lieux et a fermé l'établissement.
- " Certains occupants sont partis sans difficulté, d'autres sont restés.
- " Le 7 octobre 1999 l'hôtel a été contrôlé et l'exploitant a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction pour laquelle il est poursuivi devant le Tribunal Correctionnel.
- " Le 20 octobre 1999 l'HOTEL BARDO a adressé une lettre recommandée avec avis de réception " à chacun des occupants dans les lieux, leur demandant d'évacuer leur chambre.
- " Certains d'entre eux ont résisté faisant valoir l'article L 314 du Code de l'Urbanisme, mais l'article L 314 institue les obligations pour la puissance publique qui procède à un programme de réhabilitation urbaine, mais pas pour un commerçant.
- " D'autre part, en matière d'hôtellerie, il n'y a pas de droit au maintien dans les lieux du client.
- " Il reste aujourd'hui six occupants, les requis, qui doivent impérativement évacuer les lieux. l'hôtel étant fermé..."

L'audience de référé ayant à connaître de cette assignation a eu lieu le 2 mai 2001 et a été reportée au 30 mai 2001.

On remarquera que :

- l'assignation laisse croire qu'il n'y aurait plus que 6 locataires alors que 20 personnes occupantes ont payé leurs loyers jusqu'en avril voire jusqu'en mai 2001 en recevant quittances à l'exception de celles du mois de mai.
- les consommations d'eau sont comprises dans les loyers alors que la société exploitante ZVITEX se trouve en défaut de paiement de facture de la Société des Eaux de Marseille. Cette dernière a posé un avis de coupure d'eau pour le 28 mai 2001 pour non-paiement des redevances.
- l'arrêté municipal de fermeture du 11 mai 1998 n'a pas été porté à la connaissance des intéressés et il est resté sans effet sur la Société ZVITEX qui a continué à percevoir les loyers et à émettre des quittances, jusqu'en avril. Le procès verbal d'infraction dressé le 7 octobre 1999 n'a rien changé à cette situation.
- les occupants de l'immeuble ne peuvent être assimilés à de simples clients d'hôtel puisqu'ils règlent leurs loyers au mois et depuis de nombreuses années.
- les dispositions des articles L 632-1 et 2 du code de la construction concernant les mesures " relatives à la protection des occupants de certains meublés " n'ont pas été respectées par l'exploitant, qui aurait dû leur établir un contrat d'occupation écrit d'une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.
- l'article L 521-3 du même code prévoit par ailleurs qu'en cas d'interdiction d'utiliser les lieux, le propriétaire ou l'exploitant (ici ce sont les mêmes personnes à travers des sociétés différentes) doit assurer le relogement des occupants. Il doit présenter à

ASSOCIATION " UN CENTRE VILLE POUR TOUS "

Association Loi de 1901 Déposée le 31/10/2000 en Préfecture des Bouches du Rhône (J.O. du 25/11/2000)

Adresse : Co/ Mme Gerin, 8 Rue Chateaudon 13001 Marseille

E-mail : centre.tous@infonie.fr

29 mai 2001

l'occupant un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Là encore, cette procédure n'a pas été respectée.

Qu'ont fait les locataires ?

Chaque locataire a adressé, le 29 février 2000, une lettre à l'HOTEL BARDO en réponse à la lettre recommandée que chacun d'entre eux avait reçu le 20 novembre 1999. Par celle-ci ils demandaient à être relogé en faisant valoir leur droit au regard de l'article L.314 du Code de l'Urbanisme.

Dans un courrier, en date du 2 mars 2000, à MARSEILLE AMENAGEMENT 15 locataires ont attiré l'attention de Marseille Aménagement sur leur situation, le gérant du 9 rue de la Fare leur ayant affirmé qu'il était en négociation avec MARSEILLE AMENAGEMENT. Par le même courrier étaient transmises les lettres reçues du responsable de "l'HOTEL BARDO" et de leur réponse du 29 février 2000.

Copies des courriers précédents ont été adressées au Préfet, au Maire et au DDE.

Le 14 mars 2000 un collectif d'habitants "Thubaneau-Belsunce" a fait parvenir à MARSEILLE AMENAGEMENT une pétition demandant le relogement des personnes du 9 rue de la Fare et plus généralement de voir la réhabilitation du quartier se faire aussi dans l'intérêt des habitants du quartier.

Le 30 mars 2000 Mr CHENOZ Adjoint au maire chargé du Centre Ville a reçu une délégation du 9 rue de la Fare. Au cours de l'entretien, celui-ci s'est engagé au cas où la VILLE DE MARSEILLE ou MARSEILLE AMENAGEMENT deviendrait acquéreur de l'hôtel de reloger ses occupants. Il confirmait en outre que MARSEILLE AMENAGEMENT et le propriétaire de l'hôtel étaient en négociation pour l'acquisition de celui-ci.

Questions sur le 9 rue de la Fare ?

- Comment un hôtel n'ayant pas d'existence ou une existence floue puisque le 8 rue de la Fare délivre des reçus au même nom, de plus en liquidation depuis 93, fermé depuis le 11 mai 1998 peut-il percevoir des loyers ?
- Pourquoi l'arrêté municipal du 11 mai 1998 pour non-conformité aux règles de sécurité n'a-t-il fait l'objet d'un procès verbal d'infraction que le 7 octobre 1999 ?
- Comment se fait-il que les locataires n'aient été enjoins de libérer leur chambre que le 20 octobre 1999 ?
- Pourquoi la VILLE DE MARSEILLE et sa société concessionnaire MARSEILLE AMENAGEMENT dans le cadre de l'opération de réhabilitation du Centre Ville n'ont-elles pas pris des dispositions pour acquérir ou exproprier l'immeuble de ces propriétaires défaillants (obligation de travaux notifié dans le cadre de la DUP)?
- Qu'advient-il des locataires occupants qui ne font pas l'objet d'une assignation ? Feront-ils l'objet d'un relogement ou vont-ils faire eux aussi l'objet d'une procédure?
- Quelles sont les mesures conservatoires qui ont été prises par l'Etat au titre de ses missions de contrôle ?
- L'immeuble sera-t-il rénové avec recours aux fonds publics si les 20 occupants ne sont pas relogés ?

ASSOCIATION " UN CENTRE VILLE POUR TOUS "

Association Loi de 1901 Déposée le 31/10/2000 en Préfecture des Bouches du Rhône (J.O. du 25/11/2000)

Adresse : Co/ Mme Gerin, 8 Rue Chateaudon 13001 Marseille

E-mail : centre.tous@infonie.fr

Questions plus générales ?

On se trouve dans la situation où un propriétaire et un exploitant d'hôtel meublé laissent pourrir une situation, tout en percevant des loyers sans assumer les charges correspondantes, ni être juridiquement en règle.

Ils saisissent l'opportunité de l'arrêté de fermeture de l'hôtel justement pris par la mairie, comme prétexte pour tenter d'évincer les occupants sans respecter leurs droits. Ce qui leur permettra de revendre l'immeuble plus cher que s'il était occupé.

En face, se trouve le concessionnaire de l'opération de restauration immobilière, MARSEILLE AMENAGEMENT dont la mission consiste à acquérir cet immeuble pour le réhabiliter, si le propriétaire ne le fait pas. Il est investi pour cela du pouvoir d'expropriation.

Lui aussi laisse pourrir la situation comme si cela ne concernait que des personnes privées, alors qu'il est missionné par la ville, et fort cher, pour régler ce type de situation. Lui aussi a intérêt à ce que l'immeuble lui soit vendu vidé de ses occupants, que sinon il devrait reloger conformément à la loi, s'il expropriait, ce que la municipalité ne veut à aucun prix.

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 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. ?

oOo