

A l'audience publique du Tribunal d'Instance de Bobigny, tenue le 8 Août 2011 ;

Sous la Présidence de Mme ROSTAND Christine, Juge d'Instance, assistée de Mme  
ROMEY Laure , Greffier;

Après débats à l'audience du 6 juin 2011, le jugement suivant a été rendu ;

**ENTRE :**

**DEMANDEUR(S) :**

SA de Cliniques Chirurgicales  
50 rue Michelet  
93140 BONDY  
représenté(e) par Me POMMIER Jean-Christophe, avocat du barreau de PARIS

**ET :**

**DEFENDEUR(S) :**

RG N° 11-10-000816

Minute : 779

**JUGEMENT**

Du : 08/08/2011

SA de Cliniques Chirurgicales

C/

CAMARA Soumalia  
et autres

Monsieur CAMARA Soumalia 50 rue Michelet appt 403, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS

Mademoiselle TOUNKARA Maïmouna ép. CAMARA 50 rue Michelet appt 403, 93140  
BONDY, représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS

Monsieur COULIBALY Balla 50 rue Michelet appt 404, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS

Monsieur COULIBALY Ibrahim 50 rue Michelet logt 1, sous-sol, 93140 BONDY,  
représenté(e) par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY  
AJ du 17 novembre 2010

Monsieur DAFFE Seydou 50 rue Michelet logt 209, 93140 BONDY, représenté(e) par  
Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Mademoiselle SACKO Binta 50 rue Michelet logt 209, 93140 BONDY, représenté(e) par  
Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS

Monsieur DEMBELE Moussa 50 rue Michelet chambre 502, 93140 BONDY,  
représenté(e) par Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Monsieur DIAKITE Diakaridia 50 rue Michelet logt 204, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010



Monsieur GUINDO Valy 50 rue Michelet logt 204, 93140 BONDY, représenté(e) par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY  
AJ du 15 septembre 2010

Mademoiselle DIARRA Bintou 50 rue Michelet logt 104, 93140 BONDY, représenté(e) par Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Monsieur DIARRA Seydou 50 rue Michelet logt 202, 93140 BONDY, représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS

Mademoiselle TANGARA Hawa 50 rue Michelet logt 202, 93140 BONDY, représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS

Mademoiselle DIAWARRA Saran 50 rue Michelet logt 1 (studio) 4e étg, 93140 BONDY, représenté(e) par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur SAMAKE Mamadou 50 rue Michelet logt 1 (studio) 4e étg, 93140 BONDY, représenté(e) par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur DIAWARRA Siaka 50 rue Michelet logt 307, 93140 BONDY, représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS

Mademoiselle DIOP Assitan-Abdoul 50 rue Michelet logt 310, 93140 BONDY, représenté(e) par Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Monsieur DOUMBIA Aboubacar Sidiki 50 rue Michelet logt 301, 93140 BONDY, représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS

Monsieur DOUMBIA Amara 50 rue Michelet logt 201, 93140 BONDY, représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS

Mademoiselle HASSANI ALI Halima 50 rue Michelet logt 203, 93140 BONDY, représenté(e) par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY  
AJ du 15 septembre 2010

Mademoiselle HASSANI Saadia 50 rue Michelet logt 306, 93140 BONDY, représenté(e) par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY  
AJ du 15 septembre 2010

Mademoiselle HASSANI Soilihi Taanlymi 50 rue Michelet logt 501, 93140 BONDY, représenté(e) par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY  
AJ du 15 septembre 2010

Monsieur KANOUTE Makan 50 rue Michelet logt 308, 93140 BONDY, représenté(e) par Me GONDARD Jean-François, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur KEÏTA Moussa 50 rue Michelet logt 101, 93140 BONDY, non comparant

Mademoiselle DIALLO Kadidiatou Assamou 50 rue Michelet logt 102, 93140 BONDY, représenté(e) par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY

A handwritten signature in black ink is visible in the bottom left corner. To its right, there is a faint, circular stamp or seal, partially obscured by the signature.

Monsieur KEÏTA Diakoye 50 rue Michelet logt 102, 93140 BONDY, représenté(e) par  
Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY  
AJ du 7 octobre 2010

Monsieur KONATE Lassana 50 rue Michelet logt 205, 93140 BONDY, représenté(e) par  
Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY

Mademoiselle CISSE Mantia 50 rue Michelet logt 309, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS

Monsieur M'BAYE Amadou 50 rue Michelet logt 309, 93140 BONDY, représenté(e) par  
Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 24 septembre 2010

Mademoiselle MOUMINI Saltouna 50 rue Michelet logt 210, 93140 BONDY,  
représenté(e) par Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Mademoiselle M'SA AHMED Baraka 50 rue Michelet logt 304, 93140 BONDY,  
représenté(e) par Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Mademoiselle M'ZEMBABA Halima 50 rue Michelet logt 401, 93140 BONDY, non  
comparante

Monsieur N'GASSA Appolinaire 50 rue Michelet logt 109, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY  
AJ du 14 octobre 2010

Madame N'GASSA Eléonore 50 rue Michelet logt 109, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur OUATTARA Adama 50 rue Michelet logt 406, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Monsieur RAJENISSON Ashley 50 rue Michelet logt 2 RDC, 93140 BONDY,  
représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Mademoiselle ALI Rokia 50 rue Michelet logt 208, 93140 BONDY, représenté(e) par Me  
LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Mademoiselle SAÏD Mariama 50 rue Michelet studio n° 1, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Monsieur MOREIRA Gilson Da Fonsieca 50 rue Michelet studio n°2 5e étg, 93140  
BONDY, non comparant

Mademoiselle SANGARE Ramatoulaye 50 rue Michelet studio n°2 5e étg, 93140  
BONDY, représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Mademoiselle SANOGO Aminata 50 rue Michelet logt 103, 93140 BONDY,  
représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

Monsieur SAWANE Diadie 50 rue Michelet logt 305, 93140 BONDY, représenté(e) par  
Me GONDARD Jean-François, avocat du barreau de BOBIGNY  
AJ du 15 septembre 2010

Monsieur SIDIBE Yacouba 50 rue Michelet logt 110, 93140 BONDY, représenté(e) par  
Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS

Monsieur SISSOKO Pathe 50 rue Michelet logt 405, 93140 BONDY, non comparant

Mademoiselle SOUKOUNA Hatouma 50 rue Michelet logt 6, 93140 BONDY,  
représenté(e) par Me BROCHARD Olivier, avocat du barreau de PARIS  
AJ du 15 septembre 2010

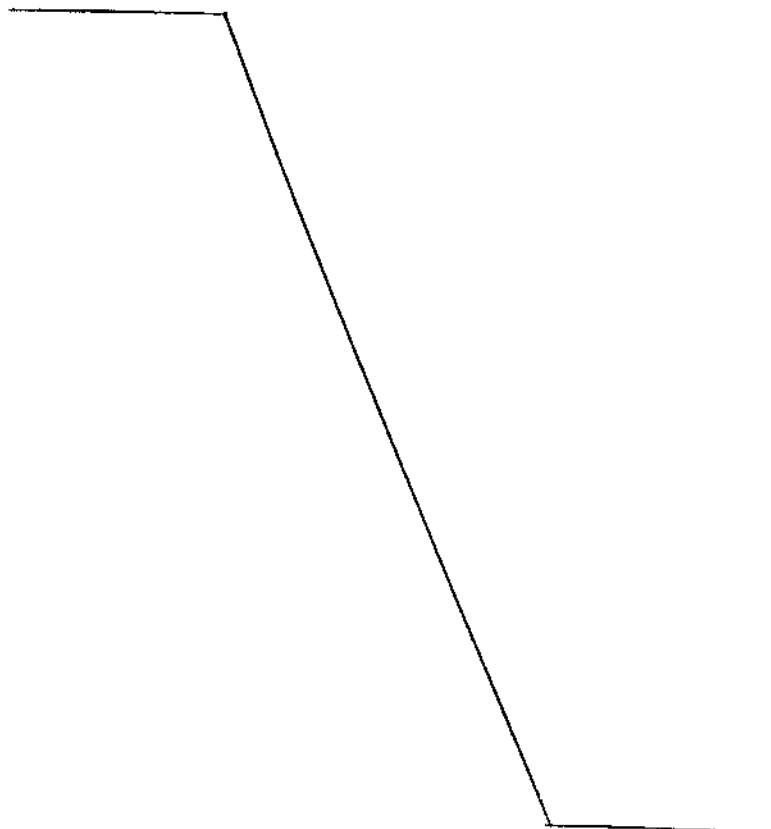
Monsieur SOUMANO Gusmane 50 rue Michelet logt 206, 93140 BONDY, non  
comparant

Madame THUISSIEU-YONDJE Philomène 50 rue Michelet logt 105, 93140 BONDY,  
non comparante

Monsieur TOUNKARA Ibrahim 50 rue Michelet logt 207, 93140 BONDY, non comparant

Monsieur TRAORE Boubakar 50 rue Michelet logt 207, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me HILSUM Dominique, avocat du barreau de BOBIGNY  
AJ du 15 septembre 2010

Monsieur TRAORE Abdoulaye 50 rue Michelet logt 503, 93140 BONDY, représenté(e)  
par Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS



*[Handwritten signature]*

## FAITS PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

La SA CLINIQUES CHIRURGICALES est propriétaire à BONDY (93140), 50 rue Michelet, d'un bâtiment où était exploité un fonds de clinique dénommé CLINIQUE MICHELET, appartenant à la SA CLINIQUE DE NOISY LE SEC, laquelle a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, en vertu d'un jugement en date du 15 novembre 2000 du tribunal de commerce de Bobigny et l'exploitation de l'établissement a cessé en mars 2001.

La SA CLINIQUES CHIRURGICALES, ayant décidé d'affecter les lieux à un usage locatif, a informé le 26 octobre 2001, le maire de BONDY de l'usage auquel elle destinait le bâtiment de la rue Michelet. Le bâtiment a été visité par la Commission communale de sécurité et d'accessibilité le 13 juin 2002 et il est apparu que depuis janvier 2002, des chambres avaient été louées sans déclaration préfectorale. Par arrêté du 14 juin 2002, le maire de Bondy a décidé la fermeture administrative de la clinique.

La société CLINIQUES CHIRURGICALES a alors déposé une demande de permis de construire pour changement de destination du bâtiment le 4 mars 2003.

Par arrêté du maire de Bondy en date du 2 juillet 2004, la demande de permis de construire a été rejetée au motif que le changement de destination des bâtiments existants n'était pas conforme aux destinations admises dans la zone au regard du plan d'occupation des sols (POS) ayant valeur de plan local d'urbanisme (PLU), qui interdit les constructions de bâtiments à destination d'habitation collective.

La SA CLINIQUES CHIRURGICALES a formé un recours gracieux contre cette décision qui a été rejeté le 4 novembre 2004. Sa requête devant le tribunal administratif a été rejetée par jugement du 10 janvier 2008.

Par arrêt du 16 décembre 2008 rendu sur appel d'un jugement du tribunal de grande instance de Bobigny, la cour d'appel de PARIS a condamné monsieur Joseph MIGNEN, président directeur général de la SA DE CLINIQUES CHIRURGICALES, pour infractions au code de l'urbanisme et au code pénal, à une amende de 20 000 euros et ordonné la mise en conformité des locaux dans un délai de 18 mois, sous astreinte de 50,00 euros par jour de retard passé ce délai.

La cour de cassation, statuant sur le pourvoi formé par monsieur MIGNEN, a, par arrêt du 6 octobre 2009, déclaré le pourvoi non admis.

Dès l'année 2002, la SA CLINIQUES CHIRURGICALES a transformé les chambres situées aux premier, deuxième, troisième et cinquième étages, précédemment affectées à l'activité de la clinique, en logement et a donné à bail ces locaux selon contrat de location trimestriel « précaire et révocable » pour une durée n'excédant pas 3 mois, renouvelable par tacite reconduction de mois en mois, sauf dénonciation du bail par l'une des parties, s'effectuant durant le mois qui suit la lettre de dénonciation recommandée avec accusé de réception.

Par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 24 mars 2010 adressée à chacun de ses locataires, la SA CLINIQUES CHIRURGICALES a rappelé à ceux-ci que le caractère précaire du bail était dû à l'incertitude de la situation administrative dont ils avaient été prévenus et les a informés qu'en raison de la fermeture administrative décidée par la mairie

de Bondy, il était dans l'obligation de mettre fin au bail précaire qui prendrait fin le 30 avril 2010 à l'expiration du préavis prévu au contrat.

Les locataires se maintenant dans les lieux, la société CLINIQUES CHIRURGICALES, par actes d'huissier des 9 et 10 juillet 2010, a fait assigner devant le tribunal d'instance de Bobigny aux fins de résiliation du bail les locataires logés dans l'immeuble sis 50 rue Michelet à Bondy, soit :

- Monsieur Abdoulaye TRAORE, logement n°503
- Monsieur Soumalia CAMARA et Mademoiselle Maïmouna TOUNKARA, logement n°403
- Monsieur Balla COULIBALY, logement n° 404
- Monsieur Ibrahim COULIBALY, logement n° 1,
- Monsieur Seydou DAFFÉ et Mademoiselle Binta SACKO, logement n° 209
- Monsieur Moussa DEMBELE, chambre n° 502,
- Monsieur Diakaridia DIAKITE et Monsieur Valy GUINDO, logement n° 204
- Mademoiselle Bintou DIARRA, logement n°104
- Monsieur Seydou DIARRA et Mademoiselle Hawa TANGARA, logement n° 202
- o - Monsieur Mamadou SAMAKE et Mademoiselle Saran DIAWARRA, logement n°1 (studio), 4<sup>ème</sup> étage
- Monsieur Siaka DIAWARRA, logement n° 402
- Mademoiselle Assitan-Abdoul DIOP, logement n° 310
- Monsieur Aboubacar Sidiki DOUMBIA, logement n° 301
- Monsieur Amara DOUMBIA, logement n° 201
- Mademoiselle Halima HASSANI ALI, logement n° 203
- Mademoiselle Saadia HASSANI, logement n° 306
- Mademoiselle Soilihi Taanlymi HASSANI, logement n° 501
- Monsieur Makan KANOUTE, logement n° 308
- Monsieur Moussa KEÏTA, logement n° 101
- Monsieur Diakoye KEÏTA et Mademoiselle Kadidiatou Assamou DIALLO, logement n° 102
- Monsieur Lassana KONATE, logement n° 205
- Monsieur Amadou M'BAYE et Mademoiselle Mantia CISSE, logement n° 309
- Monsieur Gilson Da Fonsieca MOREIRA et Mademoiselle Ramatoulaye SANGARE
- studio n°2, 5<sup>ème</sup> étage
- Mademoiselle Baraka M'SA AHMED, logement n° 304
- Mademoiselle Halima M'ZEMBABA, logement n° 401
- Monsieur Appolinaire N'GASSA et Madame Eléonore N'GASSA, logement n° 109
- Monsieur Adama OUATTARA, logement n° 406
- Monsieur Ashley RAJENISSON, logement n° 2 rez-de-chaussée
- Mademoiselle Rokia ALI, logement n° 208
- o - Mademoiselle Mariama SAÏD, studio n° 1
- Mademoiselle Aminata SANOGO, logement n° 103
- Monsieur Diadie SAWANE, logement n° 305
- Monsieur Yacouba SIDIBE, logement n° 110
- Monsieur Pathe SISSOKO, logement n° 405
- Mademoiselle Hatouma SOUKOUNA, logement n° 6
- Monsieur Gusmane SOUMANO, logement n° 206
- Madame Philomène THUISSIEU-YONDJE, logement n° 105
- Monsieur Ibrahim TOUNKARA et Monsieur Boubakar TRAORE, logement n° 207
- Mademoiselle Saltouna MOUMINI, logement n° 210

Les assignations ont été notifiées à Monsieur le Préfet de Seine- Saint -Denis le 12 juillet 2010 conformément à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989.

La SA CLINIQUES CHIRURGICALES demande au tribunal de constater la rupture du bail et, subsidiairement, de prononcer sa résiliation, d'ordonner l'expulsion de chaque locataire

sous astreinte de 50 € par jour de retard et sa condamnation au paiement des loyers, charges et indemnités d'occupation échues ainsi qu'à lui verser la somme de 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, avec exécution provisoire de la décision à intervenir.

Les défendeurs présents ou représentés sollicitent le rejet des demandes.

Ils soutiennent que le contrat de bail doit être requalifié en bail de droit commun soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 au motif que le logement visé par le contrat de location trimestrielle à titre précaire et révocable n'entre dans aucune des exceptions prévues à l'article 2 de cette loi ; que le congé qui leur a été délivré est en conséquence nul, le préavis de six mois imposé au bailleur par la loi n'ayant pas été respecté et le congé n'ayant pas été adressé utilement pour la date d'expiration du bail qui doit être conclu pour une durée au moins égale à six ans lorsque le bailleur est une personne morale ; qu'enfin le congé n'est pas justifié par un motif légitime et sérieux, la société CLINIQUES CHIRURGICALES n'ayant jamais obtenu l'autorisation de transformer les locaux commerciaux en locaux d'habitation et ayant loué des locaux impropres à cet usage. Ils rappellent qu'en ce cas, l'article 1719 du code civil sanctionne le bailleur qui ne peut alors se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant.

Ils ajoutent que la demanderesse ne justifie pas des arriérés locatifs qu'elle réclame par un décompte clair et précis ; qu'au surplus, elle n'a jamais procédé à la régularisation annuelle des charges et qu'ils seraient fondés à demander que soient déduites de la prétendue dette locative les provisions sur charges depuis le contrat de bail.

Reconventionnellement, certains parmi les défendeurs, sollicitent, avant dire droit, un sursis à statuer dans l'attente de la position de la Préfecture de Seine Saint Denis et de la Commune de Bondy sur les conséquences qu'elles entendent donner aux décisions administratives intervenues sur l'immeuble, s'agissant de la situation des occupants qui se maintiennent dans les lieux et demandent qu'il soit fait injonction à la société CLINIQUES CHIRURGICALES, sous astreinte, de justifier des diligences qu'elle a entreprises aux fins de remédier à la situation locative précaire de ses locataires.

A titre principal ou subsidiairement, certains défendeurs, invoquant la nullité du bail ou la nature impropre à leur destination des lieux loués, sollicitent le remboursement de l'intégralité des sommes versées durant la période de location.

D'autres sollicitent le remboursement des loyers payés à titre de dommages et intérêts, ces sommes s'ajoutant à une demande d'indemnité pour procédure abusive. Cette dernière demande est aussi parfois formulée isolément.

Très subsidiairement, certains demandeurs sollicitent les plus larges délais pour quitter les lieux.

La société CLINIQUES CHIRURGICALES répond que les locaux sont régis par une convention de jouissance précaire et que le congé n'est donc pas soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ; que les locaux présentent un caractère décent et sont entretenus ainsi qu'en attestent les comptes de résultat qu'elle verse aux débats ; que les contrats comportent une clause de forfaitisation des charges qui est licite.

A titre subsidiaire, elle fait valoir que certaines demandes de remboursement des charges ou loyers sont prescrites, en application de l'article 2224 du code civil.

Les instances, qui ont toutes le même objet, seront jointes dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Monsieur Moussa KEITA, Monsieur Pathe SISSOKO, Monsieur Gusmane SOUMANO, monsieur Ibrahim TOUNKARA, Monsieur Gilson MOREIRA Madame Philomène THUISSIEU-YONDJE et Mademoiselle Halima M'ZEMBABA, régulièrement assignés, n'ont pas comparu et ne se sont pas fait représenter. La décision sera réputée contradictoire.

## MOTIFS

### Sur la demande principale

Les contrats de bail conclus par la société CLINIQUES CHIRURGICALES sont tous intitulés « contrat de location trimestriel » et les locaux loués sont expressément destinés au logement. Aux termes du contrat, le logement consiste en un studio ou une chambre, la douche et la cuisine étant communes.

Il s'agit donc de contrats portant sur des locaux à usage d'habitation. Or, les rapports entre bailleurs et locataires dans ce type de contrat, sont soumis aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989, sauf s'ils relèvent des exceptions prévues à l'article 2 de la loi, aux termes duquel celle-ci ne s'applique : *« ni 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. 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. »*

Les locations consenties par la société CLINIQUES CHIRURGICALES ne rentrent dans aucune des exceptions prévues par l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989. Il ne s'agit pas de location saisonnière, ni de logements foyers pour lesquels un agrément préfectoral est nécessaire, ni de locaux meublés comme le précise le contrat à l'article 13 des conditions générales, ni de logements de fonction.

Par ailleurs, la société CLINIQUES CHIRURGICALES est mal fondée à prétendre, sur le fondement de l'article 1134 du code civil, que les contrats sont des conventions de jouissance précaire, soumises au droit commun du louage en raison de circonstances objectives excluant la conclusion d'un bail ordinaire. Les circonstances n'ont en l'espèce aucun caractère objectif puisque le bailleur a délibérément loué les locaux à des fins d'habitation sans avoir obtenu l'autorisation de changer leur destination et ne démontre pas que les locataires étaient informés de la fermeture administrative, du refus de permis de construire et des procédures judiciaires et administratives qui ont suivi, le contrat de bail ne comportant aucune mention sur le motif justifiant la courte durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction.

Il convient donc de requalifier les contrats conclus entre la société CLINIQUES CHIRURGICALES et les défendeurs et de dire qu'ils relèvent de la loi du 6 juillet 1989.

En conséquence, la durée du contrat de location est régie par les dispositions de l'article 10 de la loi qui fixent à six ans le bail conclu par les bailleurs personnes morales et le congé délivré aux locataires par le bailleur est soumis aux conditions posées par l'article 15 de la loi, notamment à un délai de préavis de six mois pour donner congé.

La lettre de congé du 24 mars 2010 envoyée en recommandé avec accusé de réception ainsi qu'il est justifié pour une trentaine de défendeurs, qui imposait aux locataires un délai jusqu'au 30 avril 2010 pour quitter les lieux, ne respecte pas le délai de six mois et n'a pu produire aucun effet. Il y a lieu en conséquence de déclarer nul tous les congés et de débouter la société CLINIQUES CHIRURGICALES de ses demandes de résiliation judiciaire du bail et d'expulsion.

Enfin, la société CLINIQUES CHIRURGICALES ne produit aucun décompte précis des sommes qu'elle réclame à ses locataires au titre de l'arriéré de loyers arrêté à la date de l'assignation et sera déboutée des demandes faites à ce titre.

La société CLINIQUES CHIRURGICALES sera donc déboutée de toutes ses demandes.

### **Sur les demandes reconventionnelles**

Le tribunal ayant tous les éléments pour apprécier la demande principale et apporter une solution au litige, il n'y a pas lieu de surseoir à statuer et de recourir à une mesure d'instruction en invitant le préfet de Seine Saint-Denis et le maire de Bondy à se prononcer sur les conséquences qu'ils entendent tirer des décisions administratives concernant l'immeuble quant à la situation de ses occupants.

Il n'ya pas lieu non plus de faire injonction au bailleur de justifier de diligences dont les défendeurs ne précisent d'ailleurs pas la nature.

Les défendeurs qui sollicitent le remboursement de l'intégralité des loyers versés pendant la période de location ou des dommages et intérêts d'un montant équivalent fondent leur demande sur l'absence de motif légitime et sérieux au congé donné par le bailleur comme l'exige l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 et sur l'obligation pour le bailleur de délivrer au preneur un logement décent s'il s'agit de son habitation principale et doté d'éléments conformes à son usage d'habitation comme l'énoncent l'article 1719 du code civil et l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Pour justifier le congé, le bailleur, dans le courrier envoyé aux locataires le 24 mars 2010, invoque les décisions de justice qui ont entériné la fermeture administrative décidée par le maire de Bondy. Ce motif ne peut être considéré comme sérieux et légitime alors que la société CLINIQUES CHIRURGICALES savait pertinemment à la conclusion des contrats en donnant à bail d'habitation les chambres destinées aux patients de la clinique, qu'elle n'était pas autorisée ou n'avait pas été autorisée à modifier la destination des lieux.

En l'absence de motif légitime et sérieux, le congé est nul mais cette nullité est sans effet sur les loyers versés.

Le manquement du bailleur à son obligation de mettre à la disposition des locataires un logement décent peut donner lieu à l'allocation de dommages et intérêts à condition que soient établis l'insalubrité des logements, le défaut des éléments d'équipements et confort les rendant conformes à l'usage d'habitation, ou bien encore le défaut d'entretien de l'immeuble. En l'espèce, il est allégué que l'absence d'équipement individuel de cuisine se déduit des contrats de location et que l'insalubrité des logements résulte des chefs de prévention retenus à l'encontre de la société CLINIQUES CHIRURGICALES dans une procédure pénale pendante devant le tribunal de grande instance de Bobigny. Ces éléments cependant sont insuffisants pour caractériser les manquements du bailleur rendant impropre à son usage chacun des logements occupés par les défendeurs et établir éventuellement les préjudices qui en résulteraient.

Le caractère impropre à l'habitation ne peut non plus se déduire de la location à usage d'habitation dans des lieux qui n'étaient pas destinés à cet usage. En effet, c'est en raison de l'interdiction des constructions de bâtiments à destination collective résultant du plan d'occupation des sols (POS) ayant valeur de plan local d'urbanisme (PLU) que le changement de destination n'a pas été autorisé et non en raison de l'état de l'immeuble.

En revanche, la procédure abusive diligentée par le bailleur dont la mauvaise foi est établie, a entraîné un préjudice certain pour les locataires en leur occasionnant un trouble dans la jouissance paisible de leur logement qui sera réparé comme il est dit au dispositif.

La société CLINIQUES CHIRURGICALES, qui succombe à l'instance sera condamnée aux entiers dépens.

Il serait inéquitable que les défendeurs qui ont exposé des frais de procédure non compris dans les dépens en conservent la charge et la société CLINIQUES CHIRURGICALES sera condamnée à verser la somme de 1 000 euros à ceux qui en ont fait la demande,

Cependant, les défendeurs bénéficiant de l'aide juridictionnelle qui ne justifient pas avoir exposé des dépenses autres que celles prises en compte par l'aide juridictionnelle, soit Monsieur Amadou M'BAYE et Mademoiselle Mantia CISSE, Mademoiselle Hatouma SOUKOUNA, Mademoiselle Aminata SANOGO, Monsieur Adama OUATTARA, Monsieur Ashley RAJENISSON, Mademoiselle Mariama SAÏD, Mademoiselle Ramatoulaye SANGARE, Monsieur Valy GUINDO, Monsieur Diakoye KEÏTA, Mademoiselle Kadidiatou Assamou DIALLO Mademoiselle Soilihi Taanlymi HASSANI, Mademoiselle Saadia HASSANI, Mademoiselle Halima HASSANI ALI Monsieur Ibrahim COULIBALY Monsieur Appolinaire N'GASSA et Madame Eléonore N'GASSA, seront déboutés de leur demande formée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur le fondement de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridictionnelle, il convient de mettre à la charge de la société CLINIQUES CHIRURGICALES une indemnité de 1000 euros destinée à couvrir les frais des avocats des défendeurs bénéficiaires de l'aide juridictionnelle, qui en ont fait la demande.

## PAR CES MOTIFS

Statuant par jugement réputé contradictoire et en premier ressort

Prononce la jonction des procédures enregistrées sous les numéros de RG 11 10 817, 11 10 818, 11 10 819, 11 10 820, 11 10 821, 11 10 823, 11 10 824, 11 10 826, 11 10 827, 11 10 829, 11 10 830, 11 10 832, 11 10 833, 11 10 834, 11 10 835, 11 10 836, 11 10 837, 11 10 838, 11 10 839, 11 10 840, 11 10 842, 11 10 843, 11 10 844, 11 10 845, 11 10 846, 11 10 847, 11 10 848, 11 10 849, 11 10 850, 11 10 851, 11 10 852, 11 10 853, 11 10 854, 11 10 855, 11 10 856, 11 10 857, 11 10 858, 11 10 859 avec la procédure portant le numéro 11 10 816

Requalifie les contrats de location en contrats d'habitation relevant de la loi du 6 juillet 1989

Déclare nuls les congés délivrés par courriers datés du 24 mars 2010,

Déboute la société CLINIQUES CHIRURGICALES de toutes ses demandes

Condamne la société CLINIQUES CHIRURGICALES à payer la somme de 2 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive à :

- Monsieur Abdoulaye TRAORE,
- Monsieur Soumalia CAMARA et Mademoiselle Maïmouna TOUNKARA,
- Monsieur Balla COULIBALY
- Monsieur Seydou DAFFÉ et Mademoiselle Binta SACKO,
- Monsieur Moussa DEMBELE,
- Monsieur Diakaridia DIAKITE,
- Monsieur Valy GUINDO,
- Mademoiselle Bintou DIARRA,
- Monsieur Seydou DIARRA et Mademoiselle Hawa TANGARA
- Monsieur Siaka DIAWARRA,
- Mademoiselle Assitan-Abdoul DIOP,
- Monsieur Aboubacar Sidiki DOUMBIA,
- Monsieur Amara DOUMBIA
- Monsieur Lassana KONATE,
- Monsieur Amadou M'BAYE et Mademoiselle Mantia CISSE,
- Mademoiselle Ramatoulaye SANGARE
- Mademoiselle Baraka M'SA AHMED
- Monsieur Adama OUATTARA,
- Monsieur Ashley RAJENISSON,
- Mademoiselle Rokia ALI,
- Mademoiselle Mariama SAÏD,
- Mademoiselle Aminata SANOGO
- Monsieur Yacouba SIDIBE,
- Mademoiselle Hatouma SOUKOUNA
- Mademoiselle Saltouna MOUMINI
- Monsieur Ibrahim COULIBALY
- Monsieur Mamadou SAMAKE et Mademoiselle Saran DIAWARRA
- Mademoiselle Halima HASSANI ALI
- Mademoiselle Saadia HASSANI
- Mademoiselle Soilihi Taanlymi HASSANI
- Monsieur Diakoye KEÏTA
- Mademoiselle Kadidiatou Assamou DIALLO
- Monsieur Appolinaire N'GASSA,
- Madame Eléonore N'GASSA
- Monsieur Boubakar TRAORE
- Monsieur Makan KANOUTÉ
- Monsieur Diadie SAWANE

Condamne la société CLINIQUES CHIRURGICALES à payer la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile à chacun des défendeurs suivants : Monsieur Makan KANOUTÉ, Monsieur Diadie SAWANE, Monsieur Lassana KONATE, Monsieur Mamadou SAMAKE, Mademoiselle Saran DIAWARRA, Monsieur Aboubacar Sidiki DOUMBIA, Monsieur Siaka DIAWARRA, Monsieur Soumalia CAMARA et Mademoiselle Maïmouna TOUNKARA, Monsieur Seydou DIARRA et Mademoiselle Hawa TANGARA, Monsieur Amara DOUMBIA.

Rejette toute autre demande.

Condamne la société CLINIQUES CHIRURGICALES à payer à Maître BROCHARD, conseil de Monsieur Amadou M'BAYE et Mademoiselle Mantia CISSE, de Mademoiselle Hatouma SOUKOUNA, de Mademoiselle Aminata SANOGO, de Mademoiselle Mariama SAÏD, de Monsieur Ashley RAJENISSON, de Monsieur Adama OUATTARA, de Mademoiselle Ramatoulaye SANGARE, à Maître HILSUM, conseil de Monsieur Valy GUINDO, de Monsieur Diakoye KEÏTA, de Mademoiselle Kadidiatou Assamou DIALLO, de Mademoiselle Soilihi Taanlymi HASSANI, de Mademoiselle Saadia HASSANI, de Mademoiselle Halima HASSANI ALI, de Monsieur Ibrahim COULIBALY, de Monsieur Appolinaire N'GASSA, de Madame Eléonore N'GASSA, la somme de 1 000 euros,

pour chacun de ces défendeurs, sur le fondement de l'article 37 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1991.

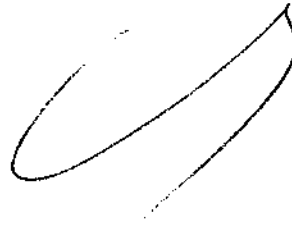
Condamne la société CLINIQUES CHIRURGICALES aux dépens.

Fait à Bobigny le 8 août 2011

LE GREFFIER



LE JUGE



En conséquence,  
La République Française mande et ordonne  
à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre ledit jugement  
à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la  
République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.  
à tous Commandants et Officiers de la force Publique et prêter main  
forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
En foi de quoi, la présente ordee certifiée conforme à la minute a été  
signée, scellée et délivrée par le Greffier en chef, soussigné.



11 AOUT 2011