

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT

DU 23 Décembre 2021

téléphone : 01 87 27 95 56
e-mail : civil-ctxg.tj-paris@justice.fr

DEMANDEUR

[REDACTED]
assistée de Me DERHY Lorène, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR

[REDACTED]
représenté par Me VITOUX LEPOUTRE Pascale, avocat au barreau de PARIS

[REDACTED]
représentée par Me VITOUX -LEPOUTRE Pascale, avocat au barreau de PARIS

COMPOSITION

Juge des contentieux de la protection: TOULEMONT Anne

Greffier : PARISI Florian

DATE DES DEBATS

Audience Publique du 25 octobre 2021

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 23 Décembre 2021 par TOULEMONT Anne juge des contentieux de la protection assisté(e) de PARISI Florian, greffier

Références à rappeler
RG N° 11-21-008162
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 24/2021

DEMANDEUR(S):

Madame BARILLOU Marie-Claude
Représenté(e) par Me DERHY Lorène

DEFENDEUR(S):

Monsieur BEN HAMED Yahia
Représenté(e) par Me VITOUX-LEPOUTRE Pascale

Madame BEN HAMED Nouria
Représenté(e) par Me VITOUX-LEPOUTRE Pascale

Copie conforme délivrée
le : 23/12/2021
à : Me VITOUX LEPOUTRE Pascale

Copie exécutoire délivrée
le : 23/12/2021
à : Me DERHY Lorène

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte notarié du 4 décembre 2004, [REDACTED] et [REDACTED] ont conclu un contrat de vente viagère sur un appartement situé [REDACTED] Blomet 75015 Paris, moyennant un bouquet de 38000 euros et une rente de 5496 euros par an.

Par contrat oral du 1er octobre 2011, [REDACTED] a donné à bail à [REDACTED] et [REDACTED] cet appartement à usage d'habitation meublé situé au [REDACTED], ce bail étant corroboré par une attestation signée de la main de Madame Jeanine CHAMBREAU. [REDACTED] n'est pas tenue informée de cet engagement.

[REDACTED] décède le 9 février 2016. Après proposition de régularisation du bail par Madame BARILLOU, les locataires ont refusé. [REDACTED] les a informés de sa volonté de reprendre l'appartement pour y vivre. Les époux [REDACTED] ont refusé de quitter les lieux en 2017, estimant que le bail dont ils bénéficiaient leur permettait de rester jusqu'à la date du 30 septembre 2020. Une conciliation a eu lieu le 24 mai 2017 se soldant par un échec.

Par acte d'huissier en date du 26 février 2018, [REDACTED] a fait délivrer à son locataire un congé pour reprise à son bénéfice, à effet du 30 septembre 2018.

Par acte d'huissier en date du 26 juillet 2021, [REDACTED] fait assigner [REDACTED] et [REDACTED] devant le tribunal judiciaire de Paris aux fins de validation du congé, expulsion, sous astreinte de 100 euros par jour de retard, avec séquestration des biens mobiliers et restitution du mobilier désigné dans la liste de [REDACTED] conformément à son attestation du 6 septembre 2017, et en condamnation, in solidum, d'une indemnité d'occupation égale au dernier loyer applicable, charges comprises, qui ne saurait être inférieure à la somme de 590 euros charges comprises. Elle a demandé la condamnation du défendeur à lui verser 2 000 euros au titre du préjudice moral et 2400 euros au titre des frais irrépétibles outre aux dépens, y compris le coût du congé et de l'assignation, sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

A l'audience du 25 octobre 2021, [REDACTED] représentée par son conseil, a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance. Elle s'est opposée aux délais sollicités en défense, rappelant que le défendeur avait eu de facto un délai large de deux années. Agée de 73 ans, elle dispose de ressources faibles, 1300 euros par mois, cet appartement constituant son seul bien. Malade, elle est contrainte de se faire héberger à Royan alors que ses soins sont effectués à l'hôpital Cochin, ce qui la contraint à des heures de trajet.

[REDACTED] et [REDACTED] représentés par leur conseil, ont déposé des écritures, soutenues oralement, aux termes desquelles ils ont sollicité des délais pour quitter les lieux de 24 mois. En revanche, ils n'entendent pas contester la validité du congé. Au soutien de leurs prétentions ils font valoir une situation financière et personnelle précaire, [REDACTED] étant proche de la cécité, et mettent en avant des démarches de relogement demeurées vaines, malgré une priorité DALO depuis 2011. Ils estiment que la bailleresse peut également se faire soigner à Poitiers, compte tenu des éléments qu'elle verse. Ils rappellent avoir toujours payé leur loyer. Ils soutiennent que le préjudice moral sollicité par la bailleresse n'est pas justifié et demandent également le rejet des indemnités au visa de l'article 700 du CPC. Ils souhaitent que les dépens soient laissés à la charge de chacune des parties.

La décision a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la validation du congé délivré par le bailleur

En application des dispositions de l'article 25-8 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur peut délivrer un congé pour vendre, trois mois au moins avant l'échéance du bail. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Il doit ainsi indiquer les raisons concrètes pour lesquelles il souhaite récupérer le logement loué et en cas de contestation il doit apporter les justificatifs nécessaires à en justifier.

Le motif légitime d'un congé doit s'apprécier à la date où il est donné. Le contrôle du sérieux du motif ne saurait être un contrôle d'opportunité de la décision de reprise, le bailleur étant libre de reprendre son bien s'il compte réellement s'y installer sans que l'on puisse lui opposer l'existence d'un autre logement disponible.

En l'espèce, le bail verbal consenti par [REDACTED] venait à expiration le 30 septembre 2020.

Le congé du bailleur du 25 octobre 2019 a donc été régulièrement délivré plus de six mois avant l'échéance précitée. Il sera relevé en outre que le congé rappelle le motif du congé, délivré pour la reprise du bien au profit de la bailleuse.

Dès lors, le congé délivré dans les formes et délais légaux requis, qui n'a d'ailleurs fait l'objet d'aucune contestation, est bien régulier et le bail s'est donc trouvé résilié par l'effet du congé le 30 septembre 2020.

[REDACTED] se trouvent ainsi occupants sans droit ni titre du local litigieux depuis le 1er octobre 2020 et il convient d'ordonner son expulsion ainsi que l'expulsion de tous occupants de son chef dans les conditions prévues par l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution et selon les modalités fixées au dispositif du présent jugement.

Il n'apparaît pas non plus nécessaire d'assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte. En effet, la condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation, de nature à réparer le préjudice subi par la bailleuse satisfait déjà l'objectif assigné à l'astreinte en cette matière par l'article L.421-2 du code des procédures civiles d'exécution. Par ailleurs, le recours à la force publique est suffisamment dissuasive.

[REDACTED] n'apportent aucune réponse sur la demande liée à la restitution des meubles listés en pièce numéro 5 par [REDACTED]. Pour autant, il a, d'ores et déjà, été jugé par jugement du 20 août 2019, que le bail était un bail non meublé. De plus, bien que fille de [REDACTED], [REDACTED] précise avoir vécu dans l'appartement jusqu'en mai 2017 et fournit une attestation listant des meubles appartenant, à cette date, à sa mère, aucun élément ne permet d'établir que les meubles listés étaient présents dans l'appartement lors de l'entrée des locataires, le PV de constat d'huissier ne faisant pas mention de ce sujet.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection statuant publiquement, après débats en audience publique, par jugement mis à disposition au greffe contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE que les conditions de délivrance à [REDACTED] d'un congé pour reprise relatif au bail conclu concernant l'appartement à usage d'habitation situé au appartement à usage d'habitation meublé situé au [REDACTED] Paris sont réunies et que le bail a ainsi expiré le 30 septembre 2020 ;

DEBOUTE les [REDACTED] de leurs demandes de délais

DIT qu'à défaut pour [REDACTED] et [REDACTED] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés, [REDACTED] pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

DEBOUTE [REDACTED] sa demande d'astreinte

DIT n'y avoir lieu à ordonner l'enlèvement, le transport et la séquestration des meubles éventuellement laissés sur place et rappelle que le sort du mobilier garnissant le logement est prévu par les articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

DEBOUTE [REDACTED] de sa demande de restitution des meubles

DEBOUTE [REDACTED] de sa demande de dommages et intérêts

CONDAMNE in solidum [REDACTED] à verser à [REDACTED] une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, qui ne saurait être inférieure à la somme de 590 euros, charges comprises, à compter du 30 septembre 2020 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la restitution des clés ;

REJETTE le surplus des demandes,

CONDAMNE in solidum [REDACTED] à verser une somme de 1200 euros au visa de l'article 700 du code de procédure civile