

Madame Sylvaine FOULAZ

Extrait des minutes du greffe
du Tribunal de Proximité de St Germain en Laye

Madame Akissi Joséphine KOFFI

TRIBUNAL DE PROXIMITÉ
Juge des contentieux de la protection
22, rue de la Maison Verte
CS 80518
78105 ST GERMAIN EN LAYE CEDEX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DU 24 Avril 2025

DEMANDEUR :

[REDACTED], demeurant [REDACTED]
non-comparante, représentée par Maître Lorène DERHY, avocat au barreau de PARIS

d'une part,

DÉFENDEUR :

[REDACTED], née en 1964 à YAMOOUSSOUKRO (CÔTE D'IVOIRE), demeurant [REDACTED]
comparante en personne, assistée de Maître Clémentine FORTIER, avocat au barreau de VERSAILLES

d'autre part,

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Juge des contentieux de la protection : Jeanne GARNIER, juge placée auprès de Monsieur le premier président de la cour d'appel de Versailles, déléguée au tribunal de proximité de Saint-Germain-en-Laye
Greffier : Thomas BOUMIER
en présence de Souhina HEMISSI, greffière stagiaire en pré-affectation sur poste

Copies délivrées le : 24 avril 2025

1 copie exécutoire à Maître Lorène DERHY

1 copie certifiée conforme à Maître Clémentine FORTIER



EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte du 1^{er} décembre 2011, [REDACTED] Z a donné à bail à [REDACTED] un logement situé [REDACTED] moyennant un loyer mensuel de 600 euros.

Un congé aux fins de vente au prix de 130.000 euros net vendeur a été délivré à [REDACTED] selon acte de commissaire de justice remis à l'étude le 10 mai 2023, avec effet pour le 31 décembre 2023.

Par acte de commissaire de justice en date du 1^{er} février 2024, [REDACTED] fait délivrer une sommation de quitter les lieux à [REDACTED] dans un délai de huit jours sous peine de poursuite judiciaire.

C'est dans ce contexte que, par acte de commissaire de justice en date du 22 mars 2024, Madame [REDACTED] fait assigner [REDACTED], par dépôt de l'acte à l'étude, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de SAINT-GERMAIN-EN-LAYE afin de voir valider le congé pour vente, ordonner l'expulsion de la locataire et condamner cette dernière au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle mensuelle.

L'assignation a été notifiée à la Préfecture des Yvelines le 28 mars 2024.

A l'audience du 4 mars 2025, [REDACTED] Z était représentée par son conseil et [REDACTED] a comparu en personne, assistée de son avocat, de sorte que la décision sera contradictoire.

Au visa de ses conclusions visées à l'audience et soutenues oralement, [REDACTED] demande à la juridiction de :

- La déclarer recevable et bien fondée,
- Débouter [REDACTED] de toutes ses demandes,
- Valider le congé pour vente délivré à [REDACTED] le 10 mai 2023 pour le 31 décembre 2023,
- Juger qu'à compter du 31 décembre 2023, [REDACTED] était occupante sans droit ni titre dans les locaux qu'elle occupe,
- Ordonner l'expulsion de [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de son chef, de l'appartement qu'elle occupe indument avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, sous astreinte de 300 euros par jour de retard passé le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir,
- Ordonner la séquestration des meubles et facultés mobilières pouvant se trouver dans les lieux et appartenant aux requis dans tel garde-meubles qu'il plaira à la bailleresse, aux frais, risques et périls de [REDACTED],
- Condamner [REDACTED] à payer l'indemnité d'occupation provisionnelle mensuelle égale au montant du loyer révisé et des charges tels qu'ils auraient été dus si le contrat de bail s'était poursuivi, depuis le 31 décembre 2023, et jusqu'à la date de libération complète des lieux précités matérialisée par la remise des clés ou l'expulsion,
- Condamner [REDACTED] à payer la somme, arrêtée au 28 février 2025, de 1.446,35 euros directement entre les mains de la bailleresse, correspondant au solde restant dus au titre des indemnités d'occupation, pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2024 et le 28 février 2025,
- Fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle pour la période comprise entre le 1^{er} décembre 2024 et le 30 novembre 2025 à la somme de 716,87 euros,
- Condamner [REDACTED] à verser la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que tous les dépens y compris le coût du congé et de l'assignation en application de l'article 696 du code de procédure civile,
- Rappeler que l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

La juge des contentieux de la protection, statuant par jugement contradictoire, et en premier ressort, mis à disposition au greffe :

VALIDE le congé pour vente délivré par [REDACTED] à [REDACTED] le 10 mai 2023, à effet au 31 décembre 2023 ;

CONSTATE que le contrat de bail signé entre [REDACTED] et [REDACTED] le 1^{er} décembre 2011 concernant le logement situé [REDACTED], est résilié depuis le 31 décembre 2023 ;

CONSTATE que [REDACTED] est occupante sans droit ni titre du logement situé [REDACTED] depuis le 31 décembre 2023 ;

ACCORDE à [REDACTED] un délai de six mois pour quitter les lieux situés [REDACTED], soit jusqu'au **24 octobre 2025** ;

ORDONNE, passé ce délai, faute de départ volontaire de [REDACTED] dans les deux mois de la délivrance du commandement de quitter les lieux prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, son expulsion des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec si nécessaire le concours de la force publique ;

RAPPELLE que nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille ;

REJETTE la demande d'astreinte de [REDACTED] ;

DIT que le sort des meubles éventuellement laissés sur place sera réglé conformément aux modalités prévues aux articles R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE [REDACTED] à payer à [REDACTED] une indemnité d'occupation égale au montant du loyer révisé annuellement et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, à compter du 31 décembre 2023 jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux caractérisée par la remise des clés au bailleur ou à son mandataire, ou l'expulsion ;

CONDAMNE [REDACTED] à payer à [REDACTED] la somme de **1.446,32 euros** (décompte arrêté au 4 mars 2025, incluant l'échéance du mois de février 2025, comprenant l'arriéré des indemnités d'occupation comprises entre le 1^{er} janvier 2024 et le 28 février 2025), avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision ;

AUTORISE [REDACTED] à s'acquitter de cette somme de 1.446,32 euros, outre le paiement des indemnités d'occupation et charges courantes, en 11 mensualités de 120 euros chacune et une 12^{ème} mensualité qui soldera la dette en principal et intérêts ;

PRÉCISE que chaque mensualité devra intervenir avant le 10 de chaque mois et pour la première fois le 10 du mois suivant la signification du présent jugement ;

DIT que toute mensualité restée impayée sept jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception justifiera que le solde de la dette devienne immédiatement exigible ;

DÉBOUTE les parties de toutes leurs autres demandes plus amples ou contraires ;

CONDAMNE [REDACTED] à verser à [REDACTED] la somme de 300 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE [REDACTED] aux entiers dépens comprenant le coût de l'assignation du 22 mars 2024 ;

PRÉCISE que le coût du congé pour vente délivré en date du 10 mai 2023 n'est pas inclus dans les dépens ;

RAPPELLE que le jugement est de plein droit exécutoire par provision ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal de proximité, le **24 avril 2025**, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Jeanne GARNIER, juge placée, et par Monsieur Thomas BOUMIER, greffier.

Le greffier,

La juge,

général et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de police municipale lorsqu'ils en seront légalement requis.
A Saint-Denis en Laye, le 26 avril 2025
Le Greffier