

du 9 Novembre 2010

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
Extrait des Minutes du Secrétariat-Greffier
du Tribunal d'Instance
du 19^{ème} Arrondissement de PARIS

RG N° 11-09-001242

Minute N° 1304/10

AFFAIRE :

Sous la Présidence de LE CUNFF Anne, Vice-Président, Juge d'Instance,
assisté(e) de PICAUD Eline, Greffier;

J.P.N.A

Après débats à l'audience du 14 septembre 2010,
le jugement suivant a été rendu par mise à disposition au greffe ;

C/

K.

ENTRE :

DEMANDEUR(S) :

S.C.I. J.P.N.A
1035 - Ancien chemin de Sommières, 30380 SAINT CHRISTOL LEZ ALES,
représenté(e) par Me BOYAJEAN PERROT Pascale, avocat au barreau de PARIS

ET :

DEFENDEUR(S) :

Mademoiselle K
., 75019 PARIS,
représenté(e) par Me FOUR QUAGLIA Maryse, avocat au barreau de PARIS désignée au
titre de l'aide juridictionnelle (Aide juridictionnelle n° 2010/002212 du 05/02/2010)

Décision : contradictoire et en premier ressort

Copie exécutoire délivrée le :
à Me FOUR QUAGLIA
Copie délivrée le :
à Me BOYAJEAN PERROT

17 FEV. 2011

17 FEV. 2011



PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES.

Par assignation en date du 6 novembre 2009, la société SCI JPNA a fait citer Melle K devant le tribunal d'instance de PARIS 19ème arrondissement.

Elle demande en application du bail en date du 27 février 1996 liant les parties,
- de valider le congé pour vendre donné le 11 juillet 2007 à Melle K pour le 29 février 2008 ;
- d'ordonner l'expulsion de la défenderesse des lieux loués sis 75019- PARIS, avec le concours de la force publique ainsi que celle de tous occupants de son chef, ainsi que la séquestration du mobilier garnissant les locaux ;
- de la condamner au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer contractuel.

Elle sollicite la condamnation de la défenderesse au paiement de la somme de **762, 25 euros** à titre de dommages intérêts et celle de **762, 25 euros** au titre de l'article 700 du code de procédure civile et au paiement des dépens comprenant le coût du commandement de payer.

La cause a été retenue à l'audience publique du 14 septembre 2010

La défenderesse a comparu ; à titre principal, elle fait conclure à la nullité du congé en raison de son caractère frauduleux ; subsidiairement, elle sollicite le bénéfice de délais pour quitter les lieux en application des dispositions des articles L 613-1 et L 613-2 du code de la Construction et de l'Habitation.

DECISION DU TRIBUNAL

**Vu le bail en date du 27 février 1996 liant les parties ;
Vu la loi du 6 juillet 1989 prise en son article 15-1 ;**

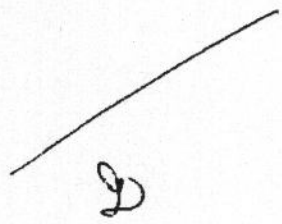
- Sur le congé

Par acte d'huissier en date du 11 juillet 2007, la bailleuse a fait délivrer à Melle K congé pour vendre et ce pour le 29 février 2008.

Cet acte sur la forme répond aux exigences des dispositions de l'article 15-1 susvisé.

Melle K n'a pas souhaité se porter acquéreur de ce bien dont elle est locataire depuis le 27 février 1996.

Toutefois, Melle Catherine K TZ fait conclure au caractère frauduleux dudit congé au motif que le bailleur se serait abstenu d'effectuer des démarches





sérieuses pour trouver un acquéreur et qu'il n'aurait nullement l'intention de vendre.

Si la loi n'a pas institué de contrôle préalable du juge sur la réalité de l'intention de vendre motivant le congé, le destinataire du congé n'en est pas moins recevable à invoquer la fraude.

En l'état des éléments du dossier, il apparaît que depuis la délivrance du congé soit le 11 juillet 2007, la société SCI JPNA ne justifie d'aucune diligence sérieuse visant la mise en vente de l'appartement litigieux, d'aucune visite d'appartement, d'aucun mandat confié à une agence immobilière, d'aucune mention dans un journal ou un site spécialisé en ce domaine ; à cet égard, il ne saurait exciper de la présence de la locataire qui s'est maintenue dans les lieux.

Dans ces conditions, le tribunal considère que sur le fond, les conditions de l'article 15-1 ne sont pas remplies et que dès lors, il n'y a pas lieu de valider ledit congé qui ne produira en conséquence aucun effet.

Il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de la demanderesse les frais irrépétibles exposés.

- Sur l'exécution provisoire

Ce chef de demande est sans objet.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

Dit n'y avoir lieu à validation du congé pour vendre délivré le 11 juillet 2007 à Melle K pour le 29 février 2008.

Dit la société SCI JPNA mal fondé en l'ensemble de ses prétentions ; l'en déboute.

.Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne la société SCI JPNA aux dépens

Prononcé le 9 novembre 2010

LE GREFFIER

LE PRESIDENT