

TRIBUNAL D' INSTANCE
154, rue Lecourbe
16, rue Pécelet
75015 PARIS
☎ : 01.53.68.77.80

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Au nom du peuple Français

RG N° 11-12-001173

Minute : 13 -

JUGEMENT

Du : 15/05/2013

O [REDACTED]

C/

G [REDACTED]

AJ N°751010012012056961 du 03/12/2012

JUGEMENT

A l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 15 Mai 2013 ;

Sous la Présidence de Marie GABORIT, Juge d'Instance, assistée de Brigitte FUTTERSACK, Greffier ;

Après débats à l'audience du 3 avril 2013, le jugement suivant a été rendu,

ENTRE :

DEMANDEUR :

Monsieur O [REDACTED]
17 rue des Aubépines, 91450 SOISY SUR SEINE,
assisté de Me LUCE Yannick, avocat au barreau de PARIS

Madame R [REDACTED]
17 rue des Aubépines, 91450 SOISY SUR SEINE,
représentée par Me LUCE Yannick, avocat du barreau de PARIS

ET :

DÉFENDEUR :

Monsieur G [REDACTED]
90 rue Castagnary (1er étage, porte gauche), 75015 PARIS,
représenté par Me LIVET-LAFOURCADE Christophe, avocat du barreau de
PARIS
(aide juridictionnelle totale BAJN° 75101/0012012/056961 du 03/12/2012)

Madame C [REDACTED] épouse G [REDACTED]
90 rue Castagnary (1er étage, porte gauche), 75015 PARIS,
représentée par Me LIVET-LAFOURCADE Christophe, avocat du barreau
de PARIS

Exécutoire à :
Me LIVET-LAFOURCADE
Expédition à :
Me LUCE
le :



EXPOSE DU LITIGE

Le 12 juin 2009, Monsieur ~~Alain B~~ a consenti à Monsieur ~~Karamoko G~~ un bail à usage d'habitation, à effet immédiat, portant sur un appartement situé 90 rue Castagnary à Paris 15ème arrondissement, pour une durée de trois ans, renouvelable par tacite reconduction, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 450 euros, révisable annuellement et de 20 euros de provision sur charges.

Par acte authentique de vente en date du 29 avril 2011, Monsieur Alain O ~~et Madame Valérie R~~ ont acquis cet appartement et sont venus aux droits du précédent propriétaire.

Le 5 décembre 2011, Monsieur Alain O ~~et Madame Valérie R~~ ont signifié à Monsieur Karamoko G ~~et Madame Aissata C~~ épouse G ~~un congé pour reprise pour habiter au bénéfice de leur fils Florent O~~, avec effet au 12 juin 2012 à minuit. A cette date, les époux G ~~n'ont pas volontairement quitté les lieux.~~

Monsieur Alain O ~~et Madame Valérie R~~ ont alors fait assigner, une première fois, en référé les époux G ~~pour obtenir :~~

- la validation du congé,
- la constatation de l'occupation des lieux par les époux G ~~,~~
- leur expulsion,
- leur condamnation conjointe et solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle de 477 euros jusqu'à restitution des lieux,
- leur condamnation à la somme de 2500 euros au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux entiers dépens.

Par ordonnance de référé du 9 octobre 2012, le Président du Tribunal d'instance du 15ème arrondissement a constaté l'existence d'une contestation sérieuse et a dit n'y avoir lieu à référé.

Par exploit d'huissier de justice, en date du 13 novembre 2012, Monsieur Alain O ~~et Madame Valérie R~~ ont fait assigner, au fond, les époux G ~~devant le Tribunal d'instance de Paris 15ème arrondissement, au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :~~

- constater la validité du congé signifié aux époux G ~~le 5 décembre 2011,~~
- dire que les époux G ~~sont occupants sans droit ni titre de l'appartement leur appartenant,~~
- ordonner la libération des lieux par les époux G ~~et la remise des clefs après établissement d'un état des lieux de sortie,~~
- ordonner leur expulsion et celle de tout occupant de leur chef, et dire que, passé un délai d'un mois à compter de la signification de la décision, il pourra être procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance de la force publique si besoin est, et au transport des meubles laissés dans les lieux dans un local désigné par les demandeurs aux frais des expulsés,
- condamner conjointement et solidairement les époux G ~~au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle de 477~~



euros jusqu'à restitution des lieux,

- condamner conjointement et solidairement les époux G [REDACTED] au paiement de la somme de 2.500 euros au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux entiers dépens.

Après échec de la tentative de conciliation, l'affaire a été entendue à l'audience du 03 avril 2013.

A l'audience, Monsieur Alain O [REDACTED] comparant en personne, assisté de son conseil, et Madame Valérie R [REDACTED], représentée par le même conseil, font valoir, au soutien de leurs prétentions, reprenant le bénéfice de leur exploit introductif d'instance, qu'ils ont donné congé aux époux G [REDACTED] pour loger leur fils, Florent O [REDACTED], conformément aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. Ils considèrent que ce texte n'impose pas au bailleur d'indiquer les mobiles et motifs de la reprise. Le Tribunal n'a donc pas à opérer de contrôle a priori sur ces éléments.

Prenant appui sur le fait que le congé pour reprise pour habiter a été signifié dans les formes et délais imposés par le texte, c'est à dire par un acte d'huissier identifiant Florent O [REDACTED] comme bénéficiaire du congé, avec mention de son adresse personnelle, ils concluent que les époux G [REDACTED] se maintiennent sans droit ni titre dans le logement litigieux.

En réponse à la demande reconventionnelle de régularisation annuelle de charges, Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] concèdent qu'une régularisation à compter du 29 avril 2011 doit être opérée pour un montant de 262,62 euros et qu'une régularisation pour l'année 2012 ne peut pas avoir lieu, à ce jour.

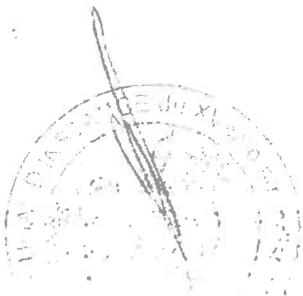
A l'audience du 03 avril 2013, les époux G [REDACTED], représentés par leur conseil, sollicitent le rejet de l'intégralité des demandes des bailleurs. Ils estiment que le congé ainsi délivré est nul car frauduleux.

Subsidiairement, ils demandent un délai de douze mois pour quitter les lieux, à compter de la signification du jugement à intervenir et concluent au débouté de la demande de suppression ou de réduction du délai de deux mois visé par l'article 62 alinéa 1 de la loi du 9 juillet 1991.

A titre reconventionnel, les époux G [REDACTED] réclament la condamnation de Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED]

- à justifier des régularisations annuelles de charges depuis la conclusion du bail, sous astreinte de quarante euros par jour de retard suivant le mois de la signification du jugement à intervenir et pendant une durée d'un mois,
- à leur restituer le trop-perçu des charges réglé depuis le 29 avril 2011 jusqu'au 1er trimestre 2013, soit la somme totale de 1.091,38 euros,
- au paiement de la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance qu'ils ont subi,
- aux entiers dépens.

Ils demandent en outre que le logement ainsi mis à disposition par Monsieur Alain



O [redacted] et Madame Valérie R [redacted] soit déclaré non conforme aux dispositions de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 imposant la fourniture d'un logement décent. Enfin, ils disent qu'il n'y a pas lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Selon des conclusions en défense régulièrement visées par le greffe et développées à l'audience auxquelles il convient de se référer pour le détail de leur argumentation, les époux G [redacted] font valoir que Monsieur Alain O [redacted] et Madame Valérie R [redacted] avaient pour intention de les évincer et de les sanctionner de leur refus d'accepter l'augmentation de loyer d'un montant de 200 euros notifiée par lettre datée du 14 mai 2011, augmentation qui par ailleurs n'est pas conforme à la réglementation en vigueur, et qui explique le refus de renouvellement du bail.

Ils concluent donc au caractère frauduleux du congé pour reprise, délivré le 5 décembre 2011 par Monsieur Alain O [redacted] et Madame Valérie R [redacted], et partant au débouté de la demande de validation dudit congé présenté par ces derniers.

Ils soutiennent, en l'espèce, que leur situation leur permet de bénéficier d'un délai de douze mois, à compter de la signification de la présente décision pour se maintenir dans les lieux, puisqu'ils ont accompli les démarches nécessaires pour obtenir un logement social auprès de la Mairie de Paris, avant même l'introduction de la présente procédure et qu'ils ont bénéficié d'une décision de la Commission de Médiation de Paris et d'un jugement du Tribunal administratif de Paris reconnaissant la nécessité de leur relogement en urgence. Ils estiment, en conséquence, que le délai de deux mois prévu par l'article 62 alinéa 1 de la loi du 9 juillet 1991 ne doit pas être réduit ou supprimé contrairement à la demande formulée par Monsieur Alain O [redacted] et Madame Valérie R [redacted].

A titre reconventionnel, les époux G [redacted] considèrent que conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, et à la décision du juge des référés du 09 octobre 2012, le bailleur doit effectuer une régularisation annuelle des charges, qui en l'espèce, n'a pas eu lieu depuis plusieurs années. Ils font valoir qu'un trop-perçu de charges, réglées au bailleur pour un montant de 341,4 euros au titre de l'année 2011 et de 750 euros au titre de l'année 2012 et du 1^{er} trimestre 2013, doit leur être restitué par les bailleurs.

Enfin, invoquant le bénéfice des dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil et de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, les époux G [redacted] font valoir qu'en l'espèce, l'appartement litigieux, qui fait l'objet d'une procédure au titre du règlement sanitaire du département de Paris, ne répond pas aux exigences de conformité imposées au bailleur par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, comme en atteste la lettre rédigée par l'inspecteur de salubrité le 15 février 2013.

En conséquence, ils estiment qu'ils ont subi un trouble de jouissance justifiant l'octroi de la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts.

La décision est mise en délibéré au 15 mai 2013.

La présente décision, susceptible d'appel, est contradictoire.



MOTIFS DE LA DÉCISION

- Sur la validité du congé

En application de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. Le congé afin de reprise doit, à peine de nullité, indiquer le motif allégué ainsi que les nom et adresse du ou des bénéficiaires de la reprise. Le délai de préavis applicable au congé lorsqu'il émane du bailleur est de six mois, ce délai courant à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

En l'espèce, le congé reprise pour habiter a été signifié le 5 décembre 2011, par acte d'huissier de justice, aux époux G■■■■, soit plus de six mois avant l'expiration du bail le 12 juin 2012. Il mentionne expressément que le congé est donné au bénéfice de Monsieur G■■■■ Florent né le 16 septembre 1989 en qualité de fils du requérant et demeurant 17 rue des Aubépines 91450 Soisy-Sur-Seine. Ce congé est donc régulier en la forme.

S'il n'appartient pas au Tribunal d'exercer un contrôle sur les motifs de la reprise, en revanche, il est constant que relève de l'appréciation souveraine du juge du fond l'examen du moyen soulevé par le locataire du caractère frauduleux ou illicite de la reprise, dès lors que le locataire peut établir qu'à l'époque de la délivrance du congé le bailleur avait une intention frauduleuse.

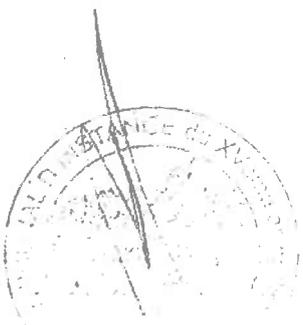
En l'espèce, il ressort d'un courrier du 14 mai 2011 (objet de la pièce n° 1 versée aux débats par les défendeurs), adressé un mois après l'acquisition de cet appartement par les demandeurs, que Monsieur Alain O■■■■ et Madame Valérie R■■■■ ont notifié aux époux G■■■■ une augmentation de loyer de 200 euros à compter du 1er juin 2011, lesquels s'y sont opposés.

Cette augmentation de loyer, faite en méconnaissance des dispositions d'ordre public de l'article 17 C de la loi du 6 juillet 1989 relatives à la fixation du loyer du bail renouvelé, apparaît comme une tentative manifeste de détournement de ces dispositions d'ordre public.

Faute d'obtenir le paiement d'un loyer augmenté sans respecter les prescriptions légales susvisées, les bailleurs ont fait délivrer un congé le 5 décembre 2011, certes sept mois après la tentative d'augmentation du loyer mais dans les six mois précédant l'expiration du bail, respectant ainsi le délai de préavis applicable au congé donné par le bailleur.

L'ensemble de ces éléments démontrent que Monsieur Alain O■■■■ et Madame Valérie R■■■■ n'avaient aucune intention de reprendre le logement pour y faire habiter leur fils lors de la délivrance du congé aux fins de reprise, qui apparaît dans ces conditions comme la sanction du refus du locataire d'accepter l'augmentation irrégulière du loyer que le propriétaire a tenté de lui imposer.

Les époux G■■■■ rapportent, en conséquence, la preuve d'une intention



frauduleuse de Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED], à l'époque de la délivrance du congé. Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] ne fournissent aucun élément tendant à confirmer leur volonté de prendre possession des lieux au profit de leur fils.

Il s'ensuit que la nullité du congé délivré le 5 décembre 2011 par les demandeurs doit être constatée.

Dès lors, le bail a été reconduit pour une durée de trois ans à compter du 12 juin 2012 aux mêmes conditions que le bail initial.

- Sur l'expulsion, la séquestration des meubles et l'indemnité d'occupation

Ces demandes sont désormais sans objet eu égard à la non validation du congé pour reprise et à la reconduction du contrat de bail.

- Sur la demande de délais pour quitter les lieux

En raison de la nullité du congé délivré le 05 décembre 2011 par Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED], la demande de délai des époux G [REDACTED] fondée sur les dispositions combinées des articles L.613-1 du Code de la construction et de l'habitation, L.412-3, L.412-4, L.412-6 à L.412-8 du Code des procédures civiles d'exécution, est sans objet. Il en est de même de la demande de suppression ou de réduction du délai de deux mois prévu par l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution soutenue par les demandeurs.

- Sur la demande reconventionnelle en remboursement de provision sur charges

Monsieur et Madame G [REDACTED] sollicitent la condamnation des bailleurs à justifier des régularisations annuelles de charges depuis la conclusion du bail, sous astreinte de quarante euros par jour de retard suivant le mois de la signification du jugement à intervenir et pendant une durée d'un mois.

Or, Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] ne sont devenus propriétaires des lieux donnés à bail que depuis le 29 avril 2011, date de la signature de l'acte authentique de vente. Dès lors, ce n'est qu'à compter de cette date que leur incombe l'obligation de régularisation annuelle des charges. Pour la période antérieure, les locataires auraient du agir à l'encontre des précédents propriétaires du bien loué.

Par conséquent, Monsieur et Madame G [REDACTED] seront déboutés de leur demande de justification des régularisations annuelles de charges depuis l'origine du bail.

Au titre de l'année 2011

L'article 23 de loi du 6 juillet 1989 dispose que les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Il prévoit également que les demandes de provisions doivent être justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au

statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

En l'espèce, Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] ont acquis l'appartement situé au 90 rue Castagnary à Paris 15^{ème} arrondissement par acte authentique de vente en date du 29 avril 2011. Ils ne contestent pas avoir à effectuer une régularisation des charges pour la période allant du 29 avril 2011 au 31 décembre 2011. Les demandeurs produisent un décompte de charges pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011 (pièce n°13) qui fait apparaître un total de charges locatives récupérables pour l'année 2011 de 262,62 euros (256,20 + 6,42) soit 21,88 euros par mois alors que les époux G [REDACTED] ont versé une provision sur charges de 600 euros soit 50 euros par mois. Il en résulte que le trop-perçu dont ont bénéficié les bailleurs devra être remboursé aux locataires.

Il convient en conséquence de procéder à une régularisation pour la période allant du 29 avril 2011, date d'acquisition du bien, jusqu'au 31 décembre 2011, soit une durée de huit mois, puisque Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] ne sauraient être tenu au remboursement de sommes éventuellement trop-perçues pour la période antérieure à l'acquisition du bien donné à bail.

En l'espèce, les époux G [REDACTED] ont versé 400 euros de provision sur charges pour cette période (8 mois X 50 euros mensuel) alors que le total des charges récupérables s'élèvent à la somme de 175,04 euros (8 X 21,88 euros).

En conséquence, le trop-perçu par les bailleurs devra être remboursé aux locataires et Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] seront donc condamnés à rembourser aux époux G [REDACTED] la somme de 224,96 euros (400 - 175,04 euros).

• *Au titre de l'année 2012*

A ce jour, le décompte des charges de copropriété récupérables pour l'année 2012 n'est pas encore disponible dans l'attente de l'approbation des comptes de l'année par l'assemblée générale des copropriétaires. Par ailleurs, les demandeurs ne produisent pas de budget prévisionnel pour l'année 2012.

Les époux G [REDACTED] seront donc déboutés de leur demande de restitution de trop-perçu pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012.

- Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour trouble de jouissance

En vertu de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 le bailleur doit remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le deuxième alinéa du nouvel article 6 précise que les caractéristiques correspondantes à cette notion de "logement décent" seront définies par un décret en Conseil d'Etat qui prévoit que le logement décent est d'abord un logement dont l'état satisfait à certaines conditions liées à la sécurité physique et à la santé des locataires.

En l'occurrence, les époux G [REDACTED] ont effectué un signalement auprès de la



Direction du logement et de l'habitat de la Mairie de Paris qui a procédé à un contrôle du logement qu'ils occupent au 90 rue Castagnary à Paris 15^{ème} arrondissement. Il ressort du rapport établi le 15 février 2013 par l'inspecteur de salubrité que la fenêtre de la pièce principale et son coffrage ainsi que la porte fenêtre ne sont pas étanches, ne permettent pas une protection efficace contre les intempéries et que de l'humidité se manifeste dans le coin cuisine et dans la salle d'eau en raison de dysfonctionnements des extracteurs d'air.

Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] n'ont jamais été avisés de ces désordres ou mis en demeure d'effectuer des travaux par les époux G [REDACTED] préalablement à la saisine de l'inspecteur de salubrité, laquelle est postérieure au congé pour reprise signifié par les bailleurs. Or, ces désordres n'ont pas pour effet de rendre le logement loué inhabitable ou indécent, les époux G [REDACTED] ne produisant, par ailleurs, aucun élément de nature à évaluer le désagrément ainsi subi.

Il convient dès lors de débouter les époux G [REDACTED] de leurs demande de dommages intérêts pour trouble de jouissance.

- Sur les frais irrépétibles

Il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge de Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] les frais non compris dans les dépens qu'il ont dû engager pour la présente instance. Il y a donc lieu de rejeter leur demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le Tribunal note que Monsieur et Madame G [REDACTED] n'ont formulé aucune demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

- Sur les dépens

Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] qui succombent, supporteront leurs propres frais et les dépens, conformément à l'article 696 du Code de procédure civile.

- Sur l'exécution provisoire

Les circonstances de la cause justifient le prononcé de l'exécution provisoire, laquelle est nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire. Il convient en conséquence de l'ordonner pour toutes les dispositions du présent jugement.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant après audience publique, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire en premier ressort,

CONSTATE la nullité du congé délivré le 05 décembre 2011 par Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] à Monsieur Karamoko G [REDACTED] et Madame Aissata C [REDACTED] épouse G [REDACTED]

DIT que le bail liant les parties s'est tacitement reconduit à compter du 12 juin

2012 pour une durée de trois ans,

CONDAMNE Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] à payer à Monsieur Karamoko G [REDACTED] et Madame Aissata O [REDACTED] épouse G [REDACTED] la somme de 224,96 euros (deux cents vingt-quatre euros et quatre-vingt-seize centimes) au titre de la régularisation des charges de l'année 2011,

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes, plus amples ou contraires, jugées non fondées,

CONDAMNE Monsieur Alain O [REDACTED] et Madame Valérie R [REDACTED] aux entiers dépens, lesquels seront recouvrés conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle,

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile,

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé et prononcé à Paris par mise à disposition au greffe le 15 mai 2013.

La minute de la présente décision a été signée par Marie GABORIT, président et par Brigitte FUTTERSACK greffier.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

En conséquence la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter-main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente expédition conforme à la minute est délivrée sous la forme exécutoire par le Greffier en Chef.

P/ A Paris, le 28 MAI 2013
Le Greffier en Chef,



