EXTRAIT DES MINUTES DU SECRÉTARIAT-GREFFE
TRIBUNAL D'INSTANCE DU 1er ARRDT DE PARIS

Min N°
RG N° 11-15-000246
ILOT SAINT HONORE
C/
[redacted]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS 1ER

JUGEMENT DU 12 avril 2016

DEMANDERESSE :

SNC ILOT SAINT HONORE
16 rue du Louvre, 75001, PARIS
représentée par Me ATTAL Cécile, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDERESSE :

[redacted]
123-125 rue Saint Honoré, 75001, PARIS
représentée par Me THISSE Marine, avocat au barreau de Paris

COMPOSITION DU TRIBUNAL : Mme Laurence MENGIN, Vice-Présidente déléguée par ordonnance du 09 décembre 2015 , aux débats, au délibéré et au prononcé du jugement.

GREFFIER : Annick GUILLERM, Greffier, aux débats et Nelly BARBIER, agent ayant prêté le serment de greffier, au prononcé du jugement.

DÉBATS : Audience publique du 1er mars 2016

JUGEMENT :

contradictoire, en premier ressort, rendu publiquement le12 avril 2016 par voie de mise à disposition au greffe, avis en ce sens ayant été donné aux parties présentes ou représentées à l'audience des débats.

Suivant contrat sous seing privé en date du 16 avril 1980, soumis aux dispositions de la loi du 1er septembre 1948, la société LES GRANDS MAGASINS DE LA SAMARITAINE a donné à bail un appartement situé 8 rue Bailleul à Paris 1er à [redacted] La société TMW ayant acquis ce logement, a conclu un accord de relogement avec ses locataires le 20 juillet 2002 aux termes duquel elle mettait à leur disposition un appartement situé 123-125 rue Saint Honoré à Paris 1er.

La société ILOT SAINT HONORE, venant aux droits de la société TMW, a fait délivrer un congé pour vendre à ses locataires le 19 mars 2009.

[redacted] est décédé le 14 octobre 2009.

Ce congé ayant été contesté, la Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 14 mars 2013, a considéré que seules les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 étaient applicables à la convention de relogement signée le 20 juillet 2002, que le bail était arrivé à terme le 12 septembre 2009 et s'était tacitement reconduit pour une nouvelle période de six ans. Elle a pris acte du renoncement de la société ILOT SAINT HONORE à poursuivre la validation du congé.

La société ILOT SAINT HONORE a signifié un nouveau congé à [redacted] le 13 octobre 2014 pour le 12 septembre 2015.

Par acte d'huissier en date du 23 septembre 2015, la société ILOT SAINT HONORE a assigné sa locataire devant ce Tribunal aux fins, par décision assortie de l'exécution provisoire :

1) de voir valider le congé délivré le 13 octobre 2014, prononcer la résiliation de la convention de relogement conclue entre les parties et ordonner l'expulsion de la locataire ainsi que tout occupant de son chef ;

2) de la voir condamner à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle égale à 950 € jusqu'à la libération effective des lieux, ainsi que 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens comprenant le coût du congé.

L'affaire a été appelée à l'audience du 13 octobre 2015, et plaidée à celle du 1er mars 2016, au cours de laquelle le demandeur, représenté par son avocat, a repris les prétentions contenues dans l'assignation en réduisant sa demande au titre de l'indemnité d'occupation à la somme de 651,30 € par mois correspondant au loyer qu'il aurait été en droit de demander si la convention avait été renouvelée et s'est opposé à l'octroi de délai.

[redacted] représentée par son avocat, conteste le bien fondé du congé au motif que les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 doivent s'appliquer conformément aux dispositions du bail et soutient que le congé est donc nul.

Elle indique que dans une affaire similaire ayant opposé la société ILOT SAINT HONORE et un autre de ses locataires qui avait également bénéficié d'une convention de relogement, la cour d'appel de Paris a jugé que la dite convention était régie par les dispositions de la loi du 1er septembre 1948, comme le précédent bail.
Subsidiairement, elle soutient que l'expulsion de son logement serait disproportionnée au regard de son droit à la vie privée et familiale reconnu par l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme.
Plus subsidiairement, elle sollicite des délais pour quitter les lieux faisant valoir que ses revenus ne lui permettent pas d'obtenir un logement dans le secteur privé, qu'elle est en attente d'un logement social et qu'une expulsion serait traumatisante pour elle-même compte-tenu de son état de santé. Elle demande enfin au tribunal de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant du loyer actuel.

SUR QUOI ;

1) Sur la résiliation du bail :

Il résulte des termes du dispositif de l'arrêt définitif de la cour d'appel de Paris du 14 mars 2013, qui bénéficie de l'autorité de la chose jugée, que seules les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 sont applicables à la location conclue entre les parties.

Dès lors, la demande de [redacted] tendant à voir juger que les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 s'appliqueraient à la convention de relogement se heurte à l'autorité de la chose jugée de l'arrêt précité et n'est pas recevable.

Aux termes de l'art 15 de la loi du 6 juillet 1989,

"I. Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué .... Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

II. Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis...
A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification."

Il ressort des éléments versés aux débats que le congé délivré le 13 octobre 2014 a été notifié dans les formes et délais prévus par l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 et pour un motif prévu par la loi.

Il convient donc de valider le congé et de prononcer la résiliation du bail.

2) Sur l'expulsion de la locataire :

[redacted] soutient que son expulsion aurait un caractère disproportionné et non nécessaire au regard de l'atteinte qu'elle porterait à son droit à la vie privée et familiale proclamé par l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme.

La société ILOT SAINT HONORE soutient que ce texte et la jurisprudence citée par la locataire, qui ne concerneraient que les collectivités publiques, ne seraient pas applicables à un propriétaire privé, qui jouit du droit de propriété protégé par l'article 1 alinéa 1 du protocole additionnel à la convention précitée.

Il y a donc lieu de déterminer si la mesure d'expulsion sollicitée, fondée sur le droit de propriété du bailleur, serait proportionnée au regard du droit au respect de la vie privée et familiale de la locataire, ces deux droits étant également protégés, observation étant faite que contrairement à ce qu'indique le demandeur, dans une seule des jurisprudences produites par la défenderesse, une commune était propriétaire, alors que dans les deux autres cas, il s'agissait de propriétaires privés.

Il est donc nécessaire d'examiner les situations respectives des parties.

[redacted], âgée de 51 ans, veuve, vit seule dans un appartement de deux pièces d'une surface de 39 m² selon le bailleur. En1980, elle a loué un appartement situé 8 rue Bailleul à Paris 1er qu'elle a occupé pendant 20 ans, puis à la suite de la convention de relogement conclue avec le bailleur, elle loue un appartement situé 123-125 rue Saint Honoré, dans le même quartier, depuis 16 ans, et a toujours bénéficié d'un loyer faible en application des dispositions de la loi du 1er septembre 1948.

[redacted] qui a manifestement toujours rempli ses obligations de locataire de bonne foi et ce depuis 36 ans, perçoit un salaire d'environ 1.300 € et justifie demander un logement social tous les ans depuis trois ans.
Elle fait état de nombreuses démarches auprès de diverses autorités de la mairie pour obtenir un logement, mais les réponses obtenues attestent de la pénurie des logements sociaux dans la ville de Paris et de ce que [redacted] qui est célibataire et sans enfant à charge, n'est pas un cas prioritaire. Par ailleurs, contrairement aux dires du bailleur, rien ne permet de penser qu'en cas d'expulsion, [redacted] deviendrait prioritaire.

Compte-tenu de l'état du marché locatif parisien, caractérisé par une faible offre de locations par rapport aux besoins, et par la cherté des loyers, avec pour corollaire une concurrence très forte entre les candidats à la location et des exigences de garanties de la part des bailleurs, que [redacted], qui n'a qu'un petit salaire, ne pourrait pas fournir, il serait très difficile pour cette dernière de trouver à se reloger dans Paris dans le secteur locatif privé.

Par ailleurs, elle produit des attestations et certificats médicaux dont il résulte qu'elle est fragile et souffre d'un syndrome anxio-dépressif réactionnel à la procédure en cours.

De son côté, la société ILOT SAINT HONORE est une société civile immobilière, qui gère plusieurs logements. Elle n'avance aucun motif à sa décision de vendre l'appartement loué à [redacted] Elle ne donne aucun élément sur ce qu'elle attend de cette opération, ni sur sa propre situation financière. Elle se contente de mentionner, à propos de l'indemnité d'occupation réclamée, qu'elle pourrait louer cet appartement au prix du marché pour un loyer mensuel de 651,30 €.

Son intérêt à expulser [redacted] apparaît donc de nature purement financière, sans que toutefois elle ne donne d'indication sur ce qui l'a déterminée à vendre l'appartement loué, plutôt que de solliciter une augmentation du loyer, procédure qui lui est ouverte dès lors que le bail est soumis depuis 16 ans à la loi du 6 juillet 1989.

Force est de constater qu'en cas d'expulsion, [redacted] serait sérieusement menacée de se trouver sans aucun logement, l'hébergement d'urgence en hôtel n'apparaissant pas une solution sur le long terme, et même à court terme, compte-tenu de son état de santé, alors que le bailleur ne fait état d'aucun élément à l'appui de sa demande d'expulsion.

Dès lors, au regard de l'intérêt non défini du bailleur à l'expulsion sollicitée, il apparaît manifestement que l'expulsion de [redacted] porterait une atteinte disproportionnée à son droit à une vie privée et familiale.

En conséquence, la demande en expulsion sera rejetée.

<u>3) Sur l'indemnité d'occupation :</u>

Le loyer actuel est de 48,26 € par mois outre une provision pour charges de 67 € pour un appartement de 39 m².

La société ILOT SAINT HONORE soutient qu'elle serait en droit de proposer à [redacted] le renouvellement de son bail moyennant la fixation du loyer au prix du loyer de référence minoré fixé à 16,70 €/m² sur le secteur géographique concerné en application de l'arrêté n°2015 176-0007 du 25 juin 2015, soit 651,30 € par mois.

Compte-tenu de la nature mixte de l'indemnité d'occupation, compensatoire et indemnitaire, il convient de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle due par [redacted] à cette somme.

4) Sur l'exécution provisoire et l'art 700 du Code de Procédure Civile :

Aucune circonstance particulière ne vient justifier l'exécution provisoire du présent jugement.
Cette demande ne peut donc être que rejetée.

Il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge du demandeur les frais irrépétibles qu'il a engagés pour la présente instance.
Il n'y donc pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

[redacted] sera condamnée aux dépens, dont il convient d'exclure le coût du congé délivré par le bailleur, qui compte-tenu des circonstances de l'espèce, n'a pas à incomber à la locataire.

PAR CES MOTIFS ;

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision contradictoire et en premier ressort :

- Valide le congé délivré le 13 octobre 2014 et constate que [redacted] est occupante sans droit ni titre depuis le 13 septembre 2015 ;

- Déboute la société ILOT SAINT HONORE de sa demande en expulsion ;

- Condamne [redacted] à payer à la société ILOT SAINT HONORE une indemnité d'occupation mensuelle égale à 651,30 € par mois outre les charges ;

- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire ;

- Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

- Condamne [redacted] aux dépens.

Ainsi fait et jugé à PARIS le 12 avril 2016 .

LA GREFFIÈRE **LA PRÉSIDENTE**

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Le Greffier en Chef