

Tribunal d'Instance du 11<sup>e</sup> arrondissement  
91 Rue Oberkampf  
75011 PARIS

4

Extrait des minutes du Greffe  
du Tribunal d'Instance  
du 11<sup>ème</sup> Arrondissement de PARIS

N°717/2015  
RG 11-15-000275

Tristan  
c/

Anne et Ja

### JUGEMENT DU 17 décembre 2015

**JUGEMENT  
DU  
17 décembre 2015  
réputé contradictoire**

#### DEMANDEUR:

Monsieur Tristan , 19 rue du Calvaire, 92210, SAINT CLOUD, représenté(e) par Maître ROSANO Valérie, avocate au barreau de PARIS, domiciliée en cette qualité 7 rue Chabonais 75002 Paris

#### DEFENDEURS:

Madame Anne , 130 boulevard Voltaire, 75011, PARIS, représenté(e) par Maître LOYER Laurent, avocat au barreau de PARIS, domicilié en cette qualité 10 Rue de la Pépinière 75008 Paris

Monsieur J , 130 boulevard Voltaire, 75011, PARIS, non comparant

#### COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Madame LORENZI Stéphane  
Greffière : Madame CROUZIER Caroline

DEBATS: Audience publique du 20 octobre 2015

#### JUGEMENT :

réputé contradictoire en premier ressort, prononcé en audience publique le 17 décembre 2015 par Madame LORENZI Stéphane, Présidente, assistée de Madame CROUZIER Caroline, Greffière, par sa mise à disposition au greffe du tribunal à cette date, ainsi que les parties en ont été avisées à l'issue des débats.

Copie exécutoire délivrée le : à :  
Copie délivrée le : à :

## FAITS ET PROCEDURE

Par acte sous seing privé en date du 28/02/1994, l'indivision POMIER a donné en location à Mme Anne un immeuble à usage d'habitation situé 130 boulevard Voltaire à PARIS 75011. Le bail a été renouvelé le 20/04/2000 au bénéfice de Mme et M J.

Par exploit en date du 06/05/2014, M venant aux droits de l'indivision a fait part à Mme et M J de son intention de vendre le logement loué et leur a, en conséquence, donné congé pour le 28/02/2015.

Par exploit en date du 17/04/2015 pour Mme et du 21/04/2015 pour M et M J, propriétaire de cet appartement a fait assigner Mme et M DAVID devant le Tribunal de céans, aux fins, sous le bénéfice de l'exécution provisoire de :

- voir le congé aux fins de vente validé,
- voir constater que Mme et M sont déchus de plein droit de tout titre d'occupation de l'immeuble situé 130 boulevard Voltaire à PARIS 75011,
- ordonner l'expulsion de Mme et M, et celle de tous occupants de leur chef, et la séquestration des meubles,

et afin d'obtenir la condamnation de Mme et M, au paiement de :

- une indemnité d'occupation mensuelle égale à 1050,42 euros jusqu'à libération effective des lieux,
- la somme de 2500 euros, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile
- des dépens.

Au soutien de ses prétentions, M expose qu'en dépit du congé délivré Mme et M se maintiennent dans les lieux et ne n'envisagent pas d'en partir.

L'affaire appelée à une première audience le 09/05/2015 a fait l'objet de plusieurs renvois.

A l'audience du 20/10/2015, M reprend ses demandes initiales. Il expose que Mme et M J sont occupants sans droit ni titre depuis le 28/02/2015 en raison du congé valablement délivré conformément aux dispositions applicables qui comportait une offre de vente de l'appartement au prix de 226 000 euros, qu'à la délivrance de ce congé Mme et M n'ont pas fait connaître leur intention d'acquérir le bien et qu'ils empêchent la réalisation de la vente dans le délai imparti. M fait valoir que contrairement à ce qui est soutenu en défense, le bien a été proposé à un prix conforme aux estimations faites par l'agence immobilière qui a précisé que pour cet appartement d'une surface de 31,47 m2 la valeur du bien se situe dans une fourchette entre 230 000 et 260 000 euros.

En défense, Mme expose qu'elle est locataire depuis vingt ans, elle prétend que le congé serait nul pour fraude, le bien ayant été mis en vente à un prix dissuasif ne lui permettant pas d'acquérir le bien.

Par ailleurs elle indique qu'artiste, inscrite à la maison des artistes, elle vient de déposer un dossier de demande de RSA, avec l'aide de la mission locale. Elle ajoute que M est propriétaire de 9 lots au sein du même immeuble.

Elle précise qu'elle a deux enfants à charge, tous deux handicapés et demande à titre subsidiaire un délai de 36 mois pour quitter les lieux. Elle précise qu'elle n'a pas d'arriéré de loyer, qu'elle a déposé, depuis de nombreuses années ( première demande en 1999 ) une demande de logement social à Paris et proche banlieue. Elle ajoute qu'en dépit de la décision de la commission de médiation du département de Paris la déclarant prioritaire à l'attribution d'un relogement en urgence, elle n'a pas toujours pas été relogée.

M indique qu'il est opposé à l'octroi de délais d'expulsion, en faisant valoir qu'il n'a pas à se substituer aux carences des services de l'Etat.

Il ajoute qu'il ne peut lui être reproché de disposer d'un patrimoine immobilier pour justifier d'une demande de délai, alors que Mme Anne [redacted] a refusé le rendez vous proposé par l'administrateur de biens pour examiner sa situation.

Cité en l'étude, M J [redacted]

[redacted] n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

## MOTIFS

### Sur la validation du congé :

Aux termes de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer les 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.

Il résulte des pièces versées aux débats et notamment:

- le bail des locaux passé sous seing privé en date du le 20/04/2000
- le congé pour vente signifié le 06/05/2014, pour le 28/02/2015

Que le bail s'il indique qu'il a été consenti et accepté pour une durée de trois années précise également qu'il commencera à courir à compter du 01/08/1987 pour finir le 31/07/1990, le bail a été tacitement renouvelé pour la même durée pour arriver à terme le 28/02/2015.

En application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, il appartient au locataire qui se prévaut d'une fraude justifiant l'annulation du congé de prouver que l'offre de vente notifiée par le bailleur a été faite pour un prix volontairement dissuasif dans l'intention évidente de l'empêcher d'exercer son droit légal de préemption .

En l'espèce, l'offre de vente incluse dans le congé a été faite au prix de 226 000€. Les estimations de l'appartement produites situent sa valeur dans une fourchette comprise entre 170 000 et 265 000 euros, pour un appartement de 32m2 représentant le lot n° 311 de la copropriété, l'estimation indiquée par le bailleur concernant un autre lot. Dès lors, l'offre de vente de l'appartement correspondant à la fourchette haute des estimations données, le bailleur a proposé un prix qui ne peut être considéré comme manifestement excessif, à défaut de manœuvres illicites démontrées, de nature à rendre le congé frauduleux .

En conséquence, il convient de constater que Mme [redacted] et M. [redacted] sont déchus de plein droit de tout titre d'occupation sur le local situé 130 boulevard Voltaire à PARIS 75011, à l'expiration du délai de préavis soit depuis le 01/03/2015 et ordonner leur expulsion;

Il convient en conséquence d'ordonner l'expulsion des occupants.

### Sur les délais sollicités pour quitter les lieux:

Attendu que les articles L412-3 et suivants du Code des procédures d'exécution disposent que le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Que la durée des délais prévus ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

Qu'au vu des éléments du dossier, compte tenu de la situation personnelle et financière de Mme [REDACTED] et M. J. [REDACTED], il sera fait droit à la demande de suspension des mesures d'expulsion qui pourront être engagées à leur encontre.

Qu'en conséquence, il y a lieu d'accorder à Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] un délai d'expulsion de 36 mois.

#### Sur l'indemnité d'occupation:

L'indemnité d'occupation due depuis l'expiration du délai de préavis et jusqu'à libération effective des lieux est fixée au montant mensuel du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié.

Mme [REDACTED] et M. J. [REDACTED] sont condamnés in solidum à payer à M. [REDACTED] cette indemnité.

#### Sur l'exécution provisoire:

La nature de l'affaire ne justifie pas que soit ordonnée l'exécution provisoire de la présente décision.

#### Sur les frais:

L'équité commande qu'il ne soit pas fait application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

#### Sur les dépens:

Conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de Procédure civile, Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] qui succombent partiellement conserveront la charge des dépens exposés.

#### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par décision réputée contradictoire, en premier ressort

**VALIDE** le congé en date du 06/05/2014 pour vendre signifié par M. Tristan NOLIN à Mme [REDACTED] et M. J. [REDACTED], portant sur un immeuble situé 130 boulevard Voltaire à PARIS 75011, 2<sup>e</sup> étage porte gauche.

**CONSTATE** que depuis le 01/03/2015, Mme [REDACTED] et M. J. [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre dudit logement.

**ORDONNE** l'expulsion de Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] et celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;

**AUTORISE** les bailleurs à faire transporter et entreposer les biens qui seraient laissés dans le local d'habitation ;

**ACCORDE** à Mme [REDACTED] et M. J. [REDACTED] un délai d'expulsion de 36 mois, en application des articles L412-3 et suivants du Code des procédures d'exécution ;

**FIXE** l'indemnité d'occupation au montant du loyer courant majoré des taxes et charges applicables qui auraient été dus en cas de non résiliation du bail et **CONDAMNE** in solidum Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] à payer celle-ci à M. Tristan NOLIN à compter du 01/03/2015 jusqu'à la libération des lieux, caractérisée par la remise des clefs au bailleur, ou à défaut à la reprise des lieux par ce dernier ;

**DIT** n'y avoir lieu à l'exécution provisoire de la présente décision.

REJETTE le surplus des demandes .

CONDAMNE Mme [redacted] et M. [redacted] aux dépens

Ainsi jugé et prononcé le 17 Décembre 2015 au Tribunal de Paris 11ème Arrondissement par sa mise à disposition au Greffe

Le Greffier

La Présidente

Page 5 et dernière



