

**TRIBUNAL D'INSTANCE
DE PARIS XX EME**
6 Place Gambetta
75020 PARIS

Minute n° 2013/458

JUGEMENT DU 14 Mai 2013

RG n° 11-12-000932

M. [REDACTED]
C/
V. [REDACTED]

DEMANDEUR(S) :

Monsieur M. [REDACTED] 3 Avenue Saint Honoré d'Eylau, 75016 PARIS,
représenté(e) par Me BONNEH Sabine, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR(S) :

Madame V. [REDACTED] 10 Impasse Saint Pierre, 75020 PARIS, représenté(e) par Me
LAVILLE Bénédicte, avocat au barreau de PARIS
Aide juridictionnelle n° 751010012012060057 du 10/01/2013

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :
qui se sont déroulés en audience publique du : 26 mars 2013

Président : DAYANT Sylviane
Greffier : LE ROUX Onnwen

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, rendue publiquement le 14 Mai 2013 par mise à disposition
au greffe, avis en ce sens ayant été donné par le président aux parties présentes ou représentées
à l'audience des débats, et signée par DAYANT Sylviane, Président et par LE ROUX Onnwen,
Greffier.

Copie exécutoire délivrée le : 16 MAI 2013 à Me LAVILLE

Expédition délivrée le : // à Me BONNEH



Suivant acte d'huissier en date du 13 Novembre 2012, Monsieur M. [REDACTED] propriétaire de locaux d'habitation sis 10 Impasse Saint Pierre PARIS 20^{ème} pour les avoir acquis de M. et Madame C. [REDACTED] a fait citer devant le Tribunal de céans sa locataire Madame Marie V. [REDACTED] pour :

- valider le congé pour reprise délivré à Madame V. [REDACTED] le 14 Juin 2011 avec effet au 31 Octobre 2012 et dire que depuis le 1er Novembre 2012 Madame V. [REDACTED] est déchuë de tout titre d'occupation

- en conséquence ordonner son expulsion et celle de tous occupants de son chef avec si besoin est l'assistance de la force publique et d'un serrurier, la séquestration du mobilier, la fixation et la condamnation de la défenderesse au paiement d'une indemnité d'occupation égale au double du montant du loyer conventionnel jusqu'à la libération effective des locaux

Le tout avec exécution provisoire, dépens et l'allocation d'une somme de 1 000 EUROS au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Ce dossier a été évoqué après renvoi à l'audience du 26 Mars 2013.

A cette date, Madame V. [REDACTED] a contesté la validité du congé en soutenant que le bail litigieux était qualifié de façon erronée de meublé et qu'il devait répondre des dispositions de la Loi du 6 Juillet 1989 notamment en ce qui concerne les congés et plus particulièrement l'article 15 I relatif au congé reprise.

Elle invoque en second lieu la fraude entachant le congé en raison de l'absence d'intention réelle de M. M. [REDACTED] de reprendre les locaux pour y habiter.

Elle dément formellement avoir déclaré être prête à quitter les lieux loués et sollicite une indemnité de procédure de 1000,00 EUROS.

Monsieur M. [REDACTED] se déclare d'accord pour aider Madame V. [REDACTED] à se reloger notamment en lui versant une somme d'argent.

A l'issue des débats, il a été indiqué la date à laquelle le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est constant que par acte sous seing privé en date du 29 Novembre 1997, Monsieur et Madame C. [REDACTED], aux droits desquels se trouve M. M. [REDACTED] ont consenti à Madame Marie V. [REDACTED] un bail sur un appartement leur appartenant sis 10 Impasse Saint Pierre PARIS 20ème.



Ce bail consenti pour un période de trois ans renouvelable était qualifié de meublé.

Suivant acte de vente notarié en date du 5 Mai 2011 Monsieur M. [REDACTED] a acquis des époux C. [REDACTED] la propriété de cet appartement; le 11 Juin 2011 M. [REDACTED] a adressé à sa locataire Madame V. [REDACTED] un courrier lui donnant congé indiquant dans ce courrier recommandé avec AR son intention de ne pas renouveler le bail à son échéance du 31 Octobre 2012 et de reprendre les lieux « à titre personnel pour habiter » en tant que résidence principale »

C'est le congé contesté, Madame V. [REDACTED] se maintenant dans les lieux et ayant manifesté son intention d'y rester jusqu'à obtention d'un appartement équivalent.

Au soutien de son argumentation quant à la nullité du congé, elle fait valoir que le bail consenti ne constituait pas un bail en meublé;

Il appartient au bailleur d'apporter la preuve d'un bail meublé et donc de démontrer que le local est normalement meublé et équipé d'objets mobiliers en nombre et en qualité suffisante pour permettre au locataire d'y vivre convenablement.

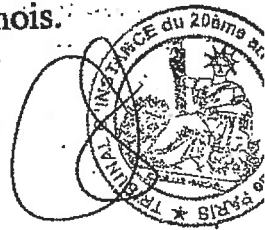
Tel n'est pas le cas en l'espèce en l'absence dans l'inventaire de toute mention quant aux biens d'équipement: vaisselle, linge de toilette, linge de cuisine permettant à la locataire une jouissance immédiate et normale des locaux.

Force est de constater qu'en l'espèce le bail signé en 1997 ne mentionne aucun des biens d'équipement ci dessus; par ailleurs il convient de relever qu'en Avril 2006 déjà Madame V. [REDACTED] avait sollicité la requalification de son bail en un bail Loi du 6 Juillet 1989; s'il apparaît qu'il n'a pas été satisfait à cette demande en 2006, cette requalification s'impose.

Le bail litigieux relève donc des dispositions d'ordre public de la Loi du 6 Juillet 1989 lesquelles s'appliquent au congé.

Aux termes de l'article 15 I de cette Loi « lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de vendre, ou de reprendre le logement soit pour un motif sérieux et légitime » le congé doit ainsi répondre à certaines conditions de forme et de fond: il doit indiquer le motif allégué, et en cas de reprise les nom et adresse du bénéficiaire qui fait l'objet d'une liste limitative, il doit être notifié avec un préavis minimum de 6 mois.

Ce sont là les seules exigences de l'article 15 I relatif au congé reprise.



Or en l'espèce force est de reconnaître qu'elles ont été respectées.

La lettre recommandée avec AR adressé par le propriétaire à Madame V [REDACTED] et réceptionnée par elle le 14 Juin 2011 a bien été adressée dans le délai de 6 mois prévu, elle précise le refus de reconduction du bail à son échéance en Octobre 2012, soit un préavis de bien plus de 6 MOIS, elle mentionne l'identité et l'adresse du repreneur le bailleur que connaît le preneur, aucun formalisme n'étant requis l'absence de reproduction de l'article 15 est sans incidence sur la validité du congé enfin l'article 15 n'impose pas au bailleur de mentionner la date d'effet du congé qui en l'espèce est fixée à l'expiration du bail.

En toute hypothèse la formulation du congé n'a causé à Madame V [REDACTED] aucun préjudice quelconque.

Dans ces conditions le congé donné par courrier recommandé avec accusé de réception signé le 14 Juin 2011 est valable au regard des dispositions législatives applicables et doit produire effet sauf à statuer sur le caractère frauduleux de cet acte.

Madame V [REDACTED] invoque en effet la fraude qui entacherait le congé en l'absence d'intention réelle de reprise des locaux par M. M [REDACTED].

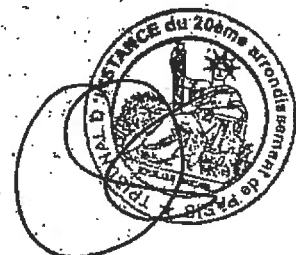
Il convient de rappeler que la validité du congé n'est pas subordonnée à un contrôle a priori, il appartient à celui qui invoque la fraude de la prouver et l'intention frauduleuse du bailleur doit s'apprécier au moment où le congé a été délivré.

En l'espèce M. M [REDACTED] a dès son acquisition notifié à la locataire son intention de reprendre le logement pour y vivre; il a dès la délivrance du congé entamé des démarches pour reloger Madame V [REDACTED].

Cependant il paraît pour le moins douteux que M. M [REDACTED] chirurgien dentiste ait eu l'intention réelle de fixer sa résidence dans le logement litigieux d'une superficie de 18m² alors qu'il apparaît qu'en Avril 2012 M. M [REDACTED] a mis cet appartement en vente.

Dans ces conditions, le congé donné par courrier du 11 Juin 2011 ne pourra qu'être qualifié de frauduleux et ne sera pas validé.

M. M [REDACTED] débouté de sa demande sera condamné aux dépens.



Il apparaît inéquitable compte tenu de la situation respective des parties de laisser à Madame V[REDACTED] la charge des frais irrépétibles qu'elle a du exposer et elle se verra accorder une indemnité de procédure de 800,00 EUROS.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant par décision contradictoire rendue en premier ressort,

REQUALIFIE le bail du 29 Novembre 1997 en bail Loi du 6 Juillet 1989;

DEBOUTE toutefois le demandeur M. M[REDACTED] de ses demandes quant à la validité du congé reprise délivré à Madame V[REDACTED] le 14 Juin 2011, ledit congé étant entaché de fraude.

CONDAMNE M. M[REDACTED] aux entiers dépens ainsi qu'à une somme de 800,00 EUROS au titre d'indemnité de procédure.

JUGEMENT RENDU LE 14 Mai 2013

LE GREFFIER

En conséquence, la RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous Huissiers de Justice, sur ce requis de mettre le présent jugement à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.
A tous les Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
Pour grosse certifiée conforme à la minute du jugement sus transcrite.

LA PRÉSIDENTE

le Greffier en chef

