

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

Minute n° 2013/777

JUGEMENT DU 15 Octobre 2013

RG n° 11-13-000405

SARL B [REDACTED]  
C  
scr. D [REDACTED]  
SARL [REDACTED]  
Mme N [REDACTED]  
Mr O [REDACTED]

EXTRAIT DES MINUTES  
DU SECRETARIAT GREFFE  
DU TRIBUNAL D'INSTANCE  
DU 20<sup>ème</sup> Arrondissement de PARIS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**DEMANDEESSE :**

SARL B [REDACTED], 99 rue de Sèvres, 75006 PARIS,  
représentée par Me AVGERINIDS Irène, avocat au barreau de PARIS

**DÉFENDEURS :**

Société Civile Immobilière D [REDACTED] FRANCE, 78 RUE DUHESME, 75018 PARIS,  
non comparante

SARL O [REDACTED], 8 RUE RAMEY, 75018 PARIS,  
représentée par M. CORMIER-DELANNOY Anne, avocat au barreau de PARIS

Madame Nevenka N [REDACTED], 91 rue des Vignoles, 75020 PARIS,  
représentée par Me NUNES Jean Emmanuel, avocat au barreau de PARIS

Monsieur Zijahudin O [REDACTED], 91 rue des Vignoles, 75020 PARIS,  
représenté par Me NUNES Jean Emmanuel, avocat au barreau de PARIS

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :**  
qui se sont déroulés en audience publique du : 3 septembre 2013

Président : REBOUL Xavier  
Greffier : LE ROUX Omnwen

**DÉCISION :**

réputée contradictoire, en premier ressort, rendue publiquement le 15 Octobre 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 REBOUL Xavier, Président et par DEHBI Sophianne, Greffier.



Copie exécutoire délivrée le :

à Me AVGERINIDS, Me NUNES

Expédition délivrée le :

à SCI DE [REDACTED], Me CORMIER-DELANNOY

Vu assignation du 25 janvier 2013, délivrée par la SARL Bel[redacted] à Mme [redacted] et M. [redacted] Os[redacted], par laquelle le tribunal d'instance du 20ème arrondissement de Paris a été saisi aux fins principalement de voir :

- constater qu'ils occupent, sans droit ni titre les lieux situés : 91 rue des Vignolles, à Paris 20ème, lot n° 6, et prononcer leur expulsion, avec suppression du délai de deux mois,
- les condamner à payer une indemnité d'occupation mensuelle de 250 €, depuis décembre 2012 jusqu'à complète libération des lieux, et 1500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les dépens qui comprendront le procès-verbal du 17 décembre 2012 :

Par assignation des 22 mai et 24 mai 2013, la SARL Bel[redacted] a sollicité des explications de la SARL Os[redacted], et de la SCI De[redacted] France et demande leur condamnation in solidum à la garantir de toute condamnation et à lui payer 10 000 € de dommages intérêts en réparation du préjudice subi, ainsi que 3000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions déposées le 3 septembre 2013, pour la SARL Bel[redacted] ;

Vu les conclusions déposées le 3 septembre 2013, pour Mme [redacted] Ne[redacted] et M. [redacted] Os[redacted] ;

Vu les conclusions déposées le 3 septembre 2013, pour la SARL Os[redacted] ;

La société Bel[redacted] maintient les termes de ses assignations.

Mme Ne[redacted] et M. [redacted] Os[redacted] soulèvent l'incompétence de la juridiction et demandent à être relogés, sous astreinte de 100€ par jour de retard, ils sollicitent 5000 € de dommages intérêts et 2500€ en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

La SARL Os[redacted] demande principalement sa mise hors de cause ; elle sollicite 2500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La SCI De[redacted] France ne comparait pas.

#### MOTIFS

Le 15 juin 2009, l'état des lieux a été établi entre le mandataire de la SCI De[redacted] France et Mme [redacted] Ne[redacted], pour la location d'un studio situé : 91 rue des Vignolles, à Paris 20ème, lot n° 6, de 6,7 m2, composé d'une chambre avec douche et



d'un coin cuisine.

Ainsi, faute de rédaction d'un bail écrit, ce studio a été loué à cette date, par bail verbal, à Mme ~~N. N.~~, née en Serbie, à Jelasnica/Plandiste, le 12 novembre 1943, par la société ~~O. S.~~ mandataire de la SCI ~~D. F.~~ France, le propriétaire et bailleur.

Des avis d'échéance ont été émis par le mandataire à l'ordre de Mme ~~N. N.~~ mensuellement, notamment de janvier 2011 à juillet 2011 (échéance du 1/07/2011 au 31/07/2011).

Le preneur n'a jamais donné congé, pour ce logement, déclaré inhabitable par l'arrêté du préfet de Paris du 25 juin 2008, qui a décidé : «... que ce local est par nature impropre à l'habitation et que sa mise à disposition aux fins d'habitation est prohibée ; ... la SARL ~~O. S.~~ est mise en demeure d'en faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation... Les dispositions des articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation... sont applicables dans les conditions précisées à l'article 521-1 de ce même code... »

Il a ensuite été notifié au propriétaire, la SCI ~~D. F.~~, le 22 décembre 2008 : « ... Je vous informe qu'il a été pris acte de votre défaillance quant à votre obligation de relogement à l'égard de votre locataire, Mademoiselle ~~N. N.~~, et dans ces conditions, conformément à l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, ce relogement sera pris en charge par substitution par la collectivité publique... »

S'il y a eu notification de la mainlevée d'un arrêté préfectoral ceci concerne l'arrêté d'insalubrité à titre réparable du 19 juillet 2007, qui concernait les parties communes de l'ensemble immobilier situé : 91 rue des Vignolles et non pas le seul studio en cause, qui lui a été déclaré inhabitable par une autre décision administrative, l'arrêté préfectoral du 25 juin 2008, qui n'a jamais fait l'objet d'une mainlevée.

Cette décision administrative, dont il n'est pas établi qu'elle ait été attaquée devant la juridiction administrative, dans les délais, est exécutoire ; il n'appartient pas au juge civil d'apprécier, par la voie de l'exception, la légalité d'une décision administrative individuelle ou réglementaire. Il n'y a pas lieu de se déclarer incompétent.

Par acte notarié du 11 juillet 2011, la société ~~B. S.~~ a acquis, notamment le lot n° 6 de l'immeuble situé 91 rue des Vignolles, à Paris 20<sup>ème</sup> ; elle a acquis ce lot, libre de toute occupation et il n'est pas contesté qu'il est demeuré vide entre la date de la vente et le mois de décembre 2012.

Le vendeur de ce lot, était la SCI ~~D. F.~~ France.

Par procès-verbal du 17 décembre 2012, Me Chevalier et Me Pecastaing, huissiers de justice, ont constaté : « ... Cette dernière m'indique alors volontairement être Madame ~~N. N.~~ et être né en Serbie le 12 novembre 1943.

Puis, elle me précise qu'elle occupe les lieux avec son compagnon Monsieur ~~O. S.~~

Elle me déclare encore qu'elle a vécu dans ce logement durant quatorze ans, puis qu'elle en est partie et qu'elle la réintégré au début du mois de décembre.

Elle m'indique aussi qu'elle a par ailleurs effectué des démarches auprès des services sociaux de



la Mairie du 20<sup>e</sup> arrondissement afin qu'un logement lui soit attribué ainsi qu'à son compagnon...

Depuis le palier, je constate que le logement est constitué d'une seule pièce et qu'il dispose de l'électricité, mais qu'il est dépourvu de tout point d'eau...»

Les huissiers de justice n'ont pas demandé à l'occupante des lieux de leur présenter une pièce d'identité ; ils ont seulement **entendu son nom**, sans vérification de son orthographe ; l'occupante qui a déclaré être « Madame ~~N...~~ ~~N...~~, née en Serbie le 12 novembre 1943 » et expliqué avoir vécu dans ce logement depuis 14 ans, correspond en tous points, à Mme ~~N...~~ ~~N...~~ (même phonétique), née en Serbie, à la même date, le 12 novembre 1943, qui occupe les lieux depuis l'année 2000, comme en témoigne l'état des lieux d'entrée. ~~Il s'agit donc d'une seule et même personne~~, elle a pour compagnon, comme elle en témoigne, sans être valablement contestée, M. ~~Z...~~ ~~O...~~.

Dans une attestation du 27 mars 2013, M. ~~C...~~ ~~C...~~, qui demeure 91 rue des Vignolles, à Paris 20<sup>ème</sup>, dont ni la validité ni la pertinence ne sont critiquées, expose que : « Monsieur ~~O...~~ ~~S...~~ est mon voisin depuis mon emménagement à l'adresse indiquée ci-dessus depuis début de l'année 2009.

J'ai par ailleurs été témoin quand ses affaires personnelles et son mobilier ont été jetés, par les fenêtres dans la cour, lors de l'intrusion par des inconnus dans son domicile en avril 2011.

Je rajoute que des inconnus avaient déversé des produits inflammables en octobre 2012 après avoir défoncé la toiture et les planchers. Les conséquences de cet acte avaient provoqué chez Madame ~~N...~~ des réactions émotionnelles d'une grande ampleur. » (pièce n° 11)

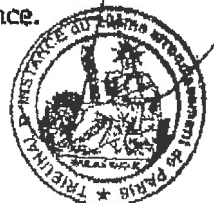
M. ~~R...~~ ~~C...~~ atteste de la même situation de fait (pièce n° 13).

Dans ces conditions, on ne peut pas dire que le preneur a régulièrement donné congé, son expulsion ayant été provoquée par la force brutale, en dehors de tout cadre légal ; il n'a jamais été mis fin au bail verbal conclu le 15 juin 2000, l'arrêté préfectoral du 25 juin 2008, qui n'a pas été contesté devant l'autorité administrative ou une juridiction administrative, ayant précisé : «... Les dispositions des articles L521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation... sont applicables dans les conditions précisées à l'article 521-1 de ce même code... »

Ces dispositions mettent à la charge du propriétaire, l'obligation d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants (article L521-1 du code de la construction et de l'habitation).

Or, le bail verbal du 15 juin 2000, s'est poursuivi avec le nouveau propriétaire, la société ~~E...~~.

Celle-ci supporte donc l'obligation d'assurer le relogement ou l'hébergement du preneur. Mme ~~N...~~ ~~N...~~ et de son conjoint, qui n'ont manifestement pas été relogés par la collectivité publique, malgré ce qui avait été indiqué dans la lettre de la préfecture du 22 décembre 2008, adressée à l'ancien propriétaire, la SCI ~~D...~~ France.



La SCI ~~Delano~~ France qui n'a pas informé le nouveau propriétaire de l'existence de ce bail verbal, est tenu de garantir la société ~~Belmond~~ de cette condamnation, conséquence de cette situation et de l'expulsion brutale des preneurs.

La société ~~Oyrol~~ qui n'a pas été l'intermédiaire de cette vente, doit être mise hors de cause.

D'ores et déjà, la société ~~Belmond~~ subit un préjudice considérable, causé par la faute de la SCI ~~Delano~~ France, justement indemnisée par sa condamnation à lui payer 10 000 € de dommages intérêts.

**PAR CES MOTIFS,**

Statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort,

Ordonne la jonction des procédures enregistrées sous les n° 11-13 - 405 et 11-13 - 416 ;

Dit n'y avoir lieu à se déclarer incompétent ;

Constata que Mine ~~Nevanka Nezelovic~~ et Mme ~~Nevanka Nezelovic~~, nées le 12 novembre 1943, en Serbie, sont une seule et même personne ;

Condamne la société ~~Belmond~~ à assurer le relogement ou l'hébergement des occupants, Mme ~~Nevanka Nezelovic~~ et M. ~~Zeljko Osmundovic~~, sous astreinte de 100 € par jour de retard, trois mois après la signification du présent jugement ;

Condamne la SCI ~~Delano~~ France à garantir la société ~~Belmond~~ de cette condamnation

Condamne la SCI ~~Delano~~ France, à payer 10 000 € de dommages intérêts à la société ~~Belmond~~, au titre du préjudice particulier qu'elle a subi du fait de la vente des lieux situés : 41 rue des Vignolles, à Paris 20ème, lot n°6 ;

Déboute la société ~~Belmond~~ de ses autres demandes ;

Mets hors de cause la société ~~Oyrol~~ ;

Dit qu'il est équitable de laisser à la société ~~Oyrol~~ la charge de ses frais irrépétibles ;

Condamne la SCI ~~Delano~~ France à payer 1000 € à la société ~~Belmond~~ en application de l'article 700 du code de procédure civile ;



Condamne la SCI D. France à 500 € à Mc Jean Emmanuel Nunes en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991 ;

Condamne la SCI D. France aux dépens, qui comprendront notamment le procès-verbal du 17 décembre 2012.

En foi de quoi, le présent jugement a été signé par Xavier Reboul, vice-président et Sophianne Dehbi, greffière, présente lors du prononcé.

Le greffier,

Le président

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 transcrit

Le Greffier en chef

