

TRIBUNAL D'INSTANCE  
71, avenue Henri Martin  
75116 PARIS

JUGEMENT du 10 juillet 2012  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Au nom du peuple Français

RG N° 11-12-000175

Minute :

**JUGEMENT**

Du : 10 juillet 2012

L. [REDACTED]

C/

D. [REDACTED]

**DEMANDEUR :**

SCI LE [REDACTED]  
15 avenue Paul Herbé,  
92390 VILLENEUVE LA GARENNE,  
représentée par Me HALIMI BENSOUSSAN, avocat du barreau  
de PARIS 125 Boulevard Malesherbes 75017 PARIS

**DEFENDEUR :**

Madame D. [REDACTED] Elisabeth  
46 avenue du Président Wilson,  
75016 PARIS,  
représentée par Me LAVILLE Bénédicte, avocat du barreau de  
PARIS 56 rue Caulaincourt 75018 PARIS

**COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :**

Président : Mme HENNEKINNE Brigitte

Greffier : Mme WISNIEWSKI Patricia

**DEBATS** : à l'audience publique du 5 juin 2012

**DELIBERE AU** : 03 juillet 2012 prorogé au 10 juillet 2012

**DÉCISION** : en premier ressort, contradictoire

Prononcée par mise à disposition de la décision au greffe du  
Tribunal

signée par Mme HENNEKINNE Brigitte, Juge d'Instance, et Mme  
WISNIEWSKI Patricia, Greffier

Copie exécutoire le : [Signature]  
Me HALIMI BENSOUSSAN  
Me LAVILLE

Expédition conforme le :

## **EXPOSE DU LITIGE**

Par acte sous seing privé du 1<sup>er</sup> juin 2006, la SCI [REDACTED] a consenti un bail meublé à Madame Elisabeth de S [REDACTED] portant sur des locaux à usage d'habitation situés 46 avenue du Président Wilson à Paris 75016 moyennant un loyer mensuel de 800 euros et le versement d'un dépôt de garantie de 1600 euros.

Le bailleur expose que le contrat est en réalité soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 dans la mesure où le logement donné à bail n'est pas un local meublé. Il fait valoir que le congé délivré le 4 mai 2009 par la SCI [REDACTED] est justifié par la décision de reprendre le bien au profit d'un associé de la SCI.

Vu l'assignation délivrée à Madame Elisabeth de S [REDACTED] le 1<sup>er</sup> février 2012, à la requête de la SCI S [REDACTED].

Vu les conclusions et l'argumentation développée par les parties, représentées chacune par son conseil lors de l'audience du 5 juin 2012 à laquelle l'affaire a été évoquée.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Sur le congé pour reprise**

Le bailleur peut en application des dispositions de l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989, donner à son locataire congé des lieux loués notamment pour reprise des lieux pour y habiter.

Le congé doit à peine de nullité, être délivré dans cette hypothèse six mois avant l'expiration du bail en cours et le propriétaire doit indiquer "en cas de reprise, les nom, adresse du bénéficiaire de la reprise, qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, son concubin ou la personne avec laquelle il est lié par un PACS, ses ascendants et descendants ou ceux de son conjoint.."

En l'espèce le bail a été reconduit pour trois ans à compter du 1<sup>er</sup> juin 2009, l'échéance du bail intervenant le 31 mai 2012.

Par exploit d'huissier du 4 mai 2009, le bailleur a notifié à la défenderesse congé pour reprise à effet du 31 mai 2012 y indiquant le bénéficiaire à savoir Monsieur E [REDACTED] S [REDACTED], associé de la SCI [REDACTED].

Le congé est donc régulier en la forme comme ayant été délivré dans les délais prescrits.

Il n'appartient pas au tribunal d'exercer un contrôle des motifs ou mobiles de la reprise sauf s'il est établi que la reprise est frauduleuse.

En l'espèce le congé a été délivré avant même la reconduction triennale du bail et un mois avant la délivrance d'une assignation aux fins d'acquisition de la clause résolutoire. Or la locataire avait saisi le Service technique de l'Habitat dès le mois de juillet 2008, le bailleur étant destinataire le 8 août 2008 d'une injonction de procéder à divers travaux dans un délai de trois

mois afin de remédier aux insalubrités du logement notamment concernant les installations sanitaires et leur raccordement à une descente d'eaux vannes.

Par jugement du 24 novembre 2009 rendu sous le bénéfice de l'exécution provisoire, le Tribunal d'instance du 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris a notamment débouté la SCI [REDACTED] de sa demande de résiliation de bail constatant que le commandement de payer n'avait pas été délivré de bonne foi et fait injonction au bailleur de :

- ▶ exécuter tous travaux nécessaires afin que l'évacuation des eaux usées de la baignoire et du lavabo soit assurée en permanence et de façon gravitaire.,
  - ▶ raccorder la conduite du cabinet d'aisances à désagrégation mécanique sur une descente d'eaux vannes de diamètre suffisant et convenablement ventilée,
  - ▶ supprimer l'appareil si sa mise en conformité ne peut être exécutée,
  - ▶ exécuter tout travaux annexes strictement nécessaires à titre de complément direct des travaux précédemment décrits et sans lesquels ces derniers demeureraient inefficaces;
- et ce dans un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision et passé ce délai sous astreinte de 50 euros par jour de retard.

Le Tribunal relève que le bailleur ne s'est pas exécuté et que l'obstruction prétendument opposée par la locataire à toute intervention n'est pas démontrée. Ce moyen est à nouveau allégué. Le bailleur n'apporte toujours pas les éléments de preuve à cet effet.

L'affaire est pendante devant la Cour d'Appel, aucun travaux n'est entrepris ainsi que le démontre le contrôle opéré par la Mairie de Paris en date du 24 avril 2012.

Le bailleur a fait délivrer congé et dans le même temps assignation en acquisition de clause résolutoire après une demande de mise aux normes du locataire. Le bénéficiaire de la reprise, âgé de 71 ans, a subi deux accidents vasculaires cérébraux limitant son autonomie. Au regard de ces éléments, de la consistance et de l'état d'indécence des locaux repris, il est invraisemblable que ce dernier ait l'intention d'en faire sa résidence à titre principal.

Il y a donc lieu de considérer que le congé pour reprise délivré le 4 mai 2009 a un caractère frauduleux, qu'il est nul et ne peut produire aucun effet.

La SCI [REDACTED] sera en conséquence déboutée de sa demande de validation de congé.

Le congé n'étant pas validé, il n'y a lieu de statuer sur la demande subsidiaire de délais formée par la locataire.

#### **Sur les autres demandes**

La nature de la décision rend inutile le prononcé de l'exécution provisoire.

Il n'y a lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

La SCI [REDACTED] qui succombe supporte les dépens.

**PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal, statuant par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Dit que le congé pour reprise délivré par la SCI [REDACTED] le 4 mai 2009 a un caractère frauduleux,

Dit qu'il est nul et de nul effet,

Déboute la SCI [REDACTED] de sa demande de validation de congé pour reprise,

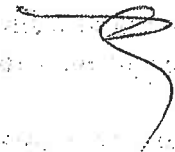
Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire et à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SCI [REDACTED] aux dépens.

LE GREFFIER

LE VICE-PRÉSIDENT

*Wisniewski*



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 expédition certifiée conforme et revêtue de la présente exécutoire.

Le Greffier en Chef

