

Tribunal d'Instance du 11^e arrondissement
91 Rue Oberkampf
75011 PARIS

1

Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal d'Instance
du 11^{ème} Arrondissement de PARIS

N°738/2015
RG 11-15-000238

r R
c/

Jl

JUGEMENT DU 29 décembre 2015

**JUGEMENT
DU
29 décembre 2015
contradictoire**

DEMANDEUR:

Monsieur R , 2 mail des Reines, 93300, AUBERVILLIERS, représenté(e) par Maître CLORIS Solal, avocat au barreau de VAL DE MARNE, domicilié en cette qualité 16 Rue Sacrot 94160 Saint Mandé

DEFENDEUR:

Madame J , 41 rue de l'Orillon, 75011, PARIS, représenté(e) par Maître PARMENTIER Marine, avocate au barreau de PARIS, domiciliée en cette qualité 22 avenue de Friedland 75008 Paris

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Monsieur CHASLONS Pascal
Greffière : Madame CROUZIER Caroline

DEBATS: Audience publique du 15 septembre 2015

JUGEMENT :

contradictoire en premier ressort, prononcé en audience publique le 29 décembre 2015 par Monsieur CHASLONS Pascal, Président, assisté 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 :
Copie délivrée le :

à:
à :

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant contrat du 26 mai 2005, Monsieur R. D. avait donné en location à Madame J. un appartement situé 41 rue de l'orillon à PARIS 75011 (4e étage).

Par acte d'huissier du 4 septembre 2013, Monsieur R. et Madame A. épouse R. avaient fait délivrer un congé pour habiter à Madame J. pour l'échéance du bail, au 30 mai 2014, le bénéficiaire de la reprise étant Monsieur R. leur fils.

Par acte du 27 juin 2014, Monsieur R. a assigné Madame J. devant le tribunal d'instance de PARIS, 11e arrondissement, aux fins de voir constater la validité du congé susvisé et déclarer que la locataire était devenue occupante sans droit ni titre depuis le 31 mai 2014.

Monsieur R. a demandé en conséquence au tribunal d'ordonner le départ de la locataire de l'appartement loué et à défaut, son expulsion, avec toutes conséquences de droit. Monsieur R. a demandé également que l'indemnité d'occupation soit fixée au montant du loyer en cours, soit 420 €, majoré des charges, et ceci, à compter du 31 mai 2014 jusqu'à libération des lieux, avec intérêts au taux légal à compter de cette date.

Monsieur R. a réclamé enfin une indemnité de 1200 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur R. a rappelé que cette demande avait été formulée une première fois devant la juridiction des référés qui avait constaté l'existence d'une contestation sérieuse.

Monsieur R. a rappelé également que la reprise constituait un motif péremptoire justifiant le congé et que le juge n'opérant pas un contrôle a priori des motifs du congé, le besoin de relogement du bénéficiaire de celui-ci n'avait pas à être démontré. Il a ajouté que les dispositions de la loi ALUR ne s'appliquait pas à l'espèce.

Monsieur R. s'est prévalu de la vraisemblance du projet de résidence de son fils dans le logement loué.

Madame J. a considéré tout d'abord que le bailleur ne justifiait pas de son lien de parenté avec le bénéficiaire de la reprise. Les actes produits montraient une différence d'identité.

Par ailleurs, il y avait un doute sur le caractère sérieux de la volonté de l'intéressé d'habiter effectivement dans l'appartement dans la mesure où il avait souscrit un bail postérieurement à la délivrance du congé pour une durée de 3 ans à compter du 15 novembre 2013.

Pour Madame C. il y avait suspicion de fraude et en outre, les nouvelles dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 étaient applicables.

Madame C. en conséquence a conclu à la nullité du congé et a demandé qu'il soit constaté que le bail a continué à porter ses effets. Elle a réclamé une indemnité de 1200 € au titre de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

MOTIVATIONS

Sur l'application de la loi ALUR

Au vu de la date du congé, l'application de la loi ALUR ne pourrait avoir pour enjeu que l'application de la disposition nouvelle concernant les modalités de contrôle dudit congé par le juge.

Si la date effective d'échéance du congé est postérieure au 24 mars 2014, il s'avère cependant que l'article 14 de la loi ALUR ne prévoyait pas l'application immédiate de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989. C'est seulement la loi du 6 août 2015 qui a décidé de l'application immédiate de l'article 15 aux contrats initiaux ou renouvelé en cours.

L'assignation, en date du 26 février 2015, étant antérieure au 6 août 2015, la loi applicable aux demandes qu'elle contient ne peut être la loi ALUR.

En conséquence, le contrôle du juge, hors le contrôle formel, se limitera à vérifier si la délivrance du congé résulte ou non d'une fraude avérée du bailleur.

Il sera précisé que le débat est différent devant le juge du fond et le juge des référés puisque la compétence de ce dernier est écartée dès que le litige est susceptible d'une contestation sérieuse.

Sur l'identité du bénéficiaire

Le fils de Monsieur R est né au Bangladesh et en conséquence, son acte de naissance a été formulé non seulement dans une langue étrangère mais également suivant des caractères différents. Il est donc logique que les difficultés dans la retranscription puissent exister.

En tout état de cause, il est produit à l'instance deux traductions d'acte de naissance, établies par traducteur assermenté. La première est la traduction de l'acte établi initialement en langue bengali. La seconde est la traduction de l'acte établi initialement en langue anglaise. La première faisait ressortir le nom de R. La seconde faisait ressortir le nom de S R.

Néanmoins, les 2 actes de naissance indiquent des informations identiques concernant d'une part, la date de naissance et le lieu de naissance de l'intéressé, d'autre part, l'identité de ses parents.

Au vu de ce qui précède, le congé pour habiter du 4 septembre 2013 qui vise Monsieur R S comme bénéficiaire, en tant que fils des propriétaires, ne comporte aucune irrégularité sur la désignation et sur la qualité dudit bénéficiaire.

Sur l'existence éventuelle d'une fraude

Une telle fraude doit être démontrée par la locataire contestant le congé, l'existence de cette fraude devant être déterminée à la date de la délivrance du congé ou de l'échéance prévue par celui-ci.

En l'espèce il convient de relever les éléments suivants :

- Le congé pour habiter délivré le 4 septembre 2013 était à échéance du 30 mai 2014. Au moment du congé, il était indiqué que Monsieur S R résidait à la même adresse que ses parents.

- Alors qu'en novembre 2013, Monsieur [REDACTED] ne pouvait connaître de façon certaine l'intention de la locataire de se maintenir dans les lieux au-delà de l'échéance prévue, il n'en souscrivait pas moins un bail, sous le régime de la loi de 1989, pour une durée de 3 ans, sans aucune réserve, et ce dès les 12/11/2013, à presque 4 mois de l'échéance du congé.
- Le logement concerné était un logement non meublé de 2 pièces, situé à Aubervilliers et rien ne permettait de considérer qu'il s'agissait d'un lieu de résidence provisoire. Au contraire, il apparaissait que Monsieur [REDACTED] avait porté son choix, pour un logement soit disant temporaire, sur un appartement dont le loyer était de plus du double du loyer payé par Madame J [REDACTED] (cf fiche mairie de Paris) et semblant plus spacieux.
- Il est étonnant accessoirement de relever que la copie du bail du 26 mai 2005 produite par le bailleur s'avère raturée et modifiée dans le sens d'une augmentation du montant du loyer, par rapport aux mentions claires de la copie produite par la locataire. Ce constat ne milite guère en faveur de la bonne foi de Monsieur [REDACTED].
- Étant précisé qu'en 2010, le propriétaire avait délivré un congé pour vendre pour lequel il avait engagé une procédure, aucun élément fiable ne rapporte la volonté de Monsieur [REDACTED] d'occuper effectivement le logement loué. Dans le certificat de scolarité, il ne ressortait pas que l'adresse du lieu d'apprentissage de l'intéressé, de même que celle du lycée pilotant cet apprentissage, ait été proche du 11^e arrondissement, même en comparaison d'Aubervilliers.
- Malgré les arguments développés dans l'ordonnance de référé de 2014, le demandeur n'a pas produit d'éléments complémentaires confortant le caractère vraisemblable du motif du congé.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, aucune cohérence ne transparait quant au motif invoqué dans le congé. Il convient de considérer en conséquence qu'il y a eu fraude de la part du bailleur.

Il y a donc lieu de constater la nullité du congé contesté et la poursuite du bail consenti.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais irrépétibles de l'instance qui leur reviennent.

PAR CES MOTIFS

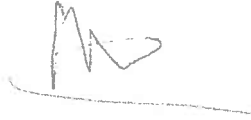
Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort

- **Constata** la validité, dans sa forme, du congé pour reprise délivré par Monsieur [REDACTED] à Madame J [REDACTED] le 04/09/2013 à échéance du 30/05/2014.
- **Dit** néanmoins que le congé susvisé a été délivré pour un motif entaché de fraude et constate en conséquence sa nullité, le privant de tout effet.
- **Constata** que le bail conclu le 26/05/2005 s'est poursuivi postérieurement au 30/05/2014.
- **Déboute** Monsieur [REDACTED] de l'intégralité de ses demandes.
- **Déboute** Madame J [REDACTED] de sa demande en application de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

– **Condamne** Monsieur D r F. aux dépens.

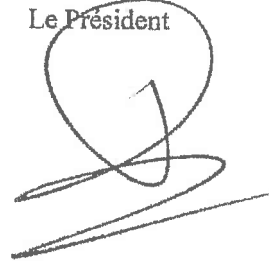
Ainsi jugé et prononcé le 29 Décembre 2015 au Tribunal de Paris 11ème Arrondissement par sa mise à disposition au Greffe

Le Greffier



Page 5 et dernière

Le Président



Pour copie certifiée c
Le Greffier



