

**TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS**  
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS  
75859 PARIS CEDEX 17

téléphone : 01 87 27 95 56  
télécopie : 01 87 27 96 00  
mail : civil-ctxg.ti-paris@justice.fr

**Références à rappeler**  
**RG N° 11-18-220896**

**Numéro de minute :** 8065/19

**DEMANDEUR(S):**

Monsieur  
Représenté par Me BOISSET Alexandra

**DEFENDEUR(S):**

Madame  
Représentée par Me LIVET LAFOURCADE Christophe

Copie conforme délivrée  
le : **24 DEC. 2019**  
à :  
Me BOISSET Alexandra  
Me LIVET LAFOURCADE Christophe

Copie exécutoire délivrée  
le : **24 DEC. 2019**  
à :  
Me BOISSET Alexandra  
Me LIVET LAFOURCADE Christophe

Extrait des minutes du  
tribunal d'instance de Paris

**DEMANDEUR**

Monsieur

43200 YSSINGEAUX  
représenté par Me BOISSET Alexandra, avocat au barreau de  
PARIS

**DÉFENDEUR**

Madame

75020 PARIS  
représentée par Me LIVET LAFOURCADE Christophe,  
avocat au barreau de PARIS  
Aide juridictionnelle n° 751010012019013799 du 19/03/2019

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

Président :

Greffier :

**DATE DES DEBATS**

20 septembre 2019

**DÉCISION :**

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à  
disposition au greffe le 22 Novembre 2019 par  
Président assisté(e) de  
, greffier

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 1<sup>er</sup> décembre 2012, Monsieur \_\_\_\_\_ a donné en location à Madame \_\_\_\_\_ un logement à usage d'habitation situé 75020 PARIS pour une durée de trois ans.

Ce bail a été renouvelé tacitement pour une nouvelle durée de 3 ans du 1<sup>er</sup> décembre 2015 au 30 novembre 2018.

Par acte d'huissier de justice en date du 30 mai 2018, le bailleur a fait signifier à Madame \_\_\_\_\_ un congé pour vendre pour le 30 novembre 2018, contenant une offre de prix de 250 000 €.

En l'absence de libération des lieux, Monsieur \_\_\_\_\_ a, par acte d'huissier en date du 5 décembre 2018, fait citer Madame \_\_\_\_\_ devant le tribunal d'instance de Paris aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, valider le congé, fixer une indemnité d'occupation et condamner la défenderesse à une indemnité au titre de l'article 700 et aux entiers dépens.

À l'audience utile du 20 septembre 2019, Monsieur \_\_\_\_\_ représenté par son conseil, s'en rapporte à ses conclusions, sollicitant, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de voir :

- valider le congé signifié le 30 mai 2018 pour le 30 novembre 2018 à minuit et constater la qualité d'occupante sans droit ni titre de Madame \_\_\_\_\_ depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018 ;
- En conséquence
- Ordonner l'expulsion de Madame \_\_\_\_\_ ainsi que celle de tous occupants du chef des lieux qu'elle occupe au \_\_\_\_\_ 75020 PARIS et ce avec assistance de la force publique si besoin est et d'un serrurier ;
- Autoriser le requérant à faire séquestrer dans tel garde meuble qu'il lui plaira aux frais risques et péril de Madame \_\_\_\_\_ les biens meubles et objets mobiliers se trouvant sur les lieux ;
- Fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due par Madame \_\_\_\_\_ à compter du jugement à intervenir au montant du dernier loyer contractuel majoré de 30 % charges et taxes en sus et la condamner au paiement de ladite indemnité d'occupation ;
- Dire et juger que Monsieur \_\_\_\_\_ est débiteur de la somme de 513,67 € au titre d'un trop-perçu de loyer/indemnité d'occupation à septembre 2019 et dire et juger que cette somme viendra en compensation avec les sommes dues par Madame \_\_\_\_\_ au titre des indemnités d'occupation postérieures ;
- Dire et juger que Monsieur \_\_\_\_\_ a procédé dans le cadre de la procédure à la régularisation des charges pour les années 2016, 2017 et 2018 et

qu'il reste débiteur d'une somme de 1 113,52 euros au titre d'un trop-perçu de charges ;

- Dire et juger que cette somme viendra en compensation avec les sommes dues par Madame au titre d'indemnités d'occupation postérieures
- Condamner Madame au paiement la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens.

Au soutien de ses prétentions, il expose, au visa des articles 15 et 23 de la loi du 6 juillet 1989, que le prix de vente mentionné dans le congé n'est pas dissuasif, correspondant au prix moyen du marché fixé aux alentours des 9000 € par m<sup>2</sup> et que la valeur du logement doit tenir compte des 21 m<sup>2</sup> de combles attenantes à l'appartement, ce qui était précisé dans le congé pour vente ; qu'ainsi, le prix n'étant pas exorbitant, il n'avait aucune intention frauduleuse de nature à exclure la locataire de l'exercice de son droit de préemption. Il ajoute qu'il s'oppose aux demandes de délais, la défenderesse, qui ne justifie d'aucune situation particulière, ayant déjà obtenu un délai important et étant éligible à la trêve hivernale. En réponse aux demandes reconventionnelles, il reconnaît son erreur dans la réindexation du loyer qui doit être fixé à 636,48 euros et s'engage à rembourser ce trop-perçu de 513,67 € au titre du loyer et de 1113,52 € au titre des charges par compensation sur ses prochains loyers ou indemnités d'occupation.

Madame représentée par son conseil et se référant à ses dernières écritures, demande au tribunal de :

- Débouter Monsieur de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- Lui accorder un délai d'un an pour se maintenir dans les lieux, en application des articles 412-3 et L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution ;
- Dire et juger que, depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2018, le montant du loyer hors charges s'élève à la somme mensuelle de 636,48 € jusqu'à la prochaine indexation qui interviendra le 1<sup>er</sup> décembre 2019 ;
- Donner acte à Monsieur qu'il s'engage à verser à Madame la somme de 513,67 € au titre du trop-perçu du loyer pour la période septembre 2016/septembre 2019 ;
- Donner acte à Monsieur qu'il s'engage à verser à Madame la somme de 1 113,52 € au titre du remboursement des charges de copropriété pour les exercices 2016/2019 ;
- Dire que les dépens resteront à la charge du demandeur ou seront recouvrés comme en matière d'aide juridictionnelle.

Au visa des articles 7-1, 15-1 et 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, elle conteste la validité du congé pour vente dont le caractère frauduleux ressort de ce que le prix de vente de 10964,92 €/m<sup>2</sup> proposé est sans lien avec la réalité du marché et dissuasif par rapport au prix moyen du marché à Paris qui est de 10115 €/m<sup>2</sup> au premier trimestre 2019 et que le prix moyen au m<sup>2</sup> de l'immeuble s'élèverait, selon la chambre des notaires entre 8280 € et

8480 € par m<sup>2</sup>. Elle ajoute que les caractéristiques du logement dans son état actuel interrogent également sur la conformité du prix avec sa valeur réelle. En outre, elle considère que le congé est irrégulier en ce que la cession proposée ne peut porter que sur les locaux qui font l'objet du bail alors qu'elle n'occupe pas les combles de 21 m<sup>2</sup> hors Loi Carrez qui ne sont pas comprises dans le bail et que le congé ne précisait pas explicitement que les combles étaient comprises dans la vente, une telle imprécision l'ayant empêché d'accepter l'offre en toute connaissance de cause. Subsidiairement, elle fait part, au visa des articles L 412-3 et L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, de la nécessité de délais pour quitter les lieux en indiquant avoir déposé une demande de logement social depuis le 22 octobre 2018 sans réponse à ce jour et ajoute être employée de maison et produit à ce titre son avis de non-imposition au titre de l'année 2018. Enfin, elle considère que le loyer mensuel indexé est de 636,48 € et que le demandeur est redevable de 513,67 € au titre des loyers et 1113,52 € au titre des charges.

L'affaire a été mise en délibéré au 22 novembre 2019.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

#### **Sur la demande de validité du congé et d'expulsion**

*En application des articles 10 et 15 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à l'amélioration des rapports locatifs, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement (...). A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre. Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le 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 importe ainsi que le congé donné par le bailleur permette au locataire d'avoir une connaissance précise de la consistance du bien offert à la vente afin qu'il puisse exercer son droit de préemption en pleine connaissance de cause et il est nécessaire à cet égard qu'existe une parfaite concordance entre le bien loué et le bien offert à la vente.

En l'espèce, Monsieur [redacted] a versé aux débats le contrat de bail signé par les parties le 1<sup>er</sup> décembre 2012 pour une durée de trois ans. Ce bail a été tacitement reconduit depuis et pour la dernière fois le 1<sup>er</sup> décembre 2015. Le congé pour vente a été signifié le 30 mai 2018 pour prendre effet le 1<sup>er</sup> décembre 2018, soit plus de six mois avant l'expiration du contrat de bail. Il respecte donc les délais légaux.

Aux termes du bail, la désignation des locaux objets de la location située 75020 PARIS consiste en un « *studio comprenant une salle de bains avec WC, cuisine et une chambre* » sans que ne soit cochée une quelconque dépendance.

Le congé aux fins de vente, signifié le 30 mai 2018 à Madame [redacted] fait état d'une description du logement loué selon laquelle « *Lot n° 26 composé d'une entrée, un séjour cuisine, une chambre, une salle de bains comprenant un lavabo, un WC, une douche et les 42/1000èmes du sol et des parties communes générales. Ledit logement est d'une surface loi CARREZ de 22,80 m<sup>2</sup> (22,80 M2 H.S.P.>1,80 + combles 21,00 m<sup>2</sup><1,80)* », le prix de vente étant fixé à 250000 € payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Ainsi, il ressort clairement de la comparaison de ces deux documents que la description du bien effectuée dans le congé pour vendre ne correspond pas à celle mentionnée dans le bail signé par les deux parties. En effet, les combles ne sont pas comprises dans l'objet de la location, la défenderesse confirmant à cet égard ne pas les occuper, ce qui n'est pas contesté par le demandeur.

Or, il est constant que lorsque le bailleur désire vendre la totalité de l'immeuble ou d'un lot en copropriété, l'offre de vente faite au locataire occupant une partie des locaux ne peut porter sur la totalité de l'immeuble ou du lot. En effet, le bailleur doit limiter son offre au seul logement effectivement occupé par le locataire et le prix de vente doit être ventilé afin que le locataire soit en mesure d'acquérir les locaux qui lui sont loués. Tel n'a pas été le cas en l'espèce, le bailleur proposant à la locataire d'acquérir la totalité du lot n° 26 alors qu'elle ne loue, aux termes du contrat du 1<sup>er</sup> décembre 2012, qu'une partie de ce lot, soit uniquement le studio de 22,80 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des combles attenantes de 21 m<sup>2</sup>.

Le prix proposé, concernant l'ensemble du lot, et pour lequel le demandeur précise avoir intégré la mise en valeur des combles afin de déterminer le montant proposé à la vente, ne peut ainsi correspondre à celui qui aurait dû être proposé à Madame [redacted] ce prix ne pouvant que concerner le studio loué et non l'ensemble du lot n°26 dont la vente est projetée par le propriétaire.

Ainsi, Madame [redacted] n'a pas été mise en mesure d'exercer son droit de préemption en pleine connaissance de cause de par l'absence de cohérence entre le bien loué et le bien proposé à la vente dans le cadre de son droit de préemption en qualité

de locataire.

En conséquence, il y a lieu d'annuler le congé aux fins de vente signifié le 30 mai 2018 par Monsieur \_\_\_\_\_ à Madame \_\_\_\_\_ et de constater que le bail s'est reconduit tacitement pour une durée de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2018.

### **Sur le trop-perçu de loyers et charges**

Il sera constaté que les parties s'accordent sur le montant actualisé du loyer indexé mensuellement fixé à 636,48 € et en ce que Monsieur \_\_\_\_\_ a perçu indûment sur la période de septembre 2016 à septembre 2019 la somme de 513,67 € au titre des loyers en l'absence d'indexation régulière du montant du loyer et la somme de 1113,52 € au titre des avances sur charges de copropriété que le bailleur s'engage à verser à la locataire en compensation avec les sommes dues par cette dernière au titre des loyers postérieurs.

### **Sur les demandes accessoires**

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens. Ceux-ci seront donc mis à la charge de Monsieur \_\_\_\_\_.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens à payer à l'autre partie, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, la somme qu'il détermine en tenant compte de l'équité. Au regard du sens de la décision, il convient de rejeter la demande formée par Monsieur \_\_\_\_\_ au titre de l'article 700. Par ailleurs, aucune demande n'est formée de la part de la défenderesse à ce titre.

Enfin, en application de l'article 515 du code de procédure civile, l'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire, sera ordonnée compte tenu de l'ancienneté de la créance.

### **PAR CES MOTIFS,**

*Le tribunal, statuant par jugement contradictoire et en premier ressort,*

**DÉCLARE NUL** le congé signifié le 30 mai 2018 par Monsieur \_\_\_\_\_ à Madame \_\_\_\_\_ pour une prise d'effet au 1<sup>er</sup> décembre 2018 concernant le logement sis à \_\_\_\_\_ - 75020 PARIS ;

**CONSTATE** que le bail s'est renouvelé tacitement pour une durée de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2018 ;

**CONSTATE** que les parties s'accordent sur le montant actualisé du loyer indexé mensuellement fixé à 636,48 € et en ce que Monsieur [redacted] a perçu indûment sur la période de septembre 2016 à septembre 2019 la somme de 513,67 € au titre des loyers et la somme de 1113,52 € au titre des avances sur charges de copropriété que le bailleur s'engage à verser à la locataire en compensation avec les sommes dues par cette dernière au titre des loyers postérieurs ;

**REJETTE** le surplus des demandes ;

**CONDAMNE** Monsieur [redacted] aux dépens.

**ORDONNE** l'exécution provisoire.

**AINSI FAIT ET JUGE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE LE 22 NOVEMBRE 2019.**

**LE GREFFIER**

**LE PRESIDENT**

