

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

téléphone : 01 87 27 95 56
e-mail : civil-ctxg.tj-paris@justice.fr

Références à rappeler
RG N° 11-21-007305
Pôle civil de proximité

Numéro de minute : 2/22 (50)

DEMANDEUR(S):

Madame
représenté(e) par Me ROBERT-MICHELANGELI Aline

DEFENDEUR(S):

Monsieur
représenté(e) par Me BOISSET Alexandra

Madame
représenté(e) par Me BOISSET Alexandra

Copie conforme délivrée

le : 21/04/22

à :

Me ROBERT-MICHELANGELI Aline
Me BOISSET Alexandra ✓

Copie exécutoire délivrée

le : 21/04/22

à :

Me ROBERT-MICHELANGELI Aline
Me BOISSET Alexandra

JUGEMENT DU 12 Avril 2022

Extrait des minutes du greffe du
tribunal judiciaire de Paris

DEMANDEUR

Madame .

78170 LA CELLE ST CLOUD,
représenté(e) par Me ROBERT-MICHELANGELI Aline,
avocat au barreau de HAUTS DE SEINE

DÉFENDEURS

Monsieur

75020 PARIS,
représenté(e) par Me BOISSET Alexandra, avocat au barreau
de PARIS

Mme

75020 PARIS,
représenté(e) par Me BOISSET Alexandra, avocat au
barreau de PARIS

COMPOSITION

Juge des contentieux de la protection:

Greffier :

DATE DES DEBATS

18 février 2022

DÉCISION :

contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à
disposition au greffe le 12 Avril 2022 par
juge des contentieux de la protection assisté(e) de
greffier

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier délivré le 25 juin 2021, Mme [redacted] a fait citer M. [redacted] et Mme [redacted] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris, afin de voir :

- déclarer valide le congé pour vente délivré par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 17 juin 2020 réceptionné le 21 juin 2020, à effet au 31 décembre 2020, portant offre de vente pour un prix de 480000 euros ;
- ordonner l'expulsion de M. [redacted] et Mme [redacted], ainsi que de tous occupants de leur chef, avec l'assistance du commissaire de police, et à défaut d'une des personnes prévues à l'article L.142-1 du code des procédures civiles d'exécution, et d'un serrurier si besoin est ;
- supprimer le délai de deux mois prévu à l'article L.142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- condamner M. [redacted] et Mme [redacted] à payer une somme mensuelle égale au loyer exigible à titre d'indemnité d'occupation jusqu'à complète libération des lieux ;
- condamner M. [redacted] et Mme [redacted] à payer à Mme [redacted] la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

A l'appui de ses prétentions, la requérante expose qu'aux termes d'un acte sous seing privé signé le 1er janvier 2012, Mme [redacted] a consenti à M. [redacted] un bail à usage d'habitation portant sur un bien situé 1 avenue Taillade - 1er étage porte droite à PARIS 75020 pour une durée de trois ans renouvelable, à compter du 1er janvier 2012, pour un loyer hors charges de 755 euros ; que ce bien est le logement de M. [redacted] de son épouse et de leurs enfants ; que par lettre recommandée avec accusé de réception du 17 juin 2020 réceptionnée le 21 juin 2020, la bailleuse a fait délivrer un congé pour vente pour le 31 décembre 2020 ; que les locataires n'ont pas fait d'offre d'achat ni quitté les lieux ; que le congé est conforme aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Après renvoi, l'affaire est appelée et examinée à l'audience du juge des contentieux de la protection du 18 février 2022.

Mme [redacted] représentée par son conseil, a soutenu les demandes exposées dans son assignation, sauf à indiquer renoncer aux demandes relatives au délai de deux mois de l'article L.142-1 du code des procédures civiles d'exécution, et sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Sur la question de la validité du congé, elle confirme qu'une seule lettre a été adressée, et non une lettre à chaque époux ; que toutefois, en application de l'article 114 du code de procédure civile, l'acte ne peut être annulé que si un grief est constaté, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, les deux époux ayant bien eu connaissance du congé. Sur la cave, elle précise qu'une cave est bien louée bien que celle-ci ne soit pas visée au bail.

Sur la situation personnelle des parties, elle indique qu'il n'y a aucun conflit avec les locataires qui ont fait une demande de logement social depuis 2013 et qui ont sollicité le bénéfice du DALO, mais qui ne peuvent l'obtenir dans la mesure où leur demande de logement social a moins de 10 ans et qu'aucun jugement d'expulsion n'est intervenu. Elle précise avoir délivré le congé car elle a elle-même besoin de fonds à titre personnel.

M. [redacted] et Mme [redacted] représentés par leur conseil, ont sollicité

de :

- dire nul et de nul effet le congé délivré par lettre recommandée avec accusé de réception du 17 juin 2020 à effet au 31 décembre 2020, ou à tout le moins inopposable ;
- débouter en conséquence la demanderesse de l'ensemble de ses demandes ;
- à titre subsidiaire, débouter Mme de sa demande de suppression du délai de deux mois prévu à l'article L. 142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- accorder aux défendeurs un délai de 36 mois pour quitter les lieux ;
- fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant du dernier loyer contractuel ;
- en toute hypothèse, condamner Mme .
au paiement de la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile d'exécution au bénéfice de Maître Alexandra BOISSET, avocat intervenant au titre de l'aide juridictionnelle totale ;
- condamner Mme aux entiers
dépens. dépens.

Au soutien de leurs prétentions, ils font valoir qu'en application de l'article 1751 du code civil, les époux sont cotitulaires du bail ; que le congé doit être délivré à chaque époux, ce qui n'a pas été le cas, l'accusé de réception n'étant en outre non signé par les deux époux ; qu'en l'espèce, la lettre n'a pas été reçue par M. Ils ajoutent qu'il existe une

discordance entre les biens loués et les biens visés dans le congé puisque le congé porte sur un appartement de 49 m² (lot n°00004) et une cave de 3m² alors que le bail ne vise qu'un appartement 3 pièces sans dépendances.

Ils précisent sur leur situation personnelle, qu'ils ont entrepris les démarches pour se reloger ayant renouvelé leur demande de logement social ; qu'ils ont trois enfants de 14, 8 et 4 ans ; que M. est gérant salarié et a des revenus variables ; qu'ils perçoivent les prestations sociales et familiales.

L'affaire a été mise en délibéré au 12 avril 2022, date de prononcé du jugement par mise à disposition au greffe.

MOTIFS

Il sera précisé que l'identité complète de Mme est
identité retenue dans la présente décision.

Sur la demande principale

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié notamment par sa décision de vendre le logement. Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur et court à compter de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier.

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.

En l'espèce,

a conclu un bail avec M.

le 1er janvier 2012 à effet au 1er janvier 2012, pour une durée de trois ans, bail qui a donc été tacitement reconduit le 1er janvier 2015 et le 1er janvier 2018, pour venir à échéance le 31 décembre 2020. En l'espèce, la lettre recommandée avec accusé de réception datée du 17 juin 2020 à effet au 31 décembre 2020 a été reçue le 21 juin 2020, soit plus de six mois avant la date d'échéance du bail.

En application de l'article 1751 du code civil, le droit au bail du local qui sert effectivement à l'habitation des deux époux, même si le bail a été conclu avant le mariage, est réputé appartenir à l'un et l'autre des époux. Par conséquent, Mme épouse doit être considérée comme cotitulaire du bail.

En outre, conformément à l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du code civil, les notifications et significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire de PACS ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

En l'espèce, Mme ne conteste nullement avoir une pleine connaissance du mariage de son locataire, les parties faisant d'ailleurs état d'une bonne entente et communication entre bailleresse et locataires.

Elle a adressé une unique lettre recommandée avec accusé de réception pour délivrer congé. Il convient de souligner que les parties produisent chacune une copie du courrier, mais que ces deux copies ne sont pas identiques. En effet, M. et Mme produisent la copie d'un courrier ayant pour objet « congé pour vente délivré par lettre recommandée avec avis de réception », et daté du 17 juin 2020. Ce courrier est signé par Mme et porte en en-tête la mention « notifié à M. et Mme ». Mme produit la copie d'un courrier dont la première page est identique mais non signé par elle, et portant une mention en en-tête « notifié à ». Seule cette dernière copie comprend sur les pages suivantes la reprise des dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

En tout état de cause, il n'est pas contesté qu'un unique courrier a été adressé et que l'accusé de réception daté du 21 juin 2021 porte une unique signature. Mme explique que c'est elle qui a signé le recommandé. Aucun élément ne vient confirmer que M. ait eu connaissance de la délivrance du congé.

Ceci ne fait pas encourir la nullité du congé mais le rend inopposable à M.

Compte tenu du principe d'indivisibilité du bail, celui-ci ne peut avoir été résilié le 31 décembre 2020 par effet du congé du 21 juin 2020, congé inopposable à l'un des locataires, sans qu'il ne soit nécessaire d'examiner les autres causes invoquées de nullité du congé.

Le bail d'habitation unissant Mme d'une part et M. et Mme d'autre part a été par conséquent reconduit pour une durée de trois ans à compter du 1er janvier 2021.

Mme sera déboutée de ses demandes d'expulsion et d'indemnité d'occupation.

Sur les mesures accessoires

succombant en ses demandes principales, elle sera condamnée aux dépens de l'instance, et à payer à M. et Mme la somme de 1000 euros sur le fondement des articles 700 du code de procédure civile et 37 de la loi du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique, au profit de Me Alexandra BOISSET.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débat en audience publique, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

DECLARE le congé pour vente délivré le 21 juin 2020 à effet au 31 décembre 2020 par Mme inopposable à M. I

DIT que le bail en date du 1er janvier 2012 liant les parties a été reconduit le 1er janvier 2021 ;

DEBOUTE Mme de ses demandes d'expulsion et d'indemnité d'occupation ;

RAPPELLE l'exécution provisoire de la présente décision ;

CONDAMNE Mme à payer à M. la somme de 1000 euros sur le fondement des articles 700 du code de procédure civile et 37 de la loi du 10 juillet 1991, au profit de Me Alexandra BOISSET ;

CONDAMNE Mme aux entiers dépens;

REJETTE toute demande plus ample ou contraire.

I A GREFFIERE

I A PRESIDENTE _

Copie certifiée conforme à la minute
Le greffier

