

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE  
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE LYON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT  
N° 3374  
RG N° :  
11-14-002131  
CODE N° : 51Z

TRIBUNAL D'INSTANCE DE LYON  
67, Rue Servient  
69433 LYON CEDEX 03

Pôle 2

JUGEMENT DU TRENTE NOVEMBRE  
DEUX MILLE QUINZE

30/11/2015

COMPOSITION DU TRIBUNAL

JUGE : CANOLLE Gérard  
GREFFIER : LARGERON Isabelle

M

C/

E

DEMANDEUR :

Madame M<sup>T</sup> demeurant 32 bis avenue des Marronniers Parc  
du Roy, 69270 FONTAINES SUR SAONE, représentée par Me  
MATRICON Julie (T.959), avocat au barreau de LYON, désignée au  
titre de l'aide juridictionnelle partielle (40%) par décision n°2014/017003  
du 18 juin 2014.

DEFENDEUR :

Monsieur B. demeurant 23 montée Saint Mayol, 69360  
TERNAY, représenté par Me ROUMEAS Fabien (T.414), avocat au  
barreau de LYON.  
Cité à personne en date du 22 août 2014.

---

Date de la première audience : 9 septembre 2014.  
Date de la mise en délibéré : 5 octobre 2015.

## EXPOSE DU LITIGE

Depuis le 24 novembre 1971, madame M. , aujourd'hui âgée de 81 ans, était locataire d'un appartement sis 11, rue Magneval à LYON 1<sup>er</sup> dont monsieur B. était devenu propriétaire.

Le bail était renouvelé le 13 juin 1983, avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 1982, devant prendre fin au 30 septembre 1985, puis tacitement renouvelé.

Le 8 juillet 2011, le bailleur faisait signifier à madame M. un congé pour reprise au 30 septembre 2012, pour loger sa petite-fille, mademoiselle B.

Finalement, madame M. , qui s'était vu refuser un report de l'échéance du congé jusqu'à son relogement, quittait les lieux et, compte tenu de ses capacités financières, ne trouvait à se reloger qu'en dehors de LYON.

Par la suite, la bénéficiaire déclarée du congé pour reprise, mademoiselle B. n'habitait pas l'appartement, qui restait inoccupé pendant plusieurs mois, pour finalement être de nouveau proposé à la location au début de l'année 2014.

Par acte d'huissier en date du 22 août 2014, madame M. faisait assigner monsieur B. devant ce tribunal aux fins que le congé pour reprise, qui lui était signifié le 8 juillet 2011, soit déclaré frauduleux. Elle sollicitait en conséquence la condamnation du défendeur à lui payer les sommes de 6.000 et 4.638,52 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices respectivement moral et matériel, ainsi que la somme de 600 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, outre aux entiers dépens.

A l'audience du 5 octobre 2015 à laquelle l'affaire est finalement appelée, les parties sont représentées. La décision sera contradictoire.

A la barre, madame M. , sauf à porter à 800 euros sa prétention sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, maintient ses autres prétentions, comme exposé dans l'acte introductif d'instance.

Au soutien, elle fait valoir que :

- la petite-fille du bailleur n'est en réalité jamais venue occuper l'appartement,
- monsieur B. ne justifie cependant d'aucune cause extérieure et indépendante de sa volonté, qui serait survenue postérieurement à la délivrance du congé et qui justifierait la non occupation de l'appartement par sa petite-fille, bénéficiaire du congé pour reprise,
- les travaux réalisés dans l'appartement suite au départ de la locataire étaient parfaitement prévisibles du fait de la durée de quarante années du bail à madame M.
- dans son attestation, la petite-fille de monsieur B. prétend avoir demandé à son grand-père d'occuper l'appartement à compter du mai 2011, or

bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise qui peut être notamment un de ses descendants.

En l'espèce, le formalisme du congé, voulu par la loi, était respecté, la petite-fille du bailleur, mademoiselle B étant désignée comme bénéficiaire de la reprise.

Cependant, il est constant que celle-ci n'a pas occupé l'appartement, qui a subi des travaux, puis a été de nouveau proposé à la location au début de l'année 2014, étant observé que le nom de madame M était toujours sur la boîte aux lettres en février 2014.

En reprenant l'appartement loué par madame M depuis quarante ans, monsieur B ne pouvait douter que des travaux seraient nécessaires, ne serait-ce, après quarante ans de bail, qu'au titre de la vétusté et de la mise aux normes. Monsieur B ne peut donc sérieusement arguer d'éléments extérieurs, survenus postérieurement à la délivrance du congé, indépendants de sa volonté et imprévisibles, qui l'auraient contraint à différer l'occupation par sa petite-fille, outre que, dans son attestation, celle-ci exprime clairement le souhait d'occuper l'appartement au début du mois de mai 2011, alors que, en toutes hypothèses, l'appartement n'était susceptible d'être libéré qu'à la fin du bail, en septembre 2012.

En outre, monsieur B ne peut mettre en exergue la responsabilité de madame M pour défaut d'entretien du logement, tant il est justifié par de nombreuses factures que les lieux ont été entretenus, outre qu'à leur reprise rien n'a été retenu à titre d'indemnité locative.

De tout ceci, outre des attestations concernant un autre appartement dans le même immeuble appartenant à monsieur B et pour lequel ce dernier aurait utilisé le même procédé pour faire déguerpir les locataires, il résulte bien que le congé pour reprise donné à madame M est frauduleux.

#### *Sur les demandes de dommages et intérêts*

En lien direct et certain avec le congé frauduleux donné à madame M il est justifié des préjudices matériels indemnisables suivants :

- le coût du déménagement, selon facture du 21 septembre 2012, d'un montant ttc de 1.638,52 euros,
- le surcoût mensuel du nouveau loyer par rapport à l'ancien, qui sera fixé mensuellement à la somme de 143 euros (450 - 307), étant observé que, déduction faite du coût du déménagement, il est demandé réparation de ce chef de préjudice à hauteur de 3.000 euros (4.638,52 - 1.638,52), soit 21 mensualités qui sont à ce jour échues.

Il s'en déduit que monsieur F sera condamné à payer à madame MEYER la somme de 4.638,52 euros en réparation du préjudice matériel.

l'appartement n'était libérable qu'au 30 septembre 2012, soit seize mois plus tard ; ainsi, monsieur B ne justifie pas que sa petite-fille souhaitait occuper l'appartement à l'issue du congé, le 30 septembre 2012,

- à l'issue des travaux, l'appartement était proposé à la location avec une augmentation de 130 % du loyer,
- monsieur B a utilisé le même stratagème pour un logement qu'il possède au 1er étage de l'immeuble et pour lequel il a fait délivrer congé pour reprise au bénéfice de son fils, B, celui-ci n'ayant par la suite jamais occupé l'appartement qui, après rénovation, était lui-aussi proposé à la location avec un loyer augmenté,
- la preuve du caractère frauduleux du congé délivré à madame M est ainsi suffisamment rapportée,
- le préjudice moral subi par madame M est à la mesure de ses quarantes années d'occupation du logement et de son âge, 80 ans, au moment où elle a été frauduleusement contrainte de quitter son quartier et de faire face aux obligations d'un déménagement et d'une difficile acclimatation à un nouveau cadre de vie,
- le préjudice financier est parfaitement justifié.

Pour sa part, monsieur B demande au tribunal de débouter madame M de toutes ses prétentions et de la condamner à lui payer la somme de 1.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, outre aux entiers dépens.

Au soutien, monsieur B fait exposer que :

- les travaux dans l'appartement, qui ont été menés par son fils, ont duré une année rendant impossible l'occupation par sa petite-fille, qui a fait le choix de s'installer avec son compagnon,
- le logement a donc de nouveau été proposé à la location,
- madame M n'apporte pas la preuve de l'intention frauduleuse de monsieur B qui, de son côté, démontre sa bonne foi, en justifiant des éléments postérieurs à la délivrance du congé qui n'ont pas permis que sa petite-fille occupe le logement,
- madame M ne justifie d'aucun préjudice, d'autant que monsieur B a été contraint de prendre à sa charge les travaux rendus nécessaires par le défaut d'entretien du logement par madame M

## MOTIFS DE LA DECISION

### *Sur le congé*

En application des dispositions de l'article 15 de loi du 6 juillet 1989 dans sa version en vigueur du 19 mai 2011 au 27 mars 2014 applicable à l'espèce, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié notamment par sa décision de reprendre le logement. A peine de nullité, le congé donné par le

Par ailleurs, madame M , pour être née le 4 octobre 1934, était âgée de 78 ans à la date de la prise d'effet du congé frauduleux, alors qu'elle vivait dans le logement depuis le 24 novembre 1971, soit depuis presque 41 ans. A n'en pas douter, il résulte du départ qui lui a été frauduleusement imposé un préjudice moral, qui sera justement réparé par l'allocation de la somme de 6.000 euros, que monsieur B sera condamné à lui payer.

#### *Sur les frais irrépétibles*

Il serait inéquitable de laisser à la charge de madame M , qui ne bénéficie que partiellement de l'aide juridictionnelle, les frais par elle exposés et non compris dans les dépens. En conséquence, monsieur B qui sera débouté de sa demande sur le même chef, sera condamné à lui payer la somme de 600 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

#### *Sur les dépens*

Enfin, monsieur B qui succombe en ses prétentions, sera condamné à payer les dépens de l'instance.

#### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant en premier ressort par décision contradictoire mise à disposition au greffe de la juridiction,

**Constate** l'irrégularité du congé diligenté par monsieur B à l'encontre de sa locataire, madame M , afférent au bail de l'appartement sis 11, rue Magneval à LYON 1<sup>er</sup> ;

**Condamne** monsieur B à payer à madame M la somme de 4.638,52 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice matériel et la somme de 6.000 euros en réparation de son préjudice moral ;

**Déboute** monsieur B de sa demande sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

**Condamne** monsieur B à payer à madame M la somme de 600 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Enfin, **condamne** monsieur B à payer les dépens de l'instance.

Et le présent jugement est signé par le Juge et le Greffier.

Le Greffier

Le Juge

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre ledit 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 Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente grosse cartonnée conforme à la minute dudit jugement, a été scellée et délivrée par le Greffier.



