

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**
Pôle civil de proximité

PCP JCP fond

N° RG 24/08626 - N°
Portalis
352J-W-B7I-C53VN

N° MINUTE :
9/2025

Extrait des minutes du greffe
du tribunal judiciaire de Paris

JUGEMENT
rendu le jeudi 20 mars 2025

DEMANDERESSE

Madame demeurant
35400 ST MALO
représentée par Me Avner DOUKHAN, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : #E1026

DÉFENDEURS

Madame
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Partielle numéro
du 05/11/2024 accordée par le bureau d'aide
juridictionnelle de Paris)

Monsieur
demeurant 4ème étage porte 4 - 75019
PARIS
tous les deux représentés par Me Christophe LIVET-LAFOURCADE,
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #B1102

COMPOSITION DU TRIBUNAL

, Juge, juge des contentieux de la protection
assistée de Greffière,

DATE DES DÉBATS

Audience publique du 10 janvier 2025

JUGEMENT

contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition le 20
mars 2025 par , Juge assistée de
Greffière

Copie conforme délivrée

le : 20/3/25
à : Me Christophe LIVET-LAFOURCADE

Copie exécutoire délivrée

le : 20/3/25
à : Me Avner DOUKHAN

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé à effet au 10/12/2005,
a donné à bail à

et
un appartement à usage d'habitation sis :
75019 PARIS, 4ème étage, porte 4, et un parking n°35, pour
un loyer initial de 485 euros par mois outre 90 euros de provision sur
charges.

devenait propriétaire du bien loué, selon
attestation notariale du 15/01/2021.

Par exploits de commissaire de justice du 08/06/2023,
a fait signifier à :

un congé pour vente avec offre
d'achat au profit du locataire à effet au 09/12/2023 à minuit.

Par actes de commissaire de justice du 10/09/2024 remis à étude,
a assigné

devant le juge des
contentieux de la protection du tribunal judiciaire de PARIS aux fins de
voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- valider le congé pour vendre délivré le 08/06/2023 ;
- ordonner l'expulsion immédiate et sans délai de

et celle de tout occupant de leur chef, avec au besoin le
concours de la force publique et d'un serrurier ;

- ordonner, à défaut d'enlèvement volontaire, le transport et la
séquestration de tous les meubles et objets mobiliers garnissant les
lieux occupés dans tel garde meuble qu'il plaira à la demanderesse et
ce, aux frais, risques et périls des défendeurs ;
- condamner

à payer les sommes de :

575 euros par mois au titre de l'indemnité d'occupation
mensuelle, charges comprises ;

5000 euros au titre des dommages et intérêts pour les préjudices
subis ;

200 euros au titre d'astreinte par jour de retard à compter de la
signification de la décision ;

2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civiles
;

- condamner les défendeurs aux entiers dépens de l'instance.

L'affaire était appelée à l'audience du 04/11/2024 et faisait l'objet d'un
renvoi avant d'être examinée à l'audience du 10/01/2025.

représentée par son conseil, maintient ses
demandes dans les termes de son acte introductif d'instance. Au
surplus, elle s'oppose à la demande d'un délai supplémentaire pour
quitter les lieux.

Sur la validité du congé, elle explique que les locataires n'ont jamais

exprimé la volonté d'acheter le bien, n'ont subi aucun grief et que le congé mentionne clairement que le prix de vente est fixé hors frais de notaire. Elle affirme que les frais d'agence n'ont jamais été compris dans le prix.

représentés par leur conseil, sollicitent en vertu de leurs dernières conclusions reprises oralement à l'audience, de voir :

- déclarer leurs demandes recevables et bien fondées ;
- débouter le l'ensemble de ses demandes ;
- déclarer nul et nul effet le congé pour vente délivré le 08/06/2023 ;
- juger que le bail liant les parties à effet au 10/12/2005 s'est tacitement reconduit à compter du 10/12/2023 pour une durée de 3 ans, aux mêmes conditions que le bail initial ;
- accorder, à défaut, à

un délai de 1 an suivant la signification du jugement pour quitter les lieux ;

- fixer le montant de l'indemnité d'occupation due à compter du 10/12/2023 au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en cas de non-résiliation, dans l'hypothèse où le congé serait déclaré régulier et valable ;
- laisser les dépens à la charge de la demanderesse sauf à dire que les dépens seront recouvrés comme en matière d'aide juridictionnelle ;
- débouter la même de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- écarter l'exécution provisoire.

Pour un plus ample exposé des moyens développés par les parties, il sera renvoyé à leurs écritures conformément aux dispositions de l'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile.

La décision a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 20/03/2025.

MOTIFS

Sur la validité du congé délivré par la bailleresse

En application des dispositions de l'article 15-I et II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les locataires de l'une des obligations lui incombant. 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.

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, les locataires qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

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.

En l'espèce, le bail consenti à

pour une durée de trois ans à partir du 10/12/2005 a été tacitement reconduit les 09/12/2008, 09/12/2011, 09/12/2014, 09/12/2017, et pour la dernière fois le 09/12/2020 jusqu'au 09/12/2023.

Le congé délivré le 08/06/2023 par commissaire de justice a été régulièrement signifié plus de six mois avant l'échéance du 09/12/2023. Le congé émis par la propriétaire rappelle bien qu'il a pour motif la vente du bien loué, fait mention d'une offre chiffrée de rachat au profit du locataire et précise les conditions de la reprise projetée à défaut.

Les défendeurs contestent la validité du congé, en invoquant le grief causé par le manque de clarté sur les frais inclus ou non dans le prix de vente : les frais de notaire et les frais d'agence. Ils estiment qu'en mentionnant « *versement comptant du prix le jour de la signature de l'acte authentique de vente passé devant notaire, frais à la charge de l'acquéreur* » et plus loin « *Prix principal, hors frais* », la propriétaire n'a pas permis aux éventuels acquéreurs de savoir si les frais d'agence seront à leur charge, alors même qu'un mandat de vente a été signé avec l'AGENCE

Toutefois, et comme le soulève la demanderessc, l'absence de mention des éventuels frais d'agence ne cause pas de préjudice aux défendeurs, qui n'ont pas fait connaître leur volonté d'acquérir le bien dans le délai de deux mois, et qui par ailleurs ne pouvaient légalement être tenus au paiement de frais d'agence. Aussi, l'éventuelle intégration de la commission dans le prix demandé n'a eu aucune incidence sur l'exercice du droit de préemption par les locataires qui n'ont subi aucun préjudice.

Enfin, le congé tel que rédigé ne laisse aucun doute sur la nature des frais qui seront à la charge des acquéreurs, soient les frais de notaire. Ces frais ne sont pas compris dans le prix net proposé de 340000 euros. Contrairement aux dires des défendeurs, les « *conditions ordinaires et de droit en pareille matière* » ne font manifestement pas référence à des frais d'agence.

Le moyen soulevé par les défendeurs est mal fondé.

Dans ces conditions, le congé a été délivré dans les formes et délais légaux requis, et est bien valide.

Dès lors, le bail s'est trouvé résilié le 09/12/2023 à minuit, par l'effet du congé signifié le 08/06/2023.

qui se sont maintenus dans les lieux, se trouvent ainsi occupants sans droit ni titre des lieux depuis le 10/12/2023 et il convient d'ordonner leur expulsion ainsi que l'expulsion de tous occupants de leur chef dans les conditions prévues par l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution et selon les modalités fixées au dispositif du présent jugement.

La bailleresse sera autorisée à faire procéder au transport et à la séquestration des meubles dans tout garde meuble de son choix aux frais, risques et péril de

à défaut de local désigné, le sort des meubles étant régi par les articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution, le cas échéant.

Sur les délais des articles L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution

Il n'y a pas lieu d'écarter les dispositions des articles L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution.

En effet, ne démontre pas la mauvaise foi des défendeurs, qui sont entrés dans les lieux en vertu d'un bail régulier et non par voie de fait, menaces, ou manœuvres frauduleuses.

Ainsi, l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, et en dehors du sursis à exécution de la trêve hivernale.

Sur la demande d'astreinte

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'astreinte, l'assistance de la force publique et d'un serrurier permettant d'assurer l'exécution de la décision, et l'indemnité d'occupation son caractère contraignant.

Sur la demande de fixation d'une indemnité d'occupation

Le maintien dans des lieux sans droit ni titre constitue une faute civile de nature quasi-délictuelle ouvrant droit à réparation en ce qu'elle cause un préjudice certain pour le propriétaire dont l'occupation indue de son bien l'a privé de sa jouissance. Au-delà de cet aspect indemnitaire, l'indemnité d'occupation, qui est également de nature compensatoire, constitue une dette de jouissance correspondant à la valeur équitable des locaux.

Compte tenu du bail antérieur et afin de préserver les intérêts de la bailleresse, il convient de fixer le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation à 575 euros, due à compter du 10/09/2024 et jusqu'au départ effectif de

constitué par la remise des clés ou procès-

verbal d'expulsion ou de reprise, au montant du loyer indexé qui aurait été payé si le bail s'était poursuivi.

seront condamnés au paiement de celle-ci, charges comprises.

Sur la demande reconventionnelle d'octroi d'un délai supplémentaire pour quitter les lieux

Selon l'article L412-3 du code des procédures civiles et d'exécution, le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Selon l'article L412-4 du même code, la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

En l'espèce,

justifient du dépôt d'une demande de logement social le 12/06/2012 renouvelée le 04/08/2024, de candidatures mensuelles sur LOC'ANNONCES depuis décembre 2022 et d'une demande au titre de l'ARPP le 15/11/2024.

justifie de la fin de son contrat de travail depuis le 24/08/2024, de la recherche active d'un nouvel emploi et également des problèmes de santé chroniques. Les défendeurs occupent le bien avec leur dernier enfant. Ils bénéficient d'un suivi social, à leur demande, afin d'accélérer la recherche d'un nouveau logement.

réglementent leur loyer courant, et respectent l'ensemble de leurs obligations locatives depuis leur entrée dans le logement il y a près de dix-neuf ans, en 2005.

, qui s'oppose à la demande de délais de grâce, ne produit aucun élément sur sa situation financière et personnelle.

Par conséquent, après un contrôle de proportionnalité et au regard notamment de la durée de l'occupation, de la bonne foi des défendeurs, il y a lieu d'accorder à :

un délai supplémentaire jusqu'au **20/03/2026** avant de quitter les lieux.

Ce délai permettra d'assurer pour l'ensemble de la famille un relogement dans des conditions décentes.

Sur les demandes accessoires

, parties succombantes, supporteront les dépens, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Compte tenu de la situation respectives des parties, et en équité, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément à l'article 514 du code de procédure civile. Il n'y a pas lieu d'écarter cette exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

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

CONSTATE que les conditions de délivrance à

par d'un congé pour vente relatif au bail à effet au 10/12/2005 et concernant l'appartement à usage d'habitation situé au 5 rue Duvergier, 75019 PARIS, 4ème étage, porte 4, sont réunies et que le bail a ainsi expiré le 09/12/2023 à minuit ;

ACCORDE à

un délai supplémentaire jusqu'au **20/03/2026** avant de quitter les lieux ;

DIT qu'à défaut pour

d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés à compter du 21/03/2026, pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux resté sans effet, faire procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

DEBOUTE

de sa demande d'astreinte et de suppression des délais ;

AUTORISE à faire procéder à la séquestration et au transport des meubles se trouvant dans les lieux dans tout garde meuble de leur choix aux frais, risques et péril de

à défaut de local désigné ;

RAPPELLE que le sort des meubles sera régi par les articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

FIXE l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 575 euros, charges comprises ;

CONDAMNE

à payer à cette indemnité d'occupation mensuelle, à compter du 10/09/2024 et jusqu'au départ effectif des lieux constitué par la remise des clés ou un procès-verbal d'expulsion ou de reprise ;

REJETTE la demande de au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE

au paiement des dépens de la présente instance ;

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

DIT n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

La greffière

La juge des contentieux de la protection