

TRIBUNAL D'INSTANCE du Vème
21 place du Panthéon
75005 PARIS

JUGEMENT DU 25 septembre 2013

DEMANDEUR(S) :

[REDACTED]
représenté(e) par Me SALMON Jean-Pierre, avocat au barreau de Hauts de Seine

[REDACTED]
92140, CLAMART, représenté(e) par Me SALMON Jean-Pierre, avocat au barreau de Hauts de Seine

[REDACTED] 92170, VANVES, représenté(e)
par Me SALMON Jean-Pierre, avocat au barreau de Hauts de Seine

[REDACTED], représenté(e) par Me SALMON Jean-Pierre, avocat au barreau de Hauts de Seine

[REDACTED] 78000, VERSAILLES,
représenté(e) par Me SALMON Jean-Pierre, avocat au barreau de Hauts de Seine

DEFENDEUR(S):

[REDACTED] 75005, PARIS, assisté(e) de Me [REDACTED]
[REDACTED], avocat au barreau de PARIS
Aide Juridictionnelle totale n° [REDACTED] du 21/01/2013

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Agnès LALARDRIE

Greffier : José CLEMENT , qui a prêté le serment prévu par l'article 32 du Décret n°67-472 du 20 juin 1967,

DEBATS : Audience publique du 26 juin 2013

JUGEMENT : contradictoire, en premier/dernier ressort, prononcé en audience publique le 25 septembre 2013 par Agnès LALARDRIE, président, assisté de José CLEMENT , faisant fonction de Greffier.

Copie exécutoire délivrée le :
Expédition délivrée le :
N° minute

Par acte du 4 janvier 2013, [REDACTED] ont fait assigner [REDACTED] devant ce Tribunal afin de voir déclarer valide le congé qui lui a été délivré, voir ordonnée son expulsion des locaux occupés indûment [REDACTED] 75005 Paris ainsi que celle de tous occupants de son chef, de fixer l'indemnité mensuelle d'occupation au montant du loyer augmenté de 20% à compter du 1^{er} août 2012 et de voir condamner [REDACTED] au paiement de la somme de 800 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile, le tout avec exécution provisoire et condamnation aux dépens.

Ils exposent que [REDACTED] est locataire d'une chambre au 6^{ème} étage suivant bail du 21 juillet 1985, de locaux situés au [REDACTED] 75005 Paris.

Par lettre recommandée avec avis de réception en date du 5 janvier 2012 réceptionnée le 10 janvier 2012, il lui a été donné congé pour la date du 31 juillet 2012.

Or, [REDACTED] se maintient indûment dans les lieux.

Ils prétendent que le contrat de location relève des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 même si le contrat de bail a été conclu antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

Ils considèrent que le congé a été délivré conformément à l'article 15- I de la loi du 6 juillet 1989 et est régulier tant sur la forme que sur le fond.

[REDACTED], en réponse, conclut à l'irrecevabilité de la demande, et à la désignation, avant-dire droit, d'un expert afin de déterminer la surface exacte des lieux loués, la catégorie applicable au local loué et en conséquence, le loyer applicable; le bail étant soumis, selon lui, aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948.

A titre subsidiaire, il demande que le congé délivré par le bailleur soit invalidé dans la mesure où il n'est pas fondé sur un motif légitime et sérieux.

Il demande, à titre reconventionnel, le paiement de la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile et l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des débats du 27 mars 2013, les demandeurs ont maintenu leurs prétentions. Ils ont fait valoir que leur congé, délivré régulièrement à la date anniversaire du bail, est motivé par leur souci de mettre le logement loué aux normes imposées par la loi qui impose qu'un logement soit décent.

Ils considèrent que la loi de 1948 dont l'application est réclamée par le défendeur est inapplicable en l'espèce car il existe un point d'eau sur le palier et que les conditions élémentaires d'habitabilité sont remplies.

Selon [REDACTED], les demandeurs ont l'intention d'aménager avec les lieux loués un projet immobilier. Il considère que la loi de 1948 est applicable au bail en cause puisque celui-ci a été conclu avant 1989 et que les normes de confort le font entrer dans cette catégorie.

Il fait valoir qu'un expert doit être nommé s'il existe un doute sur la catégorie du logement.

Il indique qu'il souhaite finir sa vie tranquillement dans la chambre qu'il occupe depuis trente ans.

Par jugement en date du 29 mai 2013, ce tribunal a invité les parties à rencontrer le conciliateur.

La conciliation n'ayant pas abouti l'affaire est revenue à l'audience du 26 juin 2013, date à laquelle elle a été mise en délibéré au 31 juillet 2013, reporté au 25 septembre 2013.

MOTIFS

Attendu que le défendeur ne démontre pas en quoi et comment les parties qui ont conclu un bail succinct par simple lettre du 1^{er} août 1985, ont entendu soumettre leur contrat à la loi de 1948 catégorie 4 ;

Que le seul fait invoqué que le local ne comporte ni toilettes ni point d'eau, que la durée de préavis soit de trois mois et le paiement du loyer soit fixé par mois (selon le bail produit) ne suffit pas à placer ipso facto le régime du bail sous la loi de 1948, en l'absence d'autres éléments produits ;

Attendu que les demandeurs ont entendu donner congé au locataire au motif que le local ne correspondait plus aux normes de location selon lettre recommandée avec accusé de réception du 5 janvier 2012 produite aux débats, pour le terme du 1^{er} août 2012 ; qu'ils se sont appuyés sur la loi du 6 juillet 1989 applicable au présent bail en invoquant un motif réel et sérieux ;

Attendu qu'il convient de relever que la chambre a été donnée à bail meublée par le propriétaire : "cette chambre sera meublée par mes soins" ;

Que la loi du 6 juillet 1989 n'est pas applicable aux meublés conformément aux dispositions de l'article 2 ; que néanmoins elle doit être soumise aux normes de décence selon l'article 6 alinéa 2 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Attendu que selon les éléments donnés par le défendeur lui-même, il est indiqué que le local ne comporte ni toilettes ni point d'eau ; que la superficie de la chambre selon l'extrait du cadastre produit est de 8 m² ; que ces seuls éléments sont suffisants pour relever que les conditions de décence au sens du décret du 30 janvier 2002 ne sont pas remplies, sans qu'il soit nécessaire de désigner un huissier ou un expert pour effectuer des constatations dans le local ; que les dispositions du Code civil concernant le louage d'immeuble sont applicables au présent contrat ;

Attendu qu'il convient de dire que les propriétaires ont pu valablement donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception le 5 janvier 2012 pour la date du 1^{er} août 2012 au motif que le local ne correspondait pas aux normes de location, compte tenu des termes de la convention conclue entre les parties, et qu'il se devait de le mettre aux normes avant d'envisager de le mettre en location;

Qu'il y a lieu de faire droit à la demande des requérants ;

Qu'en conséquence le congé précité sera déclaré valide ;

Que l'expulsion des locaux situés [REDACTED] 75005 Paris de [REDACTED] et de tous occupants

de son chef sera ordonnée ;

Qu'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges sera fixée ;

Attendu que compte tenu des délais déjà octroyés du fait de la procédure l'exécution provisoire du présent jugement sera ordonnée ;

Qu'il convient de condamner la partie qui succombe aux dépens ;

Attendu qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à la charge des requérants les frais irrépétibles engagés dans la présente procédure ; qu'ils seront déboutés de ce chef.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal,

Statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort,

Valide le congé délivré le 5 janvier 2012 par [REDACTED] pour la date du 1^{er} août 2012 ;

En conséquence, ordonne l'expulsion de [REDACTED] des locaux situés [REDACTED] 75005 Paris, ainsi que celle de tous occupants de son chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est ;

Fixe au montant du loyer augmenté des charges le montant de l'indemnité d'occupation due par [REDACTED] depuis le 1^{er} août 2012 ;

Déboute les requérants du surplus de leurs demandes ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Condamne [REDACTED] aux entiers dépens.

**AINSI FAIT ET JUGÉ EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR, MOIS ET AN
INDIQUÉS CI-DESSUS**

LE GREFFIER



LE PRESIDENT

