Doctrine

# Tribunal Judiciaire de Paris, 18 avril 2025, n° 24/09681

**TJ Paris**
**18 avril 2025**

**Sur la décision**

Référence : TJ Paris, 18 avr. 2025, n° 24/09681

Numéro(s) : 24/09681

**Sur les parties**

Avocat(s) :
Antoine CHRISTIN

**Texte intégral**

TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS République française, Pôle civil de proximité Au nom du peuple français
PCP JCP fond
N° RG 24/09681 – N°
Portalis
352J-W-B7I-C6DOF
JUGEMENT N° MINUTE: " rendu le vendredi 18 avril 2025
DEMANDEURS
Monsieur X Y, demeurant [...] représenté par Me Antoine CHRISTIN, avocat au barreau de [...], vestiaire : #
Madame Z Y, demeurant [...] représentée par Me Antoine CHRISTIN, avocat au barreau de [...], vestiaire : #
DÉFENDEURS
Monsieur AA AB, demeurant [...] non comparant, ni représenté
Madame AC AB, demeurant [...] non comparante, ni représentée
COMPOSITION DU TRIBUNAL Frédéric GICQUEL, Juge, juge des contentieux de la protection assisté de Audrey BELTOU, Greffier,
DATE DES DÉBATS
Audience publique du 12 février 2025
JUGEMENT contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition le 18 avril 2025 par Frédéric GICQUEL, Juge assisté de Audrey BELTOU, Greffier
Copie nforme délivrée
à : Madame AC AB Monsieur AA AB,
Copie exécutoire délivrée le: AD. à: Me Antoine CHRISTIN



EXPOSÉ DU LITIGE
9218
Par acte sous seing privé du 21 septembre 2016, Monsieur X Y a consenti à Monsieur AA AB un bail d'habitation portant sur un appartement meublé situé 30, rue des poissonniers (étage B1, porte G) à [...] (75018) moyennant un loyer mensuel de 870 euros et une provision sur charges de 30 euros pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.
Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y ont délivré un congé pour vendre à Monsieur AA AB et à Madame AC AB par actes de commissaire de justice du 23 février 2024 à effet au 30 septembre 2024 à minuit.
Par actes de commissaire de justice du 8 octobre 2024, Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y ont fait

assigner Monsieur AA AB et Madame AC AB devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de [...] en validation de congé, expulsion et condamnation solidaire des preneurs au paiement à compter du 1er octobre 2024 d'une indemnité d'occupation de 34,28 euros par jour avec réévaluation en fonction du dernier indice de référence des loyers publiés par l'INSEE outre 3 600 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens comprenant le coût du congé.
À l'audience du 12 février 2025, Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y, représentés par leur conseil, ont réitéré les termes de leur assignation, en faisant valoir au visa de l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 que le congé est valable en la forme comme au fond et qu'ils justifient de leur volonté de vendre les locaux loués par la production d'un mandat de vente.
Assignés à étude, Monsieur AA AB et Madame AC AB n'ont pas comparu et ne se sont pas fait représenter.
En application de l'article 474 du code de procédure civile, la décision étant susceptible d'appel, il sera statué par jugement réputé contradictoire.
Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé à l'assignation pour un plus ample exposé des moyens des demandeurs à l'appui de leurs prétentions. La décision a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 18 avril 2025.
MOTIFS
Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.
Sur la validité du congé délivré le 23 février 2024 et la demande
d'expulsion
En application des dispositions de l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 applicable au bail meublé :



< I. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire avec un préavis de trois mois et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué (...). 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 ou signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.
Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur (...).
À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué ».
En l'espèce, le bail consenti à Monsieur AA AB pour une durée d'un an à effet au 1er octobre 2016 a été tacitement reconduit le
1er octobre 2017 par périodes successives d'un an et pour la dernière fois le 1er octobre 2023 pour expirer le 30 septembre 2024 à minuit conformément à l'article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989.
Le congé des bailleurs du 23 février 2024 a donc été régulièrement délivré plus de trois mois avant l'expiration du bail tacitement reconduit. Il mentionne le motif du congé, délivré pour la vente du bien loué avant l'échéance précitée. Il n'a en outre fait l'objet d'aucune contestation de la part de Monsieur AA AB et de son épouse, non comparants.
Dès lors, délivré dans les formes et les délais requis, il est régulier. Il convient donc de valider le congé donné par Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y à Monsieur AA AB et à Madame AC AB à effet au 30 septembre 2024 et de constater que les défendeurs sont occupants sans droit ni titre de l'appartement depuis le 1er octobre 2024.
Il y a du lieu d'ordonner leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef dans les conditions prévues par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution et selon les modalités fixées au dispositif du présent jugement.
Il sera rappelé enfin que le sort du mobilier garnissant le logement est prévu par les articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution dont l'application relève, en cas de difficulté -laquelle n'est à ce stade que purement hypothétique-, de la compétence du juge de l'exécution et non de la présente juridiction.

Sur la demande d'indemnité d'occupation
Aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de
l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.
Le locataire des lieux qui perd son titre après la résiliation du bail est redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la libération des lieux. L'indemnité d'occupation a un caractère mixte, étant la contrepartie de la jouissance des locaux et la compensation du préjudice subi par le bailleur du fait de la privation de la libre disposition des lieux ; elle a pour but d'indemniser le maintien fautif dans les lieux.
Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y sollicitent que l'indemnité d'occupation soit fixée à la somme de 34,28 euros par jour au motif que le loyer d'un montant mensuel de 870 euros aurait dû être indexé sur l'indice de référence des loyers publiés chaque trimestre par L'INSEE.
Or, l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'à défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.
La demande d'indexation sera par conséquent rejetée et Monsieur AA AB et Madame AC AB seront solidairement condamnés au paiement d'une indemnité d'occupation pour la période courant du 1er octobre 2024 à la date de la libération effective et définitive des lieux, égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, soit à la somme de 900 euros par mois.
Sur les demandes accessoires
Monsieur AA AB et Madame AC AB, parties perdantes, seront condamnés in solidum aux dépens, en application de l'article 696 du code de procédure civile, comprenant notamment le coût de l'assignation et de la signification de la présente décision, mais pas le coût du congé qui résulte de la seule volonté des bailleurs.
Il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y les frais exposés par eux dans la présente instance et non compris dans les dépens. La somme de 900 euros leur sera donc allouée au titre de l'article 700 du code de procédure civile à laquelle Monsieur AA AB et Madame AC AB seront condamnés in solidum.
La présente décision est executoire a titre provisoire, conformement à l'article 514 du code de procédure civile.
PAR CES MOTIFS
Le juge des contentieux de la protection statuant publiquement, après débats en audience publique, par jugement mis à disposition au greffe réputé contradictoire et en premier ressort,
CONSTATE que les conditions de délivrance à Monsieur AA



AB et Madame AC AB par Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y d'un congé pour vente relatif au bail conclu le 21 septembre 2016 concernant l'appartement meublé à usage d'habitation situé 30, rue des poissonniers (étage B1, porte G) à [...] (75018) sont réunies et que le bail a ainsi expiré le 30 septembre 2024 à minuit,
ORDONNE à Monsieur AA AB et à Madame AC AB de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement,
DIT qu'à défaut pour Monsieur AA AB et Madame AC AB d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y pourront, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, 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,
DIT n'y avoir lieu à ordonner l'enlèvement, le transport et la séquestration des meubles éventuellement laissés sur place et RAPPELLE que le sort du mobilier garnissant le logement est prévu par les articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,
CONDAMNE solidairement Monsieur AA AB et Madame
AC AB à verser à Monsieur X Y et à Madame Z AE épouse Y une indemnité d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, soit à la somme de 900 euros par mois, à compter du ler octobre 2024 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux (volontaire ou en suite de l'expulsion),
CONDAMNE in solidum Monsieur AA AB et Madame
AC AB à verser à Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y une somme de 900 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
DÉBOUTE Monsieur X Y et Madame Z AE épouse Y de leurs demandes plus amples ou contraires,
CONDAMNE in solidum Monsieur AA AB et Madame

AC AB aux dépens de l’instance comme visé dans la motivation,
RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de plein droit à titre provisoire francaise mande/et ord$^{onne}$ sce la En conpait of juge Te 18 avril 2075 à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mere ladite […] décisiole greffen, aux procureurs généraux et aux le Président procureurs de la République près les tribunaux judicigen d’y tenir la main us commandants et officiers de DE PARIS force publique de prêter main-forte lorsqu’ils en s$^{o}$
légalement requi En foi de quoi la présente décision a été signée
le directeur de greffe ΓΕΝΠΕΙΕΣ


---

Demolinite onnea Balayant supitifuels mu s va
When no Ana