Doctrine

Tribunal Judiciaire de Paris, Pcp jcp fond, 19 mai 2026, n° 25/04984

TJ Paris
19 mai 2026

Sur la décision

Référence : TJ Paris, pcp jcp fond, 19 mai 2026, n° 25/04984

Numéro(s) : 25/04984

Importance : Inédit

Dispositif : Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs en accordant des délais d'exécution au défendeur

Date de dernière mise à jour : 29 mai 2026

Lire la décision sur le site de la juridiction

Sur les parties

Avocat(s) :
Antoine CHRISTIN Mélody OLIBÉ

Texte intégral

TRIBUNAL

JUDICIAIRE

DE PARIS [1]

[1] Le :

Copie exécutoire délivrée

à : Me CHRISTIN et Me OLIBE

Copie conforme délivrée au Préfet de [Localité 1]

Pôle civil de proximité

■

PCP JCP fond

N° RG 25/04984 – N° Portalis 352J-W-B7J-C74Y5

N° MINUTE : 1/2026

JUGEMENT

rendu le mardi 19 mai 2026

DEMANDERESSE

Madame [D] [O]

demeurant [Adresse 1]

représentée par M^e^ Antoine CHRISTIN, avocat au barreau des HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : #720

DÉFENDERESSE

Madame [R] [Q]

demeurant [Adresse 2]

représentée par M^e^ Mélody OLIBÉ, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #B1028

(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale n°N-75056-2025-001045 du 16/01/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Paris)

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Delphine THOUILLON, Vice-présidente, juge des contentieux de la protection, assistée de Jihane MOUFIDI, Greffière

DATE DES DÉBATS

Audience publique du 18 mars 2026

JUGEMENT

contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition le 19 mai 2026 par Delphine THOUILLON, Vice-présidente, assistée de Jihane MOUFIDI, Greffière.

Décision du 19 mai 2026

PCP JCP fond – N° RG 25/04984 – N° Portalis 352J-W-B7J-C74Y5

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 5 juin 2017, à effet du même jour, Mme [D] [O] a consenti à Mme [R] [Q] un bail d'habitation portant sur un studio meublé situé [Adresse 3].

Par acte de commissaire de justice du 3 mars 2023, Mme [D] [O] a fait délivrer à sa locataire un congé pour vendre, à effet au 4 juin 2023.

Par acte de commissaire de justice du 28 avril 2025, Mme [D] [O] a fait assigner Mme [R] [Q] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris afin de voir :

Déclarer valable en la forme comme au fond le congé délivré et juger que le bail a expiré le 4 juin 2023,Constater que Mme [R] [Q] est occupante sans droit ni titre des lieux depuis le 4 juin 2023,En conséquence, Condamner Mme [R] [Q], et tous les occupants de son chef, à libérer les lieux dès la signification du jugement à intervenir en les laissant en bon état d'entretien et de réparation, sous astreinte de 100 euros par jour de retard,A défaut, ordonner son expulsion et celle de tous occupants de son chef, avec, si nécessaire, l'assistance de la force publique et le concours d'un serrurier, Autoriser à vider les lieux de tous meubles ou objets trouvés sur place et à les confier à un garde-meuble aux frais et risques et périls de Mme [R] [Q],Condamner Mme [R] [Q] à lui verser une indemnité d'occupation quotidienne et le paiement des charges à hauteur de 27,92 euros par jour, jusqu'à son départ des lieux, Condamner Mme [R] [Q] aux dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 4 décembre 2025. Lors de cette audience, Mme [D] [O], représentée par son conseil, a maintenu ses demandes. Mme [R] [Q], représentée par son conseil, a contesté la qualification de bail meublé. L'affaire a été renvoyée à l'audience du 18 mars 2026 à la demande de la bailleresse pour répondre à la contestation faite par Mme [R] [Q].

Lors de l'audience du 18 mars 2026, à laquelle l'affaire a été retenue,

Mme [D] [O], représentée par son conseil, a maintenu les termes de son assignation.

Elle expose que le bail est un bail meublé et que le congé délivré en 2023 est valable. Elle souhaite vendre ce bien. Elle indique que la locataire est à jour de ses paiements et qu'elle lui a délivré des quittances d'indemnité d'occupation. Elle explique que les loyers étaient auparavant payés par chèque par la caution. Elle conteste l'insalubrité du logement et s'oppose à tout délai pour quitter les lieux, le congé est ayant été délivré il y a plus de 3 ans.

Mme [R] [Q], représentée par son conseil, a déposé des conclusions aux termes desquelles elle demande de :

A titre principal :

Déclarer nul le congé pour vente délivré le 3 mars 2023, Dire qu'elle a la qualité d'occupant régulier, Dire que les demandes formulées ne sont fondées sur aucun titre et sont invalides ;A titre subsidiaire :

Condamner Mme [D] [O] à 8000 euros de dommages et intérêts au titre de l'absence de jouissance paisible,Condamner Mme [D] [O] à 2500 euros de dommages et intérêts au titre du manquement à ses obligations,Lui accorder un délai de départ de 3 ans ;En tout état de cause :

Condamner Mme [D] [O] à lui verser la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et à s'acquitter des dépens.

Elle précise qu'elle se désiste de sa demande de requalification du bail soulevée lors de la première audience. Elle soutient que le congé délivré le 3 mars 2023 est nul, faute d'indication du prix de vente. Elle argue qu'elle a dû batailler pour obtenir les quittances et les APL correspondantes, Mme [D] [O] ayant changé de coordonnées bancaires sans donner des nouvelles.

En outre, elle estime que Mme [D] [O] n'a jamais entretenu le logement et que les canalisations sont vétustes justifiant l'octroi de dommages et intérêts au titre de l'absence de jouissance paisible du logement et du manquement de la propriétaire à ses obligations. Enfin, elle sollicite des délais pour quitter les lieux car elle n'est pas prioritaire pour l'obtention d'un logement social et elle est inéligible au dispositif DALO. Elle précise qu'elle a déposé depuis 2017 une demande de logement social.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 19 mai 2026, date à laquelle elle a été mise à disposition des parties au greffe.

MOTIFS

Sur la validation du congé et ses conséquences

Sur le congé

L'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que 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.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire.

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. Il est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.

En l'espèce, le bail consenti le 5 juin 2017 à Mme [R] [Q] a commencé à courir le 5 juin 2017 pour une durée d'un an, puis a été tacitement reconduit par période d'un an, de sorte qu'il est venu à expiration le 4 juin 2023 à minuit.

Un congé pour vendre lui a été signifié par acte d'huissier délivré le 3 mars 2023, soit plus de trois mois avant l'échéance précitée.

Il est bien mentionné le motif allégué, de sorte que ce congé délivré dans les formes et délais légaux requis apparaît bien valable.

Le bail s'est donc trouvé résilié par l'effet de celui-ci le 4 juin 2023 à minuit.

Sur l'expulsion

Mme [R] [Q], qui ne conteste pas s'être maintenue dans les lieux, en est donc devenue occupante sans droit ni titre à compter du 5 juin 2023. Il convient ainsi d'ordonner son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son 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.

Le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre Mme [R] [Q] à quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte, Mme [D] [O]] obtenant par ailleurs une indemnité d'occupation.

S'agissant des meubles, il y a seulement lieu de prévoir qu'en cas d'expulsion, les meubles trouvés dans les lieux seront traités conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution, qui permettent d'en régler le sort, et il n'y a pas lieu de prévoir d'autres dispositions lesquelles ne sont pas à ce jour nécessaires et ne sont justifiées par aucun litige actuel.

En application des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants dont l'expulsion a été ordonnée, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, dans la limite d'une durée totale de trois ans.

Mme [R] [Q] sollicite un délai de trois ans. Elle invoque ses faibles ressources, la charge de deux enfants dont l'un encore mineur, l'ancienneté de sa demande de logement social déposée le 15 mars 2017 et renouvelée en 2025 et demeurée sans attribution à ce jour, ainsi que son inéligibilité au dispositif DALO.

Ces éléments, qui ne sont pas contestés, ne sauraient toutefois justifier l'octroi du délai maximal prévu par la loi. En effet, à la date du présent jugement, Mme [R] [Q] se maintient dans les lieux depuis près de trente-cinq mois après l'expiration de son titre d'occupation, soit une durée équivalente au délai maximal que le législateur a entendu accorder dans les situations les plus difficiles. Lui accorder en sus un délai de trois ans conduirait à permettre une occupation totale de près de six ans après la fin du bail, ce qui excède manifestement ce que les textes autorisent et ce que l'équité commande.

Par ailleurs, la situation de Mme [D] [O], âgée de quatre-vingt-quatre ans, qui a légitimement attendu plus de trois ans pour récupérer son bien en vue de le vendre, doit être prise en compte dans la mise en balance des intérêts en présence.

Dans ces conditions, il y a lieu d'accorder à Mme [R] [Q] un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement pour libérer les lieux.

Conformément aux dispositions de l'article L.412-5 du code des procédures civiles d'exécution, le présent jugement sera communiqué au représentant de l'État dans le département afin qu'il puisse, le cas échéant, prendre toutes mesures utiles en vue du relogement de Mme [R] [Q].

Sur l'indemnité d'occupation

Le maintien dans les lieux postérieurement à la date d'expiration du bail constitue une faute civile au sens de l'article 1240 du code civil 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.

En l'espèce, Mme [D] [O] demande une indemnité d'occupation d'un montant de 27,92 euros par jour, correspondant au loyer mensuel de 750 euros et à la provision sur charges de 100 euros stipulés au contrat, soit la somme de 850 euros par mois ramenée à un montant journalier. Ce montant n'est pas sérieusement contesté par Mme [R] [Q], qui se borne à soutenir, sans succès, que les sommes versées conservent la nature de loyers.

Il convient d'y faire droit et de condamner Mme [R] [Q] au paiement d'une indemnité d'occupation journalière de 27,92 euros à compter du 5 juin 2023 et jusqu'à la libération effective et définitive des lieux.

Sur les demandes reconventionnelles de Mme [R] [Q] en dommages et intérêts

Sur la demande de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance

L'article 1719 du code civil dispose que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

L'article 1720 du même code précise que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce et qu'il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au bailleur de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et répondant aux caractéristiques définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

L'article 20-1 de la même loi dispose que si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours ; que le juge saisi détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution et qu'il peut réduire le montant du loyer ou suspendre son paiement jusqu'à l'exécution de ces travaux.

En l'espèce, Mme [R] [Q] sollicite la somme de 8 000 euros à titre de dommages et intérêts pour absence de jouissance paisible, calculée à raison de 1 000 euros par année de location depuis 2017.

Si Mme [R] [Q] fait état de désordres depuis la conclusion du bail, la preuve de leur existence n'est rapportée qu'à compter du mois de novembre 2022. En effet, c'est par courrier de son conseil du 25 novembre 2022 (pièce n°5) qu'il est pour la première fois justifié, de manière précise, de problèmes d'électricité dans la cuisine, d'humidité et de moisissures affectant le logement. Ces désordres ont ensuite été officiellement constatés lors de la visite de l'inspecteur de salubrité du Service Technique de l'Habitat de la Ville de [Localité 1] réalisée le 11 avril 2023, dont le rapport du 9 mai 2023 (pièce n°30) a retenu un taux d'humidité élevé, une absence de système de ventilation engendrant le développement de moisissures et une alimentation électrique insuffisamment protégée, et a mis en demeure Mme [D] [O] de remédier à ces désordres. Des certificats médicaux établissent en outre que Mme [R] [Q] et son fils souffrent d'une pathologie respiratoire chronique en lien avec ces conditions d'humidité (pièce n°31).

Mme [D] [O] ne justifie pas avoir réalisé les travaux prescrits avant l'expiration du bail, fixée au 4 juin 2023 à minuit.

La période au titre de laquelle le préjudice est établi s'étend donc de novembre 2022 au 4 juin 2023 minuit, soit sept mois. En effet, la période d'indemnisation est limitée à la durée du bail, soit au 4 juin 2023, date à laquelle le contrat a pris fin par l'effet du congé valablement délivré. Les obligations du bailleur au titre des articles 1719 et 1720 du code civil et de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 étant de nature contractuelle, elles s'éteignent avec le contrat qui les fonde. Postérieurement à cette date, Mme [R] [Q] s'étant maintenue dans les lieux sans droit ni titre, elle ne peut plus se prévaloir à l'égard de Mme [D] [O] des obligations incombant au bailleur en cours de bail.

S'agissant du montant de l'indemnité, il sera fait application d'une réduction de loyer, en retenant une diminution de 20 % du montant mensuel du loyer et des charges, soit 170 euros par mois (20 % × 850 euros), pour tenir compte de la gêne occasionnée par les désordres constatés, notamment l'humidité, les moisissures et l'état de l'installation électrique, dont l'incidence sur la jouissance du logement est réelle sans toutefois en rendre l'occupation impossible.

Le préjudice ainsi évalué s'établit à la somme de 1 190 euros (170 euros × 7 mois).

Mme [D] [O] sera condamnée au paiement de cette somme.

Sur la demande de dommages et intérêts au titre du manquement au bailleur à ses obligations

Aux termes de l'article 21 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance au locataire qui en fait la demande, la quittance portant le détail des sommes versées en distinguant le loyer et les charges.

Aux termes de l'article 4 c) de la même loi, est réputée non écrite toute clause imposant comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre; par extension, tout comportement du bailleur tendant à imposer unilatéralement un mode de paiement au locataire est sans effet juridique.

Aux termes de l'article 1104 du code civil, les contrats doivent être exécutés de bonne foi, cette disposition étant d'ordre public.

En l'espèce, deux manquements distincts sont invoqués par Mme [R] [Q].

Sur le refus de communiquer le RIB :

Il résulte des pièces versées aux débats qu'en novembre 2022, Mme [D] [O] a clôturé le compte bancaire sur lequel Mme [R] [Q] effectuait habituellement ses virements de loyer, sans l'en informer préalablement, entraînant le rejet du virement du mois de novembre 2022. Par courrier du 8 décembre 2022, Mme [D] [O] a expliqué que son compte était domicilié à l'étranger et avait cessé de fonctionner en France, et a indiqué qu'elle n'entendait pas communiquer son nouveau RIB, sollicitant un paiement par chèque au motif qu'elle avait délivré congé à sa locataire. Ce n'est qu'en février 2023 qu'elle a finalement consenti à communiquer ses nouvelles coordonnées bancaires.

Si la clôture du compte peut s'expliquer par des circonstances indépendantes de la volonté de la bailleresse, le refus délibéré de communiquer le nouveau RIB pendant près de trois mois, conjugué à l'exigence de paiement par chèque alors que Mme [R] [Q] ne disposait pas de chéquier, constitue un manquement à l'obligation d'exécution de bonne foi du contrat. Ce manquement est toutefois d'une durée limitée, la régularisation étant intervenue en février 2023.

Sur le refus de délivrer les quittances :

Il résulte des pièces versées aux débats que Mme [R] [Q] a dû, à de très nombreuses reprises et par l'intermédiaire de son conseil, solliciter la délivrance de quittances de loyer que Mme [D] [O] refusait ou tardait à produire, malgré des mises en demeure réitérées depuis mai 2022 (pièces n°3, 4, 10, 11, 13, 15, 23). Ces quittances étaient indispensables à Mme [R] [Q] pour le maintien de ses aides personnelles au logement versées par la CAF, dont elle dépend pour s'acquitter de son loyer en raison de la modicité de ses ressources.

Il résulte de l'attestation de paiement CAF du 1er mars 2024 (pièce n°24) et des captures d'écran du site de la CAF (pièce n°26) que Mme [R] [Q] a été privée de ses aides au logement à compter du mois de janvier 2024, faute de quittances produites par la bailleresse. Nonobstant cette privation d'APL, Mme [R] [Q] a continué d'honorer ses versements mensuels (pièces n°27 et 29).

Ce refus réitéré et délibéré de délivrer les quittances, dont Mme [D] [O] ne pouvait ignorer qu'il entraînerait la suspension des APL et mettrait ainsi Mme [R] [Q] en difficulté pour régler ses mensualités, caractérise une exécution de mauvaise foi de ses obligations contractuelles au sens de l'article 1104 du code civil.

Au regard de l'ensemble des manquements constatés, il sera alloué à Mme [R] [Q] la somme de 1500 euros à titre de dommages et intérêts.

Sur les demandes accessoires

Mme [R] [Q], partie perdante sur le principal, sera condamnée aux entiers dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile, excepté le coût de l'acte de congé du 3 mars 2023.

Mme [R] [Q] sera déboutée de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme [D] [O] renonce expressément à solliciter une condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile, compte tenu de la situation financière de Mme [R] [Q]. Il n'y a donc pas lieu de statuer sur ce chef.

L'article 514 du code de procédure civile dispose que les décisions de première instance sont, de droit, exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. En l'espèce, l'ancienneté du litige et le montant de la dette conduisent à ne pas écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

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

DÉCLARE que le congé, délivré par Mme [D] [O] à Mme [R] [Q] le 3 mars 2023, à effet au 4 juin 2023 est valide,

DÉBOUTE, par conséquent, Mme [R] [Q] de sa demande de déclarer nul le congé,

CONSTATE que Mme [R] [Q] est devenue, à compter du 5 juin 2023, occupante sans droit ni titre du logement situé [Adresse 3],

ACCORDE à Mme [R] [Q] un délai de deux mois à compter de la signification du présent jugement pour libérer les lieux,

AUTORISE Mme [D] [O], à l'issue de ce délai, et à défaut de départ volontaire de Mme [R] [Q] à procéder à l'expulsion de Mme [R] [Q] des lieux susmentionnés, et à celle de tous occupants de son chef, dans les conditions prévues par les articles L.411-1 et s. du code des procédures civiles d'exécution, et au besoin, avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier,

RAPPELLE que l'expulsion ne pourra intervenir qu'à l'issue d'un délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux et hors période de trêve hivernale,

DÉBOUTE Mme [D] [O] de sa demande d'astreinte,

RAPPELLE que le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

ORDONNE la communication de la présente décision au représentant de l'État dans le département,

CONDAMNE Mme [R] [Q] à verser à Mme [D] [O], à compter du 5 juin 2023, une indemnité d'occupation journalière d'un montant de 27,92 euros jusqu'à libération effective du logement matérialisée par la remise des clés au bailleur ou à son mandataire,

CONDAMNE Mme [D] [O] à payer à Mme [R] [Q] la somme de 1190 euros au titre des dommages et intérêts sur le préjudice de jouissance,

CONDAMNE Mme [D] [O] à payer à Mme [R] [Q] la somme de 1500 euros au titre des dommages et intérêts fondé sur le manquement au bailleur à ses obligations,

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes,

DÉBOUTE Mme [R] [Q] de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Mme [R] [Q] aux dépens hormis le coût de l'acte de congé,

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

La Greffière, La Juge des contentieux de la protection,