

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

JUGEMENT DU 6 avril 2016

DEMANDEUR(S) :

Monsieur ██████████ R Thomas Georges Charles Léopold , ██████████ - 75003 PARIS,  
représenté(e) par Me CROIZET Mathieu (E770), avocat au barreau de PARIS

DEFENDEUR(S):

Madame ██████████ Sophie Marie Catherine , ██████████, 75005, PARIS,  
représenté(e) par Me ORLOWSKA Dorothée, avocat au barreau de hauts de Seine

Monsieur ██████████ Philippe Maurice Marius , ██████████, 75005, PARIS,  
assisté(e) de Me ORLOWSKA Dorothée, avocat au barreau de hauts de Seine

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 27 janvier 2016

JUGEMENT : contradictoire, en premier ressort, prononcé en audience publique le 6 avril  
2016 par Agnès LALARDRIE, président, assisté de José CLEMENT , faisant fonction de  
Greffier.

Copie exécutoire délivrée le :

Expédition délivrée le :

N° minute

Suivant acte du 14 décembre 2015, Monsieur Thomas Georges Charles [REDACTED] a assigné Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED] à comparaître à l'audience de ce Tribunal afin d'obtenir, outre les dépens qui comprendront notamment le coût du commandement:

- La validation du congé pour reprise signifié le 8 avril 2014 pour le 31 mai 2015;
- La déclaration de ce que les locataires sont sans droit ni titre depuis cette date;
- L'expulsion de Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED], ainsi que celle de tous occupants de leur chef des lieux dont ils sont locataires à [REDACTED] 75005 PARIS; à compter de la décision sous astreinte de 150 euros Euro par jour de retard passé ce délai, avec au besoin l'assistance de la Force Publique;
- Leur condamnation au paiement de la somme de 25200 Euros à titre de dommages-intérêts au titre de la sous-location irrégulière des locaux ainsi que de 5000 euros au titre du préjudice moral;
- Leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation de 1918,02 Euros jusqu'à la reprise des lieux;
- Leur condamnation au paiement d'une somme de 2500 Euros au titre de l'Article 700 du Code de Procédure Civile;

outre le bénéfice de l'exécution provisoire.

Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED] concluent au débouté de la demande, et à titre subsidiaire, au rejet de la demande de dommages et intérêts pour sous-location. Ils demandent, à titre reconventionnel, à ce que Madame [REDACTED] soit mise hors de cause (celle-ci ayant quitté les lieux en 2012), que leur dépôt de garantie leur soit restitué sous astreinte de 50 euros par jour de retard, que le demandeur soit condamné à leur payer la somme de 10 000 euros de dommages et intérêts pour le refus de changer le ballon d'eau chaude, celle de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile; le tut avec exécution provisoire.

A l'audience du 27 janvier 2016, la demanderesse a maintenu ses prétentions en indiquant que Monsieur [REDACTED] avait quitté les lieux le 15 décembre 2015.

L'affaire a été mise en délibéré au 6 avril 2016.

## MOTIFS

Attendu qu'il conviendra de se référer aux mémoires des parties pour plus amples détails sur les faits et l'argumentaire des parties, conformément aux dispositions de l'article 455 du Code de Procédure Civile;

Attendu que le bail a été signé avec les locataires, le 16 avril 1997, par la SCI [REDACTED] représentée par Monsieur Georges [REDACTED]; que ce dernier est décédé le 22 novembre 2013; Attendu que la locataion a duré 18 ans; qu'il n'y a pas lieu de soustraire le bail écrit aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 au motif qu'une SCI représentée d'abord par Monsieur Georges [REDACTED] (SCI [REDACTED]) puis de Monsieur Thomas [REDACTED] (SCI [REDACTED]; matrice cadastrale de 2013) a été désignée dans le bail; qu'il n'y a pas lieu non plus de les annuler ainsi que le demandent les défendeurs;

Attendu que le gérant FONCIA avertissait, en outre, le 19 mars 2014, les locataires que le nouveau propriétaire était Thomas [REDACTED]; que les locataires eux-mêmes, dans une lettre du 15 octobre 2015 adressée à FONCIA, à propos du ballon d'eau chaude, montre qu'ils étaient bien informés de ce que Thomas [REDACTED] était le propriétaire et leur bailleur depuis 2014; que la qualité de propriétaire du demandeur est attestée, dans les débats, par une attestation notariée du 13 mai 2015; attendu que le congé pour reprise en date du 8 avril 2014 pour l'échéance du 31 mai 2015 l'a été au nom de Monsieur [REDACTED]; que ce congé est régulier en la forme et sur le fond; qu'il convient de le valider et de dire que les locataires sont occupants sans droit ni titre depuis cette date;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de mettre hors de cause Madame [REDACTED], celle-ci ayant quitté les lieux en 2012, selon les arguments de la partie défenderesse, mais aucun document ne l'attestant et aucune preuve de ce que le propriétaire a été prévenu ne l'attestant;

Attendu que la demande principale apparaît ainsi suffisamment justifiée; qu'il convient d'y faire droit et de prononcer l'expulsion des locataires et de tous occupants de leur chef, le demandeur ne s'étant pas désisté de sa demande malgré le départ des lieux de Monsieur [REDACTED] le 15 décembre 2015; attendu qu'il n'y a pas lieu de prononcer d'astreinte; qu'il y a lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant du loyer et des charges à compter du 1<sup>er</sup> juin 2015 jusqu'à la libération définitive des lieux;

Attendu qu'il est invoqué par la partie demanderesse que les locataires ont sous-loué leur appartement auprès de Airnb depuis août 2012 au prix de 700 euros la semaine; que des captures d'écran sur internet en rapportent la preuve; que le PV de constat d'huissier du 10 juin 2015 l'atteste; qu'une clause du contrat de bail interdit la sous-location sans autorisation écrite du bailleur; que la loi du 6 juillet 1989 l'interdit également sauf autorisation expresse du bailleur; que cette autorisation n' a pas été donnée; que même si les défendeurs minimisent la période et les faits, il s'agit là d'une violation manifeste du contrat de bail; attendu qu'en premier lieu, il ne sera pas fait droit à la demande reconventionnelle de restitution du dépôt de garantie dans la mesure où le délai légal de 2 mois n'était pas écoulé à la date d'audience et qu'en outre, l'état des lieux de sortie venait d'être rédigé; qu'il convient de laisser le temps à la partie demanderesse de vérifier que l'appartement a été restitué en bon état d'entretien, compte tenu notamment du passage de sous-locataires;

Attendu qu'en ce qui concerne le préjudice subi par la partie demanderesse du fait de la sous-location induite et notoire sur Airnb pendant trois ans, il convient de lui allouer une somme de 5000 euros au titre de son préjudice moral, aucun préjudice matériel ou financier n'étant démontré, si ce n'est que le locataire a profité du bien mis à sa disposition à bail non pas pour l'habiter mais également afin de gagner de l'argent;

Attendu que la demande reconventionnelle sera rejetée; qu'en effet, le bail était

déjà résilié au moment des problèmes de ballon d'eau chaude invoqués par les locataires; qu'ils étaient sans droit ni titre; qu'en tout état de cause, le bailleur a fait procéder aux réparations nécessaires; que l'intégralité des demandes reconventionnelles sera rejetée;

Attendu qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire en raison du caractère ancien et incontestable de la demande;

Attendu qu'aux termes de l'article 696 du Code de Procédure Civile, la partie qui succombe est condamnée aux dépens; que ceux-ci seront donc mis à la charge de Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED]

Attendu qu'aux termes de l'article 700 CPC, le juge condamne la partie tenue aux dépens à payer à l'autre partie au titre des frais exposés et non compris dans les dépens la somme qu'il détermine en tenant compte de l'équité, qu'il convient en conséquence de condamner Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED] au paiement de la somme de 2500 Euros en application de l'article susvisé;

#### PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Valide le congé délivré par le demandeur aux fins de reprise, le 8 avril 2014, pour la date du 31 mai 2015;

Dit que les locataires, Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED], étaient sans droit ni titre à compter de cette date;

Ordonne leur expulsion immédiate ainsi que celle de tous occupants de leur chef des locaux situés [REDACTED] 75005 PARIS;

Condamne solidairement Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED] à payer à Monsieur Thomas [REDACTED] une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges à compter du 1<sup>er</sup> juin 2015 jusqu'à la libération effective des lieux;

Condamne in solidum Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED] à payer à Monsieur Thomas Georges Charles [REDACTED] la somme de 5000 Euros à titre de dommages-intérêts au titre de la sous-location irrégulière de l'appartement donné en location;

Condamne in solidum Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED] à payer à Monsieur Thomas Georges Charles [REDACTED] la somme de 2500 Euros en application de l'Article 700 du Code de Procédure Civile,

Rejette le surplus des demandes;

Déboute les défendeurs de l'intégralité de leur demande reconventionnelle;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement,

Condamne solidairement Madame Sophie [REDACTED] et Monsieur Philippe [REDACTED] aux dépens.

**AINSI FAIT ET JUGE EN AUDIENCE PUBLIQUE LES JOUR, MOIS ET AN  
INDIQUES CI-DESSUS.**

**LE GREFFIER :**

**LE PRESIDENT :**

**POUR EXPEDITION CERTIFIEE CONFORME**

**Le Greffier en Chef,**

