

13 avril 2026

Tribunal judiciaire de Paris

RG n° 25/09347

PCP JCP fond

## Texte de la décision

### Entête

TRIBUNAL  
JUDICIAIRE  
DE [Localité 1] [1]

[1] Copie conforme délivrée  
le :  
à : Madame [X] [Y]

Copie exécutoire délivrée  
le :  
à : Me Magali DELATTRE

Pôle civil de proximité

PCP JCP fond

N° RG 25/09347 - N° Portalis 352J-W-B7J-DBBYQ

N° MINUTE :  
4 JCP

JUGEMENT  
rendu le lundi 13 avril 2026

## DEMANDEURS

Madame [U], [M] [J]

demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Magali DELATTRE, avocat au barreau de PARIS, toque : G234

Monsieur [E] [K]

demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Magali DELATTRE, avocat au barreau de PARIS, toque : G234

## DÉFENDERESSE

Madame [X], [N], [Z] [Y]

demeurant [Adresse 2]

comparante en personne

## COMPOSITION DU TRIBUNAL

Emmanuelle RICHARD, Vice-présidente, juge des contentieux de la protection assistée de Clémence MULLER, Greffière

## DATE DES DÉBATS

Audience publique du 11 février 2026

## JUGEMENT

contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition le 13 avril 2026 par Emmanuelle RICHARD, Vice-présidente assistée de Clémence MULLER, Greffière

Décision du 13 avril 2026

PCP JCP fond - N° RG 25/09347 - N° Portalis 352J-W-B7J-DBBYQ

## Exposé du litige

## EXPOSÉ DU LITIGE

Par contrat sous seing privé du 21 mai 2013 à effet du 5 juillet 2013, M. [E] [K] et Mme [U] [J] ont donné à bail à Mme [X] [Y] un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 3] à [Localité 2] pour une durée de 3 ans.

Par acte de commissaire de justice du 4 novembre 2024, M. [E] [K] et Mme [U] [J] ont fait délivrer à Mme [X] [Y] un congé pour vente à effet au 4 juillet 2025 pour le prix de 160 000 euros.

Par courriel du 25 juillet 2025, Mme [X] [Y] proposait à sa bailleuse de conclure un nouveau bail et de quitter les lieux dès qu'elle pourrait ou de vendre le bien occupé ou de lui consentir un délai pour qu'elle puisse acquérir elle-même l'appartement, au moyen d'un prêt bancaire.

Par acte de commissaire de justice du 23 septembre 2025, M. [E] [K] et Mme [U] [J], co-propriétaires du bien immobilier ont fait assigner Mme [X] [Y] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris en validation du congé, expulsion sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir, séquestration des meubles et condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation égale au loyer outre 2 000 euros au titre des frais irrépétibles et aux dépens.

Au soutien de leurs demandes, ils font valoir en application de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 que la défenderesse se trouve déchu de plein droit de tout titre d'occupation depuis le 4 juillet 2025 faute d'avoir accepté l'offre de vente dans le délai légal.

À l'audience du 11 février 2026 à laquelle l'affaire a été retenue, M. [E] [K] et Mme [U] [J], représentés par leur conseil, ont sollicité le bénéfice de leur acte introductif d'instance et se sont opposés à l'octroi de délais pour quitter les lieux. Ils ont précisé qu'à ce jour, il existe une dette locative de 1 257,78 euros, échéance de février 2026 incluse.

Mme [X] [Y], qui a comparu en personne, a sollicité l'octroi des délais pour quitter les lieux jusqu'au 31 août 2026.

Elle justifie sa demande par la difficulté à se reloger alors qu'elle vient seulement de retrouver du travail, après une période de chômage.

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 13 avril 2026.

## Motivation

### MOTIFS

Sur le congé délivré par les bailleurs et ses conséquences

En matière de congé, l'article 15 I, II et III de la loi du 6 juillet 1989 énonce notamment :

"I. - 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 le locataire de l'une des obligations lui incombant. À 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.

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.

Une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement. Un arrêté du ministre chargé du logement, pris après avis de la Commission nationale de concertation, détermine le contenu de cette notice.

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 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, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

II. - 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.

À l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

III. - Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné au premier alinéa.

L'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé."

En l'espèce, le bail consenti à Mme [X] [Y] à effet du 5 juillet 2013 pour une durée de trois ans est venu à échéance le 4 juillet 2016 puis a été tacitement reconduit conformément à l'article 10 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 par période de trois ans pour expirer le 4 juillet 2025 à minuit. Le congé délivré par M. [E] [K] et Mme [U] [J] du 4 novembre 2024 a donc été régulièrement délivré plus de six mois avant l'échéance précitée.

Il sera en outre relevé que le congé rappelle son motif, délivré pour la vente du bien loué, mentionne le prix et les conditions de la vente projetée (160 000 euros), contient une offre de vente, une description précise du bien loué, ainsi que la reproduction des cinq premiers alinéas de l'article 15 II. Il contient donc bien formellement les éléments prévus à peine de nullité.

Dès lors, le congé délivré dans les formes et délais légaux requis, et qui n'a d'ailleurs fait l'objet d'aucune contestation, est bien régulier. Mme [X] [Y] n'ayant pas usé de son droit de préemption dans le délai légal, le bail s'est trouvé résilié par l'effet du congé le 4 juillet 2025 à minuit.

Il s'ensuit que Mme [X] [Y], qui s'est maintenue dans les lieux, se trouve ainsi occupante sans droit ni titre des locaux litigieux depuis le 4 juillet 2025 et il convient d'ordonner son expulsion ainsi que l'expulsion de tous occupants de son chef selon les modalités fixées au dispositif du présent jugement.

M. [E] [K] et Mme [U] [J] demandent que l'expulsion intervienne dès la signification du jugement sous astreinte de 50 euros par jour de retard.

Cependant, aucune circonstance particulière de l'espèce ne justifiant que le délai de deux mois prévu par les dispositions des articles L.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution soit réduit ou supprimé, il convient d'indiquer que passé le délai de deux mois suivant la signification du commandement d'avoir à libérer les lieux, il pourra être procédé à cette expulsion, avec le concours de la force publique et d'un serrurier.

Il n'apparaît pas non plus nécessaire d'assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte. En effet, la condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation (voir ci-après), de nature à réparer le préjudice subi par les bailleurs satisfait déjà l'objectif assigné à l'astreinte en cette matière par l'article L.421-2 du code des procédures civiles d'exécution.

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.

Décision du 13 avril 2026

PCP JCP fond - N° RG 25/09347 - N° Portalis 352J-W-B7J-DBBYQ

Sur la demande reconventionnelle de délais pour quitter les lieux

En application des articles L.412-3 et L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution, le juge peut, même d'office, 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, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. La durée de ces délais ne peut 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 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, et du délai prévisible de relogement des intéressés.

En l'espèce, Mme [X] [Y] occupe les lieux depuis presque 13 ans.

Elle est âgée de 57 ans et a déclaré en 2024 un revenu net imposable de 13 968 euros sur l'année, soit par mois en moyenne de 1 164 euros, du fait d'une période de chômage. Il lui était donc compliqué avec ses revenus de trouver un logement dans le secteur privé.

Elle justifie avoir retrouvé un emploi à compter du 12 février 2026 avec une période d'essai qui expire au 12 mai 2026. Elle expose qu'il lui sera très difficile de trouver un logement avant l'expiration de sa période d'essai, raison pour laquelle elle demande des délais pour partir jusqu'au 31 août 2026.

Enfin, les demandeurs ne justifient pas d'une urgence particulière à vendre le bien.

Dans ces conditions, un délai pour quitter les lieux sera accordé à Mme [X] [Y] jusqu'au 31 août 2026 selon les modalités fixées au présent dispositif.

Sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation

Par application combinée des articles 544 et 1240 du code civil, une indemnité d'occupation est due par le locataire qui se maintient indûment dans les lieux loués après expiration du bail et qui commet de ce fait une faute quasi-délictuelle. Le montant de cette indemnité est fixé au regard, d'une part, de la valeur de jouissance du bien occupé et, d'autre part, du préjudice subi par le bailleur du fait de cette occupation sans droit ni titre.

Mme [X] [Y] sera ainsi condamnée au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation pour la période courant du 5 juillet 2025 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.

Sur les demandes accessoires

Mme [X] [Y], partie perdante, sera condamnée 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 du congé qui résulte de la seule volonté des bailleurs.

Il serait inéquitable de laisser à la charge des demandeurs les frais exposés par eux dans la présente instance et non compris dans les dépens. La somme de 800 euros leur sera donc allouée au titre 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.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le 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 Mme [X] [Y] par M. [E] [K] et Mme [U] [J] d'un congé pour vente relatif au bail conclu privé à effet du 5 juillet 2013 concernant l'appartement à usage d'habitation situé [Adresse 3] à [Localité 2] sont réunies et que le bail a ainsi expiré le 4 juillet 2025 à minuit,

DÉBOUTE M. [E] [K] et Mme [U] [J] de leurs demandes d'astreinte et de suppression du délai prévu par l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

ACCORDE à Mme [X] [Y] un délai jusqu'au 31 août 2026 pour quitter les lieux,

DIT qu'à défaut pour Mme [X] [Y] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, M. [E] [K] et Mme [U] [J] pourront deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son 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 Mme [X] [Y] à verser à M. [E] [K] et Mme [U] [J] une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, à compter du 5 juillet 2025 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la restitution des clés,

RAPPELLE que les paiements intervenus postérieurement au 5 juillet 2025 viennent s'imputer sur les sommes dues conformément à l'article 1342-10 du code civil et viennent ainsi en déduction des condamnations ci-dessus prononcées,

CONDAMNE Mme [X] [Y] à verser à M. [E] [K] et Mme [U] [J] la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

REJETTE les autres demandes des parties,

CONDAMNE Mme [X] [Y] aux dépens de l'instance comme visé dans la motivation,

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de plein droit à titre provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition les jour, mois et an susdits par la Juge des contentieux de la protection et la Greffière susnommées.

La Greffière La Juge des contentieux de la protection