

Minute  
RG n° :

Association

C/

Extrait des minutes  
du Tribunal d'Instance  
de Montmorency

**JUGEMENT DU 28 Octobre 2019  
TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTMORENCY**

**DEMANDEUR(S) :**

Association  
& Associés, avocat au barreau de PARIS

représenté(e) par SELAR CLAISSE

**DEFENDEUR(S) :**

Monsieur  
avocat au barreau de PARIS

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président :

Greffier lors des débats :

Greffier Signataire :

1

**DEBATS :**

Audience publique du : 16 septembre 2019

**JUGEMENT** mis à disposition au greffe le 28 Octobre 2019

Grosse(s) au(x) demandeur(s)  
Copie(s) au(x) défendeur(s)

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 25 juin 2014, l'association [redacted] a consenti à l'association [redacted] un contrat de mise à disposition de locaux et installations sportives sis [redacted]

Le 1<sup>er</sup> juillet 2014, l'association [redacted] a consenti à [redacted], membre de [redacted], une convention libellée "contrat de mise à disposition d'un logement" précisant que le membre détient un droit d'occupation précaire d'un logement de 37m<sup>2</sup>, non meublé, situé dans le local club house situé [redacted]

L'association [redacted] et [redacted] ont renouvelé cette convention, dans les mêmes termes, par acte sous seing privé du 30 juin 2015.

[redacted] demeure dans ce logement bien que le contrat d'occupation précaire a expiré le 1<sup>er</sup> juillet 2016.

Par exploit d'huissier datant du 25 juin 2019, l'huissier [redacted] a fait délivrer à [redacted] une sommation de quitter les lieux, occupant sans droit ni titre le logement sis [redacted]

Par exploit d'huissier datant du 19 juillet 2019, l'huissier [redacted] a fait assigner [redacted] devant le Tribunal d'Instance de Montmorency aux fins de :

- constater que l'avenant au contrat d'occupation précaire du 1<sup>er</sup> juillet 2015 a pris fin par l'effet de l'arrivée du terme le 1<sup>er</sup> juillet 2016
- constater que [redacted] est occupant sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016
- condamner [redacted], faute de libération volontaire des lieux dans un délai de 48 heures à compter de la signification du jugement à intervenir, au paiement d'une astreinte comminatoire d'un montant de 50 euros par jour de retard
- ordonner son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef et de tous biens, et ce avec l'assistance de la force publique s'il y a lieu et ordonner le transport des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout lieu que le défendeur désignera, ou à défaut dans un garde-meubles ou dans tout autre lieu au choix du bailleur, décrits avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai fixé par voie réglementaire aux frais, risques et périls du défendeur et ce en garantie de toutes sommes qui pourront être dues
- condamner [redacted] au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant de la redevance, jusqu'à complet déménagement et restitution des clés
- condamner [redacted] à payer à [redacted] la somme de 2000 euros au titre des frais irrépétibles de l'article 700 du code de procédure civile
- condamner [redacted] aux entiers dépens

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir

L'affaire a été appelée à l'audience du 16 septembre 2019.

A cette audience, l'....., représenté par son Conseil, précise que le contrat conclu avec l'..... est une convention d'occupation précaire soumise au droit commun des contrats. Il fait valoir que la conclusion de la convention d'occupation précaire est justifiée par des circonstances objectives de précarité, le logement se situe à ..... sur la propriété de la ville d'..... composée de terrains de tennis, seulement accessibles aux adhérents, pour autant, cela fait 2 ans que Monsieur ..... n'a pas payé son adhésion à l'..... Il ajoute que le contrat principal conclu entre la Commune et l'..... est un contrat de mise à disposition des terrains de tennis, son droit d'occupation est également précaire pour une durée de 3 ans, non renouvelable tacitement par l'..... De ce fait, l'association ne peut pas donner un bail d'une durée de 6 ans à Monsieur ..... alors qu'elle bénéficiait elle-même d'un bail non renouvelable dû au fait que la ville d'..... peut reprendre ses installations sportives à tout moment.

Il soutient que Monsieur ..... paie une redevance modique d'un montant de 500€, plus faible que les loyers de la ville de ..... et qu'il n'a pas la taxe d'habitation à sa charge. Enfin, il rappelle que le logement du club house a vocation à loger un gardien, ce que souhaite la ville de ..... mais ils se retrouvent dans l'impossibilité d'embaucher un gardien puisque le logement n'est pas vacant.

A l'audience, Monsieur ..... J, représenté par son Conseil, dépose des conclusions aux termes desquelles il demande au Tribunal de :

- débouter l'..... de l'ensemble de ses demandes ;
- dire que Monsieur ..... bénéficie des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et que le bail d'habitation est conclu pour une durée de 6 ans ayant pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2014, pour expirer le 30 juin 2020 ;
- dire qu'à défaut de congé délivré dans les formes et conditions légales, le bail de Monsieur J ..... se reconduira pour la même durée, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020 et dire donc que le bail n'est pas soumis à l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 ;
- en conséquence, dire que ce bail n'a pas pris fin le 1<sup>er</sup> juillet 2016 ;
- dire que les dispositions du bail de Monsieur J ..... sur la durée d'occupation ne sont pas applicables en qu'elles violent et visent à évincer les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ;
- dire que la lettre de la commune d'..... du 30 janvier 2019 est inopposable à Monsieur J ..... ;
- dire que le bail n'est pas un bail précaire ;
- en tout état de cause, condamner l'..... aux dépens de la procédure en application de l'article 696 du code de procédure civile, ainsi qu'au paiement de la somme de 4 000 euros par application de l'article 700 dudit code.

Monsieur ..... soutient que la convention du 1<sup>er</sup> juillet 2014, renouvelée dans les mêmes conditions le 30 juin 2015, ne fait mention d'aucun motif objectif de précarité et ne peut recevoir la qualification de convention d'occupation précaire. Il soutient que c'est un bail d'habitation relevant de la loi du 6 juillet 1989.

Il soutient que le logement situé au sein du club house de l'..... est sa résidence principale

d'après l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi "ALLUR" du 24 mars 2014 puisqu'il l'occupe plus de 8 mois par an.

Il ajoute que l'occupant qui a son habitation principale dans les lieux, ne peut se voir consentir un bail dit précaire qu'aux conditions visées à l'alinéa 1 de l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989 selon lequel "Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués". Il soutient que l'affirmation contenue à l'article 3 du contrat selon laquelle "L'OCCUPANT accorde au MEMBRE qui l'accepte un droit d'occupation précaire sur les locaux ci-devant désignés, dont le terme dépend de circonstances autres que la seule volonté des Parties" ne suffit pas à exclure ce contrat de la législation d'ordre public en matière de bail d'habitation.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 28 octobre 2019.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

#### ***Sur le régime applicable au contrat du 1<sup>er</sup> juillet 2014***

Conformément à l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le statut impératif des baux d'habitation est un statut d'ordre public qui s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Cependant, constitue une convention d'occupation précaire exclusive de l'application de la loi du 6 juillet 1989 le contrat dans lequel l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties, existant au moment de la signature de la convention, et moyennant une contrepartie financière modique.

En l'espèce, il y a lieu de constater que l'occupation est autorisée par l'occupant principal contre une contrepartie financière, contractuellement qualifiée de "redevance mensuelle", d'un montant de 500 euros par mois. Il ressort des débats que la surface du logement est de 37 m<sup>2</sup>, sur la commune de [redacted] et sur ce secteur, les loyers se calculent sur la base d'une moyenne de 18 euros du m<sup>2</sup> hors charge soit 666 euros en l'espèce. Cette contrepartie est bien inférieure au loyer mensuel médian dans la ville de [redacted]. Il y a donc lieu de considérer que le caractère modique de la contrepartie financière est établie.

Toutefois, il apparaît que le contrat du 1<sup>er</sup> juillet 2014 précise que "l'occupant a informé le membre, qui le reconnaît, de la situation locative dans laquelle sera utilisé le "logement" en ce que l'occupant détient un droit d'occupation précaire dans le cadre de la mise à disposition des locaux et installations sportives signée avec la commune".

A cet égard, il ressort de la qualité d'adhérent de Monsieur [redacted] ainsi que des relations amicales entretenues avec le F [redacted], qu'il est possible de déduire des éléments versés au dossier, et de la clause insérée à la convention, que Monsieur [redacted] était pleinement conscient des motifs de précarité de l'occupation qui justifiaient, au moment de sa signature, de ne pas se soumettre aux contraintes entourant la conclusion d'un bail

d'habitation.

La situation originellement précaire des locaux et installations sportives dont le logement loué, constitue un motif légitime de précarité de la convention du 1<sup>er</sup> juillet 2014. Ces conditions indépendantes de la seule volonté de l' [ ] ont justifié le recours à une convention d'occupation précaire.

Par conséquent, la demande de requalification de la convention en bail d'habitation et de régularisation d'un bail conforme à l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 seront rejetées.

Aux termes de l'article 11 de l'avenant au contrat de mise à disposition d'un logement du 30 juin 2015, "la présente convention est conclue à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015 pour une durée de 1 an. Cette convention ne peut être renouvelée tacitement. Dès la date d'effet de la résiliation, le membre qui n'a aucun droit au maintien dans les lieux, sera tenu de les évacuer sans délai".

En l'espèce, la convention arrivait à terme au 1<sup>er</sup> juillet 2016 et n'a pas fait l'objet d'un nouvel avenant. Depuis ce jour, Monsieur I [ ] se maintient sans droit ni titre dans les lieux.

Il convient d'ordonner son expulsion et celle de tous biens et occupants de son chef. Il n'y a pas lieu d'assortir cette expulsion d'une mesure d'astreinte, le recours à la force publique permettant d'obtenir la libération des lieux en cas de résistance de l'occupant.

Du fait de sa qualité d'occupant sans droit ni titre depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, Monsieur [ ] sera condamné au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation fixée au montant contractuel de la redevance soit 500 euros, jusqu'à libération des lieux, caractérisée par la remise des clés. Monsieur [ ] a réglé la somme de 500 euros jusqu'au mois de juin 2019, décompte arrêté au mois de septembre 2019.

Par conséquent, il devra s'acquitter d'une indemnité mensuelle d'occupation fixée au montant de la redevance à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019.

#### ***Sur les demandes accessoires :***

Monsieur [ ] qui succombe au litige, supportera les dépens sur le fondement des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile.

Monsieur I [ ] partie condamnée aux dépens, sera condamnée à payer à l' [ ] une somme qu'il convient équitablement de fixer à 700 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ancienneté de l'affaire justifie d'ordonner l'exécution provisoire de la décision, conformément aux dispositions de l'article 515 du code de procédure civile.

#### **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

**DECLARE** l'association ' ' recevable en ses demandes ;

**DEBOUTE** Monsieur I de sa demande de requalification de la convention d'occupation précaire du 1<sup>er</sup> juillet 2014 en bail d'habitation ;

**CONSTATE** que Monsieur est occupant sans droit ni titre du logement situé 1 depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, terme de la convention d'occupation précaire ;

**ORDONNE** l'expulsion de Monsieur du logement sis

**DIT** qu'à défaut par Monsieur d'avoir libéré les lieux loués, deux mois après la notification au préfet du commandement d'avoir à quitter les lieux, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique si besoin est, avec le cas échéant, la séquestration des meubles et objets mobiliers pouvant se trouver dans les lieux et leur transfert au garde-meubles aux frais avancés par les défendeurs ;

**CONDAMNE** Monsieur à payer à l'association ' une indemnité d'occupation d'un montant équivalant au montant de la redevance courante à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019 jusqu'à libération effective des lieux caractérisés par la remise des clefs et l'établissement d'un état des lieux de sortie ;;

**DEBOUTE** l'association ' de sa demande d'astreinte ;

**CONDAMNE** Monsieur à payer à l'association ' la somme de 700 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

**CONDAMNE** Monsieur aux dépens ;

**ORDONNE** l'exécution provisoire du présent jugement ;

**DEBOUTE** les parties de toutes autres demandes différentes, plus amples ou contraires au présent dispositif.

**Ainsi jugé le 28 octobre 2019.**

**Et ont signé,**

**LE GREFFIER,**



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la dite décision à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi. Nous Greffier du Tribunal d'Instance de Montmorency, avons signé et délivré la présente formule exécutoire, Fait à Montmorency, le

**LE PRESIDENT.**



6111119