

**TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE PARIS**

Extraits des minutes du greffe du
tribunal judiciaire de Paris

18° chambre
3ème section

N° RG 21/05354

N° Portalis
352J-W-B7F-CUHGX

JUGEMENT
rendu le 29 Avril 2026

N° MINUTE : 3

Assignation du :
15 Avril 2021

DEMANDEURS

© AVOVENTES.FR

Tous représentés par Maître Christophe EDON de la S.E.L.A.R.L. CHRISTOPHE
EDON CONSEIL - C.E.C, avocat au barreau de PARIS, avocat plaident, vestiaire
#B0472

C.C.C.F.E. + C.C.C.
délivrées le :
à Me EDON (B0472)
Me ARBIB (PC320)
Me KEDDOURI (L0314)
Me HOU (E0257)

DÉFENDERESSE

©AVOVENTES.FR

représentée par Maître Richard ARBIB de la S.E.L.A.R.L. A.K.A, avocat au barreau du VAL-DE-MARNE, avocat plaident, vestiaire #PC320

PARTIES INTERVENANTES

©AVOVENTES.FR

tous deux représentés par Maître Constantin HOU, avocat au barreau de PARIS, avocat plaident, vestiaire #E0257

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles R.212-9 du Code de l'Organisation Judiciaire et 812 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

Juge, statuant en juge unique, assisté de
Greffier.

DÉBATS

À l'audience du 12 Janvier 2026 tenue en audience publique.

Après clôture des débats, avis a été donné aux avocats que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe le 13 Avril 2026 puis prorogé au 29 Avril 2026.

JUGEMENT

Rendu publiquement
Contradictoire
En premier ressort

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous signature privée en date du 1^{er} mars 2000 et sa conjointe ont donné à bail commercial à la en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris des locaux composés de la totalité d'un immeuble de trois étages sis 31, rue Mademoiselle à Paris 15^{ème} cadastré section BX numéro 3 pour une durée de neuf années à effet au 1^{er} mars 2000 afin qu'y soit exercée une activité de café-bar-restaurant avec débits de boissons alcooliques, et d'hôtellerie, moyennant le versement d'un loyer annuel initial d'un montant de 180.000 francs hors taxes et hors charges payable mensuellement à terme échu.

Le contrat de bail commercial a été renouvelé en dernier lieu pour une nouvelle durée de neuf années à compter du 1^{er} mars 2009 par jugement contradictoire du juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris en date du 26 juin 2013 fixant le loyer de renouvellement au montant annuel de 40.501 euros hors taxes et hors charges.

Par jugement en date du 28 mars 2017 publié au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales n°74 A du 14 avril 2017, le tribunal de commerce de Paris a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la

prise en la personne de Maître Joanna ROUSSELET en qualité d'administratrice judiciaire ainsi que la S.E.L.A.F.A. MANDATAIRES JUDICIAIRES ASSOCIÉS "MJA" prise en la personne de Maître Lucile JOUVE en qualité de mandataire judiciaire.

Par actes d'huissier en date des 4, 10 et 17 juillet 2017,

prise en la personne de Maître Joanna ROUSSELET ès-qualités d'administratrice judiciaire et à la prise en la personne de Maître Lucile JOUVE ès-qualités de mandataire judiciaire, un congé pour le 28 février 2018 portant refus de renouvellement du contrat de bail commercial avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

Par jugement en date du 6 juin 2018 publié au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales n°118 A du 22 juin 2018 le tribunal de commerce de Paris a arrêté un plan de redressement judiciaire de la par voie de continuation d'une durée de quatre ans, et désigné la

prise en la personne de Maître Joanna ROUSSELET en qualité de commissaire à l'exécution du plan.

Constatant que la n'avait pas introduit d'action en paiement de l'indemnité d'éviction dans le délai de deux ans à compter de l'expiration du bail, si bien qu'elle avait perdu son droit au maintien dans les lieux et était désormais occupante sans droit ni titre, a, par

exploit d'huissier en date du 15 avril 2021, fait assigner devant le tribunal judiciaire de Paris, sur le fondement des dispositions des articles L. 145-14, L. 145-28 et L. 145-60 du code de commerce, en expulsion sous astreinte, en conservation du montant du dépôt de garantie, ainsi qu'en paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 3.712,50 euros à compter du 1^{er} mars 2020 jusqu'à la libération définitive des lieux.

Par ordonnance contradictoire en date du 10 novembre 2021, le juge de la mise en état a ordonné une médiation judiciaire d'une durée initiale de trois mois confiée à Monsieur [REDACTED] laquelle a été renouvelée pour une nouvelle durée de trois mois par ordonnance en date du 5 octobre 2022 mais n'a pas permis d'aboutir à un accord amiable mettant fin au litige.

[REDACTED] a saisi le juge de la mise en état d'une fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir de [REDACTED] à son encontre.

Relevant, d'une part, que si l'assignation introductive d'instance avait été délivrée par [REDACTED] agissant seule, celle-ci était cependant réputée avoir reçu mandat tacite de la part des sept autres coïndivisaires, s'agissant d'un congé constituant un acte d'administration, et non de disposition, dès lors que ces derniers n'avaient jamais manifesté la moindre opposition, et qu'ils étaient régulièrement intervenus volontairement à la présente instance en reprenant à leur compte les prétentions formées par la demanderesse initiale, si bien que les vices entachant l'assignation avaient été régularisés et avaient disparu à la date à laquelle il statuait, et constatant, d'autre part, que la locataire ne niait pas être redevable d'un arriéré locatif, de sorte que la demande de provision formée par les bailleurs indivis ne se heurtait à aucune contestation sérieuse, le juge de la mise en état a, par ordonnance contradictoire en date du 11 février 2025, sur le fondement des dispositions des articles 31, 32, 122, 123, 126 et 789 du code de procédure civile, de l'article L. 145-9 du code de commerce, et des articles 595, 815-3 et 815-10 du code civil, notamment : débouté la [REDACTED] de sa fin de non-recevoir ; déclaré recevable l'action introduite par [REDACTED]

la somme globale de 1.000 euros, et à la somme globale de 1.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Aux termes de leurs dernières conclusions remises au greffe et notifiées par RPVA le 5 mai 2025,

demandent au tribunal, sur le fondement des articles 815-3 et 1304-2 du code civil, et des articles L. 145-14, L. 145-28 et L. 145-60 du code de commerce, de :

- les déclarer recevables et bien fondés en leur intervention volontaire et en leurs demandes ;
- y faisant droit, débouter la de son exception de nullité du congé signifié par acte d'huissier en date du 10 juillet 2017 ;
- débouter de sa demande de nullité du congé signifié par acte d'huissier en date du 10 juillet 2017 ;
- déclarer prescrite en son action en fixation d'une indemnité d'éviction ;
- déclarer que a perdu son droit au maintien dans les lieux depuis le 1^{er} mars 2020 ;
- débouter la de sa demande visant à voir dire que le contrat de bail commercial s'est renouvelé par tacite reconduction ;
- en conséquence, ordonner l'expulsion de la ainsi que celle de tous occupants de son chef, des locaux donnés à bail, au besoin avec le concours de la force publique ;
- assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte journalière d'un montant de 150 euros à compter du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à la date de complète libération des lieux ;
- ordonner l'enlèvement et le dépôt des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués en un lieu approprié, aux frais, risques et périls de la
- dire que les meubles et objets mobiliers appartenant à la se trouvant dans les lieux occupés lors de l'expulsion seront séquestrés dans tel endroit qu'il plaira au juge des référés (sic) aux frais opérés de la
- dire et juger que le dépôt de garantie d'un montant de 4.573 euros leur restera définitivement acquis et viendra s'imputer sur les sommes dues par la
- condamner la à payer à l'indivision successorale formée entre une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 3.712,50 euros à compter du 1^{er} mars 2020 jusqu'à complète libération des lieux ;
- condamner l à payer à l'indivision successorale formée entre la somme de 23.625 euros en règlement de l'arriéré d'indemnités d'occupation arrêté au 1^{er} mai 2025 ;
- dire que cette somme sera augmentée des intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation ;

- condamner la [redacted] leur payer la somme de 8.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la [redacted] aux dépens ;
- dire n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de leurs dernières conclusions remises au greffe et notifiées par RPVA le 17 juillet 2024, sollicite du tribunal, sur le fondement des articles 328, 329 et 330 du code de procédure civile, de :

- les déclarer recevables en leur intervention volontaire en leur qualité d'héritiers de [redacted] ;
- faire droit aux prétentions formulées par les ayants droit de [redacted] ;
- ordonner l'expulsion de la [redacted] ainsi que celle de tous occupants de son chef, des locaux donnés à bail, au besoin avec le concours de la force publique ;
- assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte journalière d'un montant de 150 euros à compter du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à la date de complète libération des lieux ;
- dire que les biens mobiliers se trouvant dans les lieux occupés lors de l'expulsion seront séquestrés dans tel endroit qu'il plaira au tribunal, aux frais opérés de la [redacted] ;
- condamner la [redacted] à leur payer à chacun la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la [redacted] aux dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées par RPVA le 16 mai 2024, [redacted] réclame au tribunal, sur le fondement des articles 328, 329 et 330 du code de procédure civile, de :

- la déclarer recevable en son intervention volontaire en sa qualité d'héritière de [redacted] ;
- faire droit aux prétentions formulées par [redacted] ;
- prendre acte de ce qu'elle s'associe aux moyens et prétentions formulés par les demandeurs ;
- en conséquence, ordonner l'expulsion de la [redacted] ainsi que celle de tous occupants de son chef, des locaux donnés à bail, au besoin avec le concours de la force publique ;
- assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte journalière d'un montant de 150 euros à compter du prononcé du jugement à intervenir jusqu'à la date de complète libération des lieux ;
- dire que les biens mobiliers se trouvant dans les lieux occupés lors de l'expulsion seront séquestrés dans tel endroit qu'il plaira au tribunal, aux frais opérés de la [redacted] ;
- condamner la [redacted] à lui payer la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la [redacted] aux dépens.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe et notifiées par RPVA le 24 juillet 2025, la [redacted] requiert le tribunal, sur le fondement des articles 757, 815-3 et 1304-2 du code civil, et de l'article L. 145-9 du code de commerce, de :

- la déclarer recevable et bien fondée en ses demandes ;

- débouter les indivisaires de l'ensemble de leurs demandes ;
- à titre reconventionnel, prononcer la nullité du congé qui lui a été délivré par acte d'huissier en date du 17 juillet 2017, faute pour celui-ci d'avoir été signifié par l'unanimité des indivisaires ;
- en conséquence, dire que le congé délivré par acte d'huissier en date du 17 juillet 2017 ne peut produire aucun effet ;
- dire que le contrat de bail commercial s'est renouvelé (sic) par tacite reconduction à compter du 1^{er} mars 2018 pour une durée de neuf années ;
- condamner *in solidum* les indivisaires à lui payer la somme de 10.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner *in solidum* les indivisaires aux dépens, avec distraction au profit de Maître Richard ARBIB ;
- écarter l'exécution provisoire de droit en cas de condamnation prononcée à son encontre.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est fait expressément référence aux écritures des parties visées ci-dessus quant à l'exposé de leurs moyens.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du juge de la mise en état en date du 9 septembre 2025.

L'affaire a été retenue à l'audience de plaidoirie du 12 janvier 2026, et la décision a été mise en délibéré au 13 avril 2026, puis prorogée au 29 avril 2026, les parties en ayant été avisées.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les interventions volontaires

Aux termes des dispositions de l'article 66 du code de procédure civile, constitue une intervention la demande dont l'objet est de rendre un tiers partie au procès engagé entre les parties originaires. Lorsque la demande émane du tiers, l'intervention est volontaire ; l'intervention est forcée lorsque le tiers est mis en cause par une partie.

En outre, en application des dispositions de l'article 325 du même code, l'intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant.

En vertu des dispositions du premier alinéa de l'article 327 dudit code, l'intervention en première instance ou en cause d'appel est volontaire ou forcée.

Selon les dispositions de l'article 328 de ce code, l'intervention volontaire est principale ou accessoire.

D'après les dispositions des deux premiers alinéas de l'article 329 du code susvisé, l'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme. Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention.

Selon les dispositions du premier alinéa de l'article 724 du code civil, les héritiers désignés par la loi sont saisis de plein droit des biens, droits et actions du défunt.

L'article 731 du même code dispose quant à lui que la succession est dévolue par la loi aux parents et au conjoint successibles du défunt dans les conditions définies ci-après.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article 734 dudit code, en l'absence de conjoint successible, les parents sont appelés à succéder ainsi qu'il suit : 1°) les enfants et leurs descendants ; 2°) les père et mère ; les frères et soeurs et les descendants de ces

derniers ; 3°) les ascendants autres que les père et mère ; 4°) les collatéraux autres que les frères et soeurs et les descendants de ces derniers. Chacune de ces quatre catégories constitue un ordre d'héritiers qui exclut les suivants.

En l'espèce, il est établi que les locaux donnés à bail commercial à la
ont été acquis conjointement par
I (pièce n°1 en demande).

De plus, il ressort de l'acte de notoriété en date du 29 juillet 2019 produit aux débats :
que
sa conjointe survivante

Dès lors, force est de constater que

disposent d'un intérêt à intervenir à la présente instance, cette intervention volontaire se rattachant aux prétentions originaires des parties par un lien suffisant, ce qui n'est pas contesté, étant observé que l'allégation de la locataire selon laquelle « *cette intervention volontaire des Consorts doit s'analyser en un acte potestatif au sens de l'article 1304-2 du Code civil* » (page 8 de ses dernières conclusions) est dénuée de toute pertinence dès lors que l'article 1304-2 du code civil dispose qu'est nulle l'obligation contractée sous une condition dont la réalisation dépend de la seule volonté du débiteur, et que cette nullité ne peut être invoquée lorsque l'obligation a été exécutée en connaissance de cause, de sorte que cet article est inapplicable dans la mesure où une intervention volontaire ne peut s'analyser en une obligation contractuelle, fût-ce conditionnelle.

En conséquence, il convient de déclarer

recevables en leur intervention volontaire.

Sur le sort du congé portant refus de renouvellement du bail avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction

Aux termes des dispositions des premier et dernier alinéas de l'article L. 145-9 du code de commerce, par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

En outre, en application des dispositions des premier, deuxième, cinquième, sixième, septième et huitième alinéas de l'article 815-3 du code civil, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité : 1°) effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ; 4°) conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal. Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions

prises sont inopposables à ces derniers. Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°. Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.

En vertu des dispositions de l'article 117 du code de procédure civile, constituent des irrégularités de fond affectant la validité de l'acte : le défaut de capacité d'ester en justice ; le défaut de pouvoir d'une partie ou d'une personne figurant au procès comme représentant soit d'une personne morale, soit d'une personne atteinte d'une incapacité d'exercice ; le défaut de capacité ou de pouvoir d'une personne assurant la représentation d'une partie en justice.

Enfin, selon les dispositions de l'article 121 du même code, dans les cas où elle est susceptible d'être couverte, la nullité ne sera pas prononcée si sa cause a disparu au moment où le juge statue.

Il y a lieu de rappeler que la nullité du congé ne mentionnant pas le nom d'un des propriétaires indivis peut être couverte par l'intervention des autres coindivisaires dans la procédure subséquente (Civ. 3, 5 décembre 2001 : pourvoi n°00-10731 ; Civ. 3, 3 novembre 2005 : pourvoi n°04-15381 ; Civ. 3, 16 septembre 2009 : pourvoi n°08-13701 ; Civ. 3, 29 octobre 2013 : pourvoi n°12-18840).

En l'espèce, il est établi : que par actes d'huissier en date des 4, 10 et 17 juillet 2017,

prise en la
personne de Maître Joanna ROUSSELET ès-qualités d'administratrice judiciaire et à la
prise en la personne
de Maître Lucile JOUVE ès-qualités de mandataire judiciaire, un congé pour le
28 février 2018, portant refus de renouvellement du contrat de bail commercial avec
offre de paiement d'une indemnité d'éviction (pièce n°6 en demande) ; et que par exploit
d'huissier en date du 15 avril 2021, elle a fait assigner la
devant le tribunal judiciaire de Paris en expulsion sous astreinte, en
conservation du montant du dépôt de garantie, ainsi qu'en paiement d'une indemnité
d'occupation mensuelle d'un montant de 3.712,50 euros à compter du 1^{er} mars 2020
jusqu'à la libération définitive des lieux.

Si ces actes ont été délivrés par agissant
seule, force est toutefois de constater que celle-ci est réputée avoir reçu mandat tacite
de la part des sept autres coindivisaires, s'agissant non pas de la conclusion ou du
renouvellement d'un bail commercial, mais précisément d'un congé portant refus de
renouvellement du contrat de bail commercial, constituant un acte d'administration, et
non de disposition, dès lors que d'une part, ces derniers n'ont jamais manifesté la
moindre opposition, et que d'autre part, ceux-ci sont régulièrement intervenus
volontairement à la présente instance en reprenant à leur compte les prétentions formées
par la demanderesse initiale.

Enfin, s'il ressort de l'acte de notoriété en date du 29 juillet 2019 produit aux débats que

le notaire instrumentaire énonce cependant qu'
« aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique CHAIGNOT, notaire à PARIS, le
11 avril 2000, et conformément aux dispositions de l'article 1094-1 du Code civil,
Monsieur a fait donation au profit de son conjoint, qui a accepté, de tout
ou partie de l'une des quotités disponibles qui seront permises entre époux par la

législation en vigueur au jour du décès, soit de la pleine propriété de la quotité disponible ordinaire, soit d'un quart en pleine propriété et de trois quarts en usufruit, soit de l'usufruit, de tous les biens composant sa succession, le tout à son choix exclusif », et explique que « Compte tenu de la donation au dernier vivant sus-relatée, les droits de ne sont pas relatés » (pièces n°2, n°8 et n°13 en demande, pages 1 et 2), ce qui est logique dès lors que la donation au dernier vivant ne peut concerner qu'un seul époux, étant observé qu'en tout état de cause, il est démontré que les locaux donnés à bail commercial à la ont été acquis conjointement par (pièce n°1 en demande), si bien que Madame Ouiza AHMIM n'avait pas vocation à en hériter, de sorte que l'intervention de celle-ci à la présente instance était inutile.

Il s'évince de l'ensemble de ces éléments qu'à la date de la présente décision, les vices entachant le congé ont été régularisés et ont disparu, de sorte que ce dernier est valide.

En conséquence, il convient de débouter la demande reconventionnelle de nullité du congé signifié par actes d'huissier en date des 4, 10 et 17 juillet 2017, et de déclarer valide celui-ci.

Sur les demandes des bailleurs indivis

Sur la fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action éventuelle en paiement d'une indemnité d'éviction

D'après les dispositions de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 2219 du code civil, la prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps.

Aux termes des dispositions de l'article 2221 du même code, la prescription extinctive est soumise à la loi régissant le droit qu'elle affecte.

En application des dispositions de l'article 2223 dudit code, les dispositions du présent titre ne font pas obstacle à l'application des règles spéciales prévues par d'autres lois.

En vertu des dispositions de l'article 2229 de ce code, la prescription est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli.

Enfin, selon les dispositions de l'article L. 145-60 du code de commerce, toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans.

Il y a lieu de rappeler qu'en cas de congé délivré par le bailleur portant refus de renouvellement du bail avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction, le point de départ de la prescription biennale de la demande d'indemnité d'éviction est fixé à la date d'expiration du bail, c'est-à-dire à la date pour laquelle le congé a été donné (Civ. 3, 10 mars 2010 : pourvoi n°09-10780 ; Civ. 3, 30 mars 2017 : pourvoi n°16-13236 ; Civ. 3, 7 février 2019 : pourvoi n°17-31807 ; Civ. 3, 23 septembre 2021 : pourvoi n°20-10026 ; Civ. 3, 12 février 2026 : pourvois n°24-10427 et n°24-18382).

En l'espèce, il est établi que dans son congé signifié à la

prise en la personne de Maître Joanna ROUSSELET, les qualités d'administratrice judiciaire et à la

prise en la personne de Maître Lucile JOUVE ès-qualités de mandataire judiciaire par actes d'huissier en date des 4, 10 et 17 juillet 2017, lequel a précédemment été déclaré valide, indiqué que « la requérante entend par les présentes mettre fin au bail, et donne en conséquence congé aux signifiés pour le 28 février 2018. LUI DÉCLARANT que le requérant entend lui refuser le renouvellement en application des dispositions de l'article L. 145-14 du Code de Commerce, et offre en conséquence de payer au locataire l'indemnité d'éviction à laquelle celui-ci pourra justifier avoir droit. DÉCLARANT au signifié que le LOCATAIRE, qui entend soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le Tribunal avant l'expiration d'un délai de DEUX ANS à compter de la date pour laquelle le présent congé est donné » (pièce n°6 en demande, page 2).

La locataire disposait donc d'un délai de deux ans commençant à courir le 1^{er} mars 2018 et expirant le 29 février 2020 à vingt-quatre heures pour solliciter le versement d'une indemnité d'éviction.

Or, force est de constater que la preneuse n'a jamais formé une quelconque demande en paiement d'une indemnité d'éviction, fût-ce dans le cadre de la présente instance, si bien qu'une telle demande serait désormais prescrite, de sorte que la oit être déclarée déchu de ce droit.

En conséquence, il convient de prononcer la déchéance de la du droit au paiement d'une indemnité d'éviction par l'effet de la prescription biennale ayant expiré le 29 février 2020 à vingt-quatre heures.

Sur les conséquences de la déchéance du droit au paiement d'une indemnité d'éviction

D'après les dispositions des deux premières phrases du premier alinéa de l'article L. 145-28 du code de commerce, aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Enfin, aux termes des dispositions de l'article L. 433-1 du même code, les meubles se trouvant sur les lieux sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désigne. À défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et 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.

Il y a lieu de rappeler que le locataire prescrit en son action en paiement d'une indemnité d'éviction ne peut plus se prévaloir de son droit au maintien dans les lieux qui en est le corollaire, et devient donc occupant sans droit ni titre à la date d'acquisition de la prescription extinctive (Civ. 3, 5 septembre 2012 : pourvoi n°11-19200 ; Civ. 3, 30 mars 2017 : pourvoi n°16-13236 ; Civ. 3, 12 février 2026 : pourvoi n°24-10578).

En l'espèce, eu égard à la teneur de la présente décision, dès lors que la a la qualité d'occupante sans droit ni titre depuis le 1^{er} mars 2020, il y a lieu de faire droit à la demande d'expulsion formée par les bailleurs indivis, sans toutefois qu'il soit besoin d'assortir cette mesure d'une astreinte.

En conséquence, il convient d'ordonner l'expulsion de la
des locaux donnés à bail commercial, selon les modalités fixées au dispositif
de la présente décision, et de débouter

de leur
demande d'astreinte.

Sur l'indemnité d'occupation

En application des dispositions de l'article 1709 du code civil, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

En outre, en vertu des dispositions des premier et dernier alinéas de l'article 1728 du même code, le preneur est tenu de deux obligations principales : 2°) de payer le prix du bail aux termes convenus.

Selon les dispositions de l'article 1315 dudit code dans sa rédaction applicable à la date du dernier renouvellement du contrat de bail commercial litigieux, c'est-à-dire dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'article 2 de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2016, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Enfin, d'après les dispositions de l'article 1382 ancien devenu 1240 de ce code, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il y a lieu de rappeler : que d'une part, le locataire prescrit en son action en paiement d'une indemnité d'éviction est débiteur d'une indemnité d'occupation de droit commun à compter de la date d'acquisition de la prescription extinctive (Civ. 3, 18 janvier 2012 : pourvoi n°10-26304 ; Civ. 3, 5 septembre 2012 : pourvoi n°11-19200) ; et que d'autre part, l'indemnité d'occupation due par un occupant sans titre présente un caractère mixte à la fois compensatoire et indemnitaire, et a pour objet de réparer le préjudice subi par le bailleur propriétaire du fait de la privation de son bien immobilier (Civ. 3, 27 avril 1982 : pourvoi n°80-15139 ; Civ. 3, 26 novembre 1997 : pourvoi n°96-12003 ; Civ. 3, 27 juin 2006 : pourvoi n°05-13465 ; Civ. 3, 15 février 2018 : pourvoi n°16-13216 ; Civ. 3, 15 avril 2021 : pourvoi n°19-26045).

En l'espèce, il est établi que depuis le 1^{er} avril 2020, les bailleurs ont facturé à la locataire des « *indemnités d'occupation* » d'un montant mensuel de 3.375 euros hors taxes et hors charges correspondant à celui du loyer du bail expiré (pièces n°7 et n°12 en demande).

Dès lors, il y a lieu de retenir que le montant du dernier loyer contractuel constituera le montant de l'indemnité d'occupation comme réparant justement le préjudice subi par les propriétaires indivis.

De plus, il ressort du décompte actualisé en date du 2 mai 2025 produit aux débats que la créance d'indemnités d'occupation de la s'élève à la somme de 23.625 euros hors taxes et hors charges au 31 mai 2025 inclus (pièce n°12 en demande), laquelle n'est pas contestée et tient compte de la provision d'un montant de 43.875 euros allouée par l'ordonnance du juge de la mise en état en date du 11 février 2025 dont s'est acquittée la preneuse le 20 décembre 2024, étant toutefois observé que c'est à tort que dans son ordonnance, le juge de la mise en état a indiqué que l'indemnité

d'occupation due en contrepartie de la jouissance d'un bien indivis est due à l'indivision, dès lors qu'une telle règle ne vaut qu'en cas de jouissance privative d'un immeuble indivis par l'un des coïndivisaires (Civ. 1, 20 septembre 2006 : pourvoi n°04-14657 ; Civ. 1, 4 juillet 2012 : pourvoi n°10-21967 ; Civ. 1, 22 novembre 2023 : pourvoi n°22-10269), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence.

En conséquence, il convient de fixer l'indemnité d'occupation due par la
à compter du 1^{er} mars 2020 jusqu'à la date de restitution des
locaux donnés à bail à la somme mensuelle de 3.375 euros hors taxes et hors charges,
outre les charges et taxes locatives, et de condamner cette dernière à payer à

la somme globale de 23.625 euros hors
taxes et hors charges en règlement de l'arriéré d'indemnités d'occupation arrêté au 31 mai
2025 inclus, outre les charges et taxes locatives, ainsi qu'une indemnité d'occupation
mensuelle d'un montant de 3.375 euros hors taxes et hors charges, outre les charges et
taxes locatives, à compter du 1^{er} juin 2025 jusqu'à la date de restitution des locaux
donnés à bail.

Sur les intérêts moratoires

Conformément aux dispositions des trois premiers alinéas de l'article 1153 ancien du code civil, dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts au taux légal, sauf les règles particulières au commerce et au cautionnement. Ces dommages et intérêts sont dus sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte. Ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, ou d'un autre acte équivalent telle une lettre missive s'il en ressort une interpellation suffisante, excepté dans le cas où la loi les fait courir de plein droit.

En outre, aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 1154 ancien devenu 1231-7 du même code, en toute matière, la condamnation à une indemnité emporte intérêts au taux légal même en l'absence de demande ou de disposition spéciale du jugement. Sauf disposition contraire de la loi, ces intérêts courent à compter du prononcé du jugement à moins que le juge n'en décide autrement.

En l'espèce, l'indemnité d'occupation constituant une créance indemnitaire due en exécution de la loi, et non une somme d'argent due en exécution d'une obligation contractuelle, les intérêts moratoires courront à compter de la date de la présente décision.

En conséquence, il convient de dire que la condamnation de la

la somme
globale de 23.625 euros en règlement de l'arriéré d'indemnités d'occupation arrêté au
31 mai 2025 inclus portera intérêts au taux légal à compter de la date de la présente
décision jusqu'à complet paiement.

Sur le sort du dépôt de garantie

En application des dispositions du premier alinéa de l'article 1134 ancien du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En outre, en vertu des dispositions de la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article 1184 ancien du même code, la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

Il y a lieu de rappeler que le dépôt de garantie a notamment pour objet de garantir le paiement du loyer (Civ. 3, 8 avril 2021 : pourvoi n°19-23343), de sorte qu'il doit être restitué par le bailleur déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à celui-ci (Civ. 3, 24 janvier 2019 : pourvoi n°17-31286), dont l'indemnité d'occupation (Civ. 3, 29 janvier 2026 : pourvoi n°24-20758).

En l'espèce, la clause intitulée « DÉPÔT DE GARANTIE » insérée au contrat de bail commercial conclu entre les parties stipule que : « Le "PRENEUR" verse au "BAILLEUR" qui en donne quittance à titre de dépôt de garantie la somme de TRENTE MILLE FRANCS (30.000 F) représentant deux mois de loyer en principal. Cette somme non productive d'intérêts sera remboursée au "PRENEUR" en fin de location après déménagement et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes ou tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le "BAILLEUR" ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du "PRENEUR" à quelque titre que ce soit » (pièces n°4 en demande et n°1 en défense, pages 11 et 12).

Il n'est pas contesté que le montant du dépôt de garantie s'élève à la somme de 4.573 euros.

En conséquence, il convient d'autoriser

conserver le dépôt de garantie d'un montant de 4.573 euros versé par la
lors de la conclusion du contrat de bail commercial, lequel
viendra en déduction des sommes dues par cette dernière.

Sur les mesures accessoires

En application des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, la
partie perdante, sera condamnée aux dépens, et il ne sera pas
fait droit à sa demande formée au titre des frais irrépétibles.

Elle sera également condamnée à payer à chacun de

ne indemnité au titre des frais non compris dans les
dépens que ces derniers ont été contraints d'exposer pour faire valoir leurs droits dans
le cadre de la présente instance, que l'équité et la situation économique des parties
commandent de fixer à la somme de 1.500 euros, conformément aux dispositions de
l'article 700 du même code.

Il convient de rappeler que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de
droit, en vertu des dispositions de l'article 514 dudit code, étant observé que si la
sollicite que celle-ci soit écartée sur le fondement des
dispositions de l'article 514-1 de ce code, il y a toutefois lieu de retenir que cette dernière
est parfaitement compatible avec la nature de l'affaire eu égard au délai quadrimestriel
laissé à la locataire pour procéder à la libération des locaux, lui permettant amplement
de pouvoir honorer ses réservations au titre de la saison estivale de l'année 2026.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement
contradictoire rendu en premier ressort,

DÉCLARE

DÉBOUTE la [redacted] de sa demande reconventionnelle de nullité du congé délivré pour le 28 février 2018 portant refus de renouvellement du contrat de bail commercial avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction signifié par actes d'huissier de justice en date des 4, 10 et 17 juillet 2017,

DÉCLARE valide le congé délivré pour le 28 février 2018 portant refus de renouvellement du contrat de bail commercial avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction signifié à la [redacted]

[redacted] prise en la personne de Maître Joanna ROUSSELET ès-qualités d'administratrice judiciaire de la [redacted] prise en la personne de Maître Lucile JOUVE ès-qualités de mandataire judiciaire de la [redacted] par actes d'huissier de justice en date des 4, 10 et 17 juillet 2017,

PRONONCE la déchéance de la [redacted] du droit au paiement d'une indemnité d'éviction par l'effet de la prescription biennale ayant expiré le 29 février 2020 à vingt-quatre heures,

ORDONNE à la [redacted] les clefs des locaux donnés à bail composés de la totalité de l'immeuble de trois étages sis 31, rue Mademoiselle à Paris 15^{ème} cadastré section BX numéro 3, et ce dans un délai de quatre mois à compter de la date de signification de la présente décision,

ORDONNE, à défaut de restitution volontaire des clefs dans le délai susvisé, l'expulsion de la [redacted] ainsi que celle de tous occupants de son chef, des locaux donnés à bail composés de la totalité de l'immeuble de trois étages sis 31, rue Mademoiselle à Paris 15^{ème} cadastré section BX numéro 3, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, dans les conditions prévues aux articles L. 411-1 à L. 451-1, et R. 411-1 à R. 451-4 du code des procédures civiles d'exécution,

ORDONNE que le sort des meubles garnissant les locaux donnés à bail composés de la totalité de l'immeuble de trois étages sis 31, rue Mademoiselle à Paris 15^{ème} cadastré section BX numéro 3, sera régi par les dispositions des articles L. 433-1 à L. 433-3, et R. 433-1 à R. 433-7 du code des procédures civiles d'exécution,

DÉBOUTE [redacted] leur demande d'astreinte,

FIXE l'indemnité d'occupation due par la [redacted] à compter du 1^{er} mars 2020 jusqu'à la date de libération effective des locaux donnés à bail se matérialisant par la restitution des clefs ou par procès-verbal d'expulsion à la somme mensuelle de 3.375 (TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE) euros hors taxes et hors charges, outre les charges et taxes locatives,

CONDAMNE la [redacted] à payer à [redacted] a somme globale de 23.625 (VINGT-TROIS MILLE SIX CENT VINGT-CINQ) euros hors taxes et hors charges en

règlement de l'arriéré d'indemnités d'occupation arrêté au 31 mai 2025 inclus, outre les charges et taxes locatives, assortie des intérêts de retard au taux légal à compter de la date de la présente décision jusqu'à complet paiement, déduction faite de la somme de 43.875 (QUARANTE-TROIS MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE) euros hors taxes et hors charges déjà versée en exécution de l'ordonnance du juge de la mise en état, en date du 11 février 2025,

CONDAMNE 1

à une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant global de 3.375 (TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE) euros hors taxes et hors charges, outre les charges et taxes locatives, à compter du 1^{er} juin 2025 jusqu'à la date de libération effective des locaux donnés à bail se matérialisant par la restitution des clefs ou par procès-verbal d'expulsion,

AUTORISE

à conserver le dépôt de garantie d'un montant de 4.573 (QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE) euros versé par la bail commercial par acte sous signature privée en date du 1^{er} mars 2000, lequel viendra en déduction des sommes dues par cette dernière,

DÉBOUTE la de sa demande présentée sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la à payer à chacun de Monsieur

la somme de 1.500 (MILLE CINQ CENTS) euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE la aux dépens,

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

Fait et jugé à Paris le 29 Avril 2026

Le Greffier

Le Président

©AVOVENTES.FR
certifiées conforme à l'original
le greffier



©AVOVENTES.FR

>