

**TRIBUNAL D' INSTANCE**  
154, rue Lecourbe  
16, rue Péclet  
75015 PARIS  
☎ : 01.53.68.77.80

Extrait des Minutes du Greffe  
du Tribunal d'Instance  
du 15<sup>e</sup> Arrondissement de PARIS **JUGEMENT**

---

A l'audience publique du Tribunal d'Instance tenue le 30 Octobre 2013 ;

Sous la Présidence de Stéphane NAFIR-GOUILLO, Juge d'Instance, assisté de Brigitte FUTTERSACK, Greffier ;

Après débats à l'audience du 18 septembre 2013, le jugement suivant a été rendu,

**RG N° 11-13-000556**

**Minute :**

**JUGEMENT**

**Du : 30/10/2013**

**ENTRE :**

**DEMANDEUR :**

RIVP - REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS  
13 Avenue de la Porte d'Italie, 75013 PARIS, représentée par Me CHAUVIN Olivier, avocat du barreau de PARIS

RIVP

**ET :**

C/

**DÉFENDEURS :**

TELLENNE Bruno

Monsieur TELLENNE Bruno  
51 rue de la Fédération  
4ème et 5ème étage  
Portes N°22 et 23, 75015 PARIS, représenté par Me CREHANGE Laurent, avocat du barreau de PARIS

Madame MERLE Virginie épouse TELLENNE  
51 rue de la Fédération  
4ème étage et 5ème étage  
Porte N° 22et 23, 75015 PARIS, représentée par Me CREHANGE Laurent, avocat du barreau de PARIS

Exécutoire à :  
Me CHAUVIN Olivier  
Expédition à :  
Me CREHANGE Laurent  
Le : 30/10/2013

## EXPOSE DU LITIGE

Monsieur Bruno TELLENNE a été locataire de la REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (ci-après la RIVP) au terme d'un bail qui lui a été consenti à effet du 1er novembre 1983 pour un appartement sis au 5ème étage, 51 rue de la Fédération 75015 PARIS.

Par acte sous seing privé, Monsieur TELLENNE a créé une sarl dénommée JALONS, inscrite au RCS du Tribunal de commerce de PARIS, le 31 janvier 1986, et dont l'activité est :

*« L'édition de publications périodiques au sens de l'ordonnance du 26 août 1944, la publication de tout texte, chroniques, articles pages spéciales ou autre dans toutes publications du même genre et la promotion de ces publications au RCS. »*

Suite à sa demande en date du 17 décembre 1985, la RIVP l'a autorisé à domicilier le siège social de la sarl JALONS à son domicile, le 6 janvier 1986.

Par acte en date du 1er décembre 1994, la RIVP a donné à bail à Monsieur et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE un appartement à usage d'habitation principale n° 22 situé au 4ème étage de l'immeuble sis 51 rue de la Fédération 75015 PARIS, pour un loyer mensuel de 6.126,05 Francs.

Le 31 mars 2000, Monsieur et Madame TELLENNE ont sollicité de la RIVP un échange d'appartement entre celui de Monsieur TELLENNE faisant l'objet d'un bail à effet du 1er novembre 1983 et un autre situé, au même étage, plus grand n° 23.

Il a été fait droit à leur demande et par acte en date du 17 juillet 2000, la RIVP leur a consenti un bail portant sur l'appartement n°23 situé au 5ème étage du 51 rue de la Fédération 75015 PARIS, pour un loyer mensuel de 7.746,76 Francs.

Le bail a effet au 1er novembre 1983, portant sur le logement de Monsieur TELLENNE seul, a été résilié d'un commun accord entre les parties par signification du congé par ce dernier, condition émise par la RIVP dans sa lettre du 15 juin 2000.

Le 3 août 2000, Monsieur et Madame TELLENNE ont été autorisé par la RIVP à réunir les deux appartements par la création d'une trémie et d'un escalier intérieur.

Le 10 juin 2013, la RIVP a assigné Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire des contrats de baux les liant et obtenir :

- leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la Force Publique et d'un serrurier en cas de besoin,
- l'autorisation de transporter et séquestrer les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles ou une resserre au choix de la partie requérante, aux frais et risques des locataires,

- leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale aux loyers additionnés des charges le tout majoré de 30 % jusqu'à la complète libération des lieux,
- leur condamnation au paiement de la somme de 4.000,00 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- l'exécution provisoire du présent jugement et la condamnation de Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE aux entiers dépens.

Par conclusions déposées et développées à l'audience du 18 septembre 2013, auxquelles il convient de se référer pour le détail de son argumentation, la RIVP maintient ses demandes en sollicitant le rejet de l'argumentation des défendeurs.

A l'appui de sa demande, la RIVP expose avoir donné à bail, suivant acte sous seing privé en date du 1er décembre 1994, à Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE un appartement numéroté n°22 sis 51 rue de la Fédération 75015 PARIS, moyennant un loyer mensuel initial, révisable, de 6.126,05 Francs, outre les charges locatives ; que suivant acte sous seing privé en date du 17 juillet 2000, un autre logement a été donné à bail à Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE situé dans le même immeuble, numéroté n° 23, moyennant un loyer mensuel initial, révisable, de 7.746,76 Francs, outre les charges locatives. Elle précise que l'appartement n°23 a été donné à bail en suite d'un échange avec un autre appartement situé également dans le même immeuble donné à bail à Monsieur TELLENNE le 1er novembre 1983 et que ce bail a été résilié d'un commun accord. Elle explique avoir donné autorisation aux défendeurs de réaliser entre les deux appartements, séparés par un étage, la création d'une trémie et d'un escalier intérieur. Elle fait savoir qu'elle a eu connaissance de ce que les locataires ne respecteraient pas les dispositions contractuelles les liant en ayant domicilié une entreprise qui leur verserait un loyer. Elle considère que ces deux infractions sont constitutives de motifs graves et légitimes justifiant la résiliation judiciaire de leurs baux.

Au jour de l'audience, le 18 septembre 2013, Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE comparaissent, contestent les demandes et sollicitent par conclusions déposées et développées, auxquelles il convient de se référer pour le détail de leur argumentation :

- à titre principal de dire et juger que :
  - la RIVP a expressément donné son autorisation à Monsieur TELLENE pour la domiciliation de la société JALONS dans l'un des appartements loués,
  - Monsieur TELLENNE n'exerce aucune activité commerciale dans les deux appartements loués mais uniquement une activité civile,
  - les deux appartements en location ne sont pas sous-loués,
  - la RIVP sera condamnée à leur payer une somme de 1,00 € à titre de dommages et intérêts,
  - la décision à intervenir fera l'objet d'une publication aux frais de la RIVP dans le MONDE, le FIGARO et LIBERATION, tant par voie électronique que dans la presse papier et ce sous astreinte de 100,00 € par jour de retard à compter de la date de sa signification,

- à titre subsidiaire de dire et juger que :
  - en application de l'article L. 631-7-3 du CCH, Monsieur TELLENNE pouvait domicilier son entreprise dans l'appartement sis au 4ème étage, 51 rue de la Fédération 75015 PARIS,
  - la domiciliation et la prétendue sous-location de l'un des appartements à la société JALONS ne présentent pas une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail sis au 4ème étage,
- à titre infiniment subsidiaire de dire et juger que :
  - la société JALONS n'a qu'un seul siège social,
  - la prétendue domiciliation et sous-location ne concernent que l'appartement sis au 4ème étage, 51 rue de la Fédération 75015 PARIS,
  - les défendeurs bénéficieront des plus larges délais pour quitter les lieux,
- en tout état de cause :
  - condamner la RIVP à leur payer une somme de 3.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
  - condamner la RIVP aux entiers dépens.

Au soutien de leurs argumentations, Monsieur et Madame TELLENNE soutiennent qu'ils bénéficient d'une autorisation expresse donnée par la RIVP, le 6 janvier 1986, de domicilier la société JALONS à leur domicile et que cette dernière n'a jamais été remise en cause nonobstant l'échange d'appartement et les nouveaux baux. Ils précisent également que la RIVP ne leur a jamais fait savoir que cette domiciliation posait de difficultés et qu'elle ne pouvait l'ignorer. Ils considèrent de plus que l'activité de la société est une activité intellectuelle civile et non commerciale et qu'en conséquence la destination bourgeoise des lieux loués n'est aucunement affectée. Ils poursuivent en faisant valoir qu'aucune sous-location n'existe, qu'ils en rapportent la preuve par attestation et constat d'huissier et que l'indemnisation d'occupation figurant dans les comptes de la société correspond à l'occupation de caves sans lien avec la RIVP. A titre subsidiaire, ils font savoir que les dispositions de l'article L. 631-7-3 du code de la construction et de l'habitation doivent s'appliquer et qu'en tout état de cause, cette activité n'a jamais troublé l'immeuble et qu'ils ont toujours été à jour de leur loyer.

L'affaire a été mise en délibéré au 30 octobre 2013.

## **MOTIFS**

### ***1) SUR L'AUTORISATION DONNEE PAR LA RIVP EN DATE DU 6 JANVIER 1986***

Attendu que l'article 9 du code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ;

Attendu que l'article 1101 du code civil dispose que le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose ;

Attendu que l'article 1109 du code civil dispose qu'il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol ;

Qu'il résulte de ces dispositions que l'engagement contractuel ne peut procéder que d'une volonté réelle et sérieuse et que l'on ne peut être obligé sans le vouloir ;

Attendu que l'article 1134 du code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; qu'elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ; qu'elles doivent être exécutées de bonne foi ;

Qu'ils résultent de ces dispositions que l'accessoire doit suivre le principal ;

Attendu que l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer ;

Attendu que Monsieur et Madame TELLENNE résident dans deux appartements sis 51 rue de la Fédération 75015 PARIS n° 22 et n° 23 ;

Que le contrat de bail en date du 1er décembre 1994, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, concernant l'appartement n° 22, dispose en son article OCCUPATION-JOUISSANCE que :

*« 4. Ne pas, en aucuns cas, et même accidentellement, sous-louer en meublé ou non tout ou partie des lieux loués, ni céder partiellement ou en totalité les droits au présent engagement qui, de condition expresse et absolue, doit toujours rester personnel au Preneur et à sa famille, l'occupation des lieux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an. Le présent contrat est incessible.*

*5. N'occuper les lieux loués que bourgeoisement en n'y exerçant aucun commerce ou profession quelconque sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur, et s'abstenir en toute circonstance de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, ou être contraire à l'excellente tenue de l'immeuble» ;*

Que le contrat de bail en date du 17 juillet 2000, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, concernant l'appartement numéro 23, dispose en son article OCCUPATION-JOUISSANCE que :

*« 4. Ne pas, en aucuns cas, et même accidentellement, sous-louer en meublé ou non tout ou partie des lieux loués, ni céder partiellement ou en totalité les droits au présent engagement qui, de condition expresse et absolue, doit toujours rester personnel au Preneur et à sa famille, l'occupation des lieux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an. Le présent contrat est incessible.*

*5. N'occuper les lieux loués que bourgeoisement en n'y exerçant aucun commerce ou profession quelconque sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur, et s'abstenir en toute circonstance de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, ou être contraire à l'excellente tenue de l'immeuble» ;*

Attendu qu'en l'espèce, Monsieur TELLENNE, en son nom seul, était locataire de la RIVP par acte en date du 1er novembre 1983 ;

Attendu que la société RIVP a donné à Monsieur TELLENNE l'autorisation de domicilier la société JALONS par lettre en date du 6 janvier 1986 :

*« Nous accusons réception de votre lettre du 17 décembre relative à la domiciliation, dans l'appartement qui vous est loué, du siège social d'une société à responsabilité limitée ayant pour objet l'éditions de publications périodiques sur la presse.*

*C'est volontiers que nous vous donnons cette autorisation qui ne devra modifier en rien la nature du contrat qui nous lie et qui garde un caractère exclusif d'habitation, » ;*

Qu'il ressort de la lecture de cette lettre, sans interprétation possible, que cette autorisation était donnée pour la domiciliation de la société JALONS dans l'appartement de Monsieur TELLENNE faisant l'objet d'un bail à effet du 1er novembre 1983 ;

Que ce bail a été résilié d'un commun accord entre les parties par le dossier déposé le 31 mars 2000, et accepté le 17 juillet 2000, par Monsieur et Madame TELLENNE dans le but d'obtenir un appartement plus grand au sein du même immeuble ;

Qu' il ne figure aucune demande de domiciliation de la société dans le dossier d'échange d'appartement ;

Que dans la fiche de renseignements dénommée RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX PERSONNES DEVANT OCCUPER LE LOGEMENT remplie par les défendeurs le 20 mars 2000, figure les noms suivants : « TELLENNE Bruno, TELLENNE Virginie, TELLENNE Bastien » ;

Que la mention, au titre de l'employeur, de l'adresse de la société JALONS au 51 rue de la Fédération 75015 PARIS ne constitue pas une demande de domiciliation expresse ;

Qu'il ne figure nulle part dans les contrats de baux subséquents entre les parties que la RIVP ait donné un accord expresse pour que le siège de la société JALONS soit transféré dans les nouveaux appartements loués ;

Que les défendeurs ne versent au débat aucune demande ou accord expresse aux fins de domiciliation d'une société dans les deux appartements nonobstant l'interdiction formelle figurant dans les deux baux ;

Qu'il ne peut y avoir d'engagement contractuel qu'expresse en ce domaine ;

Que Monsieur TELLENNE ne pouvait ignorer l'obligation préalable de solliciter l'autorisation de son bailleur aux fins de domiciliation d'une société pour l'avoir déjà demandé en 1986 ;

Que, dès lors, l'autorisation de 1986 a pris fin par la résiliation d'un commun accord entre les parties du bail à effet du 1er novembre 1983, l'accessoire suivant le principal ;

Qu'en conséquence, Monsieur et Madame TELLENNE sont défailants à rapporter la preuve de l'existence d'une autorisation de domiciliation pour les appartements ayant fait l'objet de baux en 1994 et 2000 ;

## **2) SUR L'ACTIVITE DE MONSIEUR TELLENNE ET DE LA SOCIETE JALONS**

Attendu que l'article 9 du code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ;

Attendu que l'article 1315 du code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver; que réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Qu'il résulte de ces dispositions que nul ne peut se faire de preuve à soi-même ;

Attendu que le contrat de bail en date du 1er décembre 1994, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, concernant l'appartement numéro 22, dispose en son article OCCUPATION-JOUISSANCE que :

*« 4. Ne pas, en aucuns cas, et même accidentellement, sous-louer en meublé ou non tout ou partie des lieux loués, ni céder partiellement ou en totalité les droits au présent engagement qui, de condition expresse et absolue, doit toujours rester personnel au Preneur et à sa famille, l'occupation des lieux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an. Le présent contrat est incessible.*

*5. N'occuper les lieux loués que bourgeoisement en n'y exerçant aucun commerce ou profession quelconque sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur, et s'abstenir en toute circonstance de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, ou être contraire à l'excellente tenue de l'immeuble» ;*

Attendu que le contrat de bail en date du 17 juillet 2000, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, concernant l'appartement n° 23, dispose en son article OCCUPATION-JOUISSANCE que :

*« 4. Ne pas, en aucuns cas, et même accidentellement, sous-louer en meublé ou non tout ou partie des lieux loués, ni céder partiellement ou en totalité les droits au présent engagement qui, de condition expresse et absolue, doit toujours rester personnel au Preneur et à sa famille, l'occupation des lieux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an. Le présent contrat est incessible.*

*5. N'occuper les lieux loués que bourgeoisement en n'y exerçant aucun commerce ou profession quelconque sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur, et s'abstenir en toute circonstance de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, ou être contraire à l'excellente tenue de l'immeuble» ;*

Attendu que l'article L. 110-1 du code de commerce dispose que la loi répute actes de commerce :

1° Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en oeuvre ;

Attendu que l'article L. 121-1 du code de commerce dispose que sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle ;

Qu'il résulte de ces dispositions que la loi reconnaît le caractère d'acte de commerce aux actes accomplis dans le cadre de société dont la forme est qualifiée par la loi de commerciale (S.A., S.A.R.L...);

Attendu qu'en l'espèce, Monsieur TELLENNE est gérant d'une société à responsabilité limitée commerciale exploitant un fonds de commerce domicilié 51 rue de la Fédération 75015 PARIS au jour de l'assignation ;

Que par procès-verbal d'huissier en date du 26 avril 2013, la RIVP a fait constater que la société JALONS possédait un site internet de ventes à distances de livres pouvant être commandés au 51 rue de la Fédération 75015 PARIS ;

Que ces achats s'effectuaient par le biais de chèques envoyés au 51 rue de la Fédération 75015 PARIS ;

Qu'il ressort également des comptes de la société JALONS que cette dernière a également vendu des tee-shirts en 2003 et 2004, outre des livres ;

Que s'agissant de l'attestation de Madame TELLENNE sur la destination des caves et le procès-verbal d'huissier en date du 13 septembre 2013, il sera rappelé que nul ne peut se faire de preuve à soi-même ;

Qu'en effet, outre que l'attestation de Madame TELLENNE ne respecte pas les dispositions de l'article 202 du code de procédure civile, cette dernière a été établie pour les besoins de la cause ;

Que ces pièces ne peuvent valablement soutenir l'argumentation des défendeurs ;



Qu'il n'est pas contestable que l'activité de journaliste de Monsieur TELLENNE est une activité intellectuelle et civile par nature ;

Que cependant, il ressort que l'activité de la société JALONS est une activité commerciale ;

Qu'en effet, il résulte tant du site de ventes à distances, des comptes de la société et de la forme de la société exploitant un fonds de commerce, que cette dernière exerce une activité commerciale ;

Que l'activité de vente de livres, ouvrages ou tee-shirts à distance, par le biais d'une société commerciale, constitue une activité commerciale ;

Qu'en conséquence, les époux TELLENNE ont contrevenu aux dispositions contractuelles interdisant une destination autre que bourgeoise des lieux loués en domiciliant une société ayant une activité commerciale pendant plusieurs années ;

### **3) SUR LA SOUS-LOCATION DES LIEUX LOUES**

Attendu que l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer ;

Attendu que le contrat de bail en date du 1er décembre 1994, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, concernant l'appartement numéro 22, dispose en son article OCCUPATION-JOUISSANCE que :

*« 4. Ne pas, en aucuns cas, et même accidentellement, sous-louer en meublé ou non tout ou partie des lieux loués, ni céder partiellement ou en totalité les droits au présent engagement qui, de condition expresse et absolue, doit toujours rester personnel au Preneur et à sa famille, l'occupation des lieux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale et y résider à ce titre au moins huit mois par an. Le présent contrat est incessible.*

*5. N'occuper les lieux loués que bourgeoisement en n'y exerçant aucun commerce ou profession quelconque sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur, et s'abstenir en toute circonstance de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, ou être contraire à l'excellente tenue de l'immeuble» ;*

Attendu que le contrat de bail en date du 17 juillet 2000, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, concernant l'appartement numéro 23, dispose en son article OCCUPATION-JOUISSANCE que :

*« 4. Ne pas, en aucuns cas, et même accidentellement, sous-louer en meublé ou non tout ou partie des lieux loués, ni céder partiellement ou en totalité les droits au présent engagement qui, de condition expresse et absolue, doit toujours rester personnel au Preneur et à sa famille, l'occupation des lieux loués étant strictement réservée au locataire, qui doit y établir son habitation principale et y résider à ce titre au moins*

*huit mois par an. Le présent contrat est incessible.*

*5. N'occuper les lieux loués que bourgeoisement en n'y exerçant aucun commerce ou profession quelconque sauf autorisation expresse et par écrit du bailleur, et s'abstenir en toute circonstance de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou le repos des voisins, ou être contraire à l'excellente tenue de l'immeuble» ;*

Attendu que l'article 9 du code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ;

Attendu que l'article 1315 du code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver; que réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Qu'il résulte de ces dispositions que nul ne peut se faire de preuve à soi-même ;

Attendu que l'article L. 223-26 du code de commerce dispose que le rapport de gestion, l'inventaire et les comptes annuels établis par les gérants, sont soumis à l'approbation des associés réunis en assemblée, dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice [...] ;

Attendu qu'en l'espèce, la RIVP reproche à Monsieur et Madame TELLENNE, outre la domiciliation de la société JALONS dans les lieux loués, d'avoir obtenu une contrepartie financière à cette sous-location ;

Qu'il ressort de la lecture des comptes annuels 2009 de la société JALONS dans le document « *Complément d'information relatif au bilan et au compte de résultat* » :

*« Les dirigeants ont perçu les rémunérations et remboursements de frais suivants :*

*- indemnité d'occupation 9.000,00 € » ;*

Qu'il ressort du rapport de gestion de 2009 de la société JALONS que :

*« Les charges externes ont augmenté de 30 %, suite à la prise en charge d'une indemnité d'occupation versée à votre gérant pour la mise à disposition du local [...] » ;*

Qu'il ressort à la lecture des comptes annuels 2010 de la société JALONS dans le document « *Complément d'information relatif au bilan et au compte de résultat* » :

*« Les dirigeants ont perçu les rémunérations et remboursements de frais suivants :*

*- indemnité d'occupation 9.000,00 € » ;*

Qu'il ressort à la lecture des comptes annuels 2011 de la société JALONS dans le document « Complément d'information relatif au bilan et au compte de résultat » :

« Les dirigeants ont perçu les rémunérations et remboursements de frais suivants :

- indemnité d'occupation 9.000,00 € » ;

Qu'il ressort à la lecture des comptes annuels 2012 de la société JALONS dans le document « Complément d'information relatif au bilan et au compte de résultat » :

« Les dirigeants ont perçu les rémunérations et remboursements de frais suivants :

- indemnité d'occupation 9.000,00 € » ;

Que s'agissant des pièces versées au débat par les défendeurs pour démontrer leur bonne foi, ces dernières sont irrecevables pour être des preuves faites à eux-mêmes et dresser pour les besoins de la cause ;

Que s'agissant de l'attestation de Madame TELLENNE, elle n'est pas recevable pour être défenderesse à la présente action et elle ne répond pas aux dispositions de l'article 202 du code de procédure civile ;

Que l'attestation de Monsieur COSTAGIOLA ne répond pas aux dispositions de l'article 202 du code civil et par conséquent est irrecevable ;

Qu'il n'est pas possible de déterminer son auteur de manière certaine ;

Que, quoiqu'il en soit, il ressort de la lecture de cette attestation qu'elle a été établie pour les besoins de la cause et que son contenu est pour le moins étonnant puisque remettant en cause le rapport de gestion de 2009 ;

Qu'en effet, à la lecture de cette dernière, il ressort que Monsieur COSTAGIOLA n'aurait pas restitué la réalité de l'activité de la société alors que le but d'un rapport de gestion est d'informer les associés principalement mais également les tiers de la vie de la société ;

Qu'il ne peut être valablement soutenu, comme le font les défendeurs, que les termes de « gérant » ou « dirigeants » utilisés dans le rapport de gestion correspondent en réalité aux associés de la société ;

Qu'un tel argument est contraire au droit des sociétés et plus spécifiquement aux dispositions relatives au SARL (article L.223-18 du code de commerce entre autre) prévoyant un statut juridique totalement différent de l'associé du gérant ;

Que de plus, il ne peut être soutenu que le mot « local » correspondrait en réalité à différents locaux qui seraient des caves ;

Que de surcroît, Monsieur TELLENNE ne peut soutenir l'opposé du contenu du rapport de gestion car en sa qualité de gérant de la société JALONS, il est réputé être l'auteur de celui-ci ;

Qu'enfin il ne peut être reproché à la RIVP de ne pas verser au débat un contrat de sous-location, qu'il s'agit d'une preuve impossible pour elle, n'étant pas partie à la convention ;

Qu'en conséquence, il ressort de ces éléments qu'une sous-location a bien existé et que Monsieur et Madame TELLENNE ont été indemnisés financièrement pour la mise à disposition de leurs appartements à la société JALONS ;

#### ***4) SUR LA DEMANDE FONDEE SUR L'ARTICLE L. 631-7-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION***

Attendu que l'article L. 631-7-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises ;

Attendu que Monsieur TELLENNE a décidé du transfert de la société JALONS courant du mois d'août 2013 et dont la publication a été effectuée au BODACC des 24 et 25 août 2013, au 10 rue Michel Chasles 75012 PARIS ;

Qu'en conséquence, la demande est sans objet et que de plus les clauses contractuelles liant les parties empêchent l'application de ces dispositions légales puisque supposant l'accord expresse du bailleur ;

#### ***5) SUR LA DEMANDE DE RESILIATION JUDICIAIRE DES CONTRATS DE BAUX LIANT LES PARTIES***

Attendu que l'article 1134 du code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites; qu'elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise; qu'elles doivent être exécutées de bonne foi ;

Attendu que l'article 1184 du code civil dispose que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement; que dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit; que 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; que la résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ;

Attendu que l'article 1315 du code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver; que réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ;

Qu'il résulte de ces dispositions que nul ne peut se faire de preuve à soi-même ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées aux débats et des motifs développés ci-dessus que Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE ont domicilié la société JALONS dans les locaux loués par eux auprès de la RIVP par le biais d'une sous-location ;

Qu'ils en ont obtenu une contre partie financière ;

Que le contrat est la loi des parties et qu'aucune des parties ne peut y déroger sans consentement mutuel ;

Que plus particulièrement les contrats doivent être exécutés de bonne foi ;

Que le non respect délibéré des dispositions légales d'ordre public et des engagements contractuels des époux TELLENNE pendant plusieurs années constituent un manquement grave à leurs obligations ;

Que de plus le transfert récemment du siège social de la société JALONS est un élément supplémentaire rapportant la preuve de ce que les époux TELLENNE savaient qu'ils ne pouvaient contrevenir à leurs engagements contractuels ;

Qu'enfin, comme le reconnaît Madame TELLENNE, cette dernière est propriétaire d'un appartement et qu'ils avaient en cette qualité tout loisir de domicilier leur société dans ce lieu sans nécessité d'autorisation si ce n'est de respecter les dispositions du règlement de copropriété ;

Qu'au jour de la saisine de la juridiction, les infractions des défendeurs aux règles contractuelles étaient établies ;

Que Monsieur et Madame TELLENNE ont de par leur comportement engagé leur responsabilité contractuelle et que leurs fautes et attitudes à l'égard de leur bailleur présentent une gravité suffisante justifiant la résiliation des deux baux les liant ;

Qu'en effet, il convient de résilier les deux baux, les défendeurs étant défaillants à rapporter la preuve de ce que la société JALONS n'aurait été domiciliée qu'au 4ème étage ;

Qu'il ne rapporte aucun élément de preuve et qu'il ne figure aucun élément dans l'extrait K-Bis de la société, avant son transfert, précisant la domiciliation au 4ème étage ;

Que s'agissant du constat d'huissier dressé par les défendeurs en date du 13 septembre 2013, il convient de rappeler que nul ne peut se faire des preuves à soi-même ;

Que ce constat d'huissier est non contradictoire et non probant pour de plus avoir été dressé trois mois après la signification de l'acte introductif d'instance ;

Qu'il doit être rappelé l'obligation qui pèse sur toute partie à un procès le principe général de bonne foi ou de loyauté et de cohérence dans ses écritures ;

Qu'en conséquence et en application des dispositions des articles 1134, 1135, 1184 et 1728 du Code Civil il convient de prononcer la résiliation judiciaire des baux consentis à Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE sur les appartements n°22 et 23 sis 51 rue de la Fédération 75015 PARIS, et en conséquence :

- ordonner l'expulsion de Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE ainsi que de tous occupants de leur chef des lieux loués, avec l'éventuelle assistance de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin,

- autoriser la RIVP à faire transporter les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout garde-meubles de son choix, aux frais, risques et périls de Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE ;

Qu'enfin il ne peut être reproché à la société RIVP de ne pas avoir agi plus tôt compte tenu du parc conséquent d'appartements qu'elle gère et qu'en conséquence son attention sur une situation particulière ne peut être attirée que par des événements spécifiques (impayés locatifs, lettres, publicité...) ;

Attendu qu'il convient de fixer une indemnité d'occupation à un montant égal aux loyers et charges que Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE aurait payés en cas de non résiliation des baux à compter du présent jugement ;

#### **6) SUR LES DELAIS D'EXPULSION**

Attendu qu'aux termes des articles L.613-1 et L.613-2 du code de la construction et de l'habitation, le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder des délais aux occupants de locaux d'habitation, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales ; que la durée de ces délais ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans ; que pour la fixation de ces délais, il doit être 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, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement ;

Attendu que dans ces conditions, il convient d'octroyer quatre mois de délais à Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE ;

#### **7) SUR LA DEMANDE DE DOMMAGES ET INTERETS POUR ABUS D'ESTER EN JUSTICE**

Attendu qu'il a été fait droit aux demandes de la RIVP, il y a lieu de rejeter cette demande formée par les défendeurs ;

**8) SUR LA DEMANDE ETABLIE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCÉDURE CIVILE**

Attendu qu'il apparaît équitable, compte tenu des éléments soumis aux débats, d'allouer à la RIVP une somme de 1.500,00 € au titre des frais irrépétibles de la procédure que le comportement de Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE l'a contraint à engager ;

**9) SUR LA DEMANDE D'EXECUTION PROVISOIRE**

Attendu que l'exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire; qu'il convient en conséquence de l'ordonner pour toutes les dispositions du présent jugement ;

**PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Prononce la résiliation judiciaire des baux consentis à Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE sur les deux appartements n°22 et 23 sis 51 rue de la Fédération 75015 PARIS, et en conséquence ordonne l'expulsion de Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE ainsi que de tous occupants de leur chef des lieux loués, avec l'éventuelle assistance de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin ;

Autorise la RIVP à faire transporter les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tout garde-meubles de son choix, aux frais, risques et périls de Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE ;

Autorise cependant Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE à quitter les lieux dans le délai de 4 mois à compter du présent jugement en application des articles L.613-1 et L.613-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Fixe le montant de l'indemnité d'occupation à compter du présent Jugement à un montant égal aux loyers additionnés des charges que Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE aurait payés en cas de non résiliation du bail et ce, jusqu'à la libération complète des lieux, et condamne Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE à en acquitter le paiement intégral ;

Déboute les parties du surplus de leurs demandes ;

Condamne in solidum Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE à verser à la RIVP une somme de 1.500,00 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Assortit le présent jugement de l'exécution provisoire ;

Condamne in solidum Monsieur Bruno TELLENNE et Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE aux entiers dépens de la présente instance.

Et Nous avons signé avec le Greffier,

Le Greffier



Le Président



Expédition certifiée conforme à la minute  
délivrée par Nous, Greffier du 15<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS

