TRIBUNAL JUDICIAIRE
d'ALBERTVILLE
[Adresse 1]
[Adresse 1]
[Localité 1]
:[XXXXXXXX01]

N° RG 24/01052 - N° Portalis DB2O-W-B7I-CYO2

Minute : 25/00351

JUGEMENT

DU : 13 Novembre 2025

[B] [J], [F] [J], [Y] [J]

C/

S.A.S. LA MANGEOIRE

Grosse et expéd. le 17 Novembre 2025
à

Me MILLIAND

Expéd. le 17 Novembre 2025
à
Me MASOERO
M. le Sous-Préfet d'[Localité 1]

JUGEMENT
du 13 Novembre 2025

Le 13 Novembre 2025, le Tribunal judiciaire d'ALBERTVILLE statuant publiquement, par mise à dispositon au greffe ;

Sous la Présidence de Monsieur [...], Juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire, assisté de Monsieur [...], Greffier présent lors des débats et de Madame [...], Greffier lors du délibéré ;

Après débats à l'audience publique du 04 Septembre 2025 ;

Le jugement suivant a été rendu :

DANS LE LITIGE ENTRE :

DEMANDEURS :

Monsieur [B] [J]
né le 20 Octobre 1981 à [Localité 2]
demeurant [Adresse 2]

Monsieur [F] [J]
né le 20 Octobre 1981 à [Localité 2]
demeurant [Adresse 2]

Madame [Y] [J]
née le 30 Mai 1988 à [Localité 2]
demeurant [Adresse 3]

Tous représentés par Maître Stéphane MILLIAND de la SCP MILLIAND - THILL - PEREIRA, avocats au barreau d'ALBERTVILLE

ET :

DÉFENDEUR :

Société LA MANGEOIRE
SAS à associé unique dont le siège social est sis [Adresse 4]

représentée par Me Pascale MASOERO, avocat au barreau d'ALBERTVILLE

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 30 décembre 2017 l'indivision [J] a donné à bail à la société La Mangeoire un appartement et un garage situés [Adresse 5] à [Localité 3] moyennant un loyer mensuel de 1.150 euros et pour une durée de 6 ans.

Par acte de commissaire de justice du 30 mai 2023, M. [B] [J], M. [F] [J] et Mme [Y] [J] ont fait signifier au preneur un congé aux fins de vente avec effet au 31 décembre 2023.

Par courrier du 28 juillet 2023, la SAS La Mangeoire a contesté le congé aux fins de vente.

Par acte de commissaire de justice du 12 août 2024, complété par leurs conclusions du 25 mars 2025, M. [B] [J], M. [F] [J] et Mme [Y] [J] ont fait assigner la SAS La Mangeoire devant le juge des contentieux de la protection aux fins de :
juger leurs demandes recevables et bien fondées, juger que la SAS La Mangeoire n'a pas accepté l'offre de vente à expiration du délai de préavis,juger que la SAS La Mangeoire est déchue de plein droit de tout titre d'occupation sur le local depuis le 31 décembre 2023,juger que la SAS La Mangeoire est occupant sans droit ni titre depuis cette date,En conséquence,
ordonner l'expulsion de la SAS La Mangeoire ainsi que celle de tout occupant de son chef des lieux loués avec le concours de la force publique si besoin est, et fixation à la somme de 1.150 euros mensuel de l'indemnité d'occupation due à compter du 31 décembre 2023 jusqu'à son départ effectif des lieux,condamner la SAS La Mangeoire à leur verser la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts, somme à parfaire, outre une somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens,
A l'appui de leurs demandes, ils soutiennent que le bail n'est pas un bail commercial puisque le preneur n'exploite pas de fonds de commerce dans les locaux donnés à bail et que ces derniers ne constituent pas l'accessoire de leur fonds de commerce. Ils rappellent que le bail met à disposition un logement de fonction pour un salarié de la société La Mangeoire.
Par ailleurs, ils indiquent que le bail est soumis à la loi du 6 juillet 1989 et que le preneur n'a pas contesté le congé pour vente délivré au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dans le délai légal et qu'au contrraire elle e a contestée le prix de l'offre proposé, de sorte que le congé est valable.
Enfin, ils exposent que l'attitude du preneur leur a causé un préjudice dans la vente de l'appartement, outre l'absence de paiement régulier des loyers dans l'exécution du contrat de bail.

Suivant conclusions du 13 mars 2025, la SAS La Mangeoire demande au juge de :
déclarer nuls les congés délivrés les 30 mai 2023 et 8 décembre 2023 par les consorts [J],débouter les consorts [J] de l'intégralité de leur demande, condamner les consorts [J] à verser à la société La Mangeoire la somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.
Elle expose que le contrat conclu entre les parties est un bail commercial ayant pour objet de loger un de ses salariés et que le bailleur en avait parfaitement connaissance. Elle conclut à la nullité des congés délivrés par les consorts [J] les 30 mai et 8 décembre 2023 fondée sur le non respect des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

A l'audience du 4 septembre 2025, M. [B] [J], M. [F] [J] et Mme [Y] [J] représentés par leur conseil maintiennent leurs

demandes et se réfèrent à leurs dernières écritures.

La SAS La Mangeoire maintient ses demandes et se réfère à ses dernières conclusions.

L'affaire a été mise en délibéré au 13 novembre 2025 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la nature du bail et la régularité du congé

Les parties ne s'accordent pas sur la nature juridique du bail, les demandeurs indiquent qu'il s'agit d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989, or la partie défenderesse soutient qu'il s'agit d'un bail commercial.

Il sera rappelé qu'il appartient au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

L'article 2 loi 6 juillet 1989 dispose que "Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.
Le présent titre 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, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. 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.

Toutefois, ce titre ne s'applique pas :
1° Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;
2° Aux logements meublés, régis par le titre Ier bis ;
2° bis Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre Ier ter ;
3° Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1."

La Cour de cassation considère que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ne régissent pas les locations consenties à des personnes morales sauf en cas d'accord exprès des parties pour soumettre leur bail à ces dispositions (Civ 3ème 23 mai 1995).

En l'espèce, le preneur la société La Mangeoire, n'est pas une personne physique. Par principe, la loi du 6 juilet 1989 ne s'applique pas aux locations consenties aux personnes morales.

Néanmoins, il convient de rechercher si les parties ont voulu, expressément soumettre leur bail à la loi de 1989.

Il ressort du bail signé entre les parties le 30 décembre 2017 qu'il s'agit d'un bail de location vide mentionnant dans l'entête du document la loi du 6 juillet 1989 (Pièce n°1 défendeur). Cependant, les parties n'ont pas expressément soumis le bail à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, les mentions relatives à la loi précitée ne figure dans la convention qu'en raison de son caractère de document pré-imprimé. La commune intention des parties n'est pas suffisamment rapportée.

Par ailleurs, le preneur est une personne morale qui n'exerce aucune profession ou fonction dans le cadre d'une activité économique lucrative de sorte que les locaux loués ne peuvent faire l'objet d'un bail mixte à usage d'habitation et professionnel soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Au vu de ces éléments, le bail conclu entre l'indivision [J] et la société La Mangeoire n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et par voie de conséquence, le congé non plus.

Le défendeur sollicite l'application des dispositions du code de commerce applicable aux baux commerciaux. Il convient donc d'examiner si le bail rempli les conditions d'un bail commercial.

L'article L.145-1 I. 1 et 2 du code de commerce prévoit que "I. - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat immatriculée au registre national des entreprises, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe ;

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées - soit avant, soit après le bail - des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire."

En d'autres termes, pour qu'un bail soit qualifier de bail commercial deux conditions doivent être réunies, à savoir d'une part que le locataire exploite de manière effective dans les lieux une activité entrant dans le champ d'application du statut, et qui a justifié la passation du bail, et qu'il est propriétaire du fonds ; et d'autre part que le locataire soit immatriculé au Registre du commerce et des sociétés (s'il est commerçant) ou au répertoire des métiers (s'il est artisan).

En l'espèce, l'objet du contrat porte sur la mise à disposition d'un logement à usage d'habitation sur la commune de [Localité 3]. Il ressort des clauses contractuelles que le preneur n'exploite pas, de manière effective, un fonds de commerce dans lesdits locaux.

Bien que les parties ne contestent pas qu'il s'agisse d'un logement pour loger un salarié du preneur, cet élément ne saurait suffire à qualifier l'appartement objet du bail, comme un immeuble accessoire à l'exploitation de la SAS La Mangeoire, cette dernière n'apportant aucun élément d'appréciation sur ce point.

En conséquence, le bail conclu entre les parties ne saurait être qualifié de bail commercial. Il convient donc de se référer au droit commun du louage d'immeuble.

L'article 1713 du code civil prévoit que l' "on peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles".

L'article 1737 du même code dispose que " le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé."

L'article 1738 du même code énonce que "si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit."

Aux termes de l'article 1739 du même code, "lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction."

En l'espèce, le contrat de bail porte sur un appartement situé à [Localité 3] et a été conclu pour une durée de 6 ans commençant à courir le 1er janvier 2018 pour se terminer le 1er janvier 2024. Il ressort du congé aux fins de vente signifié le 30 mai 2023, que les bailleurs ont exprimé au preneur leur volonté de ne pas reconduire, ni renouveller le contrat de bail et ont ainsi rappelé la date du terme du contrat au 31 décembre 2023.

Il convient de constater que le contrat de bail étant à durée déterminée, le terme étant prévu au 1er janvier 2024, les consorts [J] n'avaient pas obligation de délivrer un congé pour y mettre fin. Le congé qu'ils ont délivré est soumis au droit commun qui n'exige ni de conditions de forme, ni de conditions de fond sur un délai de préavis à respecter.

Au vu de ces éléments, il sera constaté qu'en l'absence de volonté du bailleur de reconduire ou renouveller le contrat de bail, celui-ci a pris fin à l'expiration de son terme, soit au 1er janvier 2024.

Il convient donc d'ordonner l'expulsion de la SAS la Mangeoire et de tous occupants de son chef des lieux loués.

Le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Sur la demande d'indemnité d'occupation due par la SAS La Mangeoire

Selon l'article 1730 du Code civil, à l'expiration du bail le preneur doit restituer les locaux. La restitution des lieux implique la remise des clefs.
Aux termes de l'article 1240 du Code civil, "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 résulte de ce texte que l'occupant sans droit ni titre d'un local est tenu d'une indemnité d'occupation envers le propriétaire. L'indemnité d'occupation de nature mixte, compensatoire et indemnitaire, constitue la contrepartie de l'occupation du bien après résiliation du bail et de son indisponibilité pour le bailleur.

En l'espèce, le bail se trouve résilié depuis le 1er janvier 2024, la SAS La Mangeoire est occupante sans droit ni titre depuis cette date. Il convient donc de fixer une indemnité d'occupation à compter de cette date, égale à la somme de 1.150 euros et de condamner la SAS La Mangeoire à son paiement à compter du 1er janvier 2024, jusqu'à la libération effective des lieux.

Sur la demande de dommages et intérêts des consorts [J]

Aux termes de l'article 1240 du Code civil, "tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer."

Aux termes de l'article 9 du code de procédure civile "il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention."

En l'espèce, les consorts [J] indiquent subir un préjudice du fait de l'attitude fautive de la SAS La Mangeoire et sollicite la condamnation de cette dernière à la somme de 5.000 euros à ce titre.
Cependant, ils ne rapportent pas la preuve de l'existence d'une faute, ni d'un dommage subi par la contestation du congé.

En conséquence, les demandeurs seront déboutés de ce chef.

Sur les demandes accessoires

En application des dispositions des articles 696 et suivants du Code de procédure civile, il convient de condamner la SAS La Mangeoire aux dépens de l'instance comprenant les frais de signification du commandement de payer.

La SAS La Mangeoire sera condamnée à payer à M. [B] [J], M. [F] [J] et Mme [Y] [J] la somme de 2.500 euros au titre des

frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS
o
Le juge des contentieux de la protection, statuant en audience publique, par jugement contradictoire rendu en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe le jour de son délibéré,

CONSTATE que le bail conclu le 30 décembre 2017 entre M. [B] [J], M. [F] [J] et Mme [Y] [J] d'une part et la SAS La Mangeoire d'autre part, a pris fin à la date de son terme, soit au 1er janvier 2024 ;

ORDONNE à défaut de départ volontaire des lieux, l'expulsion de la SAS la Mangeoire ainsi que de tout occupant de son chef, dans un délai de deux mois à compter de la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, avec l'assistance de la force publique si besoin est, ainsi que le transport des meubles laissés dans les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L433-1 et L433-2 du Code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE la SAS La Mangeoire à payer à M. [B] [J], M. [F] [J] et Mme [Y] [J] l'indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 1.150 euros à compter du 1er janvier 2024, jusqu'à complète libération des lieux ave intérêt au taux légal ;

REJETTE la demande de dommages et intérêts formulée par les demandeurs ;

CONDAMNE la SAS La Mangeoire aux dépens de l'instance ;

CONDAMNE La SAS La Mangeoire à payer à M. [B] [J], M. [F] [J] et Mme [Y] [J] la somme de 2.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

LE PRESENT JUGEMENT A ETE SIGNE PAR LE JUGE ET LE GREFFIER PRESENTS LORS DU PRONONCE.

LE GREFFIER, LE JUGE,