

*Audience du 18 septembre 2013 à 9H30
RG : 13-556*

CONCLUSIONS RECAPITULATIVES

POUR :

1/ Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE, née le 25 septembre 1962 à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), de nationalité française, demeurant 51 rue de la Fédération à PARIS (75015) ;

2/ Monsieur Bruno TELLENNE, né le 22 novembre 1951 à NEUILLY SUR SEINE, de nationalité française, demeurant 51 rue de la Fédération à PARIS (75015) ;

Défendeurs

Ayant pour Avocat : **CREHANGE & KLEIN ASSOCIÉS (AARPI)**
Maître Laurent CREHANGE
Avocat au Barreau de PARIS
66, Avenue Victor Hugo - 75116 PARIS
Tél. : 01.70.61.00.70 Fax : 01.45.00.56.63
Palais : C 1312

CONTRE :

La Régie Immobilière de la Ville de PARIS (RIVP), SEML au capital de 33.784.400 €, immatriculée au RCS de PARIS n° B 552 032 708, dont le siège social est sis 13, avenue de la porte d'Italie à PARIS (75013), prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège ;

Demanderesse

Ayant pour Avocat : **La SCP CHAUVIN**
Maître Olivier CHAUVIN
Avocat au Barreau de PARIS
12, rue Marguerite - 75017 PARIS
Tél. : 01.55.65.00.68 Fax : 01.55.65.10.81
Palais : P 117

PLAISE AU TRIBUNAL

I - LES FAITS

1. Le **1^{er} novembre 1983**, la Régie Immobilière de la Ville de PARIS (RIVP) a donné à bail à usage d'habitation principale, à effet au 1^{er} novembre 1983, à Monsieur Bruno TELLENNE un logement situé au 5^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015). (*Pièce n° 1*)

2. Par lettre en date du **17 décembre 1985**, Monsieur TELLENNE a sollicité de la RIVP l'autorisation de domicilier dans les locaux loués le siège social de la Société à responsabilité limitée de presse JALONS. (*Pièce n° 2*)

Par courrier en date du **6 janvier 1986**, la RIVP a répondu à Monsieur TELLENNE en termes non-équivoques :

"Nous accusons réception de votre lettre du 17 décembre relative à la domiciliation, dans l'appartement loué, du siège social d'une Société à Responsabilité Limité ayant pour objet l'édition de publication périodique 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". (*Pièce n° 2*)*

Ainsi, la RIVP a expressément donné son accord à Monsieur TELLENNE, depuis le 6 janvier 1986, pour domicilier le siège social de la Société JALONS dans les locaux loués, précisant même que la nature de leur relation contractuelle n'en serait pas affectée. (*Pièce n° 2*)

Pendant 27 années, cette autorisation n'a jamais été remise en cause.

3. Le **11 mai 1993**, la RIVP a permis à Monsieur TELLENNE d'aménager une cave en sous-sol des locaux loués. (*Pièce n° 3*)

4. Le **1^{er} décembre 1994**, la RIVP a donné à bail à usage d'habitation principale, à effet au 1^{er} décembre 1994, à Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE et à Monsieur Bruno TELLENNE un second logement situé au 4^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015). (*Pièce n° 4*)

Ce bail était soumis aux dispositions de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

5. Le **31 mars 2000**, Monsieur et Madame TELLENNE ont formé auprès de la RIVP une demande d'échange d'appartement au motif que l'appartement était "*non adapté à la situation future*" en raison de sa surface, les époux TELLENNE étant dans "*l'attente d'un 2^{ème} enfant*". (*Pièce n° 5*)

Le dossier de demande d'échange dument rempli par les époux TELLENNE précise expressément dans l'encart relatif au "RESSOURCE DU FOYER" :

"la Société de Spectacle, 46, rue Cardinet 75017 PARIS - Sarl JALONS 51, rue de la Fédération 75015 Paris". (Pièce n° 5)

La RIVP avait donc parfaitement connaissance que Monsieur Bruno TELLENNE domiciliait toujours son siège social dans les locaux loués ; étant ici rappelé que la RIVP avait expressément autorisé cette domiciliation, 15 ans auparavant, le 6 janvier 1986 :

"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". (Pièce n° 2)

6. Le **15 juin 2000**, la RIVP accusait réception du dossier de demande d'échange des époux TELLENNE et donc de l'information relative à la domiciliation de la société JALONS. (*Pièces n° 2 et 6*)

Aux termes de ce courrier la RIVP sollicitait que les époux TELLENNE leur adresse par retour leur dossier de candidature rempli. (*Pièce n° 6*)

7. Le **29 juin 2000**, les époux TELLENNE ont régulièrement retourné le dossier d'étude de candidature à la RIVP. (*Pièce n° 7*)

Ce dossier faisait de nouveau expressément référence à la domiciliation du siège social de la SARL JALONS dans l'appartement loué. (*Pièce n° 7*)

La RIVP était donc pleinement informée de la domiciliation du siège social de la Société JALONS sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) et n'a jamais remis en cause l'autorisation donnée. (*Pièces n° 2, 5, 7 et 8*)

8. **Fort de ces informations et notamment celles relatives à la domiciliation du siège social de la SARL JALONS sis 51 rue de la Fédération à PARIS (75015), la RIVP a fait droit à la demande d'échange de Madame et Monsieur TELLENNE.** (*Pièces n° 2, 5, 7 et 8*)

9. Le **17 juillet 2000**, la RIVP a donné à bail à usage d'habitation principale, à effet au 1^{er} juillet 2000, à Madame Virginie TELLENNE et à Monsieur Bruno TELLENNE un logement situé au 5^{ème} étage sis 51 rue de la Fédération à PARIS (75015) en sus du logement situé au 4^{ème} étage. (*Pièce n° 8*)

Ce bail était soumis aux dispositions de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ainsi qu'à la Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat. (*Pièce n° 8*)

Parallèlement, une cave n° 8005 a également été louée aux époux TELLENNE. (*Pièce n° 9*)

10. Le **3 août 2000**, les époux TELLENNE ont été autorisés par la RIVP à réunir les appartements du 4^{ème} et du 5^{ème} étage par la création d'une trémie et d'un escalier intérieur. (*Pièce adverse n° 3*)

11. Par exploit d'Huissier en date du 10 juin 2013, la RIVP a subitement assigné les époux TELLENNE, sans mise en demeure préalable, devant la présente juridiction, après :

- 30 ans d'occupation des lieux par Monsieur TELLENNE ;
- 27 ans de domiciliation du siège social de la Société JALONS sis 51 rue de la Fédération à PARIS (75015) ;
- 15 ans d'occupation des lieux par le couple TELLENNE.

Pour motiver cette assignation, la RIVP a prétendu :

"La RIVP a été amenée à relever il y a peu de temps que les deux appartements loués aux époux TELLENNE étaient occupés par ces locataires de manière anormale, et en infraction avec les clauses et conditions des deux baux dont ils font l'objet.

En effet, il apparait qu'il est exploité dans les lieux, alors que ceux-ci sont loués à usage exclusif d'habitation, une société commerciale dénommée "JALONS" qui au surplus s'avère être sous locataire".

Le Tribunal ne sera pas dupe des manœuvres de la RIVP qui font suite à la prise de position de Madame Virginie TELLENNE, plus connue sous le nom de Frigide BARJOT, contre la loi du 17 mai 2013 ouvrant le mariage aux couples de personnes de même sexe.

En réalité, la RIVP tente par tous moyens d'expulser ses locataires au motif officieux que l'un d'entre eux s'est publiquement opposé à ladite loi.

La réalité du motif d'expulsion est patent à la lecture de l'assignation puisque la RIVP :

- feint d'ignorer l'autorisation expresse qu'elle a donnée à Monsieur TELLENNE de domicilier sa Société dans son appartement sis 51 rue de la Fédération à PARIS (75015) ; (*Pièce n° 2*)
- se prévaut d'une prétendue sous-location dont elle n'apporte pas la preuve, et pour cause, il n'en existe aucune.

En ce sens, la RIVP a, en toute mauvaise foi, fortement médiatisé ladite demande d'expulsion et accusé publiquement les époux TELLENNE de profiter d'un logement social auquel ils n'auraient pas droit. (*Pièces n°13*)

Or, les époux TELLENNE remplissent tous les critères sociaux et financiers leur permettant de loger dans un logement social de cette superficie.

Au regard des pièces versées aux débats, le Tribunal débouterà la RIVP de l'intégralité de ses demandes et fera droit à l'ensemble des demandes des époux TELLENNE.

II - DISCUSSION

A - Sur le respect par les époux TELLENNE des dispositions relatives à la destination des baux en date des 1^{er} décembre 1994 et 17 juillet 2000

1 - Sur l'autorisation expresse donnée par la RIVP à Monsieur TELLENNE de domicilier le siège social de la Société JALONS sis 51 rue de la Fédération à PARIS (75015)

Le **1^{er} novembre 1983**, la Régie Immobilière de la Ville de PARIS (RIVP) a donné à bail à usage d'habitation principale, à effet au 1^{er} novembre 1983, à Monsieur Bruno TELLENNE un logement situé au 5^{ème} étage sis 51 rue de la Fédération à PARIS (75015). (*Pièce n° 1*)

Par lettre en date du **17 décembre 1985**, Monsieur TELLENNE a sollicité de la RIVP l'autorisation de domicilier dans les locaux loués le siège social de la Société à responsabilité limitée de presse JALONS. (*Pièce n° 2*)

Par courrier en date du **6 janvier 1986**, la RIVP a répondu à Monsieur TELLENNE en termes non-équivoques :

"Nous accusons réception de votre lettre du 17 décembre relative à la domiciliation, dans l'appartement loué, du siège social d'une Société à Responsabilité Limité ayant pour objet l'édition de publication périodique 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". (*Pièce n° 2*)*

Ainsi, la RIVP a expressément donné son accord à Monsieur TELLENNE, depuis le 6 janvier 1986, pour domicilier le siège social de la Société JALONS dans les locaux loués, précisant même, que la nature de leur relation contractuelle n'en serait pas affectée. (*Pièce n° 2*)

Pendant 27 années, cette autorisation n'a jamais été remise en cause.

Le **1^{er} décembre 1994**, la RIVP a donné à bail à usage d'habitation principale, à effet au 1^{er} décembre 1994, à Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE et à Monsieur Bruno TELLENNE un second logement situé au 4^{ème} étage sis 51 rue de la Fédération à PARIS (75015). (*Pièce n° 4*)

Postérieurement, à la suite d'une demande d'échange de logement, le **17 juillet 2000**, la RIVP a donné à bail à usage d'habitation principale, à effet au 1^{er} juillet 2000, à Madame Virginie TELLENNE et à Monsieur Bruno TELLENNE un logement situé au 5^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) en sus du logement situé au 4^{ème} étage. (*Pièce n° 8*)

Puis, le **3 août 2000**, les époux TELLENNE ont été autorisés par la RIVP à réunir les appartements du 4^{ème} et du 5^{ème} étage par la création d'une trémie et d'un escalier intérieur tout en conservant deux contrats d'habitation distincts. (*Pièce adverse n° 3*)

Les contrats de locations de baux en date des **1^{er} décembre 1994** et **17 juillet 2000** sont soumis à la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. (*Pièces n° 4 et 8*)

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précise :

"Le locataire est obligé :

(...)

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location".

En l'espèce, les baux en date des **1^{er} décembre 1994** et **17 juillet 2000** stipulent aux termes de l'article intitulé "OCCUPATION - JOUISSANCE" :

"De son côté le Preneur s'engage à :

(...)

*5. N'occuper les lieux loués que bourgeoisement en n'y exerçant aucune profession quelconque sauf autorisation expresse écrite du bailleur". (*Pièces n° 4 et 8*)*

En l'espèce, par courrier en date du **6 janvier 1986**, la RIVP a expressément et par écrit autorisé Monsieur TELLENNE à domicilier le siège social la Société JALONS dans les locaux loués :

"Nous accusons réception de votre lettre du 17 décembre relative à la domiciliation, dans l'appartement loué, du siège social d'une Société à Responsabilité Limité ayant pour objet l'édition de publication périodique 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". (*Pièce n° 2*)*

Le Preneur a donc été autorisé expressément et par écrit par le bailleur à domicilier le siège social de la Société JALONS dans l'appartement loué, conformément aux stipulations contractuelles des baux. (*Pièce n° 2*)

Bien plus, la RIVP précisait également que la nature de la relation contractuelle ne serait pas affectée par ladite domiciliation. (*Pièce n° 2*)

La domiciliation de la Société JALONS était notoire et autorisée. (*Pièce n° 2*)

Il résulte de ce qui précède que les époux TELLENNE n'ont pas violé les termes de leurs contrats de location puisqu'ils ont été expressément autorisés par le bailleur, par écrit, à domicilier le siège social de la Société JALONS dans l'appartement loué. (*Pièce n° 2*)

Sur ce seul moyen, le Tribunal dira que la demande d'expulsion de la RIVP est infondée et la rejettera.

A toutes fins utiles, il sera également précisé que le **31 mars 2000**, lorsque Monsieur et Madame TELLENNE ont formé auprès de la RIVP une "demande d'échange" d'appartement au motif que l'appartement allait être trop petit, les époux TELLENNE étant dans "*l'attente d'un 2^{ème} enfant*", ces derniers ont expressément indiqué dans l'encart relatif au "RESSOURCE DU FOYER" :

*"la Société de Spectacle, 46, rue Cardinet 75017 PARIS - Sarl JALONS 51, rue de la Fédération 75015 Paris". (*Pièce n° 5*)*

Le **15 juin 2000**, la RIVP accusait réception dudit dossier de "demande d'échange" des époux TELLENNE et donc, par là même, de l'information relative à la domiciliation du siège social de la société JALONS. (*Pièces n° 2 et 6*)

La RIVP avait donc parfaitement connaissance que Monsieur Bruno TELLENNE domiciliait son siège social dans les locaux loués, étant ici rappelé que la RIVP a expressément autorisé cette domiciliation le 6 janvier 1986. (*Pièce n° 2*)

A la suite du dossier de "demande d'échange", les époux TELLENNE ont également rempli le **29 juin 2000**, un "dossier d'étude de candidature" qu'ils ont adressé à la RIVP. (*Pièce n° 7*)

Ce dossier faisait, de nouveau, expressément référence à la SARL JALONS. (*Pièce n° 7*)

Fort de ces informations, le **17 juillet 2000**, la RIVP a donné à bail à usage d'habitation principale, à effet au 1^{er} juillet 2000, à Madame Virginie TELLENNE et à Monsieur Bruno TELLENNE un logement situé au 5^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) en sus du logement situé au 4^{ème} étage. (*Pièce n° 8*)

La RIVP était donc pleinement informée de la domiciliation du siège social de la Société JALONS sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015), domiciliation qu'elle a expressément autorisée dès 1986 et jamais remise en cause. (*Pièces n° 2, 5, 7 et 8*)

Cette domiciliation notoire n'a par la suite jamais été remise en cause.

Monsieur TELLENNE n'a jamais reçu le moindre courrier, la moindre mise en demeure lui demandant de changer le siège social de sa Société.

Compte tenu de ce qui précède, la RIVP ne peut sérieusement prétendre qu'elle aurait découvert cet état de fait "il y a peu de temps" et feindre d'ignorer l'autorisation qu'elle a elle-même donnée il y a 27 ans. (*Assignation page 5*) (*Pièces n° 2, 5, 7 et 8*)

En conséquence, le Tribunal débouterait purement et simplement la RIVP de sa demande d'expulsion.

En dépit de l'évidente autorisation délivrée à Monsieur TELLENNE, jamais remise en cause, la RIVP prétend que la résiliation de plein droit du bail serait encourue sur le fondement de l'ancien article 1^{er} de l'Ordonnance (et non de la loi) n° 58-1252 du 27 décembre 1958.

Cet article disposait :

« La personne qui demande son immatriculation lors de la création d'une entreprise est autorisée, nonobstant toute disposition légale ou toute stipulation contraire, à en installer le siège dans son local d'habitation ou dans celui de son représentant légal pour une durée qui ne peut excéder deux ans ni dépasser le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux. Dans ce cas, elle doit justifier, lors du dépôt de sa demande, de la notification écrite et préalable au bailleur ou au syndic de la copropriété de son intention d'user de la faculté prévue au présent alinéa.

Avant l'expiration de cette période, la personne doit, sous peine de radiation d'office, communiquer au greffe du tribunal le titre justifiant de la jouissance des locaux affectés au siège de son entreprise conformément à l'article 1 bis. Si le bailleur ou le syndic le demande par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard deux mois avant l'expiration de cette période, le copropriétaire ou le locataire doit justifier du transfert du siège de son entreprise. A défaut de justification du transfert au jour de l'expiration de ladite période, le tribunal constate la résiliation de plein droit du bail ou condamne le copropriétaire, le cas échéant sous astreinte, à se conformer aux clauses du règlement de copropriété, et fixe, s'il y a lieu, des dommages et intérêts ».

En premier lieu, cet article a été abrogé par l'Ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000.

En second lieu, le bailleur se méprend sur l'interprétation de cet article.

Cet article avait vocation à faciliter la création d'entreprise en autorisant pour une durée limitée les dirigeants d'entreprise à domicilier le siège social de leur société dans leur habitation principale nonobstant toute clause contraire prévue dans le bail.

En l'espèce, le bail prévoit expressément que le locataire peut, avec l'autorisation du bailleur, occuper les lieux à une autre fin que bourgeoise et à fortiori y domicilier le siège social d'une société. (*Pièces n° 4 et 8*)

Cet article n'a donc jamais eu vocation à s'appliquer dans le cas d'espèce puisque le bail permet expressément, avec l'accord du bailleur, au locataire de domicilier le siège social de sa société dans l'appartement loué.

La RIVP ne peut donc sérieusement soutenir que l'autorisation aurait été donnée pour une durée limitée à 2 ans sur le fondement d'un article inapplicable.

Cette thèse manifestement établie pour les besoins de la cause ne résulte de rien, l'autorisation donnée par la RIVP n'étant, de surcroît, nullement circonscrite à une durée. (*Pièce n° 2*)

A toutes fins utiles, il convient de préciser que contrairement à ce que prétend la RIVP, le non respect de cette disposition n'impliquait pas nécessairement la résiliation du bail puisque le Tribunal pouvait simplement ordonner au locataire de se conformer aux clauses contractuelles.

De surcroît, la résiliation ne pouvait être encourue que si le bailleur avait sollicité 2 mois avant la fin de la période de 2 ans de domiciliation du siège social, par lettre recommandée, la justification du transfert de propriété.

En l'espèce, compte tenu des termes du bail et de l'autorisation donnée à Monsieur TELLENNE le bailleur n'a jamais fait une telle demande et pour cause, celui-ci savait pertinemment que cet article était inapplicable.

La RIVP ne peut dès lors soutenir que cette autorisation aurait disparue avec la résiliation du bail alors qu'elle ne l'a jamais sollicitée.

L'argumentation soutenue en désespoir de cause par la RIVP est une aberration juridique et factuelle.

Désormais, les dispositions de cette Ordonnance ont été abrogées par l'Ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 et codifié à l'article L. 123-11-1 du Code du commerce visé par la RIVP. (*Assignment page 5*)

Les dispositions de l'article L. 123-11-1 du Code du commerce ne sont pas non plus applicables dans la mesure où la RIVP a expressément autorisé Monsieur TELLENNE à domicilier le siège social de la société JALONS sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015).

En effet, l'article L. 123-11-1 du Code du commerce offre la faculté au représentant légal d'une société de domicilier son siège social à son domicile, pour une durée qui ne saurait excéder 5 ans, lorsque ladite domiciliation n'est pas contractuellement autorisée, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En tout état de cause, les dispositions de cet article n'ont aucune conséquence sur le bail d'habitation consenti aux époux TELLENNE, les incidences du non respect de cet article ne pouvant avoir de conséquence que sur la Société JALONS.

En effet, désormais, l'unique sanction résultant du non respect de cet article est la radiation de la société prononcée par le greffe du Tribunal de commerce.

Le législateur a ainsi supprimé toute possibilité de solliciter la résiliation du bail devant les Tribunaux et ce, pour des raisons évidentes tenant à la protection des locataires.

Il résulte de ce qui précède que la RIVP a expressément autorisé la domiciliation du siège social de la société JALONS sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015).

En conséquence, le Tribunal débouterait purement et simplement la RIVP de sa demande d'expulsion.

2 - Sur l'absence d'exploitation commerciale par Monsieur TELLENNE dans les locaux loués

Dans ses écritures la RIVP déduit de façon péremptoire du fait que la Société JALONS ne disposant pas d'autre établissement que celui de son siège social, que les époux TELLENNE auraient une utilisation commerciale de l'appartement dans lequel est domicilié ledit siège social, ce qui affecterait la destination du bail.

Cette argumentation est juridiquement erronée.

1/ En premier lieu, l'extrait Kbis de la Société JALONS indique qu'elle a pour objet social.

"L'EDITION DE PUBLICATION PERIODIQUE AU SENS DE L'ORDONNANCE DU 26 AOUT 1944, PUBLICATION DE TOUT TEXTE, CHRONIQUE ARTICLES PAGES SPECIALES OU AUTRE DANS TOUTE PUBLICATION DU MEME GENRE ET LA PROMOTION DE CES PUBLICATIONS AU RCS". (Pièce adverse n° 4)

L'activité de Monsieur TELLENNE est de publier ses œuvres de l'esprit, il s'agit d'une activité intellectuelle et purement civile.

Le constat d'Huissier réalisé par la SCP LAUDE DESSARD, confirme que l'activité de Monsieur TELLENNE est de publier ses œuvres de l'esprit. (Pièce adverse n° 5)

Or, sur le fondement de l'article L 121-1 du Code de commerce, ne sont pas commerçants et n'exercent pas d'activité commerciale les personnes qui exercent des activités civiles à forme commerciale.

Les baux consentis à des sociétés commerciales par la forme n'ont pas de destination commerciale.

De nombreuses sociétés de « type » commercial ont des activités purement civiles.

C'est le cas, en effet, des professions intellectuelles ou libérales.

Sont considérées comme tels les conseils juridiques, les juristes, les écrivains, les experts comptables, les bureaux d'organisation de gestion d'entreprise, les ingénieurs-conseils en propriété industrielle, les agents commerciaux VRP :

"Considérant qu'il ne suffit pas de constater qu'une SARL est par nature une société commerciale quel que soit son objet : que cette nature de cette catégorie de société résultant de l'article 14 de la loi du 24 juillet 1966, n'a aucune incidence en ce qui concerne le droit à la propriété commerciale qui exige que la personne morale ou privée prétendant à ce droit ait une activité commerciale, l'inscription au registre du commerce n'étant pas suffisante à lui conférer le droit au statut.

(...)

Considérant que ces diverses désignations recoupent en réalité une même profession, désignée habituellement en termes plus généraux comme étant un bureau d'organisation de gestion d'entreprise.

***Qu'une activité purement intellectuelle, n'est pas par conséquence une activité commerciale"*. (CA Paris, 10 nov. 1988, Jurisdata n° 1988-028003 ; Cass. civ. 3^{ème}, 7 nov. 1973 : Bull. Civ. III, n°569 ; Cass. com., 29 oct. 1979 Jurisdata n° 1979-797266) (Pièces n° 15 à 17)**

En l'espèce, au regard de la loi et de la Jurisprudence, l'activité de Monsieur TELLENNE, qui consiste à publier ses œuvres de l'esprit, n'est nullement commerciale.

Il s'agit d'une activité purement intellectuelle et civile.

Sur ce point, il sera précisé que contrairement à ce que prétend la RIVP de façon péremptoire, la Société JALONS ne reçoit aucune clientèle au siège social de la Société JALONS et les journaux et magazines ne sont pas stockés dans l'appartement loué mais dans des caves spécialement prévues à cet effet. (Pièces n° 10 à 12, 29 et 30)

Les époux TELLENNE n'utilisent donc pas l'appartement dans lequel est domicilié le siège social de la Société JALONS à titre de fonds de commerce et pour cause, l'activité de celui-ci est purement civile.

La jurisprudence visée par la RIVP de la Cour d'appel de PARIS en date du 18 janvier 2011 et concernant la profession d'avocat est sans lien, aucun, avec le présent litige.

En effet, dans l'espèce visée, les lieux loués étaient utilisés par un locataire pour le seul exercice de sa profession d'avocat qui recevait ses Clients à domicile et ne résidait pas dans les lieux loués.

Il s'agissait d'une utilisation exclusivement professionnelle, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. (Pièce adverse n° 11)

Dans le présent cas, Monsieur TELLENNE ne reçoit aucune clientèle et n'exerce aucune activité commerciale dans les locaux loués.

De surcroît, et ce n'est pas contesté par la RIVP, Monsieur TELLENNE réside à titre d'habitation principale avec sa famille dans les locaux loués.

L'activité exercée par Monsieur TELLENNE au sein de l'appartement loué, et plus précisément dans son bureau, ne saurait en aucun cas remettre en cause sa destination bourgeoise.

La jurisprudence est très claire en ce sens, l'activité de journaliste n'a pas pour effet d'affecter le bail consenti à titre d'habitation principale dès lors qu'il s'agit d'un travail intellectuel.

Aucune demande de résiliation de bail ne saurait donc prospérer au motif que l'exercice de la profession de journaliste serait contraire à la destination du bail :

« Monsieur K exerce la profession de journaliste pigiste pour le groupe EXPRESS EXPANSION ; que travail qu'il effectue dans les lieux loués est un travail de réflexion, recherche, rédaction ; que les conditions de travail purement intellectuel et solitaire excluent comme le prétend l'appelante, qu'il soit soumis à autorisation administrative et dépasse l'usage à titre d'habitation principale ». (CA PARIS, 12 janvier 2006) (Pièce n° 22)

Le travail de journaliste, purement intellectuel, ne dépasse pas l'usage à titre d'habitation du logement.

Au regard de cette jurisprudence, le fait que Monsieur TELLENNE ait investi diverses sommes en matériel informatique et aux fins d'aménager les caves dans lesquels il stocke ses œuvres de l'esprit ne saurait en aucun cas remettre en cause la nature purement intellectuelle et civile de son travail. (*Pièces adverses n° 7 et 8*)

⇒ La destination bourgeoise de l'appartement dans lequel est domicilié le siège social de la Société JALONS ne saurait donc être affectée par ladite domiciliation, aucune activité commerciale n'y étant exercée, contrairement à ce que soutient en toute mauvaise foi la RIVP, mais uniquement une activité civile.

En outre, le procès-verbal de constat établi le 13 septembre 2013 par la SCP DARRICAU-PECASTAING, Huissiers de Justice démontre amplement que les locaux sont depuis toujours utilisés comme habitation principale de la famille TELLENNE. (*Pièce n°30*)

Sur ce seul motif la RIVP devra être déboutée de sa demande résiliation du bail.

2/ En second lieu, l'activité de Monsieur TELLENNE étant purement civile, aucune activité commerciale n'a lieu dans l'appartement dans lequel est domicilié ledit siège social de la Société JALONS.

Il ne s'agit pas d'un fond de commerce ou d'un local commercial, si bien qu'il ne peut pas être argué que les époux TELLENNE auraient changé la destination du local d'habitation en local commercial.

En effet, les opérations que l'article L. 110-1 du Code de commerce réputent comme étant des actes de commerce sont les suivantes :

- tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en œuvre ;
- tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les revendre en bloc ou par locaux ;
- toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- toute entreprise de location de meubles ;
- toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou eau ;
- toute entreprise de fournitures, d'agences, bureaux d'affaires, établissements de vente à l'encan, de spectacles publics ;
- toute opération de change, banque et courtage ;
- toutes les opérations de banques publiques.

En l'espèce, la Société JALONS qui a pour objet la simple vente d'œuvre de l'esprit de Monsieur TELLENNE n'accomplit aucun acte de commerce au sens du Code de commerce.

Il n'y a donc juridiquement aucune exploitation commerciale dans l'appartement dans lequel est domicilié le siège social de la Société JALONS et partant, aucun changement de destination du bail d'habitation en bail commercial.

Le fait que la Société JALONS exploitait, par le passé, un site internet ne saurait être qualifiée d'activité commerciale au regard de l'article L. 110-1 du Code de commerce.

En ce sens la jurisprudence est très claire :

*"Pour revendiquer la qualification de bail commercial, **Mademoiselle Laurent allègue de l'affectation de par le bail du local à une activité commerciale.***

(...)

Les données du litige montrent qu'elle utilisait le local loué pour la fabrication et la vente de fromages de chèvre provenant d'un troupeau qu'elle élevait.

Cette activité qui consistait à la transformation et la vente de produits provenant directement de son activité et non pas d'un achat ne pouvait être qualifiée de commerciale". (Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE, 25 février 2010, Jurisdata n° 2010-020082)(Pièce n° 18)

Ainsi, pour qu'il y ait activité commerciale, il faut que des actes de commerce soient exercés dans le local dont objet.

En l'espèce, aucun acte de commerce n'étant exercé au sens de l'article L. 110-1 du Code de commerce, il ne peut être soutenu que les époux TELLENNE exercent une activité commerciale dans l'appartement dans lequel est domicilié le siège social de la Société JALONS.

La jurisprudence visée par la RIVP est donc inopérante puisqu'elle sanctionnait l'utilisation à des fins exclusivement commerciale des locaux loués (exploitation d'un stand forain et fabrication de pain artisanale). (*Pièces adverses n° 10 et 21*)

En tout état de cause, le site « JALONS – LA BOUTIQUE » est actuellement hébergé par le site internet de la société « CAUSEUR. FR ». (*Pièce n° 27*)

C'est d'ailleurs, cette même Société CAUSEUR.FR dont le siège social est dans le 12^{ème} arrondissement de PARIS, qui est chargée de vendre les œuvres de l'esprit de Monsieur TELLENNE. (*Pièces n° 27 et 28*)

Ainsi, outre le fait que la vente d'œuvres de l'esprit ne saurait être qualifié d'activité commerciale au regard de l'article L. 110-1 du Code de commerce, en toute hypothèse, lesdites œuvres de l'esprit sont vendus par une entreprise tierce, ce qui ne saurait être reproché par la RIVP.

⇒ Il résulte de ce qui précède que la destination bourgeoise des lieux loués n'est nullement affectée par la simple domiciliation du siège social de la Société JALONS qui n'a pas d'activité commerciale

Les époux TELLENNE n'ont donc pas manqué à leurs obligations contractuelles ; étant ici rappelé que par courrier en date du 6 janvier 1986, la RIVP a expressément et par écrit autorisé Monsieur TELLENNE à domicilier le siège social la Société JALONS dans l'appartement loué et reconnu que cette domiciliation n'affecterait en rien la nature du contrat :

"Nous accusons réception de votre lettre du 17 décembre relative à la domiciliation, dans l'appartement loué, du siège social d'une Société à Responsabilité Limité ayant pour objet l'édition de publication périodique 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". (*Pièce n° 2*)

En conséquence, le Tribunal débouterà la RIVP de sa demande d'expulsion des époux TELLENNE des locaux loués qui constituent leur habitation principale.

B - Sur l'absence totale de sous-location

Aux termes de ses écritures la RIVP déduit de façon surprenante, du fait qu'il soit indiqué sur les bilans annuels que les dirigeants de la Société JALONS ont perçu à titre de remboursement de frais pour les années 2009, 2010 et 2011, une somme de 9.000 € intitulée "indemnité d'occupation", que celle-ci sous-louerait l'appartement dans lequel est domicilié son siège social.

En réalité, il s'agit d'un raccourci intellectuel qui n'est corroboré par aucune pièce.

1/ En premier lieu, les époux TELLENNE ne sous-louent pas l'appartement dans lequel est domicilié le siège social de la Société JALONS à cette dernière.

Les bilans annuels sur lesquels s'est fondée la RIVP ne font référence à aucune sous-location au profit de la Société JALONS.

La RIVP ne verse pas non plus aux débats le prétendu contrat de sous-location dont elle tente de se prévaloir et ne démontre pas non plus l'existence d'une jouissance effective de l'appartement loué par la Société JALONS.

En vertu 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, la RIVP se contente d'imaginer qu'il existerait une prétendue sous-location au profit la Société JALONS mais n'en démontre nullement l'existence.

⇒ Sur ce premier moyen, la RIVP ne pourra qu'être déboutée de sa demande d'expulsion des époux TELLENNE au prétendu motif qu'ils sous-loueraient leur habitation principale.

2/ En second lieu, il résulte du procès verbal de constat dressé le 13 septembre 2013 et notamment des photographies qui y sont annexés, que les locaux donnés à bail par la RIVP sont depuis toujours et indubitablement utilisés par la famille TELLENNE à titre de résidence principale du couple et de leurs deux enfants. **(Pièce n°30)**

3/ En dernier lieu et surtout, ce que la RIVP a supputé être le paiement d'un loyer par la Société JALONS au profit des époux TELLENNE correspond en réalité à une indemnisation pour l'occupation de caves qui n'ont aucun lien avec la RIVP.

La Société JALONS utilise aux fins de stockage 5 caves :

- une cave lot n° 240 sis 19-21 rue de Lourmel - 4-6 rue Fallepin à PARIS (75015) ;
- une cave lot n° 242 sis 19-21 rue de Lourmel - 4-6 rue Fallepin à PARIS (75015) ;
- une cave lot n° 243 sis 19-21 rue de Lourmel - 4-6 rue Fallepin à PARIS (75015) ;
- une cave n° 7 bis, sis 117 rue Lafayette - 10 rue de l'Aqueduc à PARIS (75010) ;
- une cave n° 10, sis 117 rue Lafayette - 10 rue de l'Aqueduc à PARIS (75010) ;

(Pièces n° 10 à 12)

Ces caves appartiennent à Madame Virginie TELLENNE ainsi que le prouvent les attestations de propriété. *(Pièces n° 10 à 12)*

Madame TELLENNE a mis depuis le mois de février 2009, ces cinq caves à la disposition de la société JALONS en contrepartie d'une indemnisation de 9.000 € par an. *(Pièce n°29)*

Ainsi, la somme de 9.000 € figurant sous l'intitulé "indemnité d'occupation" sur les bilans annuels des années 2009, 2010, 2011 et 2012 ne correspond pas, comme le prétend la RIVP, au paiement d'un sous-loyer par la Société JALONS mais à une indemnisation pour l'occupation de caves qui n'ont aucun lien avec la RIVP. *(Pièces n° 10 à 12)*

Pour arguer du contraire, sans le moindre commencement de preuve, la RIVP se réfère aux comptes sociaux ainsi qu'au rapport de gestion de la Société JALONS de l'année 2009 sur lesquels figurent des erreurs matérielles du comptable.

En effet, lorsqu'il est fait référence :

- « aux dirigeants » ou « au gérant », il faut entendre les « associés », à savoir Monsieur et Madame TELLENNE ; *(Pièces adverses n° 6 à 8)*
- « au local » cela fait expressément référence aux caves. *(Pièce adverse n° 6/1)*

En ce sens, Monsieur COSTAGLIOLA, Expert comptable de la Société JALONS, précise :

*« Concernant les comptes annuels, il est précisé à l'article II-19 qu'une indemnité de 9 000 € était versée aux dirigeants : **il faut entendre aux associés**, car Madame Tellenne était très impliquée dans la vie de la société.*

*Concernant le rapport de gestion de l'exercice 2009, il est fait état d'une augmentation des charges dues due entre autres au versement d'une indemnité d'occupation versée au gérant. Il faut entendre là aussi, que **cette indemnité était versée au couple Tellenne pour l'occupation des caves, dont Madame Tellenne était propriétaire, en vue du stockage des publications de JALONS et c'est, par facilité, que cela a été attribué au gérant.***

*Quant au fait qu'il n'apparaisse pas de stock au bilan de la société, il faut savoir que les publications de JALONS étaient assimilées à des publications périodiques et qu'il n'est pas d'usage dans la profession de valoriser les stocks de journaux invendus. En effet, le fait de garder un stock résiduel vise plus à satisfaire la clientèle qui peut souhaiter acheter un ancien numéro qu'à générer une activité économique, car les chiffres de vente de ces invendus sont très faibles (quelques unités par an) au regard des ventes initiales des publications peuvent atteindre des dizaines de milliers d'exemplaires ». **(Pièce n° 26)***

A la lecture de ces précisions émanant de l'Expert comptable, il est incontestable que la somme de 9.000 € figurant sous l'intitulé "indemnité d'occupation" sur les bilans annuels des années 2009, 2010, 2011 et 2012 ne correspond pas, comme le prétend la RIVP, au paiement d'un sous-loyer par la Société JALONS mais à une indemnisation pour l'occupation de caves au profits des associés de cette dernière, les époux TELLENNE. *(Pièce n° 26)*

L'absence de sous-location est démontrée.

Dès lors, la prétendue sous-location imaginée par la RIVP, qui ne ressort d'ailleurs d'aucune pièce qui serait versée aux débats, n'a en réalité aucune existence.

⇒ Sur ce dernier moyen, la RIVP ne pourra qu'être déboutée de sa demande d'expulsion des époux TELLENNE, l'habitation principale de ces derniers ne faisant l'objet d'aucune sous-location.

En conséquence, faute de prouver l'existence d'une quelconque sous-location, le Tribunal débouter purement et simplement la RIVP de sa demande d'expulsion.

Enfin, il sera précisé que le montant payé au titre de l'indemnité pour l'occupation de caves ne regarde nullement la RIVP.

Ce point est sans lien aucun avec le présent litige.

C - Sur l'abus du droit d'ester de la RIVP, la demande de dommages-intérêts subséquente et la publication de la décision à intervenir

"Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 3 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés". (Article 32-1 du Code de procédure civile)

L'abus de droit d'ester se caractérise par le fait de détourner de son objectif une action en justice qui ne devrait avoir pour objet que de faire trancher un différend par l'autorité judiciaire.

Ainsi, abuse du droit d'ester, toute personne qui saisit les Tribunaux afin non pas de faire reconnaître le bien-fondé de ses prétentions mais dans le seul dessein d'impliquer une personne à laquelle elle souhaite nuire dans un procès que rien ne justifie.

La faute est caractérisée par l'intention de nuire qui anime le demandeur qui n'a pour seul objectif que de mettre une personne dans l'embarras en le "traduisant" devant les juges.

En l'espèce, ainsi qu'il a été démontré ci-avant la RIVP a sollicité la résiliation des baux locatifs des époux TELLENNE aux prétendus motifs que ceux-ci auraient sous-loué leurs appartements et qu'ils les utiliseraient à des fins commerciales.

Au regard des pièces versées aux débats, il est patent qu'il s'agit de faux prétextes destinés à tenter d'obtenir l'expulsion des époux TELLENNE du parc locatif de la Mairie de PARIS.

En effet, le motif officieux de la présente procédure est évident et fait suite à la prise de position de Madame Virginie TELLENNE, plus connue sous le nom de Frigide BARJOT, qui s'est fermement et publiquement opposée à la loi du 17 mai 2013 ouvrant le mariage aux couples de personnes de même sexe.

A peine, 1 mois plus tard, les époux TELLENNE étaient assignés aux fins d'expulsion.

Il est évident que la RIVP détourne une procédure judiciaire afin de tenter d'obtenir l'expulsion de ses locataires pour un motif purement politique.

La RIVP dévoie ainsi l'objectif premier et fondamental de la justice à ses fins propres et dans la seule intention de nuire, ce qui constitue une faute.

L'abus de droit du droit d'ester au sens de l'article 32-1 du Code de procédure civile est ainsi démontré.

Il sera également précisé que l'intention de nuire au sens de l'article 32-1 du Code de procédure civile peut également être caractérisée par le simple fait de :

- Tenir des propos mensongers et de travestir la vérité (*Cass. Civ., 2^{ème}, 5 février 1969, Bull. civ. 1969, II, n°38*) (*Pièce n° 19*) ;
- proférer des accusations malveillantes, des insinuations tendancieuses et non fondées. (*Cass. 1^{ère} Civ., 10 mai 1977 : Bull. I, n°215*) (*Pièce n° 20*)

En l'espèce, aux termes de son assignation la RIVP soutenait en toute mauvaise foi :

« La RIVP a été amenée à relever il y a peu de temps que les deux appartements loués aux époux TELLENNE étaient occupés par ces locataires de manière anormale, et en infraction avec les clauses et conditions des deux baux dont ils font l'objet ».

Il s'agit de propos purement et simplement mensongers au sens de la jurisprudence précitée.

La RIVP a expressément autorisé la domiciliation du siège social de la Société JALONS le 6 janvier 1986 :

"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". (Pièce n° 2)

Par la suite, la RIVP n'a jamais remis en cause l'autorisation donnée. (*Pièces n° 2, 5, 7 et 8*)

Depuis, 27 ans, la RIVP a autorisé de façon continue ladite domiciliation. (*Pièce n° 2*)

La RIVP ne peut donc sérieusement soutenir, comme elle le fait dans son assignation, avoir « découvert » la domiciliation du siège social de la Société JALONS « *il y a peu de temps* ». **(Assignation page 3)**

Les propos mensongers de la RIVP contenus aux termes de son assignation sont constitutifs d'un abus de droit du droit d'ester au sens de l'article 32-1 du Code de procédure civile et de la Jurisprudence.

A cet égard, il sera précisé qu'afin de faire taire la polémique totalement injustifiée et dans le but de retrouver une existence paisible, Monsieur TELLENNE a volontairement décidé de changer le siège social de la société JALONS qui se trouve désormais sis 10 rue Michel Chasles à PARIS (75012). **(Pièce n° 14)**

Il s'agit en aucun cas d'un aveu du caractère illicite de l'utilisation des lieux loué par les époux TELLENNE mais simplement une volonté de faire cesser la violence injustifiée des propos des médias à leur rencontre. **(Pièce n° 13)**

En second lieu, la RIVP a également soutenu que le prétendu manquement des époux TELLENNE serait :

« d'autant plus grave que la Régie Immobilière de la Ville de Paris est un bailleur social, dont la préoccupation est de permettre à un certain nombre de parisiens et leurs familles, de pouvoir bénéficier d'un logement sur Paris, alors même que la capitale connaît une pénurie grave de logement.

Or, l'exploitation commerciale d'une partie de la surface louée de plus de 240 m² que représente les deux appartement constituant aujourd'hui un duplex fussent-ils un logement non social, a ceci de choquant que cette partie pourrait être louée à usage d'habitation au bénéfice de famille en quête de logement ».

La presse n'a d'ailleurs pas manqué de reprendre et d'utiliser les allégations de la RIVP contre Madame Virginie TELLENNE, alias Frigide BARJOT. **(Pièce n° 15)**

Ces propos constituent des accusations purement et simplement malveillantes qui n'ont pour seul objectif que de dénigrer les époux TELLENNE.

Les époux TELLENNE n'ont jamais exploité l'appartement sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) à des fins commerciales.

Par ailleurs, et contrairement à ce que sous-entend de façon malveillante la RIVP, les époux TELLENNE remplissent tous les critères sociaux et financiers leur permettant de loger dans un logement social de cette superficie.

L'objectif est de faire « passer » les époux TELLENNE pour des personnes malhonnêtes qui profiteraient, sans en avoir le droit, du bénéfice de l'aide sociale.

L'intention de nuire de la RIVP est ici évidente.

Le préjudice subi par les époux TELLENNE du fait de cet abus est tout aussi évident.

En effet, à la suite de cette assignation les époux TELLENNE ont été la cible des médias qui, se fondant sur les propos mensongers contenus dans l'assignation délivrée par la RIVP, n'ont eu de cesse que de s'acharner sur eux et de les dénigrer.

La RIVP ne peut sérieusement s'exonérer de sa faute en indiquant ne pas être l'auteur des commentaires relevés dans la presse alors que l'assignation qu'elle a faite délivrer aux époux TELLENNE et le caractère public qu'elle lui a volontairement donné sont justement à l'origine de cette déferlante médiatique :

- METRONEWS :

- *« la chef de file de la Manif pour tous occupe depuis plusieurs années avec son mari Basile de Koch un duplex de la régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP) situé dans le 15^{ème} arrondissement. Un privilège alors que Paris compte 100.000 demandeurs de logements » ;*
- *« Frigide Barjot bientôt à la porte de son logement HLM ».*

- la TRIBUNE LIBRE : *« Frigide Barjot : va te faire voir aux Maldives ».*

- le NOUVEL OBSERVATEUR :

« L'égérie de la « Manif pour tous » a fait de son appartement le siège social de sa société et se paie un loyer ... en toute illégalité ».

- BFMTV.com :

« Les époux TELLENNE, qui occupent un HLM dans le XV^e arrondissement de Paris depuis une vingtaine d'année, y ont domicilié leur société JALONS, révèle l'Express. Or le bail interdit toute activité commerciale sur ces lieux d'habitation.

De plus, JALONS paie un loyer aux époux, ajoute le site d'information. Le couple se sous-louerait ainsi une partie de leur appartement ».

- OUEST France.fr :

« Frigide Barjot et son époux, Basile de Koch, ont été priés de quitter leur appartement, un duplex de 173 m² (plus une terrasse) près du champs de Mars (XV^e arrondissement), confirmant une information de l'Express.

La Régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) a délivré une assignation à l'encontre des époux TELLENNE, Frigide Barjot et Basile de Koch « pour obtenir la résiliation des baux des logements occupés, suite à l'utilisation continue des lieux à usage commercial par la société JALONS ainsi que la sous location ».

- le JDC.FR :

« Une assignation a été délivrée à l'encontre des époux TELLENNE pour obtenir la résiliation des baux des logements occupés, suite à l'utilisation continue des lieux à usage commercial par la société JALONS ainsi que la sous location. Ces deux motifs constituent des manquements graves aux obligations des baux d'habitation consentis à M et Mme TELLENNE, affirme le bailleur social ».

- l'EXPRESS.FR :

« La Régie immobilière de Paris (RIVP) vient de sommer les époux TELLENNE, plus connus sous les noms de Frigide Barjot et Basile de Koch, de se mettre en conformité avec le bail du HLM qu'ils occupent dans le XV^e arrondissement.

D'une part, ils ont domicilié leur société, JALONS, à leur adresse personnelle, alors que le bail interdit toute activité commerciale sur ces lieux d'habitation ; d'autre part, via JALONS, le couple se paie à lui-même un loyer, autrement dit, il se sous-loue une partie de l'appartement, ce qui est formellement interdit ».

- RTLinfo.be : « *Après Frigide Barjot dans la rue, Frigide Barjot à la rue* »

- LE POINT.FR :

« Frigide Barjot pourrait perdre son HLM (...) Les époux Tellenne qui occupent un HLM dans le 15^e arrondissement de Paris depuis une vingtaine d'année, y ont domicilié leur société, JALONS, révèle l'Express. Or le bail interdit toute activité commerciale sur ces lieux d'habitation. Mais l'histoire ne s'arrête pas là. Car la société JALONS paie un loyer aux époux, ajoute le site d'information. Le couple se sous-louerait ainsi une partie de leur appartement » ;

- AGORA VOX :

« Quand Frigide Barjot et Basile de Koch volent la République !

Le couple en violation de son bail, sous-loue l'appartement à une société commerciale (les éditions JALONS) leur appartenant.

(...)

Les 100 000 familles en attente de logement auprès de la Régie Immobilière de la ville de Paris (RIVP) apprécieront cette édifiante histoire.

Ce récit est déjà assez déshonorant pour la République, attribuer à un couple avec deux enfants deux appartements ... on en reste sans voix.

(...)

ces gens là, madame, monsieur, ont pu se moquer ouvertement du monde et vous voler votre argent au nez et à la barbe de toutes les autorités. (Pièce n° 13)

Ces quelques exemples parmi les innombrables articles de presse parus sont éloquentes. **(Pièce n° 13)**

Ils démontrent sans équivoque les conséquences directes des propos mensongers contenus dans l'assignation délivrée par la RIVP à leur encontre.

Ces articles ont donné lieu à une avalanche de propos virulents et insultants :

- « *C'est scandaleux tous ces gens, politiques (de tous bords) journalistes, etc., qui profitent de logements sociaux à tarifs modérés. Qu'on les mette dehors !* » ;
- « *Elle aurait dû épouser son cousin comme la boutin ! peut-être que ça lui aurait enlevé le balai qu'elle a dans le derrière pour rester polie 😊* » ;
- « *Comment ces gens là peuvent avoir droit à un HLM ? Encore une histoire de pot de vin. Quelle honte* ». **(Pièce n° 13)**

Ces critiques acerbes et propos calomnieux ont profondément atteint et blessé, non seulement les époux TELLENNE, mais surtout leurs enfants qui ont également été pris pour cible.

Au regard de ce qui précède, c'est à bon droit que les époux TELLENNE sollicitent la condamnation de la RIVP à des dommages-intérêts.

Toutefois, compte tenu de l'objet social de la RIVP, les époux TELLENNE sollicitent sa condamnation à la somme de 1 € symbolique.

⇒ En conséquence, il est demandé au Tribunal de condamner la RIVP à la somme de **1 € symbolique** sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Par ailleurs, compte tenu des effets médiatiques qu'a eue la présente procédure et l'atteinte à la vie privée des époux TELLENNE qui en a été la conséquence, seule une mesure de publication judiciaire pourra valablement réparer le dommage causé par la RIVP.

C'est donc à bon droit que les époux TELLENNE sollicitent une mesure de publication judiciaire sur le fondement des articles 9 du Code civil et 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

⇒ En conséquence, il est également demandé au Tribunal de condamner la RIVP à faire publier à ses propres frais la décision à intervenir dans les journaux suivants LE MONDE, LE FIGARO et LIBERATION, tant par voie électronique que dans la presse papier, et ce, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la date de sa signification.

D - A titre subsidiaire, sur l'autorisation donnée par l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation et l'appréciation souveraine du Tribunal quant à la gravité de la prétendue faute contractuelle

1. Sur l'autorisation donnée par l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation d'exercer une activité professionnelle dans une partie d'un local d'habitation

Si par extraordinaire le Tribunal considérait que Monsieur TELLENNE n'exerce pas une activité purement civile, il convient de préciser que quand bien même l'activité exercée par la Société JALONS serait commerciale, l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation autorise « *l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, (...) 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* ».

Afin de simplifier la vie des entreprises et accélérer la croissance économique le législateur autorise désormais, sans aucune restriction de durée, l'utilisation partielle d'une résidence principale louée à usage d'habitation pour y mener une activité professionnelle, y compris commerciale, à condition que :

- cette activité ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local ;
- l'exercice de l'activité ne porte que sur une partie du local concerné ;
- aucun clientèle, ni marchandises ne soit reçue dans le local.

En l'espèce, l'ensemble de ces conditions sont réunies :

- L'activité consistant en la publication de l'œuvre de l'esprit est exercée par Monsieur TELLENNE en sa qualité d'occupant de l'appartement situé au 4^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) ;
- Cette activité n'est exercée que dans le bureau de Monsieur TELLENNE ;

- Monsieur TELLENNE ne reçoit aucune clientèle dans les lieux loués, son activité ne le nécessitant aucunement, et stocke ses marchandises dans des caves appartenant à Madame TELLENNE louées à cet effet. (*Pièces n° 10 à 12*)

Si par extraordinaire le Tribunal considérait que Monsieur TELLENNE n'exerce pas une activité purement civile, Monsieur TELLENNE remplissant toutes les conditions légales prévues à l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation, celui-ci serait en droit de ce prévaloir de l'application de ce texte.

La Jurisprudence rendue au visa de cet article est éloquente :

« Mais attendu qu'ayant relevé que si le bail avait été conclu à usage exclusif d'habitation, Mme Y... qui avait sa résidence principale dans les lieux, y exerçait une activité de styliste qui ne troublait pas la paix des habitants de l'immeuble et ne la conduisait pas à recevoir une clientèle ou des marchandises, la cour d'appel, qui a constaté que les conditions posées par l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation étaient réunies, a pu en déduire que Mme X... devait être déboutée de sa demande en résiliation du bail ». (Cass. Civ. 3^{ème}, 14 janvier 2004, Bull. civ n°2) (Pièce n° 21)

Ainsi, quand bien même le bail est conclu à usage exclusif d'habitation, l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation autorise l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans les locaux loués.

Enfin, il sera rappelé que le bail ne s'oppose nullement à l'exercice d'une activité quand bien même celle-ci serait professionnelle dès lors qu'elle a été autorisée expressément et par écrit comme cela est le cas en l'espèce. (*Pièce n° 2*)

⇒ Si par extraordinaire le Tribunal considérait que Monsieur TELLENNE n'exerce pas une activité purement civile, celui-ci jugera que celui-ci remplit les conditions édictées à l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation l'autorisant à exercer une activité professionnelle dans son bureau situé au 4^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015).

En conséquence, le Tribunal débouterait la RIVP de sa demande d'expulsion des époux TELLENNE des locaux loués qui constituent leur habitation principale.

2. Sur l'appréciation souveraine du Tribunal quant à la gravité de la prétendue faute contractuelle

Si par extraordinaire le Tribunal considérait que Monsieur TELLENNE n'exerce pas une activité purement civile, il appartiendra au Tribunal d'apprécier si le manquement invoqué par le bailleur sur le fondement de l'article 1184 du Code civil justifie la résiliation du bail de l'appartement situé au 4^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015).

L'article 1184 du Code civil dispose :

« 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.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. 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 »

En l'espèce, il est patent que Monsieur TELLENNE a été expressément autorisé par la RIVP à domicilier son siège social dans les locaux loués dès 1986. (*Pièce n° 2*)

Par la suite, au cours de l'année 2000, lorsque Monsieur et Madame TELLENNE ont formé auprès de la RIVP une "demande d'échange" d'appartement ces derniers ont expressément indiqué que la Société JALONS était domiciliée dans l'appartement loué au 4^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015). (*Pièces n° 5 et 7*)

La RIVP a toujours eu connaissance de la domiciliation de la Société JALONS dans l'appartement loué.

Pendant 27 ans, la RIVP n'a jamais remis en cause cette autorisation ni même sollicité de son locataire qu'il change le siège social de sa Société.

Aucun courrier, aucune demande, n'a jamais été formulé en ce sens.

Puis soudainement, le 10 juin 2013, sans mise en demeure préalable, la RIVP a subitement assigné les époux TELLENNE afin d'obtenir leur expulsion et celle de leurs enfants.

La RIVP avait pourtant le choix, à la lecture de l'article 1184 sur lequel elle fonde sa demande, de solliciter dans un premier temps, la mise conformité des époux TELLENNE avec leurs obligations contractuelles prétendument violées.

Le législateur a d'ailleurs volontairement édicté cette option en premier afin d'éviter des résiliations contractuelles pouvant avoir des conséquences économiques et sociales graves pour les cocontractants.

Pour autant, la RIVP a préféré solliciter l'expulsion d'une famille et de ses jeunes enfants, sans la moindre mise en demeure préalable, après :

- 30 ans d'occupation des lieux par Monsieur TELLENNE ;
- 27 ans de domiciliation notoire du siège social de la Société JALONS sis 51 rue de la Fédération à PARIS (75015) ;
- 15 ans d'occupation des lieux par le couple TELLENNE.

Ce faisant, la RIVP qui est pourtant un bailleur social, a agit de façon particulièrement vindicative et choquante envers la famille TELLENNE.

Au regard, des développements précédents, et notamment des prétextes, contre-vérités, motifs officieux et pressions médiatiques orchestrés par la RIVP pour obtenir l'expulsion de la famille TELLENNE, la mauvaise foi du bailleur est patente.

Dès lors, la demande de la RIVP qui aurait des conséquences d'une extrême gravité pour la famille TELLENNE ne saurait prospérer.

Par ailleurs, il appartient au Juge d'apprécier souverainement si la gravité du manquement justifie la résiliation du contrat sollicitée.

Au visa de l'article 1184 du Code civil, la Jurisprudence constante et très ancienne de la Cour de cassation offre au Juge l'opportunité d'apprécier la gravité des manquements invoqués :

- *« Attendu, il est vrai, que, lorsque le contrat ne contient aucune clause expresse de résolution, il appartient aux tribunaux de rechercher, dans les termes du contrat et dans l'intention des parties, quelles sont l'étendue et la portée de l'engagement souscrit par celle d'entre elles qui y aurait manqué complètement, et, en cas d'inexécution partielle, d'apprécier, d'après les circonstances de fait, si cette exécution a assez d'importance pour que la résolution doive être immédiatement prononcée, ou si elle ne sera pas suffisamment réparée par une condamnation à des dommages-intérêts ; que ce pouvoir d'appréciation est souverain ». (Cass. Civ. 14 avril 1891, Bull. n°55) (Pièce n° 23)*
- *« Mais attendu qu'il relève du pouvoir souverain du juge du fond d'apprécier si l'inexécution de certaines des obligations résultant d'un contrat synallagmatique présente une gravité suffisante pour en justifier la résolution ou la résiliation; qu'en relevant que les époux x... n'apportaient pas la preuve de "manquements graves" de la société CODIR à ses obligations, la cour d'appel n'a fait qu'user du pouvoir qui lui est ainsi conféré et a des lors, justifié sa décision; d'où il suit que le moyen n'est pas fonde ». (Cass. Com. 27 mai 1981, Bull IV n° 252 ; Cass. Soc. 15 mars 2005, Bull n° V N° 91) (Pièces n° 24 et 25)*

En l'espèce :

- Il n'est fait aucune exploitation commerciale dans les locaux loué ;
- Il n'y a pas non plus de réception de clientèle ou de marchandise.

Monsieur TELLENNE a simplement domicilié le siège social de son activité dans l'appartement loué.

Cette simple domiciliation, au demeurant notoire, est d'autant moins grave au regard :

- des dispositions de l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation qui autorise l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans des locaux loués à usage exclusif d'habitation ;
- de la jurisprudence rendue au visa de ce texte particulièrement extensive et favorable au locataire ; (*Cass. Civ. 3^{ème}, 14 janvier 2004, Bull. civ n°2*) (*Pièce n° 21*)

De surcroît, cette simple domiciliation, acceptée pendant 27 ans, n'a jamais eu pour conséquence « *de troubler la tranquillité et le repos des voisins* ». (*Pièce n° 4 et 8*)

La famille TELLENNE a toujours usé paisiblement des locaux loués, conformément à leurs obligations contractuelles. (*Pièce n° 4 et 8*)

Ainsi, si par extraordinaire, le Tribunal estimait que le époux TELLENNE ont commis un manquement dans l'exécution de leur obligation, celui-ci constatera que ces derniers ont toujours usé paisiblement des lieux loués et ont toujours réglé leur loyers et charges à leur échéance. (*Pièces adverses n° 13 et 14*)

En conséquence, le Tribunal jugera que la domiciliation et la prétendue sous-location d'un des appartements à la société JALONS par les époux TELLENNE ne présentent pas une gravité suffisante pour justifier de la résiliation du bail sis au 4^{ème} étage du 51, rue de la Fédération à PARIS (75015).

E - A titre infiniment subsidiaire, sur l'absence de précision et de justification par la RIVP du logement concerné par la domiciliation du siège social de la Société LES JALONS et sur la demande de délai

Si par extraordinaire, le Tribunal retenait que les époux TELLENNE exploitent dans les lieux loués une société commerciale qui serait également prétendument sous locataire, il n'en demeure pas moins que seul l'un des deux baux d'habitation pourrait être résilié sur ce fondement et en aucun cas les deux baux.

En effet, la domiciliation du siège social de la Société JALONS ne concerne que l'un des deux appartements loués et non les deux, une société ayant un et un seul siège social.

La prétendue sous-location concernerait alors uniquement l'appartement dans lequel Monsieur TELLENNE a domicilié le siège social de la Société JALONS, c'est-à-dire l'appartement du 4^{ème} étage.

Dès lors, si le Tribunal retenait l'argumentation de la RIVP, la demande d'expulsion ne pourrait concerner que l'appartement donné à bail selon contrat en date du 1^{er} décembre 1994. (*Pièce n° 4*)

Par ailleurs, si le Tribunal faisait droit à la demande d'expulsion de la RIVP, il conviendra d'accorder aux époux TELLENNE les plus larges délais pour quitter l'appartement situé au 4^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015).

Cette demande est parfaitement justifiée compte tenu du caractère soudain de la procédure qui n'a même pas été précédée d'une lettre de mise en demeure.

Par ailleurs, la bonne foi des époux TELLENNE qui paient régulièrement leur loyer et charges courantes à leur échéance justifie également cette demande de délai.

En conséquence, à titre infiniment subsidiaire et dans l'hypothèse où le Tribunal ferait droit à la demande d'expulsion de la RIVP, celui-ci accorderait aux époux TELLENNE les plus larges délais pour quitter l'appartement situé au 4^{ème} étage sis 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

F - Sur l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens

Il serait parfaitement inéquitable de laisser à la charge de Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE et Monsieur Bruno TELLENNE les frais irrépétibles qu'ils ont été contraints d'exposer dans le cadre de la présente instance pour faire valoir leurs droits légitimes.

En conséquence, il est demandé au Tribunal de condamner la Régie Immobilière de la Ville de PARIS à payer à Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE et à Monsieur Bruno TELLENNE la somme de **3.000 €** sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les dépens de l'instance, seront intégralement supportés par la Régie Immobilière de la Ville de PARIS.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

*Vu les contrats d'habitation en date des 1^{er} décembre 1994 et 17 juillet 2000,
Vu la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989,
Vu les dispositions des articles 9 et 32-1 du Code de procédure civile,
Vu les dispositions des articles 9, 1184 et 1382 du Code civil,
Vu les dispositions de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales,
Vu les pièces produites aux débats,*

Il est demandé au Tribunal d'Instance de céans de :

- **RECEVOIR** Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE et Monsieur Bruno TELLENNE en leurs demandes et les déclarer bien fondées ;
- **DEBOUTER** la Régie Immobilière de la Ville de PARIS de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

A TITRE PRINCIPAL,

- **DIRE ET JUGER** que la Régie Immobilière de la Ville de PARIS a expressément donné l'autorisation à Monsieur Bruno TELLENNE de domicilier le siège social de la société JALONS dans l'un des appartements loués ;
- **DIRE ET JUGER** que Monsieur Bruno TELLENNE n'exerce aucune activité commerciale dans aucun des deux appartements loués, mais uniquement une activité civile ;
- **DIRE ET JUGER** que Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE et Monsieur Bruno TELLENNE ne sous-louent à la Société JALONS aucun des deux appartements donnés en location à la Régie Immobilière de la Ville de PARIS ;
- **CONDAMNER** la Régie Immobilière de la Ville de PARIS à payer à Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE et à Monsieur Bruno TELLENNE la somme de **1 € symbolique** à titre de dommages-intérêts sur le fondement de l'article 1382 du Code civil ;
- **DIRE ET JUGER** que la présente décision fera l'objet d'une publication aux frais de la Régie Immobilière de la Ville de PARIS dans les journaux suivants LE MONDE, LE FIGARO et LIBERATION, tant par voie électronique que dans la presse papier, et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la date de sa signification ;

A TITRE SUBSIDIAIRE,

- **DIRE ET JUGER** qu'au regard de l'article L. 631-7-3 du Code de la construction et de l'habitation, Monsieur TELLENNE pouvait domicilier le siège social de la Société JALONS, à savoir, l'appartement sis au 4^{ème} étage du 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) ;
- **DIRE ET JUGER** que la domiciliation et la prétendue sous-location d'un des appartements à la société JALONS par les époux TELLENNE ne présentent pas une gravité suffisante pour justifier de la résiliation du bail sis au 4^{ème} étage du 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) ;

A TITRE INFINIMENT SUBSIDIAIRE,

- **DIRE ET JUGER** que la Société JALONS n'a qu'un et un seul siège social ;
- **DIRE ET JUGER** que la prétendue domiciliation illicite et la sous-location ne peuvent uniquement concerner que l'appartement dans lequel Monsieur TELLENNE avait domicilié le siège social de la Société JALONS, à savoir, l'appartement sis au 4^{ème} étage du 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) ;
- **DIRE ET JUGER** que la demande d'expulsion de la Régie Immobilière de la Ville de PARIS concernera uniquement l'appartement sis au 4^{ème} étage du 51, rue de la Fédération à PARIS (75015) ;
- **DIRE ET JUGER** que Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE et Monsieur Bruno TELLENNE disposeront des plus larges délais pour quitter les lieux ;

EN TOUT ETAT DE CAUSE,

- **CONDAMNER** la Régie Immobilière de la Ville de PARIS à payer à Madame Virginie MERLE épouse TELLENNE et à Monsieur Bruno TELLENNE la somme de **3.000 €** en application de l'article 700 Code de Procédure Civile ;
- **CONDAMNER** la Régie Immobilière de la Ville de PARIS aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

Liste des pièces versées aux débats :

1. Contrat de location en date du 1^{er} novembre 1983 (5^{ème} étage)
2. Lettre d'autorisation de domiciliation de la SARL JALONS en date du 6 janvier 1986
3. Permis d'emménager en date du 11 juin 1993 (cave)
4. Contrat de location en date du 1^{er} décembre 1994 (4^{ème} étage)
5. Dossier de demande d'échange envoyé par LRAR en date du 31 mars 2000
6. Lettre de la RIVP en date du 15 juin 2000
7. Dossier d'étude de candidature en date du 29 juin 2000
8. Contrat de location en date du 17 juillet 2000 (5^{ème} étage)
9. Contrat de location de cave
10. Attestation de propriété d'une cave, lot n° 242, sis 19-21 rue de Lourmel - 4-6 rue Fallepin à PARIS (75015)
11. Attestation de propriété de deux caves, lots n° 240 et n° 243, sis 19-21 rue de Lourmel - 4-6 rue Fallepin à PARIS (75015)
12. Attestation de propriété de deux caves n° 7 bis et n° 10, sis 117 rue Lafayette - 10 rue de l'Aqueduc à PARIS (75010)
13. Articles de presse X 27
14. Fiche Infogreffe Société JALONS et Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales
15. Arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 10 novembre 1988
16. Arrêt de la troisième Chambre civile de la Cour de Cassation en date du 7 novembre 1973
17. Arrêt de la Chambre Commerciale de la Cour de Cassation en date du 29 octobre 1979
18. Arrêt de la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 25 février 2010
19. Arrêt de la 2^{ème} Chambre civile de la Cour de Cassation en date du 5 février 1969
20. Arrêt de la 1^{ère} Chambre civile de la Cour de Cassation en date du 10 mai 1977
21. Arrêt de la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de Cassation en date du 14 janvier 2004
22. Arrêt de la Cour d'Appel de PARIS en date du 12 janvier 2006
23. Arrêt de la Cour de Cassation en date 14 avril 1891
24. Arrêt de la Chambre commerciale de la Cour de Cassation en date du 27 mai 1981
25. Arrêt de la Chambre sociale de la Cour de Cassation en date du 15 mars 2005
26. Lettre du 13 septembre 2013 de Monsieur COSTAGLIOLA, Expert comptable
27. Site internet de CAUSEUR.FR et conditions générales
28. Fiche entreprise de la Société CAUSEUR.FR
29. Attestation de mise à disposition des caves
30. Procès-verbal de constat du 13 septembre 2013