Juridiction de proximité d'Asnières-sur-Seine, 10 décembre 2024, n° 11-24-000470

JPROX Asnières-sur-Seine
10 décembre 2024

Résumé par Doctrine IA

Dans cette décision du Tribunal de proximité d'Asnières-sur-Seine, Madame Y AB, Madame AD AC et Monsieur AI AC demandent l'expulsion de Monsieur AM AL de leur bien immobilier, ainsi que le paiement d'une indemnité d'occupation et des frais de justice. Les questions juridiques posées concernent la validité de l'occupation de Monsieur AM AL après la fin de son contrat de location et la possibilité d'accorder un délai pour quitter les lieux. Le tribunal constate que Monsieur AM AL est occupant sans droit ni titre et ordonne son expulsion, tout en fixant l'indemnité d'occupation à 750 euros par mois. La demande de délai pour quitter les lieux est rejetée, et Monsieur AM AL est condamné à verser 500 euros aux demandeurs au titre des frais irrépétibles.

L'intelligence artificielle peut faire des erreurs. Pensez à vérifier les contenus générés.

Sur la décision

Référence : J. prox. Asnières-sur-Seine, 10 déc. 2024, n° 11-24-000470

Numéro(s) : 11-24-000470

Sur les parties

Avocat(s) :
Antoine CHRISTIN Gina BALESTRERI

Texte intégral

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal de proximité d' Asnières-sur-Seine
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
TRIBUNAL DE PROXIMITÉ D'ASNIÈRES SUR SEINE
*****
JUGEMENT
*****
Minute n° 2024/1204 Référence : RG n° 11-24-000470
Jugement en date du 10 Décembre 2024
Audience du 15 octobre 2024
PARTIE DEMANDERESSE:
Madame X Y, Z, AA née AB
[...]
14 Rue des Passerelles
28210 VILLEMEUX SUR EURE
Madame AC AD, AE, Y
AF AG AH rue Gabriel Phillis
83570 COTIGNAC
Monsieur AC AI, AJ, AK 7 rue Rolland
45340 BEAUNE-LA-ROLANDE
Représentés par M[e] CHRISTIN Antoine, avocat au barreau des HAUTS DE SEINE
PARTIE DÉFENDERESSE :
Monsieur AL AM

[...] AN AO
Immeuble sur cour, première [...] 92600 ASNIERES-SUR-SEINE imit
x ro Comparant en personne P
e
d
COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Président BALESTRERI Gina [...]

Greffier présent lors des débats et du prononcé : VEYSSIERE AP
Copie exécutoire délivrée à Me CHRISTIN Antoine
Copie certifiée conforme délivrée à Monsieur AL AM AQ
d Asnières sur-Se
é
t
i
m
i
x
o
r
P
2
2
3

Par acte de commissaire de justice du 28 mars 2024, Mme Y
AB épouse X, Mme AD AC et M. AI AC ont fait citer M. AM AL devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal de Proximité d'ASNIÈRES-SUR-SEINE afin d'obtenir :
- l'expulsion dans un délai de 15 jours à compter du jugement à intervenir de M. AM AL et des occupants de leur chef, des locaux situés à […], 70, rue du Révérend Père AN AO, sous astreinte de 50 € par jour de retard,
-la condamnation de M. AM AL au paiement de l'indemnité d'occupation fixée à 25,07 euros par jour à compter du 17 décembre 2023 jusqu'à libération des lieux, avec réévaluation chaque année en fonction du dernier indice de référence de loyers publiée par
l'INSEE;
- la condamnation de M. AM AL au paiement d'une somme de 1 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- sa condamnation aux dépens,
A l'appui de ses demandes, Mme Y AB épouse X, Mme AD AC et M. AI AC font valoir que :
· Par contrat de bail en date du 19 juin 2020 Mme AR AC a loué à M. AM
-
AL et son épouse Mme AS épouse AL le logement en cause,
- qu'un congé pour vente a été délivré le 27 novembre 2022 à effet du 19 juin 2023,
- que Mme AR AC est décédée le […] laissant pour héritiers les trois demandeurs,
- que le 17 juin 2023 une convention d'occupation précaire a été conclue au bénéficie de M AL pour une durée de 6 mois,
- que depuis lors, malgré la fin de la durée de cette convention, M. AM AL continue à résider dans les lieux sans droit ni titre,
M. AM AL explique qu'il a effectué des recherches et notamment déposé un recours loi DALO, en vain. Il fait valoir qu'il est artisan et bénéficie d'un revenu à hauteur de 1500 € par mois. Il est marié et a un enfant mineur. Il sollicite un délai pour quitter les lieux.
L'affaire est mise en délibérée au 10 décembre 2024.
MOTIFS DE LA DÉCISION :
Sur la convention d'occupation précaire et la résiliation :
Il ressort des pièces communiquées que par acte sous seing privé du 19 juin 2020, Mme AR AC a consenti un bail sur un appartement situé à M. et Mme AL pour un bien immobilier situé à ASNIÈRES SUR SEINE (92600) – 70, rue du Révérend Père AN AO – le […], et moyennant le paiement d'un loyer d'un montant mensuel de 670 € de loyer et 80 € de charges provisionnelles.
Un congé pour vente à effet du 19 juin 2023 a été réceptionné par les époux AL le 29 novembre 2022, ce

dernier n’est pas contesté. d’Asnierca
, une convention d’occupation précaire a, par la suite clue
AQ 17 juin 2023 entre Mme AB épouse X, héritière Mme AR AC, laquelle
* 332

est décédée le […] et représentant ainsi, par ailleurs, Mme AD AC et M. AI AC.
Il est expressément prévu à la convention que :
- la convention est consentie à titre précaire et pour une durée de 6 mois.
- la jouissance du local est consentie moyennant une indemnité d’occupation de 750 € par mois toutes charges comprises,
- « l’occupant s’engage à restituer les lieux à l’arrivée du terme de la présente convention '> (article 5-1).
Il ressort des pièces produites à l’audience que M AL ne peut justifier d’un titre d’occupation ni d’aucun droit ni titre à occuper les lieux litigieux, ce qui n’est pas contesté par le défendeur.
Il convient par conséquent d’accueillir, dans les termes du dispositif ci-après, la demande d’expulsion.
Sur la demande d’expulsion sous un délai de 15 jours, la preuve d’une voie de fait ou que le locataire ait refusé une offre de relogement ou de la mauvaise foi de ce dernier n’étant pas rapportée, il n’y a pas lieu de supprimer ou de réduire le délai de deux mois à compter du commandement de quitter les lieux prévu par les articles L. 412-1 et L 412-6 du code des procédures civiles d’exécution pour faire procéder à l’expulsion.
Sur la demande d’indemnité d’occupation
En l’espèce, Mme Y AB épouse X, Mme
AD AC et M. AI AC sollicitent une indemnité mensuelle d’occupation
d’un montant de 25, 07 € par jour.
L’indemnité d’occupation correspond à la fois à une contrepartie de la jouissance des locaux et à la compensation du préjudice subi par le propriétaire du fait de la privation de la libre disposition des lieux.
En l’espèce, les propriétaires ont été privés de la libre disposition de leur bien justifiant la condamnation de l’occupant au paiement d’une indemnité d’occupation qui sera fixée au montant correspondant à celui des loyers du logements occupé.
Ainsi, il apparait aux termes des pièces communiquées que le logement a été loué pour un montant de 670 € auquel se sont ajoutés la somme de 80 € en provision pour charges et que par ailleurs la convention d’occupation précaire retient une indemnité d’occupation fixée à 750 € par mois, toutes charges comprises.
A défaut d’éléments probants permettant d’établir que la valeur locative du bien doit être réévaluée, le montant de l’indemnité d’occupation, laquelle vise à compenser
l’occupation du bien, sera fixée à 670 € et augmentée des charges dont provision de 80 € par mois. inite d’As
sur-Seine Il ressort des pièces produites que M. AL a confirmé sa présence dans les lieux à cette date depuis la fin du contrat, soit le 19 juin 2023 à minuit. Ce qu’il ne conteste pas
*

à l’audience.
Cette indemnité mensuelle sera due à compter du 20 juin 2023. Dès lors, M.
AL, dont aucun retard dans le versement de cette indemnité n’est constaté, sera condamné à son versement jusqu’à complète libération des lieux et verra cette indemnité évoluer en fonction du dernier Indice de Référence de Loyers publié par l’INSEE chaque année et pour la première fois le 17 décembre 2024.
Sur la demande d’astreinte :
AQ recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre le locataire à quitter les lieux, il n’y a pas lieu d’ordonner une astreinte, le bailleur obtenant par ailleurs une indemnité d’occupation.
Sur les demandes de délai pour quitter les lieux
AQ défendeur sollicite l’octroi de délais pour quitter les lieux.
Aux termes des dispositions combinées des articles L. 613-1 du Code de la construction et de l’habitation, L. 412-3, L. 412-4, L. […]. 412-8 du Code des procédures civiles d’exécution, le juge peut accorder des délais aux occupants de locaux d’habitation dont l’expulsion a été ordonnée judiciairement chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Pour la fixation de ces délais, il doit notamment tenir 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. La durée de ces délais ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à un an.
En l’espèce, l’occupant justifie de ses demandes visant à l’attribution d’un logement ainsi que du versement de l’indemnité d’occupation pour le mois de septembre 2024.

Il ne fait valoir aucun problème de santé ou ne communique aucune pièce justifiant de sa situation financière.
AQ défendeur a également d'ores et déjà bénéficié de délais de fait depuis le mois de juin 2023 à tout le moins.
En regard, M. AI AC justifie d'une décision d'incapacité, tandis que
M^me^ AD AC justifie d'une mesure de tutelle en cours. AQs propriétaires privées devant aussi pouvoir bénéficier des fruits du bien dont ils sont propriétaires.
Il y a lieu dès lors de ne pas faire droit à la demande de délais.
Sur le sort des meubles :
AQ sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L433- Sto 1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution. Il résulte de ces textes que res
-Si ite n personne expulsée qui décide du lieu d'entrepôt des meubles, qui sont à défaut laissés sur place. sn ou dans un autre lieu approprié. Dès lors, d'une part la question du lieu d'entrepôt ne naît qu'au moment de l'expulsion, et d'autre part, il n'est fait état d'aucune disposition légale ou

réglementaire donnant compétence et pouvoir au juge des contentieux de la protection pour désigner un lieu d'entrepôt. La demande à ce titre sera rejetée.
Sur la demande au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile.
M. AM AL qui perd le procès, supportera les dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.
Compte tenu de l'équité et de la situation économique des parties, il convient d'allouer à M^me^ Y AB épouse X, M^me^ AD AC et M. AI AC r la somme de 500 euros au titre des frais irrépétibles de la procédure que le comportement de M. AM AL les a contraints à engager.
PAR CES MOTIFS
AQ juge des contentieux de la protection, statuant par jugement mis à disposition du greffe, contradictoire et rendu en premier ressort,
CONSTATE que M. AM AL est occupant sans droit ni titre des locaux situé à ASNIÈRES SUR SEINE (92600) – 70, rue du Révérend Père AN AO – le […] dont désignation au titre de la dévolution successorale de M^me^ AR AB épouse
AC, de M^me^ Y AB épouse X, M^me^ AD AC et M. AI AC, par acte en date du 29 janvier 2024,
A défaut de libération volontaire, ORDONNE l'expulsion de M. AM AL ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin,
RAPPELLE que l'expulsion ne pourra intervenir qu'à l'issue du délai de deux mois après le commandement d'avoir à libérer les lieux qui sera délivré conformément aux dispositions des articles L.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution et à l'issue du délai de grâce,
FIXE le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 750 euros provision pour charges comprises, dont évolution en fonction du dernier Indice de Référence de Loyers publié par l'INSEE chaque année et pour la première fois le 17 décembre 2024,
CONDAMNE M. AM AL à payer à M^me^ Y AB épouse X, M^me^ AD AC et M. AI AC, ce montant à titre
d'indemnité d'occupation jusque libération complète des lieux,
DIT n'y avoir lieu à astreinte,
DÉBOUTE M. AM AL de sa demande de délais pour quitter les lieux,
REJETTE la demande d'autorisation de transport des meubles et objets mobiliers aux frais et risques de M AL, ité ast er s xim
.
CONDAMNE M. AM AL à verser à M^me^ Y AB épouse e
X, M^me^ AD AC et M. AI AC, une somme de 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
CONDAMNE M. AM AL aux entiers dépens de la présente instance,
RAPPELLE l'exécution provisoire.
Ainsi jugé publiquement et prononcé par mise à disposition au greffe ce jour et signé par Nous, Gina BALESTRERI, juge des contentieux de la protection et le greffier.
LE GREFFIER LE JUGE
En Conséquence
La République Francaise mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution.
Aux procureurs géneraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de proximite d'y tenir la main.

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu’its en seront légalement requis.

[…], le 11 DEC. 2024

AQ Greffier