Juridiction de proximité de Palaiseau, 18 novembre 2025, n° 11-25-000394

JPROX Palaiseau
18 novembre 2025

Sur la décision

Référence : J. prox. Palaiseau, 18 nov. 2025, n° 11-25-000394

Numéro(s) : 11-25-000394

Sur les parties

Avocat(s) :

Antoine CHRISTIN

Cabinet(s) :

MENARD WEILLER

Texte intégral

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE PROXIMITE
DE PALAISEAU JUGEMENT DU 18 Novembre 2025Tribunal Judiciaire
d'Evry-Courcouronnes
TRIBUNAL DE PROXIMITE de PALAISEAU
DEMANDEUR:
Références: RG n° 11-25-000394
SA d'HLM IMMOBILIERE [...]
159 rue Nationale, 75013 PARIS,
Minute n° représentée par la SCP MENARD WEILLER, avocat du barreau de PARIS, substituée par M[e] LEMAITRE
SA d'HLM IMMOBILIERE [...] DÉFENDEUR :
C/
M[me] X Y
[...] M[me] X Y
Z 0188, 91940 LES ULIS, représentée par M[e] CHRISTIN Antoine, avocat du barreau des HAUTS DE SEINE
Copie exécutoire délivrée
20 NOV. 2025 le :
COMPOSITION LORS DES DÉBATS :
à SCP MENARD WEILLER JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION: JONCOUR Annaick
GREFFIER : DUGAST Marie
Copie simple délivrée COMPOSITION LORS DU DÉLIBÉRÉ: le : 20 NOV. 202 JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION: JONCOUR Annaick
GREFFIER : GOULET Florence, DSGJ
à M[e] CHRISTIN Antoine
DÉBATS:
Audience publique du 7 octobre 2025 Décision mise en délibéré au 18 Novembre 2025
DÉCISION:
contradictoire, en premier ressort, prononcée par mise à disposition au greffe le 18 Novembre 2025.

EXPOSE DU LITIGE ET DE LA PROCEDURE

Par acte sous seing privé du 3 avril 1974, la société «< LE FOYER DU FONCTIONNAIRE ET DE LA FAMILLE », aux droits de laquelle vient la SA IMMOBILIERE […], a donné à bail à

Monsieur AA X un local à usage d'habitation de type F 4, […].

Par courrier du 19 janvier 2006, M^{me} Y X a sollicité que son nom apparaisse sur les quittances, indiquant vivre dans cet appartement depuis 1975. Par courrier du 26 janvier 2006, le bailleur a opposé un refus à M^{me} X.

Par courrier du 9 octobre 2023, la société IMMOBILIERE […] a indiqué à M^{me} X avoir été informée du décès de son père, seul titulaire du contrat de bail, et a regretté de ne pas en avoir été informée en 2021. Elle a demandé à M^{me} X si elle avait alors sollicité le transfert du bail à son nom. Le 8 octobre 2023, M^{me} X a répondu que son père était reparti vivre définitivement en Tunisie depuis 5 ans, où il s'est remarié. Elle a confirmé qu'il était décédé en 2021 et qu'elle réglait les loyers et les charges. Elle s'est indignée de la manière dont le bailleur la traitait dans ce dossier.

Par courrier du 25 mars 2024, la société IMMOBILIERE […] a indiqué à M^{me} X que sa candidature avait été proposée à la commission d'attribution des logements qui s'est tenue le 25 mars 2024, mais que celle-ci avait été rejetée pour inadéquation logement non adapté à la composition familiale.

Par acte du 18 février 2025, la SA IMMOBILIERE […] a fait sommation à M^{me} X de quitter les lieux loués.

Par courrier du 11 février 2025, M^{me} X, par le biais de son conseil, a sollicité le transfert du bail à son profit, estimant remplir les conditions posées par la loi.

Par acte d'huissier en date du 28 avril 2025, la SA IMMOBILIERE […] a fait assigner Madame Y X devant le Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal de céans, auquel il demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire de droit, de : constater la résiliation du bail liant les parties suite au décès de Monsieur AA X, soit depuis le […], constater que Madame Y AB est occupante sans droit ni titre des lieux […], ordonner l'expulsion sans délai de M^{me} X, et de tous occupants dans les lieux de son fait, avec l'assistance de la force publique si besoin est, condamner Madame Y X, au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges qui aurait été dus en cas de poursuite du bail, majorée de 30 %, à compter du 1er janvier 2025 ; subsidiairement, dire que cette indemnité ne saurait être inférieure au montant du loyer jusqu'à complète reprise des lieux; condamner Madame Y X au paiement d'une indemnité de 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens, incluant notamment le coût de la somation d'avoir à quitter les lieux et la présente assignation et plus généralement, de tous actes rendus nécessaires à l'occasion de la présente procédure.

Après un renvoi, l'affaire a été examinée à l'audience du 7 octobre 2025.

A cette audience, la SA IMMOBILIERE […], représentée par son conseil, a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance. Elle a souligné que M^{me} X ne remplissait pas les conditions posées par la loi pour obtenir un transfert du bail, notamment quant à la condition tenant à l'adéquation du logement à la taille du ménage. Elle a ajouté que le locataire en titre avait quitté le logement en 2018, de sorte que sa fille ne pouvait justifier qu'elle vivait avec lui un an avant son décès, occupant seule les lieux depuis le départ de son père, alors que le départ de ce dernier résultait manifestement d'un choix délibéré. Elle a souligné qu'elle avait fait à M^{me} X, et ce bien qu'elle n'y soit pas tenue, trois propositions afin de la reloger, que celle-ci avait refusées.

Madame Y X, représentée par son conseil, qui a déposé des conclusions auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé des moyens, a sollicité le rejet des demandes de la SA IMMOBILIERE […], ainsi que la condamnation de celle-ci aux dépens et à lui verser une somme de 2400 euros au titre des frais irrépétibles. A titre subsidiaire, elle a sollicité des délais de 24 mois à compter de la signification de la décision pour quitter les lieux.

Madame Y X a expliqué vivre seule dans les lieux avec son fils qui fait des études supérieures. Elle a précisé souffrir de pathologies lourdes et faire l'objet d'un suivi médical et hospitalier constant. Elle a ajouté que dans ce contexte, la demande d'expulsion de la société IMMOBILIERE […] mettait en péril son équilibre personnel et familial. Elle a fait valoir qu'elle résidait depuis toujours avec son père, soit depuis bien plus d'un an avant son décès, et que de nombreux occupants de la résidence, vivant avec un seul enfant, se voyaient attribuer ou conserver des logements de type F4, de sorte que le bailleur ne rapportait pas la preuve de l'inadaptation du logement. Sur la demande de délais, elle a indiqué que son relogement ne pouvait s'opérer dans des conditions normales compte tenu de son état de santé et des traitements en cours, et qu'il était impératif de maintenir la stabilité familiale le temps que son fils termine son cursus.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 18 novembre 2025, le jugement étant mis à disposition au greffe du Tribunal de céans à cette date.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la résiliation du contrat et la demande de transfert du bail

Aux termes de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, « lors du décès du locataire, le contrat de location est

transféré aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès. A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier. »
L'article 40 de la même loi dispose que « L'article 14 leur est applicable à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Les conditions de ressources et
d'adaptation du logement à la taille du ménage ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et
3

---

les personnes de plus de soixante-cinq ans. Lorsque le bénéficiaire du transfert est un descendant remplissant les conditions de ressources mais pour lequel le logement est inadapté à la taille du ménage, l'organisme bailleur peut proposer un relogement dans un logement plus petit pour lequel l'intéressé est prioritaire. >>
En l'espèce, Monsieur AA X est décédé le [...]. Il ressort du propre courrier du 8 octobre 2023 de M^{me} X que son père était reparti vivre définitivement en Tunisie depuis ans et qu'ils ne vivaient de fait pas ensemble depuis plus
d'un an au jour de son décès.
Par ailleurs, l'article L 621-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que < Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale >>.
En l'espèce, il n'est pas contesté que le logement est de type F 4 et que Madame AB occupe ce bien seule avec son fils, soit deux personnes pour un appartement de type F 4, de sorte que ce logement doit être considéré comme sous-occupé au sens de l'article susvisé. Le défendeur ne répondant dès lors pas aux conditions visées par l'article 40 de la loi du 06 juillet
1989, le logement n'étant pas adapté à la taille du ménage, il n'est pas possible d'ordonner le transfert du bail au profit de Madame AB.
Il y a lieu de constater la résiliation du bail par l'effet du décès de Monsieur AA X au [...] et de dire que Madame Y X est occupante sans droit ni titre des lieux loués à compter du 19 octobre 2021.
Sur l'expulsion
Madame Y X étant devenue occupante sans droit ni titre à compter du 19 octobre 2021, il convient d'ordonner son expulsion ainsi que l'expulsion de tous occupants de son chef.
Sur l'enlèvement et la séquestration des meubles
Il convient de rappeler que le sort des meubles est régi par les articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution.
Sur les délais de l'expulsion
L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. [...]. 412-7.

L'article L 412-3 du même code dispose que le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des condi- tions normales.
Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions. Aux termes de l'article L412-4, la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obli- gations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui con- cerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occu- pant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.
En l'espèce, Madame Y X sollicite des délais à hauteur de 24 mois, mais la loi ne permet d'accorder des délais que dans la limite d'une année. Il ressort des pièces produites que Madame Y X a déjà bénéficié de délais depuis la sommation de quitter les lieux et s'est vue proposer des logements plus petits, qu'elle a

refusés. Cependant, elle justifie d'une santé précaire avec de multiples suivis, elle a toujours réglé les loyers et charges du bien qu'elle occupe et héberge son fils majeur mais étudiant dont la scolarité doit se terminer en novembre 2026. En conséquence, afin de préserver la stabilité familiale et permettre à Mme
X d'organiser son relogement, il lui sera accorder des délais pour quitter les lieux durant une année.
Sur l'indemnité d'occupation
Compte tenu du bail antérieur et afin de préserver les intérêts de la SA IMMOBILIERE […], il convient de fixer l'indemnité d'occupation due à compter du 19 octobre 2021, au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, la demande majorée étant manifestement excessive et non justifiée, et de condamner autant que de besoin Mme
X à son paiement jusqu'à libération effective des lieux.
Sur les frais irrépétibles et les dépens
Madame Y X, qui succombe, supportera les dépens. Sa demande au titre de
l'article 700 sera en conséquence rejetée.
Compte tenu de l'équité et de la situation économique des parties, il convient de laisser à la charge de la SA IMMOBILIERE […] les frais irrépétibles de la procédure. Il y a donc lieu de rejeter cette demande.
Sur l'exécution provisoire
En application des dispositions de l'article 514 du code de procédure civile, il y a lieu de rappeler que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement. En l'espèce, aucun élément ne justifie qu'il soit dérogé à ce texte.

PAR CES MOTIFS,
Le Juge des Contentieux de la protection, statuant par jugement mis disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,
CONSTATE la résiliation du bail liant les parties par l'effet du décès de Monsieur AC
X le […],
REJETTE la demande de transfert du bail au profit de Madame Y X, et dit qu'elle est occupante sans droit ni titre des lieux […] depuis le 19 octobre 2021,
AUTORISE Madame Y X à quitter les lieux dans le délai de 12 mois à compter de la signification du présent jugement en application des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,
A l'issue de ce délai, et faute de départ volontaire des lieux, ORDONNE en tant que de besoin
l'expulsion des lieux loués de Madame Y X et de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique, passé un délai de deux mois suivant la signification du commandement d'avoir à quitter les lieux, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,
RAPPELLE que le sort des meubles est régi par les articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution,
FIXE l'indemnité mensuelle d'occupation, due à compter du 19 octobre 2021, au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi,
CONDAMNE, autant que de besoin, Madame Y X à son paiement, à compter de cette date et jusqu'à la libération effective des lieux,
DEBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
CONDAMNE Madame Y X aux dépens de l'instance,
DEBOUTE Madame Y X et la SA IMMOBILIERE […] de leur demande formée par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
RAPPELLE que les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire
AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE À DISPOSITION AU GREFFE le 18 novembre 2025
LE GREFFIER LA VICE-PRÉSIDENTE chargée des contentieux de la Protection P de
Pour copia i
A x
U
o
3025 Le r
P
Le Greffe
e
d