Tribunal d'instance de Vanves, 4 juillet 2023, n° 12-23-000093

TI Vanves
4 juillet 2023

Sur la décision

Référence : TI Vanves, 4 juil. 2023, n° 12-23-000093

Juridiction : Tribunal d'instance de Vanves

Numéro(s) : 12-23-000093

Sur les parties

Avocat(s) :

Solange-Astrid MARLE Antoine CHRISTIN

Texte intégral

N°RG 12-23-000093
X Y
Z
AA AB
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE
TRIBUNAL DE PROXIMITE DE VANVES
LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
EXTRAIT DES MINUTES Ordonnance de référé du 4 juillet 2023 DU GREFFE DU TRIBUNAL
DE PROXIMITE DE VANVES
REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
DEMANDEURS :
ORDONNANCE DE Monsieur X Y demeurant 16 avenue Jacqueminot, 92190, RÉFÉRÉ DU MEUDON, représenté par Me CHRISTIN Antoine, avocat du barreau de 4 juillet 2023 HAUTS DE SEINE
Madame X AC née AD demeurant 16 avenue
Jacqueminot, 92190, MEUDON, représentée par Me CHRISTIN Antoine, avocat du barreau de HAUTS DE SEINE
DÉFENDEURS :
Monsieur AA AB demeurant 3 place Stalingrad, 92190, MEUDON, comparant en personne
Madame AA AE demeurant 196 rue de Boisdenier, 37000,
TOURS, as[...]tée de Me MARLE Solange-Astrid, avocat au barreau de HAUTS DE SEINE
Madame AF AG née AA demeurant 3 rue du Cause, 11190, SOUGRAIGNE, as[...]tée de Me MARLE Solange-Astrid, avocat au barreau de HAUTS DE SEINE
DÉCISION :
L'affaire a été plaidée à l'audience publique du 23 mai 2023 pour prononcé de l'ordonnance par sa mise à disposition le 4 juillet 2023 conformément aux dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile.
COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Juge : HUBERTY Madeleine
Greffier: RABENJAMINA Rubis
Ordonnance contradictoire, en premier ressort
Minute N° : 167/2023
Copie exécutoire délivrée, le : 04/07/2023 à :Me CHRISTIN Antoine Copie Conforme délivrée le : 04/07/2023 à Monsieur AA

PRETENTIONS DES PARTIES ET PROCEDURE

Monsieur et Madame X exposent que, par acte sous seing privé en date du 23 décembre 1980, ils ont consenti à Madame AH AJ-AA un bail civil portant sur un appartement, […] […], moyennant un loyer mensuel de 1400F outre une provision pour charges de 250F. Ils précisent que le bail est soumis à la loi du 1er septembre 1948.

En 2022, le loyer s'élevait à la somme de 710€ charges comprises.

Madame AH AJ AA est décédée le […].

Ses héritiers sont ses trois enfants : Madame AE AA, Madame AG AA épouse AF et Monsieur AB AA.

Les notaires respectifs de Mesdames AA et de Monsieur AB AA ont été interrogés pour connaître les dispositions prises par les héritiers, quant à la restitution de l'appartement et pour la transmission d'une attestation d'assurance.

Par courrier en date du 1er février 2023, Mesdames AA ont indiqué que leur frère occupait le logement, mais qu'elles sollicitaient, quant à elles, la résiliation du bail. Par mail en date du 3 février 2023, le notaire de Mesdames AA a indiqué qu'il estimait que Monsieur AB AA bénéficiait d'un bail verbal sur le logement qu'il occupait.

Par courrier recommandé avec AR en date du 6 février 2023, le conseil du mandataire des propriétaires a mis Monsieur AB AA en demeure d'organiser un rendez vous pour établir un état des lieux de sortie et restituer les clefs.

Par courrier recommandé avec AR en date du 20 février 2023, le conseil du mandataire des propriétaires a mis Monsieur AB AA en demeure de régler l'indemnité d'occupation du mois de février 2023.

Ces courriers sont restés vains.

C'est dans ces circonstances que, par acte d'huissier en date du 13 mars 2023, Monsieur et Madame Y X ont assigné Monsieur AB AA, Madame AE AA et Madame AK AA épouse AF devant le juge des contentieux de la protection, statuant en référé, près le tribunal de proximité de VANVES aux fins de voir :

- Constater la résiliation du bail civil du 23 décembre 1980 à effet du […], date du décès de la locataire;
- Condamner les consorts AA et tous occupants de leur chef à quitter les lieux, dès la signification de l'ordonnance à intervenir, en les laissant en bon état d'entretien et de réparation, sous astreinte de 100€ par jour de retard en sus de l'indemnité d'occupation;
- Dire, qu'à défaut de libérer les lieux, les époux X seront autorisés à procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec le concours d'un commissaire de justice, de la force publique et d'un serrurier; que dans une telle hypothèse, ils seront autorisés à vider les lieux de tous meubles ou objets trouvés sur place et à les confier à un garde meubles aux frais, risques et périls des consorts AA;
- Condamner les consorts AA à leur payer une indemnité d'occupation de 23,32€ par jour depuis le 1er février 2023 inclus jusqu'à complète restitution des lieux;
- Débouter les consorts AA de l'ensemble de leurs prétentions, fins et conclus ions;
- Condamner les consorts AA à leur payer une somme de 1500€ par application de l'article 700 du code de procédure civile;
- Condamner les consorts AA aux entiers dépens.

L'affaire a été évoquée lors de l'audience tenue le mardi 23 mai 2023.

A cette date, Monsieur et Madame X ont réitéré leurs prétentions en indiquant, qu'à titre principal, ils sollicitaient l'expulsion de l'occupant du logement. Il n'y avait pas de bail verbal au profit de Monsieur AB AA. Celui-ci avait simplement réglé des indemnités d'occ ation pour les mois d'octobre 2022 à janvier 2023. Il n'avait rien réglé depuis le mois de février 2023. Ils étaient opposés à l'octroi d'un délai de 6 mois pour quitter les lieux. Ils n'acceptaient, à la rigueur, qu'un délai de deux mois.

Mesdames AA ont déclaré qu'elles étaient tout à fait disposées à restituer l'appartement à ses propriétaires, mais qu'elles étaient dans l'impossibilité de le faire, car leur frère se maintenait dans les lieux et avait seul les clefs.

Elles ont expliqué que leur frère Monsieur AB AA vivait avec leur mère dans l'appartement loué par Monsieur et Madame X. Selon un testament, rédigé le 10 septembre 2000, leur mère avait légué à son fils la quotité disponible de sa succession, ainsi que tous les meubles se trouvant dans le logement où elle habitait. A leur connaissance, leur frère n'avait pas sollicité le transfert du bail et, de toute façon, il ne remplissait pas les conditions pour bénéficier d'un tel transfert en vertu de l'article 5 de la loi du 1er septembre 1948. Le bail avait donc été résilié de plein droit par le décès de leur mère, survenu le […]. Elles ont soutenu que l'indemnité d'occupation n'était due que par le seul occupant effectif du bien immobilier auquel elles

n’avaient pas accès. Les relations avec leur frère étaient tendues. Dans un mail en date du 2 février 2023, adressé au notaire chargé de la succession, le bailleur avait indiqué que les loyers étaient à jour au 31 janvier 2023, ce qui autorisait à considérer que leur frère était titulaire d’un bail verbal et qu’elles n’étaient pas concernées par le litige portant sur l’occupation de l’appartement.
Elles ont donc demandé au juge des référés (et non au tribunal comme il est indiqué sur les conclusions visées lors des débats) de :
- Constater la résiliation de plein droit du bail du 23 décembre 1980 à effet du […], date du décès de la locataire;
- Juger que Monsieur AB AA est seul occupant sans droit ni titre du logement, […] 3 place de Stalingrad 92190 MEUDON;
Rejeter en conséquence les demandes financières des époux X énoncées à leur encontre;
- Subsidiairement, constater l’existence d’un bail verbal entre les époux X et Monsieur AB AA et rejeter les demandes financières des époux X énoncées à leur encontre;
-- En tout état de cause, condamner Monsieur AB AA à leur payer une somme de 600€ par application de l’article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.
Monsieur AB AA a reconnu qu’il était encore dans l’appartement, qui avait été loué, depuis 1980, à sa mère. Il a tenu à souligner que ses deux soeurs avaient été absentes depuis 1973. Il avait été très affecté par le décès de sa mère dont il s’était occupé seul, depuis longtemps. Il n’avait pas encore surmonté sa disparition. Il avait été son auxiliaire de vie et son aide soignant. Il était son salarié. Il avait renoncé à sa carrière d’artiste lyrique pour s’occuper d’elle. Il ne percevait comme ressources que 950€ par mois. Il n’avait pas fait de demande de logement social. Il était effectivement propriétaire d’un appartement de 3 pièces de 68m², situé […] à […] mais cet appartement n’était pas habitable et il n’avait pas les moyens de financer les travaux de rénovation.
Il avait besoin de 6 mois pour quitter les lieux et remettre ses affaires en ordre.
Un diagnostic social a été établi le 22 mai 2023 (veille de l’audience) et transmis à la juridiction.
Selon ce diagnostic, rédigé à la suite d’un entretien avec le défendeur, Monsieur AB AA a été l’auxiliaire de vie de sa mère pendant 14 ans, car celle-ci était en situation de handicap. De ce fait, il occupait le logement à titre gracieux. A la suite du décès de la locataire, il avait sollicité le transfert du bail. Il possédait plusieurs biens, dont certains en indivisions suite au décès de sa mère. Il était propriétaire d’un appartement à […] en cours de réhabilitation et d’un local commercial pour lequel il ne percevait que très peu de loyers. Il avait indiqué avoir assigné les locataires de ce local commercial. La réhabilitation de l’appartement n’avait pas pu être mise en oeuvre, faute de moyens financiers. Il avait engagé une formation d’aide soignant afin de reprendre une activité et il souhaitait devenir infirmier. Il ne percevait actuellement qu’un revenu de 900€ par mois au titre du chômage.

Il convenait qu’il était en difficultés financières et psychologiques. Il avait, en plus, un important crédit (70 000€) à rembourser. Il ne voulait pas engager une procédure de surendettement car son patrimoine devait lui permettre de vivre normalement et d’honorer ses charges. Il attendait que la succession soit réglée pour récupérer ce qui lui revenait. Il estimait être à jour du paiement de ses charges et ne souhaitait pas être aidé. Il espérait simplement obtenir un délai de 6 à 12 mois avant la mise en oeuvre d’une expulsion.
A l’issue des débats, il a été indiqué que la décision serait rendue le mardi 4 juillet 2023 avec mise à disposition au greffe.
En cours de délibéré, Monsieur AB AA a écrit, le 25 mai 2023, au juge des référés pour faire part de sa surprise quant à l’absence de renvoi pour un premier appel de l’affaire et parce qu’il n’avait pas pensé à remettre des pièces importantes. Il a produit des quittances d’indemnités d’occupation pour un local commercial à […] 4ème. Ces pièces n’ont pas été prises en considération pour la décision, car leur communication n’a pas été autorisée au cours du délibéré et leur portée ne peut être convenablement appréciée en dehors d’un débat contradictoire.
MOTIFS DE L’ORDONNANCE
Par application de l’article 834 du code de procédure civile, « Dans tous les cas d’urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence (notamment en matière de baux d’habitation), peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l’existence d’un différend »
L’article 835 du même code dispose que « le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d’une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures provisoires ou de remise en état qui s’imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l’existence de l’obligation n’est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier ou ordonner l’exécution de l’obligation même s’il s’agit d’une obligation de faire ».

Il est constant que, par acte sous seing privé en date du 23 décembre 1980, Monsieur Y X a consenti à Madame AH AA, seule, un bail d'habitation sur un logement […] […] […] (pièce 1 demandeurs). Ce bail a été expressément conclu sous le régime de l'article 3bis ou 3 quinquiès de la loi du 1er septembre 1948 et il a été précisé que les dispositions de ladite loi relatives au maintien dans les lieux et au prix des loyers cessaient d'être applicables le 1er novembre 1986.
Il est établi que la locataire est décédée, à son domicile, le […] (pièce 2 demandeurs).
En vertu de l'article 1742 du code civil « le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur ». Toutefois, l'article 85 de la loi n°2006-872 a ajouté un article 1bis à l'article 5 de la loi du 1er septembre 1948, aux termes duquel « nonobstant les dispositions de l'article 1742 du code civil, même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire…… toutefois le bénéfice du maintien dans les lieux appartient aux personnes visées au I du présent article ».
Il en résulte que le décès du locataire entraîne la résiliation du bail de plein droit. Le bail ne se transmet donc pas aux héritiers, contrairement à ce qui est prévu par le droit commun posé par l'article 1742 du code civil.

Selon le contrat de location, il n'y a pas de droit au maintien dans les lieux depuis le 1er novembre 1986, ce qui exclut donc le transfert du bénéfice du maintien dans les lieux. En tout état de cause, l'article 5-1 de la loi du 1er septembre 1948 réserve le bénéfice du transfert aux personnes suivantes :
- le conjoint,
- au partenaire lié par un pacte civil de solidarité,
- aux ascendants et aux personnes handicapées (incapacité permanente d'au moins 80%) vivant depuis plus d'une année avec le locataire avant son décès.
Monsieur AB AA n'est ni conjoint, ni partenaire, ni ascendant de la locataire et il n'a pas justifié d'être dans une situation de handicap à au moins 80% (au sens de l'article 27-2° de la loi du 1er septembre 1948).
Monsieur et Madame X sont donc fondés à voir constater la résiliation de plein droit du bail à la date du décès.
Le bail ne faisant pas partie de l'hérédité et Mesdames AA n'occupant pas l'appartement, les prétentions énoncées par les bailleurs à leur égard sont sans objet. Il n'y a pas lieu de statuer sur l'existence éventuelle d'un bail verbal au profit de Monsieur AB AA car celui-ci ne l'a aucunement revendiqué et une telle question, impliquant une analyse de fond, ne relève pas des attributions du juge des référés.
Monsieur et Madame X doivent donc être déboutés de l'ensemble de leurs prétentions énoncées contre Madame AE AA et Madame AG AA, en leur qualité d'héritières de la locataire, puisque le bail ne fait pas partie de la succession. La non restitution des lieux aux propriétaires ne résulte donc que d'une situation de pur fait, qui met exclusivement en cause Monsieur AB AA.
Monsieur AB AA est occupant sans droit ni titre du logement loué depuis le décès de la locataire, soit depuis le […], c'est à dire depuis presque 8 mois à la date des débats. En comptant le délai de 2 mois ouvert par l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution (délai ouvert depuis le commandement de quitter les lieux), il aura bénéficié d'au moins 10 mois pour quitter les lieux. Il n'a pas justifié d'avoir effectué des démarches de relogement, ni des démarches pour s'installer dans l'appartement dont il est propriétaire à […]. Il a déclaré avoir des ressources de l'ordre de 900€ par mois alors que l'indemnité d'occupation improprement qualifiée de loyer pour le logement a été réclamée pour un montant de 714,66€ depuis le mois de mai 2023, selon un courrier de l'agence BREVILLE IMMOBILIER en date du 17 mars 2023 produit aux débats. Il n'a pas sollicité et n'a pas justifié de la mise en place (lors du diagnostic social) d'un suivi budgétaire pour la gestion de ses affaires alors que l'efficacité de cette gestion pose question.
Bien que des règlements aient été effectués par Monsieur AB AA depuis le mois d'octobre 2022, en contrepartie de la jouissance du logement, ce seul élément n'est pas de nature à justifier l'octroi d'un délai de grâce pour la restitution des lieux, d'autant que Monsieur AB RÁMOS n'a pas lui même pris le soin de solliciter un tel délai auprès des bailleurs ou de leur mandataire avant l'engagement de la présente instance. Si les soins et l'attention apportés à sa mère, locataire, pendant de longues années, sont une marque d'affection certaine et sont appréciables en tant que tels, cette situation ne peut cependant pas justifier le maintien dans les lieux pendant une longue durée, alors qu'il n'y a plus de bail et que le défendeur dispose d'autres biens.
Il y a donc lieu d'ordonner l'expulsion de Monsieur AB AA et de tous occupants de son chef de l'appartement, […] […] selon les règles du droit commun, intégrant un délai de 2 mois depuis la signification du commandement de quitter les lieux.

$ Il est acquis que les indemnités d'occupation ont été réglées jusqu'en janvier 2023 inclus (pièce 3 demandeurs). D'autres règlements ont été effectués par la suite, mais il n'est pas établi que le terme de

février 2023 ait effectivement été réglé. C'est pourquoi Monsieur AB AA sera condamné à payer depuis le 1er février 2023 une indemnité journalière d'occupation de 23,32€ jusqu'à la restitution des lieux par la remise des clefs ou par l'effet de l'expulsion. Cette condamnation sera prononcée en deniers ou quittances, afin de tenir compte des règlements (à déduire) qui ont été effectués en mars et avril 2023.
Monsieur AB AA n'ayant pris aucune disposition connue pour quitter les lieux, il est équitable de le condamner à payer à Mesdames AA une somme de 600€ pour les frais exposés par celles-ci à l'occasion de cette instance (étant rappelé qu'elles ont été mises en cause du fait de son occupation du logement), outre une somme de 1200€, de même nature, au profit de Monsieur et Madame X.
PAR CES MOTIFS
Statuant par mise à disposition, par ordonnance contradictoire, en premier ressort;
CONSTATONS à la date du [...] la résiliation de plein droit du bail consenti le 23 décembre 1980 par Monsieur et Madame Y X à Madame AH AJ-AA sur un appartement [...] [...] [...] par l'effet du décès de la locataire survenu à cette date;
CONSTATONS, en conséquence, que le bail ne fait pas partie de l'hérédité et que Madame AE AA et Madame AG AA doivent être mises hors de cause;
DEBOUTONS, en conséquence, Monsieur et Madame Y X de l'ensemble de leurs prétentions énoncées contre Madame AE AA et Madame AG AA;
ORDONNONS en conséquence l'expulsion de Monsieur AB AA et de tous occupants de son chef de l'appartement [...] [...] [...] avec, si besoin, le concours de la force publique et d'un serrurier, passé le délai de 2 mois faisant suite à la délivrance d'un commandement de quitter les lieux conformément aux dispositions des articles L 412-1 et suivants, R 411-1 et suivants, R 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution;
DISONS que le sort des meubles sera réglé conformément aux articles L 433-1 et suivants et R 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution;
FIXONS l'indemnité journalière d'occupation provisionnelle (charges comprises) à une somme égale à 23,32€ (ce qui équivaut à 722,92€ pour un mois de 31 jours);
CONDAMNONS Monsieur AB AA à payer en deniers ou quittances à Monsieur et Madame Y X l'indemnité journalière d'occupation ci-dessus quantifiée depuis le 1er février 2023 jusqu'à la libération effective des locaux par la remise des clefs au bailleur ou par l'effet de l'expulsion;
CONDAMNONS Monsieur AB AA à payer à Monsieur et Madame Y X une somme de 1200€ par application de l'article 700 du code de procédure civile;
CONDAMNONS Monsieur AB AA à payer à Madame AE AA et Madame AG AA une somme globale de 600€ par application de l'article 700 du code de procédure civile;
CONDAMNONS Monsieur AB AA aux dépens, en ce compris le coût de l'assignation qui a été délivrée à Mesdames AA;
RAPPELONS que la présente ordonnance est exécutoire de droit; En Conséquence
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de Ainsi jugé et mis à disposition au greffe, les jour, mois et an susdits.
AM Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de proximité d'y tenir la mainLA PRESIDENTE LA GREFFIERE A tous commandants et officiers de la force publique de prêter mi main forte lorsqu'ils en seront également requis.
Pagevesle 04/07/2023
Le Greffier