AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE METZ
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
3 rue Haute-Pierre - BP 81022 - 57036 METZ CEDEX 1

JUGEMENT DU 19 MAI 2025

N° RG 25/00121 - N° Portalis DBZJ-W-B7J-LF6Y

Minute JCP n°

PARTIE DEMANDERESSE :

S.A. BATIGERE HABITAT
dont le siège social est sis [Adresse 1]

Représentée par Me Séréna KASTLER, avocat au barreau de THIONVILLE

PARTIE DÉFENDERESSE :

Monsieur [O] [X]
[Adresse 2]

Non comparant, ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU PRONONCÉ :

JUGE : Mathilde DESAUBLIAUX

GREFFIER : Hélène PLANTON

Débats à l'audience publique du 17 mars 2025

Délivrance de copies :
- clause exécutoire délivrée le à Me [U]

- copie certifiée conforme délivrée le à

EXPOSE DU LITIGE

Selon contrat du 18 juin 2003, la SA d'HLM BATIGERE-SAREL, désormais dénommée SA BATIGERE HABITAT, a donné à bail à Madame [L] [K] un logement à usage d'habitation situé [Adresse 2] pour un loyer mensuel de 345,76 euros outre14,29 euros de provisions sur charges.

Par courrier daté du 28 mars 2011 et reçu le 7 avril 2011, la bailleresse a confirmé la bonne réception du préavis de départ envoyé par Madame [L] [K] et lui a indiqué qu'elle restait tenue solidairement au paiement des loyers avec Monsieur [O] [X] jusqu'à expiration du délai de préavis au 3 mai 2011.

Par courrier daté du 5 avril 2011 et réceptionné le 6 avril 2011, la société BATIGERE-SAREL a informé Monsieur [O] [X] du fait qu'en raison du départ de Madame [L] [K], il restait seul titulaire du bail et serait, à compter du 3 mai 2011, seul tenu au paiement des loyers et des charges du logement.

Des loyers étant demeurés impayés, la SA BATIGERE a fait signifier à Monsieur [O] [X] le 30 août 2023 un commandement de payer visant la clause résolutoire pour une somme en principal de 1184,04 euros.

En l'absence de régularisation des paiements, la SA BATIGERE a fait assigner Monsieur [O] [X] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Metz statuant en référé, par acte de commissaire de justice signifié à étude le 28 novembre 2023, aux fins notamment d'obtenir le constat de l'acquisition des effets de la clause résolutoire et la condamnation de Monsieur [O] [X] au paiement de l'arriéré locatif et d'une indemnité d'occupation.

Par ordonnance de référé rendue le 28 mai 2024, le juge des contentieux de la protection a jugé qu'il n'y avait pas lieu à référé au vu de l'existence d'une contestation sérieuse et a condamné Monsieur [O] [X] au paiement, à titre provisionnel, d'une somme de 4501,05 euros au titre de l'arriéré de loyer au mois de février 2024 (loyer dû au titre du mois de février 2024 inclus).

Par acte de commissaire de justice du 6 août 2024, la SA BATIGERE HABITAT a fait signifier à Monsieur [O] [X] une mise en demeure d'avoir à justifier de l'occupation du logement dans le délai d'un mois.

Un procès-verbal de constat d'abandon du domicile a ensuite été dressé par commissaire de justice le 6 septembre 2024, selon la procédure de l'article 14-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Sur le fondement de ce constat d'abandon, la SA BATIGERE HABITAT a déposé une requête aux fins de reprise du logement devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Metz le 30 septembre 2024.

Par ordonnance en date du 2 octobre 2024, le juge des contentieux de la protection a rejeté cette demande au motif qu'il n'était pas justifié de l'existence d'un contrat de bail liant la SA BATIGERE HABITAT à Monsieur [X] et qu'il n'existait pas de lien de droit entre Madame [L] [K] (titulaire du contrat de bail produit par la SA BATIGERE HABITAT) et Monsieur [O] [X]obligeant l'intéressé à répondu du contrat de bail conclu le 18 juin 2003 par Madame [L] [K].

Par acte de commissaire de justice en date du 13 janvier 2025, la SA BATIGERE HABITAT a fait assigner Monsieur [O] [X] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Metz aux fins d'obtenir :
- le prononcé de la résiliation du bail la liant à Monsieur [O] [X] et portant sur le logement situé [Adresse 2] à [Localité 3] ;
- l'autorisation de faire procéder à l'expulsion de Monsieur [O] [X] et de tout occupant de son chef du logement situé [Adresse 2] à [Localité 3] ;

- le constat de l'abandon des locaux par Monsieur [O] [X] ;
- l'autorisation de reprendre possession des locaux abandonnés ;
- que soient déclarés abandonnés les biens sans valeur marchande et que soit autorisée la vente des biens de valeur ;
- la condamnation de Monsieur [O] [X] à lui verser la somme de 18 692,07 euros au titre des loyers et charges impayés au 11 décembre 2024, déduction faite de la somme de 4 501,05 euros à laquelle l'intéressé avait été condamné à titre provisionnel par ordonnance du juge des référés du 28 mai 2024, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur cette somme, outre les loyers échus postérieurement à cette date, avec intérêts au taux légal produits par chacune des échéances impayées ;
- la condamnation de Monsieur [O] [X] à lui verser une indemnité d'occupation d'un montant de 1 791,06 euros par mois à compter de la résiliation du bail et jusqu'à reprise des lieux, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité de chaque terme à échoir, et que soit déclaré que cette indemnité serait revalorisée selon la réglementation propre aux loyers d'HLM devenus ESH ;
- la condamnation de Monsieur [O] [X] aux dépens en ce compris, le coût de la mise en demeure du 6 septembre 2024, les frais de serrurier, témoins, et le coût du constat d'abandon du 26 septembre 2024 et à lui verser la somme de 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle indiquait, au soutien de ses demandes de résiliation du bail et d'expulsion du locataire, qu'à la suite du départ de Madame [L] [K], s'était conclu un bail verbal avec Monsieur [O] [X] qui après avoir un temps poursuivi le paiement du loyer et des charges, avait cessé de les régler.

Pour soutenir sa demande d'indemnité d'occupation, la Sa BATIGERE HABITAT exposait que le loyer mensuel s'élevait à 1 791,06 euros et se décomposait comme suit : 507,37 euros de loyer, 1 251,60 euros de supplément de loyer de solidarité, 7,62 euros d'enquête sociale et 24,47 euros de provisions sur charges.

Enfin, s'agissant de ses demandes de constat d'abandon du logement, d'autorisation de reprise des lieux et de déclaration d'abandon des biens restants, la Sa BATIGERE HABITAT faisait valoir, sur le fondement de l'article 14-1 alinéa 5 de la loi du 06 juillet 1989, qu'il ressortait des pièces produites que Monsieur [X] avait abandonné le logement loué.

A l'audience du 17 mars 2025, la SA BATIGERE HABITAT était représentée par Maître KASTLER, avocat au barreau de Thionville ; Monsieur [O] [X], assigné selon les modalités prévues à l'article 659 du Code de procédure civile, n'a pas comparu et n'était pas représenté.

La SA BATIGERE HABITAT, se reportant aux termes de son assignation, a maintenu ses demandes, précisant que la dette locative était désormais de 23 806,26 euros au 14 mars 2025.
Elle s'est opposée à l'octroi de délais de paiement au profit du défendeur.

L'affaire est mise en délibéré au 19 mai 2025 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION :

A titre liminaire il sera constaté que bien que sollicitant le constat de l'abandon des locaux par Monsieur [O] [X] et l'autorisation de reprendre possession des locaux abandonnés, la SA BATIGERE HABITAT ne sollicite pas le constat de la résiliation du bail sur le fondement de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989. C'est donc sa demande de prononcé de la résiliation du contrat de bail qui sera examinée en premier.

Sur les demandes tendant au prononcé de la résiliation du bail et à l'autorisation de faire procéder à l'expulsion de Monsieur [O] [X]

La question de l'existence d'un bail verbal liant les parties

Aux termes de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, un contrat de location d'un local à usage d'habitation doit être établi

par écrit. Cette formalité n'est toutefois pas prescrite à peine de nullité et un bail verbal peut donc valablement être conclu.

En application de l'article 1715 du code civil, la preuve du bail verbal peut être rapportée par tout moyen dès lors que celui-ci a reçu un commencement d'exécution.

En vertu des articles 9 du code de procédure civile et 1353 du code civil, c'est au demandeur à l'action tendant au prononcé de la résiliation d'un contrat de bail qu'il appartient de rapporter la preuve de l'existence dudit bail.

En l'espèce, la SA BATIGERE HABITAT se prévaut de l'existence d'un bail verbal la liant à Monsieur [O] [X].

Elle justifie :
- de la conclusion, par la société BATIGERE-SAREL, aux droits de laquelle elle vient, d'un bail d'habitation écrit avec Madame [L] [K] en date du 18 juin 2003 ;
- du fait que par courrier recommandé en date du 28 mars 2011 et reçu le 7 avril 2011, la société BATIGERE-SAREL a confirmé la bonne réception du préavis de départ envoyé par Madame [L] [K] et lui a indiqué qu'elle restait tenue solidairement au paiement des loyers avec Monsieur [O] [X] jusqu'à expiration du délai de préavis au 03 mai 2011 ;
- du fait que par courrier daté du 5 avril 2011 et réceptionné le 6 avril 2011, la société BATIGERE-SAREL a informé Monsieur [O] [X] du fait qu'en raison du départ de Madame [L] [K], il restait seul titulaire du bail et serait, à compter du 3 mai 2011, seul tenu au paiement des loyers et des charges du logement.

Si aucun avenant au contrat de bail mentionnant la reprise du bail par Monsieur [O] [X] n'est versé au débat, la bailleresse produit un historique de compte dressé au nom de M. [O] [X] qui fait état de paiements de loyers effectués par lui postérieurement à la prise d'acte du congé donné par la locataire initiale.

Monsieur [O] [X] n'ayant pas comparu, n'a pu apporter aucune précision sur l'existence du bail allégué par la SA BATIGERE HABITAT.

Dans ces conditions, l'historique de compte produit par la SA BATIGERE HABITAT suffit à établir le commencement d'exécution du bail verbal, au sens de l'article 1715 du code civil.

Il résulte en outre des modalités de signification du commandement de payer visant la clause résolutoire adressé par la société BATIGERE à Monsieur [X] le 30 août 2023 que la certitude du domicile de Monsieur [X] au [Adresse 2] est caractérisée par la présence de son nom sur la sonnette et par la vérification des pages blanches de l'annuaire téléphonique.

L'assignation en référé du 28 novembre 2023 mentionne également que le domicile du destinataire au [Adresse 2] est confirmé par un voisin ainsi que par le facteur.

Enfin, la SA BATIGERE HABITAT produit en pièce n°12 une fiche signalétique d'impayé locatif qu'elle a adressée à la Caisse aux allocations familiales (CAF) (courrier reçu par la CAF le 22 août 2023), mentionnant un numéro d'allocataire correspondant au nom de Monsieur [O] [X].

Il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'un bail verbal portant sur le logement situé au [Adresse 2] à [Localité 3] lie la SA BATIGERE HABITAT à Monsieur [O] [X].

Les demandes de prononcé de la résiliation du bail et d'expulsion de Monsieur [O] [X]

Aux termes de l'article 1184 du code civil, dans sa version en vigueur à la date de conclusion du bail litigieux, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisferait 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. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.

L'article l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le paiement du loyer et des charges récupérables est une obligation essentielle du contrat de bail. Il est à ce titre constant qu'un défaut de paiement de loyer pendant plusieurs mois caractérise un manquement contractuel suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail.

En l'espèce, il ressort des historiques de compte versés aux débats par la SA BATIGERE HABITAT que les loyers et les charges n'ont pas été réglés par Monsieur [O] [X] pendant plusieurs mois de sorte qu'au 14 mars 2025, l'arriéré locatif s'établissait à 24 376,85 euros.

Monsieur [O] [X] n'ayant pas comparu, n'a pu formuler aucune observation sur l'exécution de ses obligations contractuelles.

Le défaut de paiement du loyer et des charges pendant plusieurs mois constitue un manquement grave du locataire à ses obligations contractuelles.

En conséquence, la résiliation du bail verbal sera prononcée à la date du 6 septembre 2024 (date d'établissement du procès-verbal d'abandon de domicile) et l'expulsion de Monsieur [O] [X] ordonnée selon les modalités prévues au dispositif de la présente décision.

Il sera rappelé que le sort du mobilier garnissant le logement est prévu par les articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution dont l'application relève, en cas de difficulté, de la compétence du juge de l'exécution et non de la présente juridiction.

Le prononcé de la résiliation du contrat de bail et l'autorisation de faire procéder à l'expulsion de Monsieur [O] [X] rendent sans objet les demandes de la SA BATIGERE HABITAT tendant au constat de l'abandon du logement et des biens et à l'autorisation de reprendre les lieux loués sur le fondement de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Sur la demande de condamnation au paiement de l'arriéré de loyer et de charges

Aux termes de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 : "Le locataire est obligé : a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. [...]"

En l'espèce, la SA BATIGERE HABITAT sollicite la condamnation de Monsieur [O] [X] à lui verser 23 806,26 euros au titre de l'arriéré locatif au 14 mars 2025.

Elle produit au soutien de sa demande un historique de compte dont il résulte qu'au 14 mars 2025 la dette locative était de 24 376,85 euros en ce compris des frais de poursuite et des frais de rejet.

La résiliation ayant été prononcée au 6 septembre 2024, c'est à cette date qu'il convient de se placer pour fixer le montant dû par Monsieur [O] [X] au titre de l'arriéré locatif.

D'après l'historique de compte produit, au 6 septembre 2024, l'arriéré locatif était de 13 677,10 euros.

Monsieur [O] [X] n'ayant pas comparu, n'a pu formuler aucun observation sur le montant réclamé ni apporter de précisions sur sa situation financière actuelle.

Il sera en conséquence condamné à verser à la SA BATIGERE HABITAT 13 677,10 euros au titre de l'arriéré locatif à la date de la résiliation du contrat de bail, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation (13 janvier 2025).

Sur la demande de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation

Bien que sollicitant la condamnation de Monsieur [O] [X] à lui verser une indemnité d'occupation de 1 791,06 euros par mois, la SA BATIGERE HABITAT ne justifie pas du fait que l'intéressé occupe toujours les lieux loués (le procès-verbal de constat d'abandon de domicile du 6 septembre 2024 qu'elle produit en pièce n°8 permet au contraire d'établir que Monsieur [O] [X] n'occupe plus le logement loué, ce depuis plusieurs mois).

Elle sera en conséquence déboutée de cette demande.

Sur les demandes accessoires

Monsieur [O] [X], partie perdante, sera condamné aux dépens, en ce compris les frais liés à la procédure de constat d'abandon de domicile, et à verser 300 euros à la SA BATIGERE HABITAT sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Il y a lieu de rappeler que la présente décision est exécutoire par provision.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE l'existence d'un bail verbal liant la SA BATIGERE HABITAT à Monsieur [O] [X] et portant sur le logement situé [Adresse 2] ;

PRONONCE, à la date du 6 septembre 2024, la résiliation du bail verbal liant la SA BATIGERE HABITAT à Monsieur [O] [X], portant sur le logement situé [Adresse 2] ;

ORDONNE en conséquence à Monsieur [O] [X] et à tous occupants de son chef de libérer l'appartement dans le mois de la signification du présent jugement ;

DIT qu'à défaut pour Monsieur [O] [X] d'avoir volontairement libéré les lieux dans ce délai, la SA BATIGERE HABITAT pourra faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

DECLARE les demandes de la SA BATIGERE HABITAT tendant au constat de l'abandon du logement et des biens et à l'autorisation de reprendre les lieux loués sur le fondement de l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 sans objet ;

DIT que le sort des biens mobiliers trouvés dans les lieux sera régi par les dispositions prévues par les articles L433-1 et R433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE Monsieur [O] [X] à verser à la SA BATIGERE HABITAT 13 677,10 euros au titre de l'arriéré locatif au 6 septembre 2024 avec intérêts au taux légal à compter du 13 janvier 2025 ;

DEBOUTE la SA BATIGERE HABITAT de sa demande tendant à la condamnation de Monsieur [O] [X] au paiement d'une indemnité d'occupation ;

CONDAMNE Monsieur [O] [X] aux dépens en ce compris les frais liés à la procédure de constat d'abandon de domicile ;

CONDAMNE Monsieur [O] [X] à verser à 300 euros à la SA BATIGERE HABITAT au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire par provision.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du Juge des contentieux de la protection, le 19 mai 2025, la minute étant signée par Madame DESAUBLIAUX, vice-présidente, et par Madame PLANTON, greffière.

La greffière, La vice-présidente,