N° RG 25/07488 - N° Portalis DBVX-V-B7J-QRRH

Décision du Tribunal de proximité de Lyon en référé du 20 juin 2025

RG : 24/03213

[I]

C/

[F]

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

8ème chambre

ARRÊT DU 03 Juin 2026

APPELANTE :

Mme [G] [I]

née le 01 Janvier 1937 à [Localité 1] (MAROC)

[Adresse 1]

[Localité 2]

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2025-012300 du 25/09/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Lyon)

Représentée par Me Jacques MEGAM, avocat au barreau de LYON, toque : 2177

INTIMÉE :

Mme [T] [F]

née le 11 Juin 1946 à [Localité 3]

[Adresse 2]

[Localité 4]

Représentée par Me Marie-françoise ROUX-FRANCOIS de la SELAS CABINET ROUX-FRANCOIS, avocat au barreau de LYON, toque : 823

* * * * * *

Date de clôture de l'instruction : 21 Avril 2026

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 28 Avril 2026

Date de mise à disposition : 03 Juin 2026

Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :

- Véronique DRAHI, président

- Nathalie LAURENT, conseiller

- Olivier GOURSAUD, magistrat honoraire

assistés pendant les débats de William BOUKADIA, greffier

A l'audience, un membre de la cour a fait le rapport.

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Véronique DRAHI, président, et par William BOUKADIA, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * *

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte authentique du 26 juin 2006, Mme [T] [F] a donné à bail à Mme [G] [I], née [M] et son fils M. [B] [I] un appartement situé [Adresse 1], avec effet au 15 juin 2006 pour une durée de trois ans, renouvelée depuis lors.

Le loyer mensuel a été fixé à 440 €, outre une provision sur charges de 40 €.

La gestion du bien a été confiée à la société Régie Générale de [Localité 5] suivant mandat du 20 juin 2006.

Le 23 octobre 2020, M. [I] a donné congé des lieux, de sorte que Mme [Adresse 3] est demeurée seule titulaire du bail.

Par acte du 9 octobre 2023, le bailleur a délivré à la locataire un congé pour vendre, avec effet au 14 juillet 2024.

Par courrier du 15 mai 2024, Mme [I] a contesté la validité de ce congé. Par courriel du 24 mai 2024, la Régie Générale de [Localité 5], mandataire de la bailleresse, lui en a confirmé la validité, en lui indiquant qu'elle devait quitter les lieux à la date d'effet.

Le 11 juin 2024, le bailleur a convoqué la locataire en vue de l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire.

Le 18 juin 2024, Mme [I] a réitéré sa contestation.

Selon procès-verbal de constat du 15 juillet 2024, la locataire n'a pas ouvert au commissaire de justice mandaté pour procéder à l'état des lieux, lequel a constaté son maintien dans les lieux.

Mme [F] déclare avoir ensuite adressé à sa locataire une lettre recommandée avec AR du 1er août 2024 pour l'inviter à quitter les lieux que cette dernière n'a pas retiré et qui a été réitérée par voie suivie le 1er octobre.

Par acte du 25 octobre 2024, Mme [F] a fait assigner Mme [I] devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Lyon aux fins de voir constater la validité du congé et ordonner son expulsion.

Il est par ailleurs établi que Mme [I] a entrepris des démarches en vue de son relogement, ayant abouti à une décision favorable au titre du droit au logement opposable (DALO), sans qu'une proposition de logement ne lui ait été faite à ce jour.

Par ordonnance du 20 juin 2025, le juge des référés a :

- Dit ni avoir lieu à référé s'agissant de la validation du congé pour vente délivré le 9 octobre 2023 ;

- Constaté que le congé pour vente a pris effet le 14 juin 2024, de sorte que le bail signé le 26 juin 2006, avec effet au 15 juin 2006 est résilié ;

- Constaté que Mme [I] est occupant sans droit, ni titre du logement sis [Adresse 1] depuis lors ;

- Ordonné, à défaut de départ volontaire, l'expulsion des locaux sus visés de Mme [I], et de tout occupant de son chef, avec l'assistance de commissaire de justice, d'un serrurier et, en tant que de besoin, de la force publique ;

- Dis que Mme [I] bénéficiera du délai de deux mois, suivant commandement de quitter les lieux, telles que prévues à l'article L4 112'un du code de procédure civile d'exécution, délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne pas avoir lu ;

- Accordé à Mme [I], un délai supplémentaire de cinq mois pour quitter les lieux en application des articles L. 412-3 et 4 du code de procédure civile d'exécution ;

- Rappelé que les opérations d'expulsion se dérouleront conformément aux dispositions des articles R433-1 du code de procédure civile d'exécution ;

- Fixé une indemnité d'occupation mensuelle, provisionnel, égal au montant du loyer et des

charges telles qu'il aurait été si le bail s'était poursuivi, due à compter du prononcé du présent jugement et jusqu'à son départ effective des lieux ;

- Condamné Mme [I] à payer à Mme [F] une indemnité d'occupation provisionnelle comme fixé ci-avant jusqu'à libération effective des lieux ;

- Laissé à chaque partie la charge des frais non compris dans les dépens qu'elle a exposés ;

- Condamné Mme [I] aux entiers dépens.

La décision a été signifiée à Mme [I] le 4 juillet 2025, de même qu'il a été signifié un commandement de quitter les lieux, le même jour.

Par déclaration enregistrée le 17 septembre 2025, Mme [I] a interjeté appel de cette ordonnance.

Par conclusions régularisées au RPVA le 17 octobre 2025, Mme [I] demande à la cour :

- Déclarer fondé l'appel interjeté ;

Y faisant droit,

- Infirmer la décision entreprise et statuant à nouveau,

- Décharger Mme [I] des condamnations prononcées par le premier juge en ce qu'il a :

* constaté que le congé pour vente a pris effet le 14 juin 2024, de sorte que le bail signé le 26 juin 2006, avec effet au 15 juin 2006 est résilié,

* constaté que Mme [I] est occupant sans droit, ni titre du logement sis [Adresse 1] depuis lors,

* ordonné l'expulsion des locaux sus visés de Mme [I], et de tout occupant de son chef, avec l'assistance de Commissaire de justice, d'un serrurier et, en tant que de besoin, de la force publique,

* fixé une indemnité d'occupation mensuelle, provisionnel, égal au montant du loyer et des charges telles qu'il aurait été. Si le bail, c'était poursuivi, dû à compter du prononcé du présent jugement et jusqu'à son départ effectif des lieux,

* condamné Mme [I] à payer à Madame [T] [F] une indemnité d'occupation provisionnelle comme fixé, si, avant jusqu'à libération effective de lieux ;

Y ajoutant,

- Juger nul et à défaut irrégulier le congé délivré à Mme [I] par Mme [F] en sa qualité de bailleur ;

- Juger excessif le prix fixé par Mme [F] pour la vente du logement ;

- Accorder à Mme [I] un délai de 24 mois pour se reloger et à défaut des délais renouvelables ;

- Rejeter l'ensemble des prétentions, fins et conclusions de Mme [F] ;

- Condamner Mme [F] au paiement de la somme de 1.200 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et de l'article 37 de la loi de 1991 relative à l'aide juridique, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance ;

- Dire que ceux d'appel seront recouvrés directement par Maître Megam conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle.

Par conclusions régularisées au RPVA le 16 décembre 2025, Mme [F] demande à la cour :

- Confirmer l'ordonnance de référé du 20 juin 2025 en toutes ses dispositions ;

- Et de ce fait, rejeter toutes demandes et prétentions de Mme [I] [G] ;

En conséquence,

- Juger que le congé pour vente a pris effet le 14 juillet 2024, de sorte que le bail signé le 26 juin 2006 avec effet au 15 juillet 2006 est résilié ;

- Juger que Mme [I] est occupante sans droit ni titre du logement sis [Adresse 1] depuis lors ;

- Ordonner à défaut de départ volontaire, l'expulsion des locaux susvisés de Mme [I] et de tout occupant de son chef avec l'assistance d'un commissaire de justice, d'un serrurier et, en tant que de besoin de la force publique ;

- Juger que Mme [I] bénéficiera du délai de deux mois suivant commandement de quitter tel que prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu ;

- Juger que Mme [I] aura droit à un délai supplémentaire de cinq mois pour quitter les lieux en application des articles L. 412-3 et 4 du code des procédures civiles d'exécution ;

- Juger que les opérations d'expulsion se dérouleront conformément aux dispositions des articles R. 433-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

- Condamner Mme [I] à payer une indemnité d'occupation mensuelle provisionnelle, égale au montant du loyer et des charges tel qu'il aurait été si le bail s'était poursuivi, due à compter du prononcé du 20 juin 2025 et jusqu'à son départ effectif des lieux ;

- Condamner Mme [I] à payer à Mme [F] l'indemnité d'occupation provisionnelle comme fixée ci-avant jusqu'à la libération effective des lieux ;

- Condamner Mme [I] à payer la somme de 820,60 € arrêtée au 21 octobre 2025 et à réactualiser au jour de la décision à intervenir ;

- Condamner Mme [I] à payer une somme de 2.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Condamner Mme [I] aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Maître Roux-François, avocat au barreau de Lyon, sur son affirmation de droit.

Par ordonnance du 30 mars 2026, la juridiction du premier président a :

- rejeté la demande d'arrêt de l'exécution provisoire présentée par Mme [I],

- déclaré irrecevables les demandes respectives des parties tendant à suspendre toute mesure d'expulsion jusqu'à ce qu'il soit statué sur l'appel au fond et à juger que l'expulsion sera ordonnée au 1er avril 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, il sera rappelé que les 'demandes' tendant à voir 'constater' ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile et ne saisissent pas la cour ; il en est de même des 'demandes' tendant à voir 'dire et juger' lorsque celles-ci développent en réalité des moyens.

Sur la résiliation du bail et la demande d'expulsion

Selon l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge des référés, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Bien que les parties ne visent que ce texte, le premier juge a, à juste titre, statué sur le fondement de l'article 835 du code de procédure civile, en vertu de l'article 12 du même code, dès lors que la bailleresse se prévaut de l'occupation sans droit ni titre de l'appelante.

Selon l'alinéa 1er de ce texte, le juge des contentieux de la protection peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Mme [I] soutient d'abord qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de statuer sur la validité d'un congé, une telle appréciation impliquant l'examen d'une question de fond.

Elle conteste, à ce titre, la régularité formelle de l'acte, en faisant valoir :

* l'absence de preuve de notification régulière du courrier du 1er août 2024 par lequel la bailleresse l'aurait invitée à quitter les lieux,

* les incohérences affectant le procès-verbal du commissaire de justice, tenant notamment à une contradiction dans la description des circonstances de l'intervention, de nature à faire naître un doute sur les conditions de délivrance de l'acte

et le respect des formalités légales, dès lors que le commissaire de justice a indiqué s'être, à défaut de réponse, retirer aux environs de 9h45 tout en expliquant qu'un instant après commençant à se retirer une personne de sexe masculin s'est présentée à lui.

Elle soutient, ensuite, que le congé pour vendre est irrégulier en raison du caractère excessif du prix proposé, alors que le prix ne doit pas être dissuasif, sous peine d'affecter la validité du congé, alors que le prix fixé à 255 000 € excède sensiblement la valeur du marché, estimée à environ 220 300 € et qu'il n'a suscité aucun intérêt d'acquéreur, ce qui traduirait son absence de volonté réelle de vendre. Elle ajoute que le bailleur ne justifie pas de démarches sérieuses en vue de la cession du bien.

Elle sollicite le rejet de la demande d'expulsion, ou tout au moins son aménagement.

Mme [F] soutient que, sans trancher une contestation de fond, le juge des référés pouvait constater, en l'absence de contestation sérieuse, la prise d'effet du congé au 14 juillet 2024 et la résiliation du bail, ce qu'il a fait.

Elle fait valoir que :

- le congé a été régulièrement délivré, alors que Mme [I] n'a tout simplement pas retiré le courrier du 1er août 2024,

- s'agissant des circonstances de l'acte, elle se trompe de document visant le procès-verbal de constat d'état des lieux du 15 juillet 2024 et non l'acte qui lui a été signifié le 9 octobre 2023 et qui constitue le congé,

- le caractère prétendument excessif du prix n'est pas établi,

- elle justifie, au contraire, d'éléments de comparaison démontrant la cohérence du prix pratiqué (vente d'un appartement de 41 m située dans la même résidence au mois de juillet 2023 pour un prix de l'ordre de 267.000 €).

Elle rappelle également que sa décision de vendre est légitime, compte tenu de son âge (79 ans) et de la nécessité d'assurer le paiement d'une maison de retraite.

Elle soutient que Mme [I], se maintenant dans les lieux sans droit ni titre, cause un trouble manifestement illicite justifiant son expulsion.

Sur ce,

L'occupation d'un bien sans l'autorisation du légitime propriétaire ou la poursuite de cette occupation malgré la

délivrance d'un congé valable constitue un trouble manifestement illicite au sens du texte susvisé, en ce qu'il porte atteinte directement et de manière évidente au droit de propriété, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 disposant en matière de congé donné par le bailleur qu'à l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des lieux loués.

S'il n'appartient pas au juge des référés de valider ou d'annuler le congé pour vendre délivré par Mme [F], il relève de ses pouvoirs de s'assurer que ce dernier n'est pas manifestement annulable comme le soutient l'appelante.

A ce titre, Mme [I] évoque un courrier du 1er août 2024 que Mme [F] justifie lui avoir adressé par lettre recommandée avec AR l'invitant à quitter les lieux mais qu'elle n'a pas retiré et qui au demeurant ne correspond pas au congé, lequel a été délivré par acte d'huissier du 9 octobre 2023, alors que le procès-verbal du 15 juillet 2024 ne constitue pas davantage le-dit congé mais correspond à la venue du commissaire de justice aux fins d'état des lieux de sortie et dont les mentions, qui ne sont en rien contradictoires, ne sauraient entacher la régularité formelle du congé, telle qu'elle résulte de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Par ailleurs, Mme [I] ne justifie pas du caractère excessif du prix de mise en vente du bien par la bailleresse, ne versant aux débats qu'une estimation non datée, d'un bien situé dans la même rue sans autre précision, en sorte que le premier juge a légitimement considéré qu'il n'y avait pas de contestations sérieuses à la validité du congé et ce d'autant plus que Mme [F] justifie de la vente d'un appartement de même taille dans la même résidence au prix de 267 000 €. Enfin, rien ne permet de mettre en doute son intention de vendre pour aller en maison de retraite, même s'il n'est pas justifié de démarches concrètes à cet effet.

La cour confirme en conséquence l'ordonnance déférée en ce qu'elle a constaté qu'à défaut d'irrégularité manifeste du congé, le bail était résilié depuis le 15 juillet 2024, date d'effet du congé en sorte que Mme [I] est occupante sans droit ni titre depuis cette date causant un trouble manifestement illicite à Mme [F].

La cour confirme également que la seule mesure de nature à faire cesser ce trouble est l'expulsion de Mme [I], sous la seule réserve de l'octroi d'éventuels délais pour quitter les lieux qu'elle sollicite et pour lesquels elle fait valoir sa situation personnelle.

Sur la demande subsidiaire de délais pour quitter les lieux

Selon l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, 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 conditions normales.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

L'article L. 412-4 du même code précise que 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 obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne 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'occupant 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.

Mme [I] sollicite l'octroi de délais renouvelables sur le fondement de ce texte, faisant valoir que le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation à ce titre et invoquant :

- l'absence de proposition de logement malgré une décision favorable au titre du DALO,

- l'absence consécutive de solution de relogement, dans un marché locatif particulièrement tendu,

- la modestie de ses ressources (505,80 € de pension de retraite, 482,51 € de retraite de réversion outre 124 € d'allocation logement),

- son état de santé précaire.

Elle ajoute que le bailleur ne justifie ni de démarches effectives de mise en vente du bien ni de la réalité de son projet d'entrée en maison de retraite.

Mme [F] s'y oppose en soutenant que :

- la procédure DALO a été engagée tardivement et de manière incomplète,

- la locataire ne justifie pas de démarches suffisantes pour se reloger,

- les éléments produits ne permettent d'établir la réalité de la situation invoquée,

- la locataire présente ses ressources de manière incomplète.

Sur ce,

Agée de 89 ans, Mme [I] ne perçoit qu'une retraite modeste de 922 € par mois, pension de reversion incluse, outre 124 euros d'aide au logement, ce qui ne lui permet pas de prétendre à un logement du parc privé, raison pour laquelle elle est prioritaire dans le parc social, au vu de la décision de la Commission de Médiation Droit. Elle a par ailleurs des problèmes de santé, étant suivie en cardiologie. Comme retenu par le premier juge, le fait d'avoir été reconnue prioritaire pour l'accès à un logement social suffit à caractériser l'absence de possibilité pour elle d'être relogée dans des conditions normales.

De son côté, Mme [F] est âgée de 79 ans et fait état de son souhait d'aller en maison de retraite sans pour autant justifier de démarches en ce sens, ce qui ne remet pas en cause la validité du congé mais témoigne de ce qu'elle n'est pas dans l'urgence.

La cour confirme en conséquence la décision de première instance qui lui a accordé un délai supplémentaire de 5 mois qui expirait le 5 février 2026. Toutefois, compte tenu des délais de procédure ayant conduit à lui faire bénéficier de presque 4 mois supplémentaires, la cour rejette sa demande d'octroi d'un délai de 24 mois, quantum au demeurant non prévu par les textes.

Sur l'indemnité d'occupation :

En vertu de l'article 835 du code de procédure civile, il peut être alloué en référé, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, une provision au créancier.

Mme [F] soutient que la locataire n'est pas à jour de ses obligations financières, notamment en raison de l'absence de prise en compte de l'indexation du loyer.

Elle sollicite sa condamnation au paiement d'une somme de 820,60 € arrêtée au 21 octobre 2025, à actualiser et la confirmation de l'ordonnance qui l'a condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle égale au montant du loyer et charges tel qu'il aurait été si le bail s'était poursuivi, jusqu'à libération effective des lieux.

La cour rappelle que le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée, le juge fixant discrétionnairement la somme qu'il convient d'allouer au requérant.

Sur le fondement de l'article 1240 du code civil, il est jugé que l'indemnité d'occupation dont la nature est mixte, compensatoire et indemnitaire, constitue la contrepartie de l'occupation du bien et de son indisponibilité.

En l'espèce, l'occupation sans droit ni titre de Mme [I] cause nécessairement un préjudice à Mme [F] qui n'est pas sérieusement contestable dans son principe dès lors que la bailleresse, souffre de l'indisponibilité de cet appartement pour le revendre.

Par ailleurs, le quantum non-sérieusement contestable du préjudice souffert est celui du montant du loyer avec les charges.

La précarité de la situation de l'appelante n'est quant à elle pas de nature à amoindrir le préjudice du bailleur qui a droit à une réparation intégrale.

Dès lors, la décision attaquée, en ce qu'elle a condamné Mme [I] à payer à Mme [F] une indemnité d'occupation provisionnelle égale au montant du loyer et des charges tel qu'il aurait été si le bail s'était poursuivi à compter du prononcé du jugement et jusqu'à libération effective des lieux est confirmée.

En outre, Mme [F] justifie de l'arriéré dont elle sollicite le paiement à hauteur de 820,60 € au 21 octobre 2025, en versant aux débats la mise en demeure adressée à Mme [I] à cette date, par sa mandataire la Régie Générale de [Localité 5]. Y ajoutant, la cour condamne Mme [I] au paiement de cette somme.

Sur les mesures accessoires

La décision déférée est confirmée en ses dispositions relatives aux dépens et frais irrépétibles de première instance.

Succombant, Mme [I] supportera également les dépens d'appel.

L'équité commande en outre de la condamner à payer à Mme [F] la somme de 500 €, en application de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel et de la débouter de sa demande de ce chef.

PAR CES MOTIFS

La cour d'appel,

Statuant dans les limites de l'appel,

Confirme la décision attaquée en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Rejette la demande de Mme [G] [I] d'octroi d'un délai supplémentaire de 24 mois pour quitter les lieux ;

Condamne Mme [G] [I] à payer à Mme [T] [F] la somme de 820,60 € au titre de l'arriéré d'occupation arrêté au 21 octobre 2025 ;

Condamne Mme [G] [I] aux dépens d'appel ;

Condamne Mme [G] [I] à payer à Mme [T] [F] la somme de 500 €, en application de l'article 700 du code de procédure civile à hauteur d'appel ;

Déboute Mme [G] [I] de sa demande sur ce fondement.

LE GREFFIER LE PRESIDENT