

COUR D'APPEL D'ORLÉANS

CHAMBRE DES URGENCES

COPIES EXECUTOIRES + EXPÉDITIONS :

la SCP LAVAL - FIRKOWSKI - DEVAUCHELLE AVOCATS ASSOCIES

la SELARL EGERIA-[Localité 1] & ASSOCIES

ARRÊT du : 09 SEPTEMBRE 2026

n° : N° RG 25/01633 - N° Portalis DBVN-V-B7J-HHIQ

DÉCISION DE PREMIÈRE INSTANCE : Jugement du Juge des contentieux de la protection de [Localité 2] en date du 19
Février 2025

PARTIES EN CAUSE

APPELANT : timbre fiscal dématérialisé n°: exonération

Monsieur [V] [P]

né le 07 Août 1959 à [Localité 3]

[Adresse 1]

[Localité 4]

représenté par Me Yves MOTTO de la SELARL EGERIA-SAINT-CRICQ & ASSOCIES, avocat au barreau de TOURS

(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 2025-002209 du 28/04/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'[Localité 5])

INTIMÉS : timbre fiscal dématérialisé n°: 1265 3141 6385 2486

Monsieur [L] [K]

né le 06 Mai 1961 à [Localité 6]

[Adresse 2]

[Localité 7]

Madame [Z] [K] née [F]

née le 15 Mars 1956 à [Localité 8]

[Adresse 2]

[Localité 7]

représentés par Me Alexis DEVAUCHELLE de la SCP LAVAL - FIRKOWSKI - DEVAUCHELLE AVOCATS ASSOCIES, avocat postulant au barreau d'ORLEANS, Me Julien BERBIGIER de la SELARL WALTER & GARANCE AVOCATS, avocat plaidant au barreau de TOURS

Madame [W] [M] épouse [P]

née le 1er Juin 1977 à [Localité 9]

[Adresse 3]

[Localité 10]

n'ayant pas constitué avocat

Madame [H] [A] épouse [M]

née le 20 Août 1955 à [Localité 11] (75)

[Adresse 4]

[Localité 12]

n'ayant pas constitué avocat

Monsieur [V] [M]

né le 15 Février 1954 à [Localité 13]

[Adresse 4]

[Localité 12]

n'ayant pas constitué avocat

' Déclaration d'appel en date du 18 Avril 2025

' Ordonnance de clôture du 16 juin 2026

Lors des débats, à l'audience publique du 1er JUILLET 2026, Madame Hélène GRATADOUR, Président de chambre, a entendu les avocats des parties, avec leur accord, par application des articles 786 et 910 du code de procédure civile ;

Lors du délibéré :

Madame Hélène GRATADOUR , président de chambre,

Madame Nathalie LAUER, président de chambre,

Madame Ferréole DELONS, conseiller ,

Greffier : Madame Fatima HAJBI, greffier lors des débats et du prononcé par mise à disposition au greffe ;

Arrêt : prononcé le 09 SEPTEMBRE 2026 par mise à la disposition au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile ;

FAITS ET PROCEDURE :

Par acte sous-seing privé du 3 août 2021, M. [L] [K] et Mme [Z] [K] épouse [F] ont consenti un bail d'habitation à Mme [W] [M] épouse [P] et M. [V] [P] pour un local à usage d'habitation situé [Adresse 5] à [Localité 14] (41), pour un loyer mensuel de 860 euros. Les 4 et 7 septembre 2021, M. [V] [M] et Mme [H] [A] épouse [M] se sont portés caution de Mme [W] [P] et de M. [V] [P] pour ce logement.

Le 19 juin 2023, M. [L] [K] et Mme [Z] [F] ont fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire aux locataires.

Par décision du 24 août 2023, la commission de surendettement des particuliers du Loir-et-Cher a déclaré recevable la demande de M. [V] [P] et l'a orienté vers un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire.

Le 29 septembre 2023, M. [L] [K] et Mme [Z] [F] ont fait délivrer un nouveau commandement de payer visant la clause résolutoire aux locataires, lequel a été signifié aux cautions le 16 novembre 2023.

Par acte de commissaire de justice du 16 janvier 2024, dénoncé le 17 janvier 2024 par voie dématérialisée au préfet de Loir-et-Cher, M. [L] [K] et Mme [Z] [F] ont fait assigner les conjoints [P] et [M] devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Blois.

DECISION DONT APPEL :

Par jugement réputé contradictoire du 19 avril 2025, le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Blois a :

Déclaré l'action de M. [L] [K] et Mme [Z] [F] recevable ;

Condamné Mme [W] [P] à payer à M. [L] [K] et Mme [Z] [F], solidairement avec M. [V] [P] sur la somme de 4 318,07 euros, la somme de 5 848,32 euros (décompte arrêté au 11 janvier 2024, terme du mois de janvier 2024 inclus), au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés avec intérêt au taux légal à compter du 16 janvier 2024 ;

Constaté la résiliation du bail conclu le 3 août 2021 entre M. [L] [K] et Mme [Z] [F] d'une part et Mme [W] [P] et M. [V] [P] d'autre part portant sur le logement situé [Adresse 5] à [Localité 14] (41) à la date du 20 août 2023 ;

Dit Mme [W] [P] et M. [V] [P] désormais occupants sans droit ni titre du logement objet du bail résilié ;

Ordonné en conséquence à Mme [W] [P] et M. [V] [P] d'avoir libéré les lieux situés [Adresse 5] à [Localité 14] (41), deux mois après la notification au préfet du commandement d'avoir à quitter les lieux, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef, avec le concours de la force publique, si besoin est ;

Dit que le sort des meubles laissés dans les lieux par Mme [W] [P] et M. [V] [P] sera réglé conformément aux dispositions des articles L.433-1 à L.433-3 du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamné solidairement Mme [W] [P] et M. [V] [P] à payer à M. [L] [K] et Mme [Z] [F] une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de non-résiliation de bail, soit 890,96 euros et ce, à compter du 1er février 2024 et jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés ;

Dit que la présente décision sera notifiée par le secrétariat-greffe du tribunal à Monsieur le Préfet du Loir-et-Cher en application de l'article R.412-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Débouté M. [L] [K] et Mme [Z] [F] de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de M. [V] [M] et de Mme [H] [M] ;

Rappelé que les paiements intervenus postérieurement à l'assignation viennent s'imputer sur les sommes dues conformément à l'article 1342-10 du code civil et viennent ainsi en déduction des condamnations ci-dessus prononcées ;

Débouté M. [L] [K] et Mme [Z] [F] de leurs autres demandes ;

Condamné in solidum Mme [W] [P] et M. [V] [P] à payer à M. [L] [K] et Mme [Z] [F] la somme de 800 euros au titre de

l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamné in solidum Mme [W] [P] et M. [V] [P] aux entiers dépens de la présente instance qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de la notification à la CCAPEX et de l'assignation mais non des dénonciations du commandement aux cautions.

Par déclaration du 18 avril 2025, M. [V] [P] a interjeté appel aux fins de contester cette décision en ce qu'elle a :

Déclaré l'action de Monsieur [L] [K] et Madame [Z] [F]

recevable ;

Condamné Madame [W] [P] à payer à Monsieur [L] [K] et Madame [Z] [F], solidairement avec Monsieur [V] [P] sur la somme de 4.318,07 euros, la somme de 5.848,32 euros (décompte arrêté au 11 janvier 2024, terme du mois de janvier 2024 inclus), au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés avec intérêt au taux légal à compter du 16 janvier 2024 ;

Constaté la résiliation du bail conclu le 3 août 2021 entre Monsieur [L] [K] et Madame [Z] [F] d'une part et Madame [W] [P] et Monsieur [V] [P] d'autre part portant sur le logement situé [Adresse 6] à [Localité 14] (41) à la date du 20 août 2023 ;

Dit que Madame [W] [P] et Monsieur [V] [P] désormais occupants sans

droit ni titre du logement objet du bail résilié ;

Ordonné en conséquence à Madame [W] [P] et Monsieur [V] [P] de libérer les lieux et de restituer les clés ;

Dit qu'à défaut pour Madame [W] [P] et Monsieur [V] [P] d'avoir libéré les lieux situés [Adresse 6] à [Localité 14] (41), DEUX MOIS après 1a notification au préfet du commandement d'avoir à quitter les lieux, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef, avec le concours de la force publique, si besoin est ;

Dit que le sort des meubles laissés dans les lieux par Madame [W] [P] et Monsieur [V] [P] sera réglé conformément aux dispositions des articles L.433-1 à L.433-3 du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamné solidairement Madame [W] [P] et Monsieur [V] [P] à payer à Monsieur [L] [K] et Madame [Z] [F] une indemnité d'occupation égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de non-résiliation de bail soit 890,96 euros et ce à compter du 1er février 2024 et jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés ;

Dit que la présente décision sera notifiée par le secrétariat-greffe du tribunal à Monsieur le Préfet du Loir-et-cher en application de l'article R.412-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Débouté Monsieur [L] [K] et Madame [Z] [F] de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de Monsieur [V] [M] et de Madame [H] [M] ;

Rappelé que les paiements intervenus postérieurement à l'assignation viennent s'imputer sur les sommes dues conformément à l'article 1342-10 du code civil et viennent ainsi en déduction des condamnations ci-dessus prononcées ;

Débouté Monsieur [L] [K] et Madame [Z] [F] de leurs autres demandes ;

Condamné in solidum Madame [W] [P] et Monsieur [V] [P] à payer à Monsieur [L] [K] et Madame [Z] [F] la somme de 800,00 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

Condamné solidairement Madame [W] [P] et Monsieur [V] [P] aux entiers dépens de la présente instance qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de la notification à la CCAPEX et de l'assignation mais non des dénonciations du commandement aux cautions ;

PRETENTIONS DES PARTIES :

Suivant ses dernières conclusions du 18 mai 2026, M. [V] [P] demande à la Cour de :

Infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné l'expulsion de M. [V] [P] ;

Constater que M. [V] [P] a quitté les lieux avant l'audience, le 13 août 2024 ;

Dire que la demande d'expulsion était dès lors devenue sans objet ;

Constater la reprise des lieux par le bailleur ;

Statuant à nouveau,

Rejeter la demande d'expulsion comme étant sans objet ;

Réformer le jugement en ce qu'il a condamné M. [V] [P] au paiement d'une indemnité d'occupation postérieure au 13 août 2024 ;

Juger que l'indemnité d'occupation n'est due que jusqu'au 13 août 2024 inclus ;

Débouter purement et simplement M. [K] et Mme [K] épouse [F] de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Condamner les intimés aux entiers dépens.

M. [P] fait valoir qu'il a quitté les lieux six mois avant le jugement entrepris. La demande d'expulsion était donc sans objet. Suivant le courrier du 13 juillet 2024, M. [P] a notifié au bailleur sa volonté de rompre le bail. Le courrier du 15 août 2024 mentionne qu'à l'occasion de l'état des lieux de sortie réalisé par un huissier de justice, M. [P] a restitué les clés. Ainsi, en l'absence de remise formelle des clés, celle-ci doit être appréciée au regard de l'ensemble des éléments produits. L'indemnisation d'occupation ne saurait être due postérieurement à la restitution des clés, soit le 13 août 2024.

Aux termes de leurs dernières conclusions du 27 mai 2026, M. [L] [K] et Mme [Z] [K] épouse [F] demandent à la Cour de :

Juger M. [V] [P] mal fondé en l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

Débouter M. [V] [P] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

Confirmer le jugement rendu le 19 février 2025 par le Tribunal judiciaire de Blois, sauf en ce qu'il a débouté M. [L] [K] et Mme [Z] [K] de l'ensemble de leurs demandes portées à l'encontre des cautions ;

Condamner solidairement Mme [W] [P] et M. [V] [P], en leur qualité de locataires, et M. [V] [M] et Mme [H] [M], en leur qualité de cautions, à régler à M. [L] [K] et Mme [Z] [K] la somme de 4 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre leur prise en charge exclusive des entiers dépens d'instance ;

Juger que les frais d'exécution forcée seront à la charge exclusive des débiteurs défaillants, conformément aux dispositions de l'article L.111-8 du code des procédures civiles d'exécution.

Les consorts [K] font valoir que M. [P] ne rapporte pas la preuve de son départ effectif des lieux, par la restitution des clés et l'établissement d'un état des lieux de sortie. Le locataire sortant doit restituer les clés en main propre ou par envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception. Les deux plis simples ne sont pas suffisants pour établir la preuve de la restitution effective des clés et de la libération du logement de toute occupation. Le congé doit également être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou en main propre. En conséquence, les consorts [P] devront s'acquitter solidairement d'une indemnité d'occupation. M. [P] ne rapporte pas non plus la preuve d'un règlement locatif.

Les consorts [K] soutiennent également que l'acte de cautionnement est valable.

Mme [W] [M] épouse [P], Mme [H] [A] épouse [M] et M. [V] [M] n'ont pas constitué avocat.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé pour l'exposé des prétentions et moyens des parties aux conclusions déposées en procédure.

Par ordonnance du 16 juin 2026, la mise en état de l'affaire a été clôturée.

MOTIVATION :

Sur ce,

Sur la libération des lieux :

En application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le congé délivré par le locataire souhaitant quitter les lieux, doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai ne court qu'à compter de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte du commissaire de justice ou de la remise en main propre.

En l'espèce, M. [P] produit à la Cour un courrier daté du 13 juillet 2024, qu'il aurait envoyé aux consorts [K], aux fins de leur délivrer son congé. Toutefois, ce courrier simple, dont il n'est pas possible de déterminer la date d'envoi et la bonne réception par les bailleurs, ne répond pas aux exigences de l'article 15 de la loi susvisée, de sorte qu'il y a lieu de constater qu'aucun préavis de libération des lieux n'a été délivré.

Le second courrier simple produit par M. [P] ne peut davantage constituer une preuve probante de libération des lieux pour les mêmes raisons qui précèdent.

Les consorts [K] soutiennent, aux termes de leurs écritures, que l'acte de cautionnement de M. et Mme [M] est valable. Toutefois, ils ne reprennent à ce titre aucune demande précise.

En outre, ils ne sont pas appelants incidents du jugement et ces arguments ne peuvent prospérer en application du principe de la dévolution de l'appel.

En conséquence, le jugement entrepris sera confirmé en toutes ses dispositions.

Sur les demandes annexes :

M. [P], qui succombe, est condamné aux dépens d'instance et à verser la somme de 500 euros aux consorts [K] au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Les consorts [K] sont déboutés de leur demande formée à l'encontre de Mme [W] [M] épouse [P], Mme [H] [A] épouse [M] et M. [V] [M] au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les frais d'exécution forcée de la décision entreprise seront laissés à la charge de M. [P], conformément à l'article L.111-8 du code des procédures civiles d'exécution.

PAR CES MOTIFS :

La Cour, statuant publiquement et par décision réputée contradictoire,

CONFIRME en toutes ses dispositions soumises à la Cour le jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Blois le 19 avril 2025 ;

CONDAMNE M. [V] [P] aux dépens de la présente instance ;

CONDAMNE M. [V] [P] à verser à M. [L] [K] et Mme [Z] [K] épouse [F] la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE M. [L] [K] et Mme [Z] [K] épouse [F] de leur demande formée à l'encontre de Mme [W] [M] épouse [P], Mme [H] [A] épouse [M] et M. [V] [M] au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

DIT que M. [V] [P] supportera les frais d'exécution forcée de la décision ;

Arrêt signé par Madame Hélène GRATADOUR, président de chambre, et Madame Fatima HAJBI, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire ;

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT,