

**Cour d'appel, Versailles, 1re chambre, 2e section, 17 Mai 2016 – n° 15/04243**

**Cour d'appel**

**Versailles  
1re chambre, 2e section**

**17 Mai 2016  
Répertoire Général : 15/04243**

X / Y

Contentieux Judiciaire

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 51A

1re chambre 2e section

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 17 MAI 2016

R.G. N° 15/04243

AFFAIRE :

Société LEVALLOIS HABITAT venant aux droits de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LEVALLOIS

C/

Eric R.

...

Décision déferée à la cour : Jugement rendu(e) le 04 Mai 2015 par le Tribunal d'Instance de COURBEVOIE

N° Chambre : A

N° Section :

N° RG : 11-14-000

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Bertrand R.

Me Mélodie C.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE DIX SEPT MAI DEUX MILLE SEIZE,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Société LEVALLOIS HABITAT venant aux droits de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LEVALLOIS

[...]

[...]

Représentée par Me Bertrand R. de l'AARPI INTER-BARREAUX JRF AVOCATS, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 617

assistée de Me Anne-carine J., Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P0306

APPELANTE

\*\*\*\*\*

Monsieur Eric R.

né le 12 Février 1973 à [...]

de nationalité Française

Domicilié chez Madame Jacqueline L.

[...]

[...]

Représenté par Me Ophélie F., Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 672 - N° du dossier 2015.117

assisté de Me Sandra B., Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : C2567

Monsieur Philippe DE LA F. es qualité de curateur de Madame Jacqueline L. épouse L.

de nationalité Française

[...]

[...]

Représenté par Me Mélodie C., Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 125

assisté de Me Marine D'A., Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : G0404

Madame Jacqueline L. épouse L.

née le 20 Octobre 1946 à [...]

de nationalité Française

Maison de retraite les Marronniers

[...]

[...]

Représentée par Me Mélodie C., Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 125

assistée de Me Marine D'A., Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : G0404

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2015/011345 du 16/09/2015 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de VERSAILLES)

INTIMES

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 17 Mars 2016 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Mme Véronique CATRY, Conseiller chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

M. Serge PORTELLI, Président,

Mme Claire MORICE, Conseiller,

Mme Véronique CATRY, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Carole GIBOT-PINSARD,

\*

FAITS ET PROCEDURE,

Vu le jugement du tribunal d'instance de Courbevoie du 4 mai 2015 qui a rejeté les demandes formées par l'Office Public de l'Habitat de Levallois, autorisé M. R. à s'acquitter de son arriéré locatif en 24

mensualités égales et condamné l'Office à payer à celui-ci la somme de 1500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile;

Vu l'appel interjeté par l'Office le 11 juin 2015 et les conclusions de la société Levallois Habitat du 7 mars 2016, qui vient aux droits de l'Office, et qui demande à la cour de :

- infirmer le jugement,
- dire que le contrat a été régulièrement résilié par congé valablement donné par Mme L. et M. de la F., son curateur, pour la date du 10 juillet 2013 et accepté par l'Office,
- dire que M. Eric R. ou tout autre occupant du chef de Mme L. ou de M. R. sont occupants sans droit ni titre,
- constater que M. R. ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 relatives à la continuation et au transfert du contrat de location,
- ordonner l'expulsion sous astreinte de Mme L. et de M. R. et de tous occupants de leur chef de l'appartement situé [...] avec séquestration des meubles laissés dans le bien,
- condamner conjointement et solidairement Mme L. et M. de la F. pris en sa qualité de curateur de Mme L. et M. R. à lui payer
  - \* une indemnité d'occupation égale au double du montant du loyer et des charges s'élevant à 520,64 euros,
  - \* une somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,
  - \* une somme de 12.577,12 euros représentant les indemnités mensuelles d'occupation arrêtees au 6 janvier 2016,
  - \* une somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions de M. R. du 12 février 2016 qui demande à la cour de :

- confirmer le jugement,
- Y ajoutant,
- dire que le congé notifié le 8 avril par Mme L. avec l'assistance de son curateur est nul,
  - constater le transfert du bail au profit de M. Eric R., fils de Mme L. et de son épouse Mme Assia R.,
  - prendre acte des versements qu'il a effectués depuis le prononcé du jugement,
  - accorder les plus larges délais aux époux R. pour s'acquitter de l'arriéré,
  - condamner solidairement l'Office et M. de la F. à lui payer la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Vu les conclusions de Mme L. et M. de la F. du 24 décembre 2015 ;

## MOTIFS

Mme S. et sa s'ur Mme Jacqueline L. veuve L. étaient locataires d'un appartement de trois pièces dépendant de l'immeuble situé [...]. Au décès de Mme S., Mme L. est demeurée dans le logement.

Par un jugement du 16 octobre 2009, le juge des tutelles de Levallois-Perret a allégé la mesure de tutelle dont bénéficiait Mme L. en une mesure de curatelle aggravé et désigné M. de la F., mandataire judiciaire à la protection des majeurs, en qualité de curateur.

Par jugement du 28 mars 2013, le juge des tutelles, constatant que l'état de santé de Mme L. ne lui permet plus de rester à son domicile et qu'elle réside depuis le mois de février 2013 en maison de retraite à Levallois-Perret, a autorisé le curateur à assister Mme L. en vue de la résiliation du logement.

Le 8 avril 2013, Mme L. et son curateur ont adressé une lettre à l'OPH lui donnant congé de l'appartement pour le 10 juillet 2013.

Par lettre reçue le 6 avril 2013, M. Eric R., fils de Mme L., a demandé que le bail lui soit transféré.

L'OPH s'y est opposée et par actes des 29 septembre, 2 et 8 octobre 2014, a assigné Mme L. assisté de son curateur et M. Eric R. pour voir ordonner l'expulsion sous astreinte de Mme L. et de son fils des lieux occupés par ce dernier.

Le jugement déféré a retenu que le placement de la locataire en raison de son état de santé pouvait être qualifié d'abandon de domicile, alors même qu'il n'aurait pas été brusque et imprévisible, que M. Eric R. justifiait par de nombreux documents d'une communauté de vie avec sa mère, de sorte que le bail avait été transféré de plein droit au bénéfice de ce dernier à compter du 11 février 2013, date à laquelle Mme L. avait quitté le logement.

Sur la demande de nullité du congé

M. R. réitère cette demande, que le premier juge a justement rejetée, en retenant par des motifs pertinents que la cour adopte expressément, que l'intéressé ne pouvait soulever l'insanité d'esprit de sa mère à l'époque de l'envoi du congé, dès lors que l'action en nullité n'appartient qu'à la personne protégée et que le juge des tutelles a autorisé la délivrance du congé par la locataire sans qu'aucun recours n'ait été exercé contre cette décision.

Il sera ajouté que le grief pris du non respect de l'exigence légale d'un avis médical préalable ne tend qu'à remettre en cause l'autorisation judiciaire donnée et que celui pris de la dissimulation de l'occupation de l'appartement par M. R. et sa famille ne repose sur aucun élément, étant ajouté qu'il appartenait à M. R. seul de demander au bailleur de lui transférer le bail, ce qu'il a d'ailleurs fait par lettre adressée à l'Office le 6 avril 2013.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande en nullité du congé.

Sur la demande de transfert du bail

L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 en application duquel le transfert est sollicité, dispose qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit, - des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Le départ de Mme L. de son domicile doit être considéré comme brusque et imprévisible dès lors qu'il est intervenu pour des raisons de santé, à la suite d'une hospitalisation dont il n'est pas indiqué qu'elle avait été envisagée, de même que le placement en maison de retraite, quelque temps avant. Il importe peu que le curateur, actant le placement définitif de Mme L. en maison de retraite, ait saisi le juge des tutelles d'une requête en vue d'être autorisé à donner congé des lieux loués, afin de régulariser la situation locative de Mme L. dans le cadre de la gestion des intérêts de celle-ci, qui dispose de faibles revenus.

Pour démontrer qu'il vivait avec sa mère depuis au moins un an à mi février 2013, soit depuis mi février 2012, M. R. verse de très nombreux courriers et documents lui ayant été adressés à l'adresse des lieux loués.

Une grande partie de ces documents date de 2009, 2010 et 2011 et est versée par M. R. afin d'établir qu'il résidait chez sa mère depuis 2009.

Toutefois, les seules pièces significatives produites intéressant la période comprise entre février 2012 et février 2013 sont un certificat de travail de M. R. délivré par une entreprise située dans les Yvelines qui atteste qu'il y a été employé du 27 février au 29 juin 2012, son acte de mariage à la mairie de Levallois Perret du 17 juillet 2012, la convocation de son épouse Mme A. Si S. à un rendez-vous avec une conseillère de la Banque Postale le 22 juin 2012, la facture de l'opérateur téléphonique SFR du 7 mai 2012 établissant l'existence d'appels téléphoniques émis de France de mars à avril 2012, l'attestation de la CAF établissant le versement à M. R. du RSA en avril 2012.

Ces pièces peuvent établir que M. R. a vécu au domicile de sa mère de février à juillet 2012.

Aucune pièce significative n'est versée établissant ce domicile pour la période d'août 2012 à février 2013.

L'épouse de M. R., qui attendait un enfant, a accouché en Algérie en novembre 2012.

M. R. justifie par la confirmation de billet d'avion pris en novembre 2012 avoir quitté Alger pour Paris le 1er novembre 2012 et être reparti de Paris pour Alger le 14 novembre. Aucun autre vol n'est produit.

En résumé d'un entretien avec M. R., le conseiller de Pôle Emploi lui écrivait le 30 novembre 2011 « Après avoir été en freelance en Algérie, vous allez reprendre temporairement un emploi en attendant une prochaine mission à l'étranger mais sous contrat français. »

L'OPH souligne que cette pièce démontre que l'adresse des lieux loués ne constituait qu'une domiciliation administrative pour M. R..

M. R. verse en outre 4 attestations. 2 d'entre elles (de M. L. et de M. M.) se bornent, rédigées dans les mêmes termes, à affirmer que M. R. vit bien chez sa mère depuis l'année 2012.

Les 2 autres, de Mme N. et de Mme F., établies les 1er février et 31 janvier 2014, indiquent que M. R. habite depuis plus d'un an avec sa mère (Mme N.), alors que Mme L. a quitté le logement depuis février 2013, et l'autre que M. R. demeure [...] depuis plus d'un an (Mme F.). Ces deux attestations, également générales et ne comportant aucune précision sur les circonstances ayant permis de constater le domicile, ne sont pas plus probantes que les deux premières sur l'existence d'une communauté de vie de M. R. avec sa mère jusqu'en février 2013.

Mme L. qui avait reconnu la présence d'un autre de ses fils lors d'une enquête sociale effectuée en 2011, affirme que la présence de son fils Eric R. se faisait par simple intermittence et non de manière continue.

La condition prescrite par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, que le descendant ait vécu avec le locataire pendant une année, suppose une certaine communauté de vie avec l'ascendant.

Cette preuve n'est pas rapportée en l'espèce par le demandeur qui justifie d'un séjour continu jusqu'en juillet 2012 puis d'un seul séjour d'une quinzaine de jours en novembre 2012 exclusif de toute communauté de vie.

La demande de constatation de l'existence d'un transfert du bail ne peut donc être accueillie.

Il convient d'ordonner son expulsion et celle de tous occupants de son chef des lieux.

Sur les autres demandes

Selon le décompte locatif arrêté terme de décembre 2015 inclus, le solde débiteur s'élève à 12.577,12 euros. Aucun arriéré de loyer n'était dû avant le mois de juillet 2013.

Le solde débiteur correspond à l'indemnité d'occupation appelée, d'un montant égal à celui du loyer.

Seul M. R., qui occupe les lieux, en est redevable, à l'exclusion de Mme L., dont le congé a été accepté par l'Office, qui n'établit pas de faute particulière à l'encontre de celle-ci.

M. R. sera seul condamné au paiement du solde débiteur. Un délai de 18 mois à compter de la signification du présent arrêt lui est accordé pour s'en acquitter par mensualités égales.

Il n'y a pas lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Statuant publiquement et contradictoirement,

Infirme le jugement déféré en toutes ses dispositions sauf en celle rejetant la demande de nullité du congé adressé par Mme L. assistée de son curateur M. de la F., à l'Office public de l'Habitat de Levallois-Perret ;

Statuant à nouveau,

Dit que M. R. ne remplit pas les conditions prescrites par l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 pour obtenir le transfert à son profit du bail dont était titulaire Mme L.;

En conséquence,

Ordonne son expulsion et celle de tous occupants de son chef du logement situé à [...], avec l'assistance de la force publique si besoin est et séquestration des meubles laissés dans les lieux, dans le garde meuble du choix de la société Levallois Habitat, aux frais, risques et périls de l'occupant ;

Fixe l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 520,64 euros ;

Condamne M. R. à payer cette somme jusqu'à la libération des lieux ;

Le condamne à payer à la société Levallois Habitat la somme de 12.577,12 euros représentant le montant des indemnités d'occupation impayées, arrêtées à la date du 6 janvier 2016 ;

Autorise M. R. à s'acquitter de cette somme en 18 mensualité égales, le 10 de chaque mois et la première le 10 du mois suivant la signification du présent arrêt ;

Dit qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité, l'intégralité de la dette deviendra immédiatement exigible ;

Rejette toutes autres demandes ;

Dit que les entiers dépens de première instance et d'appel seront supportés par M. R. et qu'ils seront recouverts, pour ceux d'appel, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par M. Serge PORTELLI, Président et par Madame QUINCY, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier, Le président,

---

**Décision antérieure**

▪ Tribunal d'Instance COURBEVOIE Chambre : A 4 Mai 2015 11-14-000