Image not found or type unknown

L'expulsion locative en période estivale

Actualité législative publié le **04/11/2015**, vu **1885 fois**, Auteur : Nassyha

La saisine du juge des référés par le propriétaire pour obtenir un titre d'expulsion contre des occupants sans droit ni titre en période estivale n'est pas abusive même si la décision a été rendue en l'absence des défendeurs.

La cour d'appel de Paris a été amenée à se prononcer sur le caractère abusif d'une action visant à obtenir une expulsion en pleine période estivale (CA Paris, 2e ch., 4 juin 2015, n°13/17645).

Suite à l'acquisition d'un bien lors d'une audience des saisies immobilières, une société s'est manifestée auprès des occupants de l'immeuble afin de les informer de l'identité du nouveau propriétaire, puis a fait délivrer par voie d'huissier une sommation interpellative aux occupants des lieux de justifier d'un bail. Un des occupants a déclaré ne pas disposer d'un tel titre.

Par acte du 7 août 2013, la société ayant acquis le bien a fait assigner les occupants en référé d'heure à heure et par ordonnance réputé contradictoire, le juge des référés du tribunal d'instance a constaté la qualité d'occupants sans droit ni titre des défendeurs et ordonné leur expulsion.

Les occupants ont interjeté appel de cette décision faisant valoir qu'ils n'étaient pas sans droit ni titre puisqu'ils disposaient d'un contrat de bail et que la propriétaire les a fait expulser en pleine période estivale ce qui leur aurait causé un important préjudice dont ils demandent réparation à hauteur de 10 000 € de dommages et intérêts.

La Cour d'appel de Paris confirme l'ordonnance du juge des référés, les occupants ne versant au débat aucun bail établissant leur qualité de locataires. En outre, ils occupaient depuis plusieurs années les lieux sans aucune contrepartie pécuniaire à la jouissance des lieux. Ainsi le fait de saisir une juridiction en urgence durant la période estivale à l'effet d'obtenir un titre expulsion n'est pas de nature à caractériser une intention de nuire du propriétaire.

Le juge peut cependant être amené dans certains cas à refuser de constater la résiliation d'un bail lorsque l'intention de nuire du bailleur aux occupants est caractérisée. Tel est le cas, en particulier, pour les actions visant à obtenir un titre d'expulsion en pleine période estivale ayant une incidence sur la possibilité pour les destinataires d'un commandement de payer de valablement le contester par exemple si ces derniers étaient en vacances au moment de sa délivrance.

En l'espèce, les occupants n'avaient semble-t-il malgré leurs affirmations jamais eu la qualité de locataires ce qui suffit à établir leur mauvaise foi.

Leur recours visant à faire échec à la procédure menée en pleine période estivale par la propriétaire en essayant d'établir sa mauvaise foi et son intention de nuire aux occupants du fait d'avoir été absents lors de l'audience, était vain en raison de l'absence de moyen de défense qu'ils auraient pu opposer à la demande légitime de la propriétaire.

Source: CA Paris, 2e ch., 4 juin 2015, n°13/17645

Par Maître Karim DJARAOUANE

Avocat au Barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés