TRIBUNAL JUDICIAIRE
[Adresse 8]
[Adresse 2]
[Adresse 6]
[Localité 3]

NAC: 5AA

N° RG 25/00106
N° Portalis DBX4-W-B7J-TV47

JUGEMENT

N° B 25/

DU : 07 Avril 2025

[K] [M]

C/

[R] [I]

Expédition revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 07 Avril 2025

à la SELARL LCM AVOCATS

Expédition délivrée
à toutes les parties

JUGEMENT

Le lundi 07 avril 2025, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

Sous la présidence de Florence LEBON, Vice-Présidente au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargée des contentieux de la protection, statuant en matière civile, assistée de Maria RODRIGUES, Greffier lors des débats et Greffier chargé des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 10 février 2025, a rendu la décision suivante, mise à disposition conformément à l'article 450 et suivants du Code de Procédure Civile, les parties ayant été avisées préalablement ;

ENTRE :

DEMANDEUR

Monsieur [K] [M]
demeurant [Adresse 1]

représenté par Maître Pauline BASTIT de la SELARL LCM AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE

ET

DÉFENDEUR

Monsieur [R] [I]
demeurant [Adresse 5]

comparant en personne

RAPPEL DES FAITS

Par contrat du 21 mars 2024, M. [K] [M] a donné à bail à M. [R] [I] un appartement meublé à usage d'habitation situé au [Adresse 4], avec parking en sous-sol n°23, pour un loyer mensuel de 610€ et 40 € de provision sur charges.

Des loyers étant demeurés impayés, M. [K] [M] a fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire le 04 juin 2024.

M. [K] [M] a ensuite fait assigner M. [R] [I] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse par un acte de commissaire de Justice du 28 octobre 2024 afin :
- de constater l'acquisition des effets de la clause résolutoire ;
- d'ordonner l'expulsion de M. [R] [I] ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique en tant que de besoin;
- d'ordonner l'enlèvement, le transport et la séquestration des meubles en tel lieu qu'il lui plaira, aux frais et aux risques du défendeur ;
- et de le condamner au paiement :
*de l'arriéré locatif arrêté à la somme de 5770€, avec actualisation de la somme au jour de l'audience;
*d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant égal au loyer et charges actuels jusqu'à libération complète des lieux,
*de 900 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

A l'audience du 10 février 2025, M. [K] [M], représenté par son conseil, maintient les demandes de son assignation et actualise le montant de sa demande en paiement à la somme de 7720 euros selon décompte arrêté au 29 janvier 2025, sous réserve de produire en délibéré un décompte actualisé au jour de l'audience en ce que le versement invoqué par le défendeur à hauteur de 1300 euros n'apparait pas sur son décompte. Il s'oppose aux délais de paiement et à la suspension de la clause résolutoire demandés par le locataire.

M. [R] [I] comparaît en personne et reconnaît le montant de la dette locative, sous réserve de la somme de 1300 euros qu'il déclare avoir versé le 31 janvier 2025. Il précise que le loyer lui est réclamé le 15 du mois par l'agence car il est payé à cette période là et il produit aux débats l'avis d'échéance du 31 janvier 2025 portant mention de ce règlement. Il demande à pouvoir se maintenir dans les lieux en reprenant le paiement du loyer courant, outre la somme de 650 € par mois en règlement de l'arriéré et explique sa situation personnelle et financière. A ce titre, il indique percevoir un revenu mensuel de 2700 euros et exercer un emploi de coordinateur logistique, en intérim pour des missions de 18 mois.

L'affaire a été mise en délibéré au 07 avril 2025.

M. [K] [M] a été autorisé à produire en délibéré un décompte actualisé permettant de vérifier l'encaissement de la somme invoquée parle défendeur. Par courriel du 12 février 2025, ce document a été transmis avec un courrier aux termes duquel le demandeur indique que la dette locative s'élève à la somme de 7070 euros au jour de l'audience, comprenant le versement de la somme de1300 euros invoquée par le défendeur.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. SUR LA RESILIATION :

- sur la recevabilité de l'action :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de Haute-Garonne par la voie électronique le 29 octobre 2024, soit plus de six semaines avant l'audience conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version applicable au litige, qui l'imposent à peine d'irrecevabilité.

L'action est donc recevable.

Par ailleurs, M. [K] [M] justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par la voie électronique le 05 juin 2024, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 28 octobre 2024, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

- sur l’acquisition des effets de la clause resolutoire :

L'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, en sa version applicable à la date de conclusion du contrat et à la clause résolutoire insérée dans celui-ci (Civ. 3e, avis du 13 juin 2024, n° 24-70.002), prévoit que "toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux".

Le bail conclu le 21 mars 2024 contient une clause résolutoire (article VIII) reprenant les modalités de cet article et laissant un délai de deux mois pour payer la dette après délivrance du commandement de payer.

Un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 04 juin 2024, pour la somme en principal de 3170 € en principal. C’est à tort que ce commandement de payer a mentionné un délai de six semaines pour apurer la dette, nouveau délai, alors que la clause résolutoire du contrat mentionne deux mois et que la loi du 27 juillet 2023 ne déroge pas aux règles civiles de l'application de la loi dans le temps. Il convient donc de vérifier si le locataire a réglé sa dette dans le délai de deux mois.

Ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de deux mois de sorte qu’il y a lieu de constater que les conditions d’acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail étaient réunies à la date du 05 août 2024.

II. SUR LES DEMANDES DE CONDAMNATION AU PAIEMENT :

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le contrat de location constitue une obligation essentielle du locataire, ce qui résulte tant de l’article 7a de la loi du 6 juillet 1989 que du bail signé entre les parties.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

M. [K] [M] produit un décompte démontrant que M. [R] [I] reste lui devoir, après soustraction des frais de poursuite, la somme de 7070 € à la date du 31 janvier 2025, après encaissement de la somme de 1300 euros invoquée par le locataire et mois de février 2025 inclus dès lors que celui-ci doit être réglé le 1er du mois selon le contrat de bail.

M. [R] [I] n’apporte aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de la dette.

Il sera donc condamné au paiement de cette somme de 7070 €, en deniers et quittance dès lors qu’il ressort du décompte locatif que le règlement du loyer est réalisé au 15 du mois, nonobstant les stipulations contractuelles.

III. SUR LES DELAIS DE PAIEMENT ET LA SUSPENSION DES EFFETS DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE :

L'article 24 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, dans sa version applicable au litige, dispose que "
V-Le juge peut, à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1343-5 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. (...)

VII-Lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

En l'espèce, M. [R] [I] a réalisé un versement significatif de 1300 euros le 31 janvier 2025.

Or aux termes de l'article 1342-10 du code civil, le débiteur de plusieurs dettes peut indiquer, lorsqu'il paie, celle qu'il entend acquitter. A défaut d'indication par le débiteur, l'imputation a lieu comme suit : d'abord sur les dettes échues ; parmi celles-ci, sur les dettes que le débiteur avait le plus d'intérêt d'acquitter. A égalité d'intérêt, l'imputation se fait sur la plus ancienne ; toutes choses égales, elle se fait proportionnellement.

M. [R] [I] n'ayant pas donné d'instructions particulières d'imputation de son paiement, il convient d'imputer celui-ci sur la dette qu'il avait le plus intérêt à payer, à savoir le loyer de février 2025 puisque cela lui permet de prétendre à des délais de paiement et à la suspension de la clause résolutoire, comme ayant repris le paiement du loyer courant avant l'audience.

Compte tenu des ressources de M. [R] [I], de ses propositions de règlement de la dette par mensualité de 650 euros en plus du loyer et charges courants, il sera autorisé à se libérer du montant de la dette selon les modalités qui seront rappelées au dispositif.

Par ailleurs, la demande de M. [R] [I] de rester dans les lieux s'analyse comme une demande de suspension des effets de la clause résolutoire.

En conséquence, conformément à la demande de M. [R] [I], et celui-ci ayant repris le paiement du loyer courant avant la date d'audience, les effets de la clause résolutoire seront suspendus pendant le cours des délais ainsi accordés, de telle sorte que la demande d'expulsion devient sans objet.

Il convient néanmoins de prévoir que tout défaut de paiement des loyers et charges courants d'une part, et des délais de paiement d'autre part, justifiera la reprise des effets de la clause résolutoire et, partant, l'expulsion de M. [R] [I] ainsi que sa condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation dont le montant sera fixé à celui du loyer augmenté des charges et révisable selon les stipulations contractuelles.

A défaut de départ volontaire dans les deux mois suivant signification d'un commandement de quitter les lieux, M. [R] [I] pourra alors être expulsé des lieux loués, ainsi que tous occupants de son chef, avec si besoin le concours de la [Localité 7] Publique, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants, R. 411-1 et suivants, R. 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

IV. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

M. [R] [I], partie perdante, supportera la charge des dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de son signalement à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, de l'assignation et de sa notification à la préfecture.

Compte tenu des démarches judiciaires qu'a dû accomplir M. [K] [M], M. [R] [I] sera condamné à lui verser une somme de 300 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le jugement est de plein droit exécutoire par provision.

PAR CES MOTIFS,

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

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 21 mars 2024 entre M. [K] [M] et M. [R] [I] concernant l'appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 4], avec parking en sous-sol n°23, sont réunies à la date du 05 août 2024 ;

CONDAMNE M. [R] [I] à verser à M. [K] [M] la somme de 7070 € (décompte arrêté au 31 janvier 2025, incluant janvier 2025) en deniers ou quittance ;

AUTORISE M. [R] [I] à s'acquitter de cette somme, outre le loyer et les charges courants, en 10 mensualités de 650 € chacune et une 11ème mensualité qui soldera la dette en principal et intérêts ;

PRECISE que chaque mensualité devra intervenir avant le 15 de chaque mois et pour la première fois le 15 du mois suivant la signification du présent jugement ;

SUSPEND les effets de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais accordés ;

DIT que si les délais accordés sont entièrement respectés ou que la dette est apurée par anticipation, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise;

DIT qu'en revanche, toute mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré, restée impayée 15 jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception justifiera :

* que la clause résolutoire retrouve son plein effet ;

* que le solde de la dette devienne immédiatement exigible ;

* qu'à défaut pour M. [R] [I] d'avoir volontairement libéré les lieux dans les deux mois de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, M. [K] [M] puisse faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous les occupants de son chef, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin est ;

* que M. [R] [I] soit condamné à verser à M. [K] [M] une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux caractérisée par la remise des clés au bailleur ou à son mandataire ;

CONDAMNE M. [R] [I] à verser à M. [K] [M] une somme de 300 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. [R] [I] aux dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de son signalement à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, de l'assignation et de sa notification à la préfecture ;

DEBOUTE les parties de toute autre prétention ;

RAPPELLE que le jugement est de plein droit exécutoire par provision.

La greffière La vice-présidente