REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DRAGUIGNAN
4ème chambre civile
Juge du Contentieux de la Protection

JUGEMENT
Chambre 4
N° RG 25/00041 - N° Portalis DB3D-W-B7I-KQHW

MINUTE N°2025/

JUGEMENT

DU 23 Avril 2025

S.A.S. LA SOCIETE ACTION LOGEMENT c/ [P]

DÉBATS :
A l'audience publique du 05 Février 2025, l'affaire a été mise en délibéré au 23 Avril 2025, les parties ayant été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe

COMPOSITION DE LA JURIDICTION :

Lors des débats et qui a délibéré :

Président : Madame Ariane CHARDONNET, Vice-Président en charge des fonctions de JCP du TJ

assisté lors des débats par Madame Stéphanie STAINIER, Greffier
et lors du prononcé par Madame Stéphanie STAINIER qui a signé la minute avec le président

PRONONCÉ : par mise à disposition au greffe le 23 Avril 2025

ENTRE :

DEMANDERESSE:

S.A.S. LA SOCIETE ACTION LOGEMENT

[Adresse 1]
[Localité 4]
Rep/assistant : Me Catherine GAUTHIER, avocat au barreau de LYON, substituée par Me MEURISSE

DEFENDEUR:

Monsieur [X] [P]
né le 24 Février 2003 à [Localité 6] (VAR)
[Adresse 2]
[Localité 5]
Non comparant, ni représenté

COPIES DÉLIVRÉES LE 23 Avril 2025 :
1 copie exécutoire à ;
- Me Catherine GAUTHIER

- [X] [P]

1 copie dossier

RAPPEL DES FAITS

Par acte du 12 août 2023 prenant effet le même jour, la SCI JENKINS, représentée par son mandataire la SASU ANDAYA, a donné à bail, à Monsieur [X] [P] un logement situé [Adresse 3] pour un loyer mensuel de 710 euros, outre une provision sur charges de 30 euros.

La Société par actions simplifiée unipersonnelle ACTION LOGEMENT SERVICES s'est portée caution du locataire pour le paiement des charges et des loyers, aux termes d'un contrat de cautionnement VISALE n°A10295412405 convenu le 12 août 2023 entre la caution et le bailleur.

Suite à divers incidents de paiement, le propriétaire a fait jouer l'engagement de caution de la SAS ACTION LOGEMENT SERVICES, qui lui a réglé la somme de 2640 euros due par le locataire.

La caution a par suite fait délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire portant sur la somme en principal de 2640 euros a été délivré le 3 mai 2024 à Monsieur [X] [P], qui n'a pas soldé sa dette dans le délai de deux mois contractuellement prévu.

Le propriétaire a de nouveau actionné la caution pour un montant de 5680 euros.

Suivant acte de commissaire de justice en date du 22 octobre 2024, la SAS ACTION LOGEMENT SERVICES a fait assigner Monsieur [X] [P] à comparaître devant le Juge des Contentieux de la Protection du tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN à l'audience du 5 février 2025, aux fins de voir :

dire et juger recevable et bien fondé ACTION LOGEMENT SERVICES en son action ; constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail ;A titre subsidiaire,
prononcer la résiliation du bail aux torts et griefs de Monsieur [X] [P] ;En conséquence,
ordonner l'expulsion de Monsieur [X] [P] et de tous occupants de son chef avec si nécessaire le concours de la force publique ;En toute hypothèse,
condamner Monsieur [X] [P] à payer à ACTION LOGEMENT SERVICES la somme de 5 430 euros avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer du 15/05/2024 sur la somme de 2040 euros et pour le surplus à compter de la présente assignation ;fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à compter de la date de l'acquisition de la clause résolutoire ou de la résiliation du bail au montant du loyer contractuel mensuel augmenté des charges ;condamner Monsieur [X] [P] à payer lesdites indemnités d'occupation à ACTION LOGEMENT SERVICES, dès lors que ces paiements seront justifiés par une quittance subrogative, jusqu'à la libération effective des lieux ;condamner Monsieur [X] [P] à payer à ACTION LOGEMENT SERVICES la somme de 800€ sur le fondement de l'article 700 du CPC ;dire qu'il n'y a pas lieu de suspendre l'exécution provisoire de droit ;condamner Monsieur [X] [P] en tous les dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.
A l'audience du 5 février 2025, la SAS ACTION LOGEMENT SERVICES, représentée par son conseil, a confirmé les termes de son assignation et présenté un décompte actualisé de sa créance.

Bien que régulièrement assigné par acte de commissaire de justice délivré à l'étude, Monsieur [X] [P] n'était ni présent ni représenté.

Les parties ont été avisées que la décision serait rendue le 23 avril 2025 par mise à disposition au greffe de la présente juridiction.
Compte tenu des modalités de citation et de comparution des parties, ainsi que du montant des demandes, la présente décision sera réputée contradictoire, conformément aux dispositions des articles 473 et 474 du code de procédure civile, et rendue en premier ressort, en application des articles L213-4-3 et R213-9-3 du code de l'organisation judiciaire.
Conformément aux dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond ; le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

MOTIFS DE LA DECISION

I/ Sur le droit d'agir de la société ALS et la subrogation liée au dispositif VISALE

L'article 2305 du code civil dispose que : « La caution qui a payé a son recours contre le débiteur principal, soit que le cautionnement ait été donné au su ou à l'insu du débiteur.
Ce recours a lieu tant pour le principal que pour les intérêts et les frais ; néanmoins la caution n'a de recours que pour les frais par elle faits depuis qu'elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle.
Elle a aussi recours pour les dommages et intérêts, s'il y a lieu.»
L'article 2306 du code civil dispose pour sa part que : « La caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur. »

L'article 1346-4 alinéa 1er du code civil dispose en outre que : « La subrogation transmet à son bénéficiaire, dans la limite de ce qu'il a payé, la créance et ses accessoires, à l'exception des droits exclusivement attachés à la personne du créancier. »

En l'espèce, le VISALE ou VISA pour l'Emploi et le Logement, qui constitue un mécanisme de sécurisation des loyers dans le parc locatif privé, est principalement régi par la convention quinquennale 2015-2019 signée le 2 décembre 2014 entre l'Etat et l'Union Economique et Sociale pour le Logement (UESL), dont l'article 7.1 dispose notamment que : « en vertu de l'article 2306 du code civil, la caution, c'est-à-dire le CIL, recueille de la part du Bailleur ou de son représentant tous les droits que ce dernier possédait à l'encontre du Locataire avant la mise en jeu de la caution. En qualité de caution qui désintéresse le Bailleur, le CIL est alors subrogé dans les droits du Bailleur (article 2306 du code civil). La subrogation doit

permettre d'engager une procédure en résiliation de bail en lieu et place du Bailleur (résiliation judiciaire ou mise en œuvre de la clause résolutoire). Les CIL s'étant porté caution mettront en œuvre les actions de recouvrements amiables et contentieuses à l'encontre du Locataire débiteur, jusqu'à la résolution du bail. »

A la suite de l'ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016, de l'arrêt du 28 octobre 2016 et du décret n°2016-1769 du 19 décembre 2016, la société ALS, immatriculée au RCS de [Localité 7] le 22 décembre 2016 (n° 824 541 148), est venue aux droits des CIL, s'agissant de la qualité de caution dans le dispositif VISALE.

Pour justifier de sa qualité de créancier subrogé dans les droits du bailleur à l'égard du locataire, la société ACTION LOGEMENT SERVICES produit aux débats notamment le contrat de cautionnement Visale n°A10295412405 signé avec la SCI JENKINS et les quittances subrogatives, ce qui établit que la caution a été actionnée pour l'ensemble des loyers et charges, soit la somme totale de 8270 euros, décompte arrêté au 29 janvier 2025.

A défaut de justifier d'autres règlements par le locataire, soit au bailleur, soit à la caution s'agissant des sommes déjà acquittées par cette dernière, il doit être considéré que la société ACTION LOGEMENT SERVICES est subrogée dans les droits du bailleur pour la somme de 8270 euros au mois de janvier 2025.

En application des dispositions légales relatives au cautionnement et à la subrogation telles que rappelées ci-dessus, ainsi que des stipulations conventionnelles, la société ACTION LOGEMENT SERVICES peut exercer, en qualité de créancier subrogé et dans les limites de la subrogation, l'ensemble des droits du bailleur, y compris une action en résiliation du bail, expulsion et paiement des loyers et des charges.

La société ACTION LOGEMENT SERVICES a donc qualité à agir en l'espèce.

II/ SUR LA RESILIATION

- sur la recevabilité de l'action :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture du Var par la voie électronique le 26 novembre 2024, soit plus de six semaines avant l'audience du 5 février 2025, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 modifié par la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023.

Par ailleurs, la SAS ACTION LOGEMENT SERVICES justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par la voie électronique le 10 mai 2024, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 25 novembre 2024.

L'action est donc recevable.

- sur l'acquisition des effets la clause résolutoire :

L'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 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" ; mais l'article 24 V de cette même loi ajoute que "le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, (...) au locataire en situation de régler sa dette locative. (...) Pendant le cours des délais ainsi accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. (...)Si le locataire se libère 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".

Le bail conclu le 12 août 2023 prenant effet le même jour, tel que produit aux débats, contient une clause résolutoire et un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 3 mai 2024, pour la somme en principal de 2 640 euros.

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 se sont trouvées réunies à la date du 3 juillet 2024 à minuit.
L'expulsion de Monsieur [X] [P] sera par conséquent ordonnée.

III/ SUR LES DEMANDES EN PAIEMENT

La SAS ACTION LOGEMENT SERVICES produit des quittances subrogatives établissant que la caution a réglé, au lieu et place du locataire une somme totale de 8270 euros au mois de janvier 2025.

Compte tenu de la résiliation du bail arrêtée au 3 juillet 2024 à minuit, les sommes dues par Monsieur [X] [P] à compter de cette date relèvent non du défaut de paiement des loyers et charges mais de l'indemnité d'occupation due par l'occupant sans droit ni titre. Les sommes dues au titre des loyers et charges seront donc fixées à 4010 euros, incluant les loyers et charges du mois de juillet 2024. Le surplus des demandes sera examiné au titre de l'indemnité d'occupation due par les occupants sans droit ni titre.

Monsieur [X] [P] sera par conséquent condamné à payer à la SAS ACTION LOGEMENT SERVICES :
- la somme de 4010 euros au titre des loyers et charges réglés en lieu et place du locataire pour les mois d'octobre 2023, février, mars, avril, juin et juillet 2024 inclus ;
- la somme de 4260 euros au titre des indemnités d'occupation réglée en lieu et place du locataire pour les mois d'août 2024 à janvier 2025 inclus ;

En conséquence, il y a lieu de condamner Monsieur [X] [P] à verser à la société ACTION LOGEMENT SERVICES la somme totale de 8270 euros, selon décompte arrêté au mois de janvier 2025 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer en date du 3 mai 2024 sur la somme de 2640 euros, et pour le surplus à compter de la présente décision, conformément aux articles 1231-6 et 1231-7 du code civil.

Il sera également condamné au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation pour la période courant à compter du mois de février 2025 à la date de la libération effective et définitive des lieux. Cette indemnité mensuelle d'occupation sera fixée au montant du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, afin de réparer le préjudice découlant pour le demandeur de l'occupation indue de son bien et de son impossibilité de le relouer.

IV/ SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

Monsieur [X] [P], partie perdante, supportera la charge des dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer.

L'équité et la situation économique des parties commandent de dispenser Monsieur [X] [P] du paiement des frais irrépétibles exposés par la SASU ACTION LOGEMENT SERVICES.

Le jugement est de plein droit assorti de l'exécution provisoire, en application des dispositions de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des Contentieux de la Protection, statuant publiquement par mise à disposition au greffe en application des articles 450 à 453 du Code de Procédure Civile, les parties préalablement avisées, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

DECLARE la SASU ACTION LOGEMENT SERVICES recevable en ses demandes ;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 12 août 2023 entre Monsieur [X] [P] et la SCI JENKINS concernant l'appartement à usage d'habitation situé [Adresse 3] sont réunies à la date du 3 juillet 2024 à minuit ;

ORDONNE en conséquence à Monsieur [X] [P] de libérer les lieux situés [Adresse 3] et de restituer les clés dès la signification du présent jugement ;

DIT qu'à défaut pour Monsieur [X] [P] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés, la SAS ACTION LOGEMENT SERVICES pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, y compris le cas échéant avec le concours de la force publique ;

CONDAMNE Monsieur [X] [P] à verser à la Société par actions simplifiée unipersonnelle ACTION LOGEMENT SERVICES la somme de 8270 euros, à valoir sur les loyers, charges et indemnités d'occupation selon décompte arrêté au mois de janvier 2025 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer en date du 3 mai 2024 sur la somme de 2640 euros, et pour le surplus à compter de la présente décision conformément aux articles 1231-6 et 1231-7 du code civil ;

CONDAMNE Monsieur [X] [P] à verser à la SAS ACTION LOGEMENT SERVICES une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, à compter du 3 juillet 2024 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la restitution des clés, et ce sur justification d'une quittance subrogative attestant du paiement par la SAS ACTION LOGEMENT SERVICES des sommes dues à ce titre par le locataire ;

DEBOUTE la SASU ACTION LOGEMENT SERVICES de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE la demanderesse du surplus de ses demandes ;

CONDAMNE Monsieur [X] [P] aux dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer ;

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

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire.

La greffière, Le Juge des Contentieux de la Protection