5 juin 2025
Tribunal judiciaire de Toulouse
RG n° 24/04202

JCP REFERES

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
[Adresse 8]
[Adresse 1]
[Adresse 7]
[Localité 3]

NAC: 5AA

N° RG 24/04202
N° Portalis DBX4-W-B7I-TPUV

ORDONNANCE
DE RÉFÉRÉ

N° B

DU 05 juin 2025

L'E.P.I.C. [Localité 9] METROPOLE HABITAT L'OPH DE LA METROPOLE TOULOUSAINE

C/

[J] [P]

[C] [E] [K] épouse [P]

Expédition revêtue de
la formule exécutoire à
[Localité 9] METROPOLE HABITAT

Copies certifiées conformes délivrées à toutes les parties

Le :

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Le jeudi 05 juin 2025, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

Sous la présidence de Ariane PIAT, Juge au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargée des contentieux de la protection, statuant en qualité de Juge des référés, assistée de Aurélie BLANC Greffière, lors des débats et chargée des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 18 mars 2025, a rendu l'ordonnance de référé suivante, mise à disposition conformément à l'article 450 et suivants du Code de Procédure Civile, les parties ayant été avisées préalablement ;

ENTRE :

DEMANDERESSE

L'E.P.I.C. [Localité 9] METROPOLE HABITAT L'OPH DE LA METROPOLE TOULOUSAINE,
Prise en la personne de son représentant légal en exercice,
Dont le siège social est sis [Adresse 5]
[Localité 2]

Représentée par Madame [O] [V], munie d'un pouvoir spécial

ET

DÉFENDEURS

Monsieur [J] [P],

demeurant [Adresse 6]

Non comparant, ni représenté

Madame [C] [E] [K] épouse [P],
demeurant [Adresse 6]

Non comparante, ni représentée

Exposé du litige

RAPPEL DES FAITS

Par contrat du 14 novembre 2018, l'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT a donné à bail à Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P] un appartement à usage d'habitation n°37 et un garage n°36, situés [Adresse 4] pour un loyer mensuel de 467,15 euros et une provision sur charges mensuelle de 138,37 euros.

Le 26 juillet 2024, l'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT a fait signifier à Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P] un commandement de payer les loyers et charges impayés visant la clause résolutoire. L'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT a saisi la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par la voie électronique le 29 juillet 2024.

Par acte de Commissaire de justice en date du 14 octobre 2024, l'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT a ensuite fait assigner Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P] devant le juge des contentieux de la protection de [Localité 9] statuant en référé pour obtenir le constat de l'acquisition de la clause résolutoire, leur expulsion et celle de tout occupant de leur chef, au besoin avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique, outre l'autorisation de disposer des meubles du logement en cas d'abandon des lieux, et leur condamnation solidaire au paiement :
- de la somme de 3.990,50 euros, ainsi qu'au paiement des échéances postérieures impayées s'il y a lieu,
- d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant égal au loyer et à la provision sur charge actuels, de la résiliation jusqu'à la libération effective du logement,
- d'une somme de 150 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et des dépens.

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de Haute-Garonne par la voie électronique le 15 octobre 2024.

A l'audience du 18 mars 2025, l'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT, représenté par Madame [V] [O], se désiste de ses demandes de constat de la résiliation, d'expulsion et de fixation d'une indemnité d'occupation, compte-tenu du congé délivré donné par les locataires et de l'état des lieux sortant réalisé le 28 février 2025. Il actualise le montant de sa demande en paiement à la somme de 5.881,91 euros, pour inclure les mensualités impayées jusqu'à celle de février 2025 comprise, et maintient ses demandes en paiement des dépens et d'une somme au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Convoqués par acte de Commissaire de justice signifié par remise à étude le 14 octobre 2024, Madame [C] [E] [K] épouse

[P] et Monsieur [J] [P] ne sont ni présents ni représentés.

L'affaire a été mise en délibéré au 05 juin 2025.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

En application de l'article 472 du Code de procédure civile, en l'absence du défendeur, le Tribunal ne fait droit à la demande que s'il l'estime recevable, régulière et bien fondée.

I. SUR LE DESISTEMENT

Il convient de donner acte à l'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT de son désistement de ses demandes d'acquisition de la clause résolutoire, d'expulsion et de fixation d'une indemnité d'occupation.

II. SUR LE MONTANT DE L'ARRIERE LOCATIF

L'article 1728 du Code civil et l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 obligent le locataire à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

L'article 24 V de la loi du 06 juillet 1989 prévoit que "le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi".
L'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT produit un décompte du 06 mars 2025 démontrant que Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P] restent devoir la somme de 5.881,91 euros, comprenant une dernière mensualité de février 2025 et la régularisation d'eau pour la période du 01 janvier 2024 au 28 février 2025, après déduction de leur dépôt de garantie.

Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P] n'apportent aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de la dette.

Ils seront ainsi condamnés solidairement à titre provisionnel au paiement de la somme de 5.881,91 euros.

III. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P], parties perdantes, supporteront in solidum la charge des dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation en référé et de sa notification à la préfecture.

Compte tenu des démarches judiciaires qu'a dû accomplir l'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT, Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P] seront condamnés in solidum à lui verser une somme de 150 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La présente décision est de plein droit exécutoire à titre provisoire.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

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

CONSTATONS le désistement de l'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT de ses demandes d'acquisition de la clause résolutoire, d'expulsion et de fixation d'une indemnité d'occupation ;

CONDAMNONS solidairement Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P] à verser à l'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT à titre provisionnel la somme de 5.881,91 euros (décompte arrêté au 06 mars 2025, comprenant les loyers et charges impayés jusqu'à l'échéance du mois de février 2025 comprise) ;

CONDAMNONS in solidum Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P] à verser à l'EPIC [Localité 9] METROPOLE HABITAT une somme de 150 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNONS in solidum Madame [C] [E] [K] épouse [P] et Monsieur [J] [P] aux dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation et de sa notification à la préfecture ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition de la décision au greffe du tribunal judiciaire, le 05 juin 2025, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Ariane PIAT, juge des contentieux de la protection, et par Madame Aurélie BLANC, greffière.

La greffière, Le juge,