12 juin 2025
Tribunal judiciaire de Strasbourg
RG n° 25/01377

11ème civ. S3

Texte de la **décision**

Entête

N° RG 25/01377 - N° Portalis DB2E-W-B7J-NLE4

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE STRASBOURG
11ème Chambre Civile, Commerciale
et des Contentieux de la Protection
[Adresse 3]
[Adresse 3]
[Localité 4]

11ème civ. S3

N° RG 25/01377 -
N° Portalis DB2E-W-B7J-NLE4

Minute n°

Copie exec. à :
Maître Fabienne DIEBOLD-STROHL
+ défenderesse

Copie c.c à la Préfecture

Le 12 juin 2025

Le Greffier

Maître Fabienne DIEBOLD-STROHL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT DU
12 JUIN 2025

DEMANDERESSE :

OPHEA, anciennement CUS HABITAT
Office Public de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg
représenté par son Directeur Général
[Adresse 2]
[Localité 4]

représentée par Maître Tiphaine RICOU
substituant Maître Fabienne DIEBOLD-STROHL,
avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire : 168

DÉFENDERESSE :

Madame [V] [I] [D]
[Adresse 1]
[Adresse 1]
[Localité 4]

comparante en personne

OBJET : Baux d'habitation - Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Marjorie MARTICORENA, Juge des Contentieux de la Protection
Nathalie PINSON, Greffier

DÉBATS :
A l'audience publique du 01 Avril 2025 à l'issue de laquelle le Président, Marjorie MARTICORENA, Juge des Contentieux de la Protection, a avisé les parties que le jugement serait prononcé par mise à disposition au greffe à la date du 12 Juin 2025.

JUGEMENT
Contradictoire en Premier ressort,
Rendu par mise à disposition au greffe,
Signé par Marjorie MARTICORENA, Juge des Contentieux de la Protection et par Nathalie PINSON, Greffier

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 10/05/2023, l'OPHEA a donné à bail à Madame [D] [V] [I] un local à usage d'habitation situé [Adresse 1] à [Localité 4], moyennant un loyer mensuel actuel de 532,59 euros, provisions sur charges et prestations fournies.

Par acte de commissaire de justice délivré le 04/06/2024, le bailleur a délivré congé au locataire au motif de non-paiement des loyers et accessoires avec effet au 31 juillet 2024.

Par acte de commissaire de justice délivré le 24/12/2024, l'OPHEA a fait assigner Madame [D] [V] [I] devant le juge des contentieux de la protection de ce tribunal aux fins de :

* CONSTATER que le congé délivré à la partie défenderesse est régulier.
* PRONONCER la déchéance de la partie défenderesse de tout droit au maintien dans les lieux, conformément à l'article 10-1 ° de la loi du 1er septembre 1948.
* CONDAMNER la partie défenderesse ainsi que tout occupant de son chef à évacuer les locaux occupés par elle
* PRONONCER à titre subsidiaire la résiliation judiciaire du bail liant les parties, conformément aux articles 1184 et 1741 du Code Civil.
* CONDAMNER la partie défenderesse à payer la somme de 4466,52 euros à titre d'arriérés de loyers et accessoires avec les intérêts légaux à compter de l'assignation, conformément à l'article 1728 du Code Civil et à payer les arriérés de loyers et charges nés entre l'assignation et la date de l'audience.

En tout état de cause,

* CONDAMNER la partie défenderesse à payer les loyers et charges jusqu'à la résiliation du bail par le Tribunal, en quittances et deniers,
* CONDAMNER la partie défenderesse à payer à OPHEA, anciennement CUS Habitat à titre d'indemnité d'occupation, le montant de 513,02 euros (loyer augmenté des charges et prestations fournies) augmenté des intérêts légaux à compter de chaque échéance et jusqu'à évacuation effective des locaux définitive, sous réserve des augmentations légales ultérieures et ce à compter de la date de résiliation du bail, conformément à l'article 1142 du Code Civil,
* CONDAMNER la partie défenderesse à payer 500 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
* CONDAMNER la partie défenderesse aux entiers frais et dépens conformément à l'article 696 du Code de Procédure Civile,
* DÉCLARER le jugement à intervenir exécutoire par provision.

Au soutien de ses prétentions, il expose qu'au visa de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948, le locataire qui n'exécute pas ses obligations et notamment le paiement de ses loyers et charges ne peut être considéré comme de bonne foi et ne

bénéficie ainsi pas du droit au maintien dans les lieux.

A l'audience du 1er avril 2025, le bailleur a repris les termes de son assignation en actualisant sa demande principale en paiement de l'arriéré locatif à la somme de 6 044,72 € arrêtée au 24/03/2025.

Il a déclaré ne pas s'opposer aux délais de paiement.

Madame [D] [V] [I] a comparu et a reconnu devoir les sommes qui lui sont réclamées, pour le règlement desquelles elle a sollicité des délais de paiement mais s'est opposée à la résiliation du bail. Elle a proposé de s'acquitter de sa dette par versements de 100 € par mois en plus du loyer courant.

Elle a fait valoir qu'elle est dans l'attente de l'instruction de sa demande de titre de séjour afin de pouvoir régulariser sa situation administrative et postuler pour un emploi, qu'elle a déjà eu une promesse d'embauche dans la restauration rapide, avec un CDI de 21 heures par semaine et un salaire de l'ordre de 800 à 900 euros par mois.

Un diagnostic social et financier a été reçu au greffe avant l'audience et il a été donné lecture de ses conclusions à l'audience.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande principale de déchéance du droit au maintien dans les lieux

Le droit au maintien dans les lieux n'entre en vigueur qu'après que le locataire a reçu congé et pris la qualité d'occupant légal.

Ce congé est réglementé par l'article 4 de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 , afin d'assurer une complète information du locataire.

L'article 4 de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 prévoit que les occupants de bonne foi des locaux définis à l'article 1er bénéficient de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux loués, aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions de la présente loi, quelle que soit la date de leur entrée dans les lieux.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux, à l'expiration de leur contrat, ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange opéré dans les conditions légales, exécutent leurs obligations.

L'acte par lequel le bailleur notifie au locataire qu'il met fin au contrat de louage et qui entraîne l'application des dispositions précédentes doit, à peine de nullité, reproduire les dispositions des deux alinéas précédents et préciser qu'il ne comporte pas en lui-même obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux.

En l'espèce, le défaut d'indication dans le congé notifié le 04/06/2024 de la mention qu'il ne comporte pas l'obligation d'avoir à quitter effectivement les lieux, a nécessairement fait grief à la locataire qui ne peut connaître l'étendue de son droit à l'expiration du bail (CA Paris, 08 janvier 2021, n° 18/21610).

En conséquence, le congé est nul.

Madame [D] [V] [I] conserve son statut de locataire de sorte que le bailleur ne peut utilement invoquer un droit au

maintien dans les lieux qui aurait succédé au bail et partant, solliciter le prononcé de la déchéance de ce droit.

Sa demande sera donc rejetée.

Sur la demande subsidiaire de prononcé de la résiliation judiciaire du bail

Les conditions de recevabilité édictées par l'article 24 II et III de la loi du 6 juillet 1989 ont été respectées par le bailleur.

La demande est donc régulière et recevable.

Sur le fond, conformément aux dispositions de l'article 1728 du code civil et de l'article 7 a/ de la loi du 06 juillet 1989, le locataire est tenu d'une obligation essentielle, qui consiste en le paiement du loyer aux termes convenus au bail, en contrepartie de la mise à disposition des lieux loués.

L'article 1741 du même code rappelle que le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements.

Aux termes de l'article 1224 du code civil, la résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice.

Aux termes de l'article 1226 du code civil, le juge peut, selon les circonstances, constater ou prononcer la résolution ou ordonner l'exécution du contrat, en accordant éventuellement un délai au débiteur, ou allouer seulement des dommages et intérêts.

Il appartient au juge d'apprécier souverainement si les manquements imputés sont d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat.

En l'espèce, il est constant et non contesté que les impayés locatifs ont débuté en janvier 2024, que le compte locataire est resté débiteur depuis lors et que la dette s'élève à 6044,72€ au 24/03/2025, terme de février 2025.

La locataire s'étant abstenue, depuis de nombreux termes, de l'exécution de son obligation au paiement des loyers, ces manquements constituent des faits répétés, suffisamment graves, pour justifier la résiliation du contrat, à effet du prononcé du présent jugement.

Sur la demande en paiement de l'arriéré locatif

Le bailleur produit un décompte démontrant que la défenderesse reste lui devoir à la date du 24/03/2025 la somme de 6 044,72 €, terme de février inclus.

Au vu des justificatifs fournis, la créance est donc établie tant dans son principe que dans son montant.

Il convient dès lors de condamner la défenderesse au paiement de cette somme, assortie des intérêts au taux légal à compter de ce jour.

Sur les délais de paiement

Il ressort du diagnostic social et financier et des déclarations à l'audience que l'obtention d'un titre de séjour permettra à la défenderesse de se maintenir durablement sur le territoire français, de pouvoir exercer une activité professionnelle pour laquelle elle a déjà une promesse d'embauche, percevoir un salaire de l'ordre de 800 € et prétendre à l'ouverture de droits sociaux.

Le bailleur ne s'oppose pas à un paiement échelonné à hauteur de 100 euros par mois, ce qui implique nécessairement d'accorder des délais supérieurs au délai de 24 mois prévu par l'article 1343-5 du code civil, eu égard au montant de la dette locative.

Dans ces circonstances, Madame [D] [V] [I] sera autorisée à se libérer de sa dette locative dans les conditions qui seront précisées au dispositif ci-après et la résiliation du bail ne sera prononcée qu'à défaut de respect des délais de paiement ainsi accordés.

Sur les demandes accessoires

Madame [D] [V] [I], qui succombe, supportera les dépens.

Compte tenu de l'équité et de la situation économique des parties, il convient de laisser à la charge du demandeur les frais irrépétibles qu'il a pu exposer à l'occasion de la présente instance et de rejeter la demande formée à ce titre.

Dispositif

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

DIT que le congé notifié à Madame [D] [V] [I] le 04/06/2024 au visa de l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948 est nul,

REJETTE en conséquence la demande tendant au prononcé de la déchéance du droit de Madame [D] [V] [I] au maintien dans les lieux,

CONDAMNE Madame [D] [V] [I] à payer à OPHEA la somme de 6.044,72€, au titre des loyers et charges dus arrêtés à la date du 24/03/2025, terme de février inclus,

DIT que cette somme produira intérêts au taux légal à compter du présent jugement,

AUTORISE Madame [D] [V] [I] à s'acquitter de la dette en 35 mensualités de 100 € le 10 de chaque mois et pour la première fois le 10 du mois suivant la signification de la présente décision, outre le loyer et les charges courants, et une 36ème mensualité qui soldera la dette, en principal, frais et intérêts,

PRONONCE la résiliation du contrat de bail conclu le 10/05/2023, entre les parties, uniquement pour le cas où une mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré, resterait impayée sept jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception ;

Et dans l'hypothèse de cette résiliation,

CONDAMNE Madame [D] [V] [I] à payer à OPHEA le solde de la dette locative ;

AUTORISE OPHEA, à défaut pour Madame [D] [V] [I] d’avoir volontairement libéré les lieux dans les deux mois de la délivrance d’un commandement de quitter les lieux, à faire procéder à son expulsion de l'appartement situé [Adresse 1] à [Localité 4], 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 ;

CONDAMNE Madame [D] [V] [I] à payer à OPHEA 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 restitution des clés, avec intérêts au taux légal à compter de la date d'exigibilité de chaque échéance ;

En tout état de cause,

CONDAMNE Madame [D] [V] [I] aux dépens,

DIT n'y avoir lieu à faire application de l’article 700 du code de procédure civile,

Ainsi fait et prononcé les jour, mois et an susdits,

Le Greffier Le Juge des contentieux de la Protection
Nathalie PINSON Marjorie MARTICORENA