AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE METZ
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
3 rue Haute-Pierre - BP 81022 - 57036 METZ CEDEX 1

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 24 JUILLET 2025

N° RG 25/00038 - N° Portalis DBZJ-W-B7J-LEY6

Minute JCP n° 316/2025

PARTIE DEMANDERESSE :

S.A. VIVEST SOCIETE D'HABITATION A LOYER MODERE
dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Maître THOMAS Pierre avocat au barreau de SARREGUEMINES

PARTIES DÉFENDERESSES :

Madame [N] [L]
demeurant [Adresse 2]

non comparante, ni représentée

Monsieur [G] [V]
demeurant [Adresse 2]

non comparant, ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU PRONONCÉ :

JUGE DES RÉFÉRÉS : Mathilde DESAUBLIAUX

GREFFIER : Amelie KLEIN

Débats à l'audience publique de référé du 22 mai 2025

Délivrance de copies :
- clause exécutoire délivrée le à Me THOMAS (+pièces)
- copie certifiée conforme délivrée le aux défendeurs

RAPPEL DES FAITS

La SA d'HLM LOGIEST, ultérieurement devenue la SA d'HLM VIVEST, a donné à bail à Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] un appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 2] par contrat du 8 août 2018, pour un loyer mensuel de 617,49 euros dont 11,94 euros de provision sur charges et 8,79 euros d'accord collectif multiservices.

Des loyers étant demeurés impayés, la SA d'HLM VIVEST a fait signifier à Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] un commandement de payer et de justifier de la souscription d'une assurance contre les risques locatifs visant la clause résolutoire, le 2 janvier 2023.

Un plan d'apurement de la dette locative a été conclu le 1er mars 2023 entre la SA d'HLM VIVEST d'une part et Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] d'autre part, prévoyant le remboursement de la dette par versements mensuels de 20 euros en sus du loyer et des charges courants.

Ayant constaté que Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] ne respectaient plus le plan d'apurement de leur dette locative, la SA d'HLM VIVEST les a faits assigner devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Metz statuant en référé, par acte de commissaire de justice du 17 janvier 2025 pour obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :
- le constat de l'acquisition des effets de la clause résolutoire,
- l'autorisation de faire procéder à l'expulsion de Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V], au besoin avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier,
- la condamnation solidaire de Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] à titre provisionnel au paiement de 7 156,48 euros au titre de l'arriéré locatif au 2 janvier 2025 avec les intérêts au taux légal à compter de l'ordonnance à intervenir,
- la condamnation solidaire de Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] à titre provisionnel au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant que le loyer aurait atteint si le bail s'était poursuivi, ce à compter du 2 mars 2023,
- la condamnation de Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] aux dépens et à lui verser 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience du 22 mai 2025, la SA d'HLM VIVEST était représentée par Maître THOMAS, avocat au barreau de Sarreguemines ; Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V], bien que régulièrement assignés par actes de commissaire de justice signifiés à étude, n'ont pas comparu et n'étaient pas représentés.

La SA d'HLM VIVEST , se reportant aux termes de son assignation, a maintenu ses demandes, précisant que la dette locative s'élevait à 6 380,50 euros au 19 mai 2025.

Aucun diagnostic social et financier n'a été reçu au greffe avant l'audience.

Après débats, l'affaire a été mise en délibéré, par mise à disposition au greffe, au 24 juillet 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

I. SUR LA RECEVABILITE :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la Préfecture de Moselle par voie électronique le 20 janvier 2025, 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.

Par ailleurs, la SA d'HLM VIVEST justifie avoir informé la CAF des difficultés financières rencontrées par Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] par mail reçu le 16 novembre 2021, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 17 janvier 2025, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

L'action est donc recevable.

II. SUR L'ACQUISITION DES EFFETS DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE :

L'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, dans sa version en vigueur jusqu'au 29 juillet 2023, applicable aux contrats conclus antérieurement au 29 juillet 2023, 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".

L'article 7 de la même loi met à la charge du locataire l'obligation de justifier de la souscription d'une assurance contre les risques locatifs.

Le bail conclu le 8 août 2018 contient une clause résolutoire (article 9.2- Clauses résolutoires) et un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 2 janvier 2023, pour la somme en principal de 3 283,31 euros ; il était en outre sollicité de Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] la production d'un justificatif d'assurance contre les risques locatifs.

S'agissant de la demande de production d'un justificatif d'assurance, la SA d'HLM VIVEST affirme que le commandement est demeuré infructueux pendant plus d'un mois.

Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] n'ayant pas comparu à l'audience du 22 mai 2025, n'ont pu apporter aucune précision à ce sujet.

Il y a lieu en conséquence de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail étaient réunies à la date du 2 février 2023.

L'expulsion de Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] sera ordonnée, en conséquence.

III. SUR LA CONDAMNATION AU PAIEMENT DE L'ARRIERE LOCATIF :

La SA d'HLM VIVEST produit un décompte démontrant que Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] restaient devoir la somme de 6 380,50 euros à la date du 19 mai 2025 (indemnité d'occupation due au titre du mois de mai 2025 non comprise) .

Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V], non comparants, n'apportent par définition aucun élément de nature à contester le principe ou le montant de cette dette. Ils seront par conséquent solidairement condamnés, à titre provisionnel, au paiement de cette somme de 6 380,50 euros au titre de l'arriéré de loyer, de charges et d'indemnité d'occupation au 19 mai 2025 (indemnité d'occupation due au titre du mois de mai 2025 non comprise), avec les intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance conformément à la demande de la SA d'HLM VIVEST.

Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] seront également solidairement condamnés au paiement, à titre provisionnel, d'une indemnité mensuelle d'occupation pour la période courant du 1er mai 2025 à la date de la libération effective et définitive des lieux. Le montant de cette indemnité mensuelle d'occupation sera fixé à la somme de 725,63 euros

correspondant à celui des derniers loyer et provision sur charges, de nature à réparer le préjudice découlant pour la SA d'HLM VIVEST de l'occupation indue de son bien.

IV. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V], 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 la SA d'HLM VIVEST, Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] seront condamnés in solidum à lui verser une somme de 350 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément aux articles 489, 514 et 515 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Statuant en référé, par mise à disposition au greffe, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

DECLARONS l'action de la SA d'HLM VIVEST recevable ;

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 8 août 2018 entre la SA d'HLM VIVEST et Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] concernant l'appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 2] étaient réunies à la date du 2 février 2023 ;

ORDONNONS en conséquence à Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification de la présente ordonnance ;

DISONS qu'à défaut pour Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, la SA d'HLM VIVEST 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 son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

CONDAMNONS solidairement Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] à verser à la SA d'HLM VIVEST, à titre provisionnel, la somme de 6 380,50 euros au titre de l'arriéré de loyer, de charges et d'indemnité d'occupation au 19 mai 2025 (indemnité d'occupation due au titre du mois de mai 2025 non comprise), avec les intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance ;

CONDAMNONS solidairement Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] à payer à la SA d'HLM VIVEST, à titre provisionnel, une indemnité mensuelle d'occupation de 725,63 euros à compter du 1er mai 2025 et jusqu'à la date de la libération définitive des lieux et la restitution des clés ;

CONDAMNONS in solidum Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] aux dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation en référé et de sa notification à la Préfecture ;

CONDAMNONS in solidum Madame [N] [L] et Monsieur [G] [V] à verser à la SA d'HLM VIVEST une somme de 350 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition de la décision au greffe du Juge des contentieux de la protection, le 24 juillet 2025, la minute étant signée par Madame DESAUBLIAUX, vice-présidente, et par Madame KLEIN, greffière.

La greffière, La vice-présidente,