TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE GRENOBLE

Ch4.3 JCP

N° RG 25/02082 - N° Portalis DBYH-W-B7J-MMEX

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE GRENOBLE

4ème CHAMBRE CIVILE - 4.3 - JCP

JUGEMENT DU 24 JUILLET 2025

ENTRE :

DEMANDEUR

ALPES ISERE HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (ANCIENNEMENT OPAC 38), établissement public à caractère industriel ou commercial dont le siège social est sis 21 Avenue de Constantine - 38100 GRENOBLE

représenté par Maître Estelle SANTONI de la SELARL ESTELLE SANTONI, avocat au barreau de GRENOBLE

D’UNE PART

ET :

DEFENDERESSE

Madame [E] [N]
née le 09 Août 1993, demeurant Les Fleurs - 44 Chemin de la Violette - Etage 03 - L0071 - 38430 MOIRANS

comparante en personne

D’AUTRE PART

A l’audience publique du 27 Mai 2025 tenue par Mme Françoise SILVAN, Magistrat à titre temporaire chargée des contentieux de la protection près le Tribunal Judiciaire de Grenoble, assistée de Mme Mélinda RIBON, Greffier;

Après avoir entendu l’avocat du demandeur et la défenderesse en leurs plaidoiries, l’affaire a été mise en délibéré, et le prononcé de la décision renvoyé au 24 Juillet 2025, date à laquelle il a été statué en ces termes :

FAITS ET PROCÉDURE :

Le 3 avril 2023, l’EPIC ALPES ISERE HABITAT (le bailleur) a donné à bail à Mme [E] [N] (la locataire) un logement situé Les Fleurs 44 Chemin de la Violette 38430 MOIRANS.

Par acte d’huissier du 13 mars 2025 le bailleur a assigné la locataire devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Grenoble aux fins de voir :
-constater l’acquisition de la clause résolutoire d’expulsion insérée au bail et, à titre subsidiaire, prononcer la résiliation du contrat de bail,
-ordonner l’expulsion de Mme [E] [N] ainsi que tout occupant, au besoin avec le concours de la force publique,
- condamner Mme [E] [N] à payer :
- la somme de 4 311,73 euros à valoir sur l’arriéré de loyer arrêté au 23 janvier 2025,
- une indemnité d’occupation d’un montant égal au montant du loyer et des charges qui auraient été payés en l’absence de résiliation du bail et ce jusqu’à la libération effective des lieux,
- condamner Mme [E] [N] aux entiers dépens ainsi qu’au paiement de la somme de 300,00 euros en application de l’article 700 du code de procédure civile.

La locataire ne s'est pas rendue à l'enquête sociale prévue par l'article 24 III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

A l’audience du 27 mai 2025, le bailleur actualise sa créance à valoir sur les loyers, charges et indemnités d’occupation dus au 22 mai 2025 à la somme de 5 581,68 euros.

A la même audience, Mme [E] [N] a expliqué rencontrer des difficultés pour payer le loyer et sollicité des délais de paiement pour régler la dette locative car elle bénéficie d’un plan de surendettement, dont elle n’a pas justifié.

A l’issue des débats, l’affaire a été mise en délibéré au .24 juillet 2025.

MOTIVATION :

Sur la recevabilité de la demande :

Conformément aux dispositions de l’article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, l’assignation du 13 mars 2025 a été notifiée au représentant de l’État dans le département dont il est justifié par un accusé de réception électronique du 17 mars 2025.

En application du même article, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement de ces aides. En l'espèce, le bailleur justifie de la saisine de la Commission de Coordination des expulsions locatives dans les délais légaux.

La demande est donc recevable.

Sur la résiliation du bail :

Le bail conclu par les parties contient une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat pour défaut de paiement des loyers après un commandement de payer resté infructueux.

Un commandement de payer visant la clause résolutoire et rappelant les dispositions de l’article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et de l’article 6 de la loi du 31 mai 1990 a été signifié à Mme [E] [N] le 16 août 2024 pour la somme de 3271,21 euros (hors frais) au titre de l’arriéré locatif arrêté à la date du 8 août 2024.

Il ressort des explications et justificatifs fournis par le bailleur que les loyers et les charges n’ont pas été régulièrement et intégralement payés. En outre, les causes de ce commandement de payer sont demeurées impayées à l’issue du délai légal au terme duquel la résiliation de plein droit du contrat de bail est acquise.

En conséquence, la résiliation de plein droit du contrat de bail est acquise à compter du 16 octobre 2024.

Sur la créance du bailleur, les délais de paiement et la suspension des effets de la clause :

En l’espèce, le décompte des sommes réclamées fait apparaître à la date du 22 mai 2025, une dette locative, hors frais de procédure, d’un montant de 5 581,68 euros. Il sera fait droit à la demande en condamnation formée de ce chef pour ce montant, outre intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision.

Selon l’article 24 V de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, 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 code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative.

En l’espèce, la locataire a saisi la Commission de Surendettement des particuliers de l’Isère le 20 décembre 2024 et par décision du 19 février 2025, la Commission a déclaré sa saisine recevable.

Par application de l’article 24 VI de la loi du 6 juillet 1989, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas,

l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

Cependant, le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience n'a pas été repris par Mme [E] [N]. Le bailleur est en conséquence fondé à récupérer son logement.

Néanmoins, conformément aux dispositions de droit commun prévues par l'article 1343-5 du code civil, en vertu desquelles le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues, un délai de paiement pour s'acquitter du paiement de la dette locative sera accordé selon les conditions prévues par le dispositif de la présente décision.
En cas d'absence de paiement intégral d'une seule échéance, l'intégralité de la dette locative restant due sera immédiatement exigible.

Sur les dépens et frais irrépétibles :

Conformément à l'article 696 du code de procédure civile, les dépens, qui comprendront les frais de procédure, soit en l'état, les coûts de l'assignation, de la notification de celle-ci au préfet et du commandement de payer, seront mis à la charge de Mme [E] [N].

Il n'y a pas lieu, compte tenu de la situation économique de la partie condamnée qui supporte les dépens, de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS ;
Le juge des contentieux de la protection statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

CONSTATE la résiliation de plein droit du bail liant les parties à la date du 16 octobre 2024 ;

FIXE une indemnité d'occupation mensuelle due à compter du 16 octobre 2024 égale au montant du loyer et des charges qui auraient été exigibles si le bail n'avait pas été résilié, et qui sera indexée selon les mêmes modalités que celles prévues pour le loyer au contrat de bail ;

CONDAMNE Mme [E] [N] à payer à l'EPIC ALPES ISERE HABITAT, la somme de 5 581,68 euros correspondant au montant des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés au 22 mai 2025 (mois d'avril compris), outre intérêts au taux légal à compter de la signification de la décision ;

CONSTATE que Mme [E] [N] a saisi la Commission de Surendettement des particuliers de l'Isère et que celle-ci a déclaré sa saisine recevable ;

CONSTATE que Mme [E] [N] n'a cependant pas repris le versement des loyers et charges courants ;

AUTORISE l'EPIC ALPES ISERE HABITAT à procéder à l'expulsion de Mme [E] [N] et de tout occupant du chef de Mme [E] [N] avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier, du logement sis Les Fleurs 44 Chemin de la Violette 38430 MOIRANS ;

CONDAMNE Mme [E] [N] à payer à l'EPIC ALPES ISERE HABITAT une indemnité d'occupation comme fixée plus haut à compter de la résiliation et jusqu'à la libération effective des lieux ;

DIT que Mme [E] [N] pourra s'acquitter de la dette de 5 581,68 euros par des versements mensuels de 100,00 euros le 5 de chaque mois pendant 24 mois, le premier versement devant intervenir dans le mois de la signification du présent jugement, le dernier versement étant ajusté au solde de la dette ;

DIT qu'à défaut du versement d'un seul de ces acomptes à son échéance, le solde de la dette deviendra immédiatement exigible dans sa totalité sans mise en demeure préalable ;

DIT que toute indemnité devenue exigible et non payée à terme produira des intérêts au taux légal à compter du 6 de chaque mois ;

REJETTE toutes les autres demandes,

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit ;

CONDAMNE Mme [E] [N] à supporter les dépens de l'instance comprenant le coût du commandement de payer en date du 16 août 2024.

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE DE LA JURIDICTION LE VINGT-QUATRE JUILLET DEUX MILLE VINGT-CINQ, LES PARTIES EN AYANT ETE AVISEES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 450 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE.

Le Greffier Le Juge des contentieux de la protection