TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Pôle de Proximité

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

ORDONNANCE DU : 04 Septembre 2025
Président : Monsieur Bernard GRISETI, MTT
Greffier : Madame Anaïs ALI, Greffier
Débats en audience publique le : 17 Juillet 2025

GROSSE :
Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....
EXPEDITION :
Le 04 Septembre 2025
à S.C.I. ALIS, Mme [V] [F]
Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....

N° RG 25/03030 - N° Portalis DBW3-W-B7J-6PAY

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.C.I. ALIS, immatriculée au RCS de [Localité 3] sous le n°414 674 648, dont le siège social est sis [Adresse 2]

représentée par Madame [G] [N], gérante

DEFENDERESSE

Madame [V] [F]
née le 10 Décembre 1990 à [Localité 3], demeurant [Adresse 4]

non comparante

EXPOSE DU LITIGE
Par contrat sous signature privée en date du 28 octobre 2024, la société ALIS a donné à bail à Madame [F] [V] un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 1] pour un loyer mensuel de 755 euros, charges comprises.
Des loyers étant demeurés impayés, la société ALIS a fait signifier à Madame [F] [V] par acte de commissaire de justice en date du 25 février 2025 un commandement de payer la somme de 3 020,00 euros, en principal, correspondant à l'arriéré locatif et visant la clause résolutoire contractuelle.
Par acte de commissaire de justice en date du 13 mai 2025, la société ALIS a fait assigner Madame [F] [V] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Marseille, statuant en référé, aux fins de voir :
- constater le jeu de la clause résolutoire insérée au contrat de bail liant les parties sur le fondement de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989,
- ordonner l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est,
- condamner Madame [F] [V] à lui payer les loyers et charges impayés au 6 mai 2025, soit la somme de 5 285,00 euros, ainsi qu'une indemnité d'occupation jusqu'à libération effective des lieux d'un montant mensuel égal au dernier loyer majoré des charges qui aurait été dû si le bail s'était poursuivi,
- condamner Madame [F] [V] à payer la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre aux entiers dépens en ce compris le coût du commandement de payer.
Au soutien de ses prétentions, la société ALIS, expose que plusieurs échéances de loyers sont demeurées impayées malgré un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail délivré, le 25 février 2025 et ce, pendant plus de deux mois.
Appelée à l'audience du 17 juillet 2025, l'affaire a été retenue.
A cette audience, la société ALIS, valablement représentée par Madame [N] [G], gérante associée, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance et actualise sa créance à la somme de 6 795 euros, selon décompte en date du 17 juillet 2025, terme de juillet inclus.
Bien que régulièrement assignée en étude, Madame [F] [V] ne comparait pas et n'est pas représentée.
Conformément à l'article 473 du code de procédure civile, il sera statué par décision réputée contradictoire.
La décision a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 4 septembre 2025.

MOTIFS DE LA DECISION
Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.
En application de l'article 834 du code civil, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.
En application de l'article 835 du même code le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.
Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.
Sur l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation du bail
L'une des obligations essentielles du preneur d'un contrat de bail est celle du paiement des loyers aux termes convenus en application de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.
En matière de bail, l'article 24 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 27 juillet 2023 entrée en vigueur le 29 juillet 2023, dispose 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 six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux. Ce délai était antérieurement de deux mois.
L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 est une disposition d'ordre public de protection. Le délai de deux mois ou de six semaines est un délai minimum donné au locataire pour régulariser la dette locative durant lequel les effets de clause résolutoire sont neutralisés.
Par ailleurs, en application de l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les

ont faits.
Le contrat de bail en date du 28 octobre 2024 contient une clause résolutoire rédigée dans les termes suivants : « le présent contrat sera immédiatement résilié de plein droit, UN MOIS après un commandement de payer demeuré infructueux, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice ... à défaut de paiement aux termes de tout ou parties du loyer et des charges... ». Cette clause ne stipulant pas un délai d'au moins six semaines pour régulariser l'impayé comme exigé par les dispositions d'ordre public de protection de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version applicable à compter du 29 juillet 2023, et l'appréciation de sa validité excédant les pouvoirs du juge des référés, la constatation de l'acquisition d'une telle clause se heurte à une contestation sérieuse et il n'y a pas lieu à référé sur cette demande comme sur celles, subséquentes, d'expulsion et d'allocation d'une provision au titre d'une indemnité d'occupation.

A ce titre, il importe peu que le commandement délivré mentionne le délai exigé par la loi, la possibilité pour un tel acte de régulariser une clause qui ne serait pas conforme à la loi relevant, là encore, du juge du fond.

En conséquence il n'y a pas lieu à référé.

Les dépens sont laissés à la charge de la partie demanderesse.

Il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,
Le juge des contentieux de la protection statuant en référé, après débats en audience publique, par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort et mise à disposition au greffe,
Au principal, RENVOIE les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais, dès à présent, vu l'urgence,
CONSTATE l'existence d'une contestation sérieuse ;
DIT n'y avoir lieu à référé ;
DIT n'y avoir lieu à condamnation sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;
CONDAMNE la SCI ALIS aux dépens ;
RAPPELLE que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire ;
Ainsi jugé et prononcé par ordonnance signée le 4 septembre 2025 par le président et le greffier susnommés et mise à disposition au greffe.

LA GREFFIERE LE PRESIDENT