TRIBUNAL DE PROXIMITÉ DE PONTARLIER
1 Place Villingen-Schwenningen
25300 PONTARLIER
 : 03.81.38.63.00
 : tprx-pontarlier@justice.fr

AFFAIRE N° RG 25/00672 - N° Portalis DBXQ-W-B7J-E7OK
Minute n°

Copie certifiée conforme délivrée le
à
- Mme [E]
Copie exécutoire délivrée le
à
- IDEHA

CONTENTIEUX CIVIL - PROCÉDURE ORALE

JUGEMENT

RENDU LE 21 Juillet 2025

DEMANDERESSE :

S.A. IDEHA
Ayant son siège social 53 avenue CHABAUD LATOUR
BP 153
25202 MONTBELIARD CEDEX

représentée par M. [Y] [K] (Salarié juriste) muni d'un pouvoir spécial

ET

DÉFENDERESSE :

Madame [J] [E]
née le 24 Juillet 1992 à BESANÇON (25000)
Demeurant 2 rue BERLIOZ
RDC Appart droit extérieur
25300 PONTARLIER
comparante en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Thibaut GOURHAND Juge

Greffier : Nicole CHEVASSU,

DÉBATS :

L'affaire a été plaidée le 02 Juin 2025, et mise en délibéré pour jugement devant être rendu le 21 Juillet 2025.

JUGEMENT Contradictoire, en PREMIER ressort rendu par mise à disposition au greffe.

****

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 16 octobre 2023, la société IDEHA a consenti un bail d'habitation à Mme [J] [E] sur des locaux situés au 2 Rue Berlioz à Pontarlier (25300), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 532,90 euros et d'une provision pour charges de 233 euros.

Par acte de commissaire de justice du 3 décembre 2024, la bailleresse a fait délivrer à la locataire un commandement de payer la somme principale de 1 609,73 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, en visant une clause résolutoire.

La commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de Mme [J] [E] le 3 décembre 2024.

Par assignation du 28 février 2025, la société IDEHA a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Pontarlier pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de Mme [J] [E] et obtenir sa condamnation au paiement des sommes suivantes :
Une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant égal à celui du loyer et des charges, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à libération des lieux,2 267,97 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 31 janvier 2025, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation,800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.
L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 28 février 2025, mais aucun diagnostic social et financier n'est parvenu au greffe avant l'audience.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'audience du 2 juin 2025, la société IDEHA, représentée par M. [K], maintient l'intégralité de ses demandes, et précise que la dette locative, actualisée au 2 juin 2025, s'élève désormais à 2 390,04 euros. Elle déclare, par ailleurs, accepter le plan d'apurement de cette dette proposé par la défenderesse. La société IDEHA considère enfin qu'il y a bien eu une reprise du paiement intégral du loyer courant avant l'audience, au sens de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, puisque le mois d'avril 2025 a été payé.

Mme [J] [E] reconnaît en effet le montant de la dette locative et demande à pouvoir se maintenir dans les lieux moyennant le versement d'une mensualité d'apurement de 67 euros, pendant 36 mois et à compter du mois de juin 2025, en plus du loyer courant. Elle précise qu'elle fait l'objet d'une mesure d'assistance à la gestion (MJAGBF). Elle a actuellement le RSA et recherche du travail.

Les parties sollicitent la suspension des effets de la clause résolutoire pendant le cours des délais de paiement.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré jusqu'à ce jour, où elle a été mise à disposition des parties au greffe.

MOTIVATION

1. Sur la demande de constat de la résiliation du bail :
1.1. Sur la recevabilité de la demande
La société IDEHA justifie avoir notifié l'assignation au représentant de l'État dans le département plus de six semaines avant l'audience.

Elle justifie également avoir saisi la commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation.

Son action est donc recevable au regard des dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

1.2. Sur la résiliation du bail
Aux termes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 27 juillet 2023, tout contrat de bail d'habitation contient une 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. Cette clause ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

Cependant, ce délai légal d'acquisition de la clause résolutoire et d'apurement de la dette locative relève des effets légaux du contrat de bail uniquement lorsque celui-ci ne comporte pas de prévision contractuelle sur ce point. À l'inverse, lorsque le délai d'acquisition de la clause a été contractualisé, celui-ci ne peut plus être considéré comme un effet légal du contrat. Il y a lieu alors d'appliquer le délai contractuel, ce délai ne revêtant pas un impérieux motif d'intérêt général interdisant aux parties d'y déroger dans un sens favorable au locataire.

En l'espèce, un commandement de payer reproduisant textuellement les dispositions légales et la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail a été signifié à la locataire le 3 décembre 2024. Or, d'après l'historique des versements, la somme de 1609,73 euros n'a pas été réglée par cette dernière dans le délai de deux mois suivant la signification de ce commandement et aucun plan d'apurement n'a été conclu dans ce délai entre les parties.

La bailleresse est donc bien fondée à se prévaloir des effets de la clause résolutoire, dont les conditions sont réunies depuis le 4 février 2025.

Cependant, eu égard à la volonté de la locataire de s'acquitter de sa dette et à l'accord de la bailleresse, il convient de suspendre la résiliation du bail au respect du plan d'apurement précisé ci-après.

En cas de respect des modalités du plan d'apurement, la clause résolutoire sera, à l'issue de ce plan, réputée n'avoir pas joué, et l'exécution du contrat de bail pourra se poursuivre. En revanche, à défaut de paiement d'une seule échéance comprenant le loyer et la mensualité d'apurement, la clause résolutoire sera acquise, et le bail sera résilié de plein droit, sans qu'une nouvelle procédure judiciaire ne soit nécessaire. Dans ce cas, il est ordonné à la locataire ainsi qu'à tous les occupants de son chef de quitter les lieux, et, pour le cas où les lieux ne seraient pas libérés spontanément, la bailleresse sera autorisée à faire procéder à l'expulsion de toute personne y subsistant, dès l'expiration d'un délai de deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux.

2. Sur la dette locative :

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver tandis que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement.

L'article 1103 du même code prévoit, par ailleurs, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, la société IDEHA verse aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 2 juin 2025, Mme [J] [E] lui devait

la somme de 2 390,04 euros, soustraction faite des frais de procédure.

Mme [J] [E] n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant, elle sera condamnée à payer cette somme à la bailleresse, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur la somme de 2 267,97 euros et à compter de la signification de la présente décision pour le surplus.

Toutefois, eu égard aux délais de paiement évoqués ci-avant, il convient de différer l'exigibilité de cette somme en autorisant Mme [J] [E] à se libérer de cette dette selon les modalités détaillées ci-après.

3. Sur l'indemnité d'occupation :

En cas de maintien dans les lieux de la locataire ou de toute personne de son chef malgré la résiliation du bail, une indemnité d'occupation sera due. Au regard du montant actuel du loyer et des charges, son montant sera fixé à la somme mensuelle de 850 euros.

L'indemnité d'occupation est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, à partir du 4 février 2025, et ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à la société IDEHA ou à son mandataire.

4. Sur les frais du procès et l'exécution provisoire :

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée.

Mme [J] [E], qui succombe à la cause, sera condamnée aux dépens de la présente instance, conformément à l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité commande par ailleurs de faire droit à hauteur de 500 euros à la demande de la société IDEHA concernant les frais non compris dans les dépens, en application des dispositions précitées.

Selon l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Toutefois, selon l'article 514-1 du même code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, compte tenu du montant et de l'ancienneté de la dette et de la mise en place d'un plan d'apurement, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE que la dette locative visée dans le commandement de payer du 3 décembre 2024 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois,

CONSTATE, en conséquence, que le contrat conclu le 16 octobre 2023 entre la société IDEHA, d'une part, et Mme [J] [E], d'autre part, concernant les locaux situés au 2 Rue Berlioz à Pontarlier (25300) est résilié depuis le 4 février 2025,

CONDAMNE Mme [J] [E] à payer à la société IDEHA la somme de 2 390,04 euros (deux mille trois cent quatre-vingt-dix euros et quatre centimes) au titre de l'arriéré locatif arrêté au 2 juin 2025, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur la somme de 2 267,97 euros et à compter de la signification de la présente décision pour le surplus,

AUTORISE Mme [J] [E] à se libérer de sa dette en réglant chaque mois pendant 36 mois, en plus du loyer courant, une somme minimale de 67 euros (soixante-sept euros), la dernière échéance étant majorée du solde de la dette en principal, intérêts et frais,

DIT que le premier règlement devra intervenir au cours du mois de juin 2025, puis, pour les paiements suivants, en même temps que le loyer, au plus tard le dixième jour de chaque mois, sauf meilleur accord entre les parties,

SUSPEND les effets de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais de paiement accordés à Mme [J] [E],

DIT que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise,

DIT qu'en revanche, pour le cas où une mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré, resterait impayée,

le bail sera considéré comme résilié de plein droit depuis le 4 février 2025,le solde de la dette deviendra immédiatement exigible,la bailleresse pourra, à défaut de libération spontanée des lieux et dès l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, faire procéder à l'expulsion de Mme [J] [E] et à celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique,le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution,Mme [J] [E] sera condamnée à verser à la société IDEHA une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, et ce, jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux,
DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit de la présente décision,

CONDAMNE Mme [J] [E] à payer à la société IDEHA la somme de 500 euros (cinq cents euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Mme [J] [E] aux dépens comprenant notamment le coût du commandement de payer du 3 décembre 2024 et celui de l'assignation du 28 février 2025.

AINSI JUGE ET PRONONCE PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE LES JOURS, MOIS ET AN QUE DESSUS, ET ONT SIGNE A LA MINUTE LE PRÉSIDENT ET LA GREFFIÈRE.

LA GREFFIÈRE
LE PRÉSIDENT