13 octobre 2025
Tribunal judiciaire de Nîmes
RG n° 25/00840

JCP

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE
Annexe Avenue Feuchères
5 avenue Feuchères
30000 NÎMES

Minute N°

N° RG 25/00840 - N° Portalis DBX2-W-B7J-LCC5

[E] [P], [S] [P], [C] [F] [P], [V] [Z] [B] [P]

C/

[D] [M]

Le

Exécutoire délivré à :

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ORDONNANCE DE REFERE DU 13 OCTOBRE 2025

DEMANDEURS :

Monsieur [E] [P]
né le 11 décembre 1938 à [Localité 8]
demeurant [Adresse 11]
[Adresse 11]
[Localité 3]
représenté par Monsieur [C] [P], personne habilitée (jugement d'habilitation familiale du 28 mars 2025)
Madame [S] [P]
née le 02 août 1938 à [Localité 12] (MARNE)
demeurant [Adresse 11]
[Adresse 11]
[Localité 3]
représentée par Monsieur [C] [P], personne habilitée (jugement d'habilitation familiale du 25 avril 2025 rectifié le 09 mai 2025)
Monsieur [C] [F] [P]
né le 09 février 1967 à [Localité 9] (HAUTE MARNE)
demeurant [Adresse 10]
[Localité 4]
comparant en personne
Madame [V] [Z] [B] [P]
née le 19 juillet 1962 à [Localité 12] (MARNE)
demeurant [Adresse 6]
[Localité 1]
non comparante, ni représentée

DEFENDERESS :

Madame [D] [M]
[Adresse 5]
[Localité 2]
non comparante, ni représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Serge SALTET-DE-SABLET, magistrat à titre temporaire exerçant les fonctions de Juge des contentieux de la protection,
Greffier : Janine CIRECH, lors des débats et de la mise à disposition au greffe.

DÉBATS :
Date de la première évocation : 08 septembre 2025
Date des Débats : 08 septembre 2025
Date du Délibéré : 13 octobre 2025

DÉCISION :

réputée contradictoire conformément à l'article 473 du code de procédure civile, en premier ressort, rendue publiquement par mise à disposition au greffe du tribunal judiciaire de Nîmes, le 13 octobre 2025 en vertu de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

Exposé du litige

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 8 février 2020, M. [E] [P] a consenti un bail d'habitation à Mme [D] [M] sur des locaux situés au [Adresse 7], moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 655 euros.

Le bail a été reconduit tacitement le 28 février 2023 jusqu' au 28 février 2026.

Par acte de commissaire de justice daté de 2024, le jour et le mois n'étant pas mentionnés, M. [E] [P] et Mme [S] [P] ont fait délivrer à la locataire un congé aux fins de vente à l'échéance du 28 février 2026.

Par jugements d'habilitation familiale du 28 mars 2025 et du 25 avril 2025, M. [E] [P] et Mme [S] [P] ont été placés sous la tutelle de M. [C] [P].

Par assignation du 29 avril 2025, les époux [E] et [S] [P], représentés par leur tuteur, M. [C] [P] et Mme [V] [P] ont ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Nîmes en référé pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, être autorisés à faire procéder à l'expulsion de Mme [D] [M] 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,
- 1218 euros à titre de provision sur l'arriéré locatif arrêté au 25 janvier 2025, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer,
- 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Prétentions et moyens des parties

À l'audience du 8 septembre 2025, les époux [E] et [S] [P] représentés par M. [C] [P] informent que la locataire a quitté le logement le 16 juin 2025 par restitution des clefs et constat d'état des lieux de sortie contradictoire suite à un accord intervenu entre les parties , accord par lequel les bailleurs renoncent à une partie de la dette locative en échange d'un départ anticipé de la locataire.

Mme [D] [M] reste redevable d'un arriéré de 629,46 euros.

De fait, les bailleurs abandonnent leur demande au titre de la constatation de la clause résolutoire et de l'expulsion.

Madame [V] [P] n'était ni comparante ni représentée.

Bien que régulièrement assignée par acte de commissaire de justice délivré à étude, Mme [D] [M] n'a pas comparu et ne s'est pas faite représenter.

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

MOTIVATION

En application 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 faisant alors droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

1.Sur l'intérêt à agir de Mme [V] [P]

L'article 31 du même code dispose : « L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé. »

L'article 122 du même code, qualifie expressément le défaut d'intérêt à agir de fin de non recevoir.

Il est constant que l'action ne peut être exercée que par les personnes auxquelles la loi confère le droit d'agir.

En l'espèce, Mme [V] [P] ne démontre pas qu'elle ait un intérêt à agir dans la présente action.

Mr [C] [P] est le seul à être habilité à représenter les bailleurs et à agir à leur place.

Mme [V] [P] n'est pas cotutrice et sa demande sera donc déclarée irrecevable faute d'intérêt à agir.

2. Sur la demande de constat de la résiliation du bail

Il est constaté qu'il n'est pas versé au dossier le commandement de payer délivré le 25 novembre 2024, document pourtant visé dans l'acte d'assignation en pièce n°2.

Il est constaté également que le congé donné aux fins de vente à l'échéance du 28 février 2026 n'est pas daté et son acte de signification n'est pas versé en procédure.

Cependant, le 15 mai 2025, par lettre adressée à M. [C] [P], Mme [D] [M] a signifié qu'elle quitterait le logement le 15 juin 2025.

Le 27 mai 2025, M. [C] [P] a signé une attestation de non recours pour défaut de paiement des loyers, attestation par laquelle il s'engage à abandonner l'arriéré locatif dû entre le mois de février 2023 et le mois de janvier 2024 pour un montant de 2385,04 euros à la condition de l'engagement de Mme [D] [M] de quitter le logement avant le 15 juin 2025.

Ces deux documents sont versés au dossier.

Mme [D] [M] a honoré son engagement et a quitté les lieux le 16 juin 2025.

En conséquence, il sera constaté que les bailleurs abandonnent leur demande au titre de la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et de l'expulsion.

Il sera également constaté que le bail s'est trouvé automatiquement résilié à la date du 16 juin 2025 date de la remise des clefs.

Il convient d'informer les parties qu'en tout état de cause, si cette demande avait été maintenue, elle aurait été déclarée irrecevable au regard de la loi du 6 juillet 1989, car d'une part le commandement d'avoir à quitter les lieux, qui n'est d'ailleurs pas daté en dehors de l'année, pour reprise pour vente ne mentionne pas l'existence d'un arriéré locatif et l'obligation de le payer dans le délai de deux mois, d'autre part, il n'est pas versé un acte de commandement distinct d'avoir à payer l'arriéré locatif, enfin Il n'est pas justifié de la dénonce au représentant de l'état 6 semaines au moins avant l'audience.

3. Sur la dette locative

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.
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.
L'article 1709 du même code prévoit également que Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.
Aux termes de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Il est constant que l'acte d'assignation à valeur de mise en demeure.

En l'espèce, les époux [E] et [S] [P] versent aux débats un relevé de compte à la date du 13 août 2025 montrant que Mme [D] [M] leur doit la somme de 629,46 euros, soustraction faite des frais de procédure au titre de l'arriéré locatif et compte tenu du dépôt de garanti.

Mme [D] [M] n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant, elle sera condamnée à payer cette somme aux bailleurs, à titre de provision, avec intérêts au taux légal à compter de la date de l'assignation.

4. Sur l'indemnité d'occupation

En cas de maintien dans les lieux du locataire ou de toute personne de son chef malgré la résiliation du bail, une indemnité d'occupation sera due.

En l'espèce, vu le renoncement des bailleurs à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire et vu que le bail ne s'est trouvé résilié que le 16 juin par la remise des clefs, il n'y a pas lieu à référé sur cette demande.

5. 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 [D] [M], 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 300 euros à la demande des époux [E] et [S] [P] 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. Selon le dernier alinéa de l'article 514-1 du même code, le juge ne peut toutefois pas écarter l'exécution provisoire de droit lorsqu'il statue en référé. La présente ordonnance sera donc assortie de l'exécution provisoire.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

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

les droits et moyens des parties demeurant réservés quant au fond mais cependant et dès à présent, en l'absence de contestation sérieuse, vu l'urgence,
Vu les articles 834 et 835 du Code de Procédure Civile,
Vu les dispositions de la loi du 6 juillet 1989,
Vu le bail,

DECLARE irrecevable la demande formulée par Mme [V] [P] pour défaut d'intérêt à agir,

DECLARE recevable l'action initiée par M. [E] [P] et Mme [S] [P] représentés par leur tuteur M. [C] [P],

CONSTATE que M. [E] [P] et Mme [S] [P] abandonnent leur demande au titre de la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et de l'expulsion relative au bail conclu le 8 février 2020,

CONSTATE que Mme [D] [M], le 16 juin 2025, a restitué les clefs du logement sis [Adresse 7],

CONSTATE que le contrat conclu le 8 février 2020 entre les consorts [E] et [S] [P], d'une part, et Mme [D] [M], d'autre part, concernant ces locaux est résilié depuis le 16 juin 2025,

DIT qu'il n'y a pas lieu a référé sur la demande au titre de l'indemnité d'occupation.

CONDAMNE Mme [D] [M] à payer aux demandeurs la somme de 629,46 euros (six cent vingt-neuf euros et quarante-six centimes) selon décompte locatif en date du 13 août 2025, à titre de provision sur l'arriéré locatif avec intérêts au taux legal à compter du jour de l'assignation,

RAPPELLE que la présente ordonnance est exécutoire de droit à titre provisoire,

CONDAMNE Mme [D] [M] à payer aux demandeurs la somme de 300 euros (trois cents euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Mme [D] [M] aux dépens.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 13 octobre 2025, et signé par le juge et la greffière susnommés.

La greffière, Le juge,