18 décembre 2025
Tribunal judiciaire de Chambéry
RG n° 25/00267

C30-JCP CIVIL

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CHAMBERY
Juge des Contentieux de la Protection
-=-=-=-=-=-=-=-=-=-
ORDONNANCE DE REFERE
rendue le 18 Décembre 2025

Numéro RG : N° RG 25/00267 - N° Portalis DB2P-W-B7J-E33E

DEMANDEUR :

OPAC SAVOIE, Office Public de l'Habitat
[Adresse 4]
[Localité 2]
représenté par Maître Marie GIRARD-MADOUX de la SCP GIRARD-MADOUX ET ASSOCIES, avocats au barreau de CHAMBERY

DEFENDEUR :

Madame [B] [T] épouse [Z]
domiciliée dans l'immeuble dénommé "[Adresse 6]
[Adresse 1]
[Localité 3]
Comparante

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Eve TASSIN
Greffier : Liliane TASSIN

DEBATS :

Audience publique : 18 novembre 2025

Exposé du litige

RAPPEL DES FAITS
Par contrat en date du 8 novembre 2010, l'Office Public d'Aménagement et de Construction de la Savoie, ci-après OPAC Savoie, a donné à bail à Madame [B] [T] épouse [Z] un local à usage d'habitation situé [Adresse 5], pour un loyer mensuel de 389,28 euros outre une provision sur charges..
Par acte de commissaire de justice en date du 3 juillet 2025, OPAC Savoie a fait signifier à Madame [B] [T] épouse [Z] un commandement de payer visant la clause résolutoire, pour un montant en principal de 1487,72 euros.
Par acte de commissaire de justice en date du 3 octobre 2025, l'OPAC Savoie a fait assigner Madame [B] [T] épouse [Z] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Chambéry en référé, auquel il demande de :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire au bénéfice du bailleur avec toutes ses conséquences,
- constater la résiliation de plein droit du contrat de bail à la date du 3 septembre 2025 et dire que Madame [B] [T] épouse [Z] est occupante sans droit ni titre depuis cette date,
- ordonner l'expulsion de Madame [B] [T] épouse [Z] ainsi que celle de tous occupants de son chef sous astreinte de 15 euros par jour de retard, et au besoin avec le concours de la force publique,
- condamner Madame [B] [T] épouse [Z] à lui payer la somme provisionnelle de 2288,65 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 4 septembre 2025 ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et des charges à compter de la résiliation du contrat de bail jusqu'à la libération effective des lieux,
- rappeler que la décision à intervenir est assortie de plein droit de l'exécution provisoire,
- condamner Madame [B] [T] épouse [Z] à lui payer la somme de 450 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Madame [B] [T] épouse [Z] aux dépens, comprenant notamment le coût du commandement de payer et de la notification de l'assignation au représentant de l'Etat dans le département.

À l'audience du 18 novembre 2025, OPAC Savoie, représenté par son conseil, maintient ses demandes, en réactualisant celle relative à l'arriéré locatif à un montant de 1453,79 euros selon un décompte arrêté au 10 novembre 2025. Le bailleur précise qu'il n'y a eu qu'un seul règlement de 1700 euros le 4 septembre 2025, par conséquent, il s'oppose à l'octroi de délais de paiement suspensifs.
Madame [B] [T] épouse [Z] comparaît et reconnaît devoir la somme réclamée par le demandeur au titre de l'arriéré de loyers. Elle explique qu'elle va verser la somme de 600 euros pour le mois de novembre et reprendre le paiement des loyers courants. Elle déclare vouloir rester dans le logement et propose de verser 100 euros jusqu'à ce que la dette soit soldée. Elle indique percevoir l'Allocation Adulte Handicapé à hauteur de 1033 euros mais avoir une retenue de 168 euros par la CAF, ce qui lui fait une aide totale de 864 euros. Elle explique vivre avec son mari, qui est aussi en invalidité, et son fils. Elle fait état d'inflitrations, de fuites dans le logement, et de l'état de vétusté de la baignoire, ayant eu pour conséquence des factures d'eau particulièrement élevées. Elle précise que longtemps inactif, OPAC Savoie a néanmoins récemment procédé au changement de cette baignoire.
Le rapport des services sociaux a été reçu au greffe avant l'audience.
Par note en délibéré autorisée par le juge, reçue en date du 1er décembre, OPAC Savoie a indiqué qu'un versement de 600 euros en date du 26 novembre 2025 avait été perçu, portant ainsi la dette actualisée à 1378,20 euros selon décompte actualisé au 30 novembre 2025.
La décision a été mise en délibérée au 18 décembre 2025.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION
1°) Sur les textes applicables

L'article 1er du code civil dispose en son premier alinéa que les lois et, lorsqu'ils sont publiés au Journal officiel de la République française, les actes administratifs entrent en vigueur à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication. Toutefois, l'entrée en vigueur de celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures.
Par son avis du 13 juin 2024 (n°15007 P+B), la Cour de cassation a indiqué que les dispositions de l'article 10 de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023, en ce qu'elles modifient le délai minimal imparti au locataire pour s'acquitter de sa dette après la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail prévu par l'article 24 alinéa 1er et 1° de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, n'ont pas pour effet de modifier les délais figurant dans les clauses contractuelles des baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi.
En outre, l'article 1103 du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. La loi n°89-462 du 06 juillet 1989 poursuivant l'objectif à valeur constitutionnelle du droit au logement et relevant à ce titre d'un ordre public de protection du locataire, il est possible d'y déroger par des conventions particulières plus favorables au locataire que les dispositions légales.
En l'espèce, le contrat de bail a été conclu avant le 29 juillet 2023, date de publication de la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023 au journal officiel, et ce pour une durée d'un mois, renouvelable tacitement. Ainsi, si ce contrat de bail a été tacitement reconduit depuis l'entrée en vigueur de la loi précitée, il n'en demeure pas moins que les baux successifs tacitement reconduits depuis cette date se sont contentés de reprendre les dispositions du bail initial fixant le délai de règlement de la dette suivant la délivrance du commandement de payer à deux mois. Dès lors, les parties ont manifestement entendu déroger à la disposition précitée relative à la diminution du délai de règlement de la dette suivant la délivrance du commandement de payer à six semaines, laquelle ne peut par suite recevoir application dans le cadre de la présente procédure.
S'agissant en revanche des dispositions de cette loi relatives à la réduction du délai de notification de l'assignation aux fins de constat de la résiliation du contrat de bail au représentant de l'Etat dans le département, celles-ci sont applicables en l'espèce, puisqu'il ne s'agit pas de modifier les délais fixés dans un contrat de bail en cours, tandis que l'assignation a été délivrée postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023.
En outre, les dispositions de la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023 relatives notamment au conditionnement des délais de paiement à la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience ou encore à la limitation de la suspension des effets de la clause résolutoire à cette dernière condition et sous réserve d'une demande faite en ce sens par les parties, sont applicables à la présente procédure, l'audience ayant eu lieu postérieurement à la date d'entrée en vigueur de cette loi, qui n'a pas pour effet de modifier les délais prévus dans un contrat de bail en cours.

2°) Sur la recevabilité dela demande de résiliation et d'expulsion
La saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 est réputée constituée ensuite de la saisine de la commission des impayés de loyer de la caisse d'allocations familiales intervenue le 11 juillet 2025, soit plus de deux mois avant l'assignation, conformément aux dispositions de l'article 24.II de la loi du 06 juillet 1989.
Une copie de l'assignation a par ailleurs été notifiée à la préfecture de la Savoie qui en a accusé réception le 3 octobre 2025, soit plus de six semaines avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24.I de la loi du 06 juillet 1989 dans sa version postérieure à la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023.
L'action de l'OPAC Savoie est par conséquent recevable.

3°) Sur l'acquisition de la clause résolutoire
Conformément à l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989 dans sa version antérieure à la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023, 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 la signification d'un commandement de payer resté infructueux.
En l'espèce, le bail conclu entre OPAC Savoie et Madame [B] [T] épouse [Z] contient une clause résolutoire, et un commandement de payer visant cette clause a été signifié à la locataire le 3 juillet 2025, pour une somme en principal de 1487,72 euros.
Ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de deux mois, de sorte qu'il y a lieu de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire stipulée par le bail étaient réunies à la date du 4 septembre 2025.

4°) Sur la demande de provision au titre de l'arriéré locatif

Selon les dispositions de l'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.
En application de l'article 1353 du code civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.
En l'espèce, il convient de fixer l'indemnité mensuelle d'occupation à un montant équivalent au loyer et charges mensuels qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié, pour la période courant du 4 septembre 2025 à la date de la libération effective et définitive des lieux.
OPAC Savoie produit un décompte actualisé au 30 novembre 2025, incluant le mois de novembre 2025, démontrant que Madame [B] [T] épouse [Z] reste lui devoir la somme de 1378,20 euros.
Madame [B] [T] épouse [Z] n'apporte aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de cette dette, elle sera par conséquent condamnée au paiement de la somme de 1378,20 euros par provision.

5°) Sur les délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire
En application de l'article 24.V de la loi du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023 immédiatement applicable sur ce point, 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 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Le quatrième alinéa de l'article 1343-5 s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.
En application de l'article 24.VII de la loi du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023, lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.
En l'espèce, il résulte du décompte produit par le bailleur que Madame [B] [T] épouse [Z] a repris le paiement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, notamment en réglant la somme de 1700 euros en date du 4 septembre 2025 et la somme de 600 euros pour l'échéance du mois d'octobre 2025.
En outre, il résulte du diagnostic social et financier que si Madame [B] [T] épouse [Z] dispose d'un reste à vivre limité, elle est en attente d'une réevalution de ses droits à la prime d'activité et aux APL, ce qui pourraient lui permettre de solder sa dette après versement des arriérés de ces aides, de sorte qu'elle apparaît en situation de régler sa dette locative.
Dès lors, Madame [B] [T] épouse [Z] sera autorisée à se libérer du montant de la dette selon les modalités qui seront précisées au dispositif.
Par ailleurs, Madame [B] [T] épouse [Z] a exprimé le souhait de rester dans le logement, et compte tenu de sa situation financière, et des efforts entrepris pour la reprise du paiement des loyers courant et l'apurement de sa dette locative, il y a lieu de faire droit à cette demande.
L'effet de la clause résolutoire prévue par le contrat de bail sera par conséquent suspendu pendant le cours des délais ainsi accordés, de sorte que si les échéances sont réglées régulièrement, et la dette réglée dans sa totalité, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais joué.
À l'inverse, en cas de non paiement d'une échéance courante ou d'une mensualité supplémentaire fixée au dispositif, la clause résolutoire reprendra sa pleine efficacité et l'intégralité de la dette locative restée impayée sera immédiatement exigible par le bailleur.
Tout défaut de paiement des loyers et charges courants d'une part, ou des sommes dues au titre des délais de paiement éventuels d'autre part, justifiera en outre la condamnation de Madame [B] [T] épouse [Z] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent au loyer et charges mensuels qui auraient été dus si le contrat de bail relatif au logement n'avait pas été résilié.

6°) Sur la demande d'astreinte
Aux termes de l'article L131-1 du code des procédures civiles d'exécution, tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.
En l'espèce, OPAC SAVOIE sollicite l'expulsion de Madame [B] [T] épouse [Z] sous astreinte de 15 euros par jour de retard.
Compte tenu de l'octroi de délais de paiement et du recours possible à la force publique en cas de non respect de ceux-ci, mesure de contrainte suffisante pour assurer l'exécution de la présente décision, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'astreinte.

7°) Sur les demandes accessoires
En application des articles 696 et suivants du code de procédure civile, Madame [B] [T] épouse [Z] , partie perdante, supportera la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure, qui comprendront notamment le coût de la notification de l'assignation à la préfecture et du commandement de payer.
Compte tenu de la situation économique de la locataire telle que précédemment décrite, il est équitable de dire n'y avoir lieu au paiement d'une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
Il est rappelé que, conformément aux articles 489, 514 et 515 du code de procédure civile, la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS,
Nous, juge des contentieux de la protection, statuant en référé, publiquement, par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort,

Dispositif

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 8 novembre 2010 entre l'OPAC Savoie et Madame [B] [T] épouse [Z] concernant le local à usage d'habitation situé [Adresse 5] sont réunies à la date du 4 septembre 2025,

FIXONS l'indemnité d'occupation due de la date de la résiliation jusqu'au départ effectif des lieux au montant des loyers et charges, éventuellement révisés, qui auraient été payés si le bail avait continué,
CONDAMNONS Madame [B] [T] épouse [Z] à payer à OPAC Savoie la somme provisionnelle de 1378,20 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation comprenant le mois de novembre 2025 outre les loyers, charges et indemnités d'occupation dus postérieurement, avec intérêts au taux légal,
AUTORISONS Madame [B] [T] épouse [Z] à s'acquitter de cette somme, outre le loyer et les charges courants, en 13 mensualités de 100 euros chacune et une 14ème mensualité qui soldera la dette en principal, frais et intérêts,
PRECISONS que chaque mensualité devra intervenir avant le 10 de chaque mois et pour la première fois avant le 10 du mois suivant la signification de la présente ordonnance,
SUSPENDONS l'effet de la clause résolutoire du contrat de bail relatif au logement pendant l'exécution des délais accordés,
DISONS que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise,
DISONS qu'en revanche, toute mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré lié au contrat de bail, restée impayée sept jours après la présentation d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception justifiera :
- que la clause résolutoire du contrat de bail relatif au logement retrouve son plein effet,
- que l'intégralité de la dette redevienne immédiatement exigible,
- qu'à défaut pour Madame [B] [T] épouse [Z] d'avoir volontairement libéré les lieux dans les deux mois de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, l'OPAC Savoie puisse faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous les occupants de son chef, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin est,
- que Madame [B] [T] épouse [Z] soit condamnée à verser à OPAC Savoie une indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux,

DÉBOUTONS OPAC Savoie de sa demande relative à la fixation d’une astreinte,
DÉBOUTONS les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,
CONDAMNONS Madame [B] [T] épouse [Z] aux dépens qui comprendront notamment le coût de la notification de l'assignation à la préfecture et du commandement de payer,
DISONS n'y avoir lieu au paiement d'une indemnité en application de l'article 700 du code de procédure civile,
RAPPELONS que la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire, frais et dépens compris.
Ainsi, jugé et prononcé par mise à disposition au greffe du Tribunal judiciaire de Chambéry, le 18 décembre 2025, par Madame Eve TASSIN, Juge des contentieux de la protection au Tribunal judiciaire de Chambéry assistée de Madame Liliane BOURGEAT, Greffier.
LE GREFFIER LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION