TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS

LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

JUGEMENT DU 09 DECEMBRE 2025

MINUTE N° : 25/00361

DOSSIER : N° RG 25/00751 - N° Portalis DB2S-W-B7J-FEIQ
AFFAIRE : S.C.I. ALCYONE / [Y] [V], [N] [D] épouse [V]

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats et du prononcé du jugement

Madame Florence BELOIN, Vice-Présidente Juge des Contentieux de la Protection
Madame Isabelle CANONICI, Greffier

DEBATS : en audience publique du 07 Octobre 2025, décision mise en délibéré au 9 décembre 2025

JUGEMENT prononcé par mise à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort, signé par Madame Florence BELOIN, Vice-Présidente en charge des contentieux de la protection et Madame Isabelle CANONICI, Greffier

DEMANDERESSE

S.C.I. ALCYONE, dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Me Amandine MOLLIET FAVRE, avocat au barreau de THONON-LES-BAINS, avocat plaidant

DEFENDEURS

M. [Y] [V]
né le 26 Avril 1985 à [Localité 1], demeurant [Adresse 2]
non comparant

Mme [N] [D] épouse [V]
née le 18 Juillet 1987 à [Localité 2], demeurant [Adresse 3]
non comparante

Expédition(s) délivrée(s) le
à

Exécutoire(s) délivré(s) le
à

EXPOSÉ DU LITIGE

La société civile immobilière ALCYONE (SCI ALCYONE) a, par contrat signé le 14 février 2018, donné à bail à Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] un appartement au sein de la résidence LE SAVOY B11, située [Adresse 2] à [Localité 3], moyennant un loyer mensuel de 895 euros, outre des provisions pour charges de 250 euros par mois.

Par actes séparés de Commissaire de Justice du 12 février 2025, remis à étude pour Monsieur [Y] [V] et remis à personne pour Madame [N] [D], la SCI ALCYONE a fait assigner ces derniers devant le Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de THONON-LES-BAINS, lors de son audience du 7 octobre 2025, sur le fondement de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 afin de :
-à titre principal, déclarer acquises les causes des commandements de payer délivrés les 15 et 24 juillet 2024 ainsi que des commandements pour défaut d'assurance délivrés les 24 septembre et 3 octobre 2024 ;
-par conséquent, constater la résiliation du contrat de bail par application de la clause résolutoire conventionnelle insérée dans le contrat de bail ;
-par conséquent, ordonner sans délai l'expulsion de Monsieur [Y] [V] et de Madame [N] [D] épouse [V] et celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec l'assistance de la force publique et l'assistance d'un serrurier ;
-condamner solidairement Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] épouse [V] au paiement de la somme de 9 909,46 euros au titre des loyers, indemnités d'occupation et charges impayés selon décompte arrêté au jour de l'assignation, quittancement du mois de janvier 2025 compris, outre intérêts au taux légal à compter du commandement de payer ;
-juger et ordonner que la dette locative sera réactualisée au jour de l'audience, y rajoutant les mois de février 2025 à octobre 2025 et prenant en compte les versements éventuellement effectués par l'occupant, ;
-condamner solidairement Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] épouse [V] au paiement d'une indemnité d'occupation conventionnelle au moins égale au montant du loyer et des charges en cours, jusqu'à leur départ effectif des lieux, soit la somme mensuelle de 1 343,69 euros, outre intérêts au taux légal à compter du rendu de la décision ;
-dire et juger que l'indemnité d'occupation qui sera fixée sera annuellement révisée en fonction de la clause insérée dans le bail tant que l'occupant n'aura pas quitté les lieux litigieux ;
-subsidiairement, dire et juger que l'inexécution contractuelle de Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] épouse [V] est suffisamment grave pour conduire à la résolution du contrat ;
-en conséquence, prononcer la résolution du bail aux torts exclusifs de Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] épouse [V] ;
-ordonner l'expulsion des locataires et de tous occupants de leur chef, au besoin avec l'assistance de la force publique et l'assistance d'un serrurier ;
-dire et juger que Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] épouse [V] sont occupants sans droit ni titre à compter du rendu de la décision ;
-condamner solidairement Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] épouse [V] au paiement de la somme de 9 909,46 euros au titre des loyers, indemnités d'occupation et charges impayés selon décompte arrêté au jour de l'assignation, quittancement du mois de janvier 2025 compris, outre intérêts au taux légal à compter du commandement de payer ;
-condamner solidairement Monsieur [Y] [V] et Madame [N] conventionnelle au moins égale au montant du loyer et des charges en cours, jusqu'à leur départ effectif des lieux, soit la somme mensuelle de 1 343,69 euros, outre intérêts au taux légal à compter du rendu de la décision ;
-dire et juger que l'indemnité d'occupation qui sera fixée sera annuellement révisée en fonction de la clause insérée dans le bail tant que l'occupant n'aura pas quitté les lieux litigieux ;
-condamner in solidum Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] épouse [V] au paiement de la somme de 1800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers frais et dépens, en ce compris les frais des commandements de payer et commandements pour défaut d'assurance ;
-ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Un bordereau de carence a été adressé au Greffe le 9 septembre 2025 par le Pôle médico-social, indiquant que Monsieur [Y] [V] ne s'était pas présenté aux rendez-vous proposés.

Lors de l'audience du 7 octobre 2025, la SCI ALCYONE, représentée, a réitéré ses demandes et déposé un décompte arrêté au 6 octobre 2025 actualisant la dette à la somme de 12 048,41 euros. Elle a expliqué que les défendeurs étaient

toujours mariés mais que Madame [N] [D] résidait désormais dans le département du NORD.

Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] n'étaient ni présents, ni représentés.

La décision a été mise en délibéré pour être rendue le 9 décembre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

L'article 24 I de ladite loi n° 89-462, dans sa version en vigueur à la date de conclusion du contrat de bail, dispose que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de payement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie ne produit d'effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

La loi n°86-1290 du 27 juillet 2023 a notamment pour effet de faire passer le délai permettant au locataire de régler sa dette locative de deux mois à six semaines suivant la délivrance du commandement de payer.

Dans son avis du 13 juin 2024, 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. Bien que, depuis le 29 juillet 2023, date d'entrée en vigueur de ladite loi, le bail ait été tacitement reconduit, ce délai de six semaines ne s'applique pas puisqu'un bail reconduit de façon tacite ne peut être considéré comme étant un nouveau contrat et continue d'être régi par la loi en vigueur lors de sa conclusion. Le délai de deux mois mentionné dans la clause résolutoire du contrat de bail demeure donc effectif.

En l'espèce, le contrat de bail a été conclu le 14 février 2018. La clause résolutoire du contrat (article VIII) prévoit qu'à défaut de paiement intégral à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris les accessoires, la résiliation du contrat est en effet acquise de plein droit deux mois après un commandement de payer demeuré sans effet.

Il est justifié de la délivrance, le 15 juillet 2025, d'un commandement de payer dans le délai de deux mois la somme de 6 847,32 euros visant la clause résolutoire du contrat de bail et comportant l'ensemble des éléments d'information prévu par l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que de la dénonciation de l'assignation au représentant de l'Etat dans le département six semaines au moins avant l'audience.

Il conviendra, par conséquent, de constater que la résiliation du contrat est acquise de plein droit au 16 septembre 2025, soit deux mois après la signification du commandement de payer demeuré sans effet, conformément aux dispositions contractuelles, d'ordonner à Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] de libérer les lieux, à défaut d'exécution volontaire d'autoriser leur expulsion et de les condamner solidairement au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer le cas échéant indexé et aux charges qui auraient dû être payés si le bail était resté en vigueur. Les intérêts au taux légal pour chaque indemnité d'occupation réclamée, après le prononcé du présent jugement, à compter du moins cours duquel l'indemnité d'occupation devient due.

Il ressort par ailleurs du décompte actualisé produit aux débats que la dette de loyers, charges et indemnité d'occupation échus et laissés impayés, échéance du mois d'octobre 2025 comprise, arrêté au 6 octobre 2025, s'élève à la somme de 12 048,41 euros, les frais de Commissaire de Justice s'élevant à 422, 19 euros ne constituant pas des charges locatives.

La justification d'un paiement libératoire de Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] n'étant pas rapportée, il y a lieu de les condamner solidairement à payer cette somme, assortie des intérêts au taux légal à compter du 15 juillet 2025, date de la délivrance du commandement de payer, sur la somme de 6 847,32 euros et à compter de la présente décision sur le

surplus, jusqu'à parfait paiement.

Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D], qui succombent, seront condamnés in solidum aux dépens de l'instance, conformément à l'article 696 du code de procédure civile, qui comprendront les frais d'assignation, les frais de signification de la présente décision ainsi que les frais de notification au représentant de l'État conformément à l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, et le coût du commandement de payer, du coût du commandement pour défaut d'assurance, et à payer une indemnité, en application de l'article 700 de ce même code, au titre des frais irrépétibles, dont le montant sera équitablement fixé à la somme de 400 euros.

Enfin, en vertu de l'article 514 du code de procédure civile, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit car elle est compatible avec la nature de l'affaire.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, exécutoire de plein droit,

CONSTATE à la date du 16 septembre 2025, la résiliation du contrat de location conclu le 14 février 2018 entre la SCI ALCYONE d'une part et Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] d'autre part, portant sur un appartement au sein de la résidence LE SAVOY B11, située [Adresse 2] à [Localité 3], par le jeu de la clause résolutoire qui y est insérée ;

DIT que Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] sont devenus occupants sans droit, ni titre ;

ORDONNE à Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] de libérer les lieux de leur personne, de leurs biens et tous les occupants de leur chef dans le délai de huit jours à compter de la présente décision ;

ORDONNE qu'à défaut pour eux d'avoir libéré les lieux dans les conditions précitées, il soit procédé à l'expulsion de Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] et à celle de tous occupants de leur chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux, en application des dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

DIT que le sort des biens mobiliers trouvés dans les lieux sera régi par les dispositions des articles L.433-1 et suivants et R.433-1 à R.433-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE solidairement Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] au paiement, pour l'occupation des lieux loués, d'une indemnité d'occupation d'un montant équivalent au loyer, le cas échéant, indexée et aux charges qui auraient dû être payées selon l'accord entre les parties, si le contrat de bail était resté en vigueur, à compter de la date de la résiliation du contrat de bail et jusqu'à la date de libération effective des lieux, qui sera assorti des intérêts au taux légal, après la signification du présent jugement, à compter du mois au cours duquel l'indemnité d'occupation devient due ;

CONDAMNE solidairement Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] à payer à la SCI ALCYONE la somme de 12 470,60 euros, arrêtée au 6 octobre 2025 et correspondant aux loyers, charges et indemnité d'occupation échus et laissés impayés, assortie du taux légal à compter du 15 juillet 2025, sur la somme de 6 847,32 euros et à compter de la présente décision, sur le surplus, jusqu'à parfait paiement ;

DIT que le présent jugement sera transmis par le Greffe au représentant de l'État dans le département ;

CONDAMNE in solidum Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] au paiement de la somme de 400 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE in solidum Monsieur [Y] [V] et Madame [N] [D] aux dépens de l'instance comprenant le droit de plaidoirie, le

coût du commandement de payer, le coût du commandement pour défaut d'assurance, de l'assignation, de sa dénonciation au représentant de l'Etat et de la signification de la présente décision, à l'exclusion de tout autre frais ;

DIT n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire du jugement.

EN FOI DE QUOI, le présent jugement a été signé par le Juge des Contentieux de la Protection et le Greffier, sus-désignés, présents lors du prononcé.

LE GREFFIER, LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION,