TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CHARLEVILLE-MEZIERES

JUGEMENT

N° RG 25/00222 - N° Portalis DBWT-W-B7J-EUTC

Minute :

Jugement du :
21 NOVEMBRE 2025

A l'audience publique du Tribunal judiciaire de Charleville-Mézières en date du 23 Juin 2025 où les débats ont eu lieu sous la présidence de Alexia WEISSE, Juge des contentieux et de la Protection, assistée de Angélique PETITFILS, Greffière ; il a été indiqué que la décision serait prononcée par mise à disposition au greffe de la juridiction le 21 Novembre 2025 par application de l'article 450 al.2 du Code de Procédure Civile.

Et ce jour, 21 Novembre 2025, le jugement a été rendu par Alexia WEISSE, Juge des contentieux et de la Protection, assistée de Angélique PETITFILS, Greffière.

ENTRE :

DEMANDEURS

Monsieur [H] [R]
demeurant [Adresse 3]

Représenté par la SCP DELGENES, avocat au barreau des ARDENNES

Madame [M] [B] épouse [R]
demeurant [Adresse 3]

Représentée par la SCP DELGENES, avocat au barreau des ARDENNES

DÉFENDERESSE

Madame [L] [Z] veuve [V]
demeurant [Adresse 2]

Comparante

EXPOSE DU LITIGE :

Suivant acte sous seing privé du 24 juin 2008, Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R], née [B] ont donné à bail à Madame [L] [Z], veuve [V] un logement situé [Adresse 1] à [Localité 4], moyennant un loyer mensuel de 500 euros outre une provision mensuelle sur charges de 53 euros.

Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R] ont donné mandat de gestion de leur bien à la SAS FONCIA CAPITAINE le 16 septembre 2008.

Le 23 juillet 2024, un commandement de payer visant la clause résolutoire a été signifié à la locataire pour un montant en principal de 2466,09 euros au titre des loyers et charges dus à cette date.

Par acte de commissaire de justice du 13 mars 2025, Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R] née [B] ont fait assigner la locataire devant le juge des contentieux de la protection de [Localité 5] aux fins de voir :

- CONSTATER que les effets de la clause résolutoire sont acquis et la résiliation du contrat de bail d'habitation sous seing privé relatif au bien à usage d'habitation ;
-AUTORISER ET ORDONNER l'expulsion immédiate de Madame [L]
[Z], veuve [V], ainsi que celle de tous occupants de leur chef, si besoin est avec le concours d'un serrurier ou de la force publique du local d'habitation ;
- AUTORISER les consorts [R] à faire transporter le mobilier garnissant le logement dont s'agit dans les conditions prévues à l'article L 433-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;
- CONDAMNER Madame [L] [Z], veuve [V] à leur payer la somme de 2.610,81 euros, selon décompte du 15 juillet 2024 avec intérêts de droit à compter du commandement de payer et sur la somme de 1.095,78 euros à compter de l'assignation en date de ce jour ;
- DIRE ET JUGER que les sommes dues seront actualisées au jour de l'audience ;
-FIXER l'indemnité d'occupation due par Madame [L] [Z], veuve
[V], au montant actuel du loyer mensuel de l'appartement, soit de 623,10 euros ainsi que 15,00 euros de charges mensuelles, indexés ultérieurement comme le serait le montant du loyer si le contrat de location n'avait pas été résilié et ce à compter de la date à laquelle a été acquise la clause résolutoire jusqu'à complète libération des lieux, au prorata de sa présence dans les lieux ;
- CONDAMNER Madame [L] [Z], veuve [V], au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant actuel du loyer mensuel de l'appartement, soit 623,10 euros ainsi que 15,00 euros de charges mensuelles, indexé ultérieurement comme le serait le montant du loyer si le contrat de location n'avait pas été résilié et ce à compter de la date à laquelle a été acquise la clause résolutoire jusqu'à complète libération des lieux, au prorata de sa présence dans les lieux ;
- CONDAMNER Madame [L] [Z], veuve [V], à leur payer 1000 euros de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi et 1000 euros d'indemnité de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
- RAPPELER que le jugement à intervenir est de droit exécutoire à titre provisoire ;
- CONDAMNER Madame [L] [Z], veuve [V] aux entiers dépens de l'instance.

L'affaire a été appelée à l'audience du 23 juin 2025 à laquelle les demandeurs étaient représentés par leur conseil et la défenderesse a comparu en personne.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 22 septembre 2025.

Lors cette seconde audience, Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R], née [B] représentés par leur conseil, ont maintenu leurs demandes conformément à l'acte introductif d'instance, sauf à actualiser le montant de l'impayé locatif à la somme de 4 178,89 euros. Ils ont précisé s'opposer à des délais de paiement.

Madame [L] [Z] veuve [V] a comparu. Elle a indiqué être d'accord avec la dette et verser 650 euros chaque mois depuis le mois de juin. Elle a mentionné avoir fait une demande d'aide et a indiqué avoir sollicité un plan d'apurement auprès de Foncia. Elle a expliqué qu'elle pouvait essayer de régler son loyer avec 200 euros supplémentaires chaque mois. Elle a souligné attendre une aide et ne pas avoir d'autres dettes. Elle a exposé que ses ressources sont composées de 1080 euros de retraite et de 650 euros de pension de son mari décédé.

Le défendeur a été autorisé à transmettre des justificatifs de ses ressources et charges avant le 31 octobre 2025.

L'affaire a été mise en délibéré au 21 novembre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la recevabilité

L’assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département par voie électronique le 24 juillet 2024, soit plus de six semaines (si assignation postérieure à la réforme) avant l’audience, conformément aux dispositions de l’article 24-III de la loi du 6 juillet 1989 dans sa version applicable au présent litige.

La demande aux fins de constat de la résiliation du bail pour impayés locatifs est donc recevable.

Sur la demande de résiliation du bail pour loyers et charges impayés,

L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, dans sa version applicable au litige, dispose que toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour un défaut de paiement 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.

Le bail signé par les parties contient une clause résolutoire qui reprend les termes de la loi du 6 juillet 1989, à savoir une résiliation de plein droit à défaut de paiement des loyers ou charges échus deux mois après la délivrance d’un commandement resté infructueux.

Il ressort du décompte produit que la somme visée par le commandement de payer du 23 juillet 2024 n’a pas été réglée dans le délai de deux mois.

Les conditions d'application de la clause résolutoire sont donc réunies en l'espèce, emportant constat de la résiliation du bail au 24 septembre 2024. L’indemnité d’occupation est fixée à compter de cette date au montant du loyer en cours, augmenté des charges.

L’expulsion sera ordonnée selon les modalités prévues au présent dispositif.

Sur la demande en paiement,

Au vu du décompte actualisé produit, les bailleurs justifient que lui est due la somme de 4178,89 euros au 18 septembre 2025, incluant les indemnités d’occupation pour les mois de juillet 2024 à septembre 2025 inclus.

Tant l’obligation que le montant de celle-ci n’étant ni sérieusement contestables ni contestés, il convient de condamner la locataire à verser aux bailleurs la somme de 4178,89 euros, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer sur la somme de 2466,09 euros et à compter de l'assignation sur la somme de 144,72 € et à compter de la présente décision pour le surplus.

Sur la demande de délais de paiement,

L’article 24 VII de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, dans sa version en vigueur depuis le 29 juillet 2023, précise que le juge peut, à la demande du locataire ou du bailleur, et 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 suspensifs de la clause résolutoire, dans la limite de trois années.

En l’espèce, la défenderesse a sollicité l’octroi de délais de paiement, auxquels les bailleurs se sont opposés.

Il ressort du décompte produit que la débitrice a repris le règlement de ses loyers en cours d’audience.

Toutefois, il convient de rappeler que des délais peuvent être accordés au locataire lorsqu'il justifie de sa capacité à apurer la dette locative.

En l'espèce, il a été permis à la défenderesse de produire, avant le 31 octobre 2025, l'ensemble de ses justificatifs de ressources et de charges, afin de permettre l'examen de sa situation financière. Or, cette dernière n'a produit qu'un courrier reçu le 29 octobre 2025 ne faisant pas état de sa situation financière.

Ainsi, l'absence de justificatifs ne permet pas de connaître de la réalité des charges et ressources de la débitrice, de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier la réalité de sa capacité de remboursement.

Dès lors, les conditions d'octroi de délais de paiement ne sont pas réunies en l'état. La défenderesse sera déboutée de sa demande.

Sur la demande en paiement à titre de dommages et intérêts,

L'article 1240 du Code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En l'espèce, les demandeurs n'expliquant ni dans leur assignation ni lors des audiences, quel préjudice ils ont subi un préjudice du fait du non versement des loyers par la locataire, ils seront déboutés de leur demande indemnitaire.

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Il convient, en application de l'article 696 du code de procédure civile, de condamner la défenderesse aux dépens en ce inclus notamment les frais du commandement de payer et de l'assignation.

Elle sera en outre condamné à verser à Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R] née [B] la somme équitable de 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le présent jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DÉCLARE recevable l'action de Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R] née [B] ;

CONSTATE à la date du 24 septembre 2024 la résiliation du bail conclu entre Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R] née [B] d'une part, bailleur, et Madame [L] [Z] veuve [V] d'autre part, preneur, portant sur le logement situé [Adresse 1] à [Localité 4] (08) ;

CONSTATE que depuis cette date, Madame [L] [Z] veuve [V] est occupante sans droit ni titre du dit logement ;

DIT qu'à défaut pour Madame [L] [Z] veuve [V] d'avoir spontanément libéré les lieux, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants et tous biens de leur chef, avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier si besoin est, et en tout état de cause, à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à quitter les lieux ;

DIT qu'en cas de difficultés quant aux meubles, il sera procédé conformément aux prévisions des articles L433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

DIT qu'une copie de la présente décision sera transmise par les soins du greffe au représentant de l'État dans le

département en vue du relogement de Madame [L] [Z] veuve [V], en application des dispositions de l'article R412-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

FIXE le montant de l'indemnité d'occupation due à une somme égale au montant du loyer, révisable suivant les règles applicables aux organismes HLM, outre les charges récupérables ;

DÉBOUTE Madame [L] [Z] veuve [V] de sa demande de délai de paiement;

CONDAMNE Madame [L] [Z] veuve [V] à payer à Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R] née [B] la somme de 4178,89 euros (Quatre mille cent soixante-dix-huit euros et quatre-vingt-neuf centimes) à valoir sur le montant des loyers, indemnités d'occupation et charges échus non réglés à la date du 18 septembre 2025, incluant l'indemnité des mois de juillet 2024 à septembre 2025 inclus, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer sur la somme de 2 466,09 euros, à compter de l'assignation sur la somme de 144,72 euros et à compter de la présente décision pour le surplus.

CONDAMNE à compter de l'échéance du mois d'octobre 2025 et jusqu'à libération des lieux par remise des clés, Madame [L] [Z] veuve [V] à payer à Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R] née [B] une indemnité d'occupation d'un montant mensuel égal au loyer en cours (500 euros), outre la provision mensuelle sur charges qui sera à régulariser (53 euros) ;

DEBOUTE Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R] née [B] de leur demande indemnitaire ;

CONDAMNE Madame [L] [Z] veuve [V] à payer la somme de 400 euros à Monsieur [H] [R] et Madame [M] [R] née [B] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame [L] [Z] veuve [V] aux dépens de l'instance, en ce notamment compris le coût du commandement de payer et de l'assignation ;

RAPPELLE que le présent jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire.

Ainsi dit et jugé les jour, mois et an susdits.

LA GREFFIÈRE LA JUGE