12 janvier 2026
Tribunal judiciaire du Havre
RG n° 25/00814

JCP BAILLEURS SOCIAUX

Texte de la **décision**

Entête

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DU HAVRE

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

JUGEMENT DU 12 JANVIER 2026

Minute :
N° RG 25/00814 - N° Portalis DB2V-W-B7J-G6SW
NAC : 5AA Baux d'habitation - Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion

DEMANDERESSE:

S.A.S. 3F NORMANVIE VENANT AUX DROITS DE LA SOCIETE IMMOBILIERE BASSE SEINE, dont le siège social est sis 5 Rue Montaigne - 76000 ROUEN
représentée par Me Frédéric DUFIEUX, avocat au barreau du HAVRE

DÉFENDEURS:

Madame [E] [V]
née le 08 Juin 1985 à FECAMP (76400), demeurant 5 Rue du Dauphin - Immeuble Maine - Escalier A - Logement 5 - 76400 FÉCAMP
non comparante, non représentée

Monsieur [D] [P], demeurant 5 Rue du Dauphin - 5 - Immeuble Maine - Escalier A - 76400 FÉCAMP
non comparant, non représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats :

PRÉSIDENT : Marc REYNAUD, Juge au Tribunal Judiciaire au HAVRE chargé des contentieux de la protection

GREFFIER : Isabelle MAHIER

DÉBATS : en audience publique le 14 Novembre 2025

JUGEMENT : réputé contradictoire

premier ressort

par mise à disposition au greffe, les parties présentes en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au 2ème alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

SIGNÉ PAR : Marc REYNAUD, Magistrat à titre temporaire au Tribunal Judiciaire statuant en qualité de Juge des contentieux de la protection et Caroline ROSEE, Greffier placé, au siège de ce Tribunal, 133 Boulevard de Strasbourg - 76600 LE HAVRE

Exposé du litige

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 31 octobre 2023, la SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE a consenti un bail d'habitation à M. [P] [D] et Mme [V] [E] sur des locaux situés au 5 rue du Dauphin Immeuble Maine esc A, appartement 5, 76400 FECAMP, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 400,49 euros.

Par actes de commissaire de justice du 6 juin 2025, la bailleresse a fait délivrer aux locataires un commandement de payer la somme principale de 2469,68 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, en visant une clause résolutoire.

La caisse d'allocations familiales a été informée de la situation de M. [P] [D] et Mme [V] [E] le 2 juin 2025.

Par assignations du 22 août 2025, la SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire du Havre pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et par conséquent la résiliation du bail, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de M. [P] [D] et Mme [V] [E] et obtenir leur condamnation solidaire 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, avec revalorisation possible,3713,28 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 20 août

2025,450 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 25 août 2025, et un diagnostic social et financier a été réalisé. Ses conclusions ont été reçues au greffe avant l'audience, à laquelle il en a été donné lecture.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'audience du 14 novembre 2025, la SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE maintient l'intégralité de ses demandes, et précise que la dette locative, actualisée au 7 novembre 2025, s'élève désormais à 4193,56 euros hors frais. La SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE considère enfin qu'il n'y a pas eu de reprise du paiement intégral du loyer courant avant l'audience, au sens de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Bien que régulièrement assignés par actes de commissaire de justice respectivement délivrés à domicile et à personne, M. [P] [D] et Mme [V] [E] n'ont pas comparu et ne se sont pas fait représenter

La SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE ne forme aucune demande de suspension des effets de la clause résolutoire.

En application de l'article 24 V de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les parties ont été invitées à produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation.

La SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE n'a pas précisé avoir connaissance de l'existence d'une telle procédure concernant M. [P] [D] et Mme [V] [E].

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 la demande de constat de la résiliation du bail

1.1. Sur la recevabilité de la demande

La SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE 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 caisse d'allocations familiales 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 aux locataires le 6 juin 2025. Or, d'après l'historique des versements, la somme de 2469,68 euros n'a pas été réglée par ces derniers 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 7 août 2025.

Il convient, en conséquence, d'ordonner aux locataires ainsi qu'à tous les occupants de leur chef de quitter les lieux, et, pour le cas où les lieux ne seraient pas libérés spontanément, d'autoriser la SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE à faire procéder à l'expulsion de toute personne y subsistant.

Cependant, dès lors qu'aucune circonstance ne justifie la réduction du délai prévu à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution, il convient de rappeler que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance aux locataires 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 SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE verse aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 7 novembre 2025, M. [P] [D] et Mme [V] [E] lui devaient la somme de 4193,56 euros, soustraction faite des frais de procédure.

M. [P] [D] et Mme [V] [E] n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant, ils seront solidairement condamnés à payer cette somme à la bailleresse.

3. Sur l'indemnité d'occupation

En cas de maintien dans les lieux des locataires ou de toute personne de leur 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 None euros.au montant du loyer et des charges en cours.

L'indemnité d'occupation est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, à partir du 7 août 2025, et ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à la SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE 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.

M. [P] [D] et Mme [V] [E], qui succombent à la cause, seront solidairement condamnés 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 250 euros à la demande de la SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE 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 l'absence totale de reprise du paiement des loyers depuis l'assignation, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

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

CONSTATE que la dette locative visée dans le commandement de payer du 6 juin 2025 n’a pas été réglée dans le délai de deux mois,

CONSTATE, en conséquence, que le contrat conclu le 31 octobre 2023 entre la SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE, d’une part, et M. [P] [D] et Mme [V] [E], d’autre part, concernant les locaux situés au 5 rue du Dauphin Immeuble Maine esc A appartement 5 76400 FECAMP est résilié depuis le 7 août 2025,

DIT n’y avoir lieu d’octroyer des délais de paiement à M. [P] [D] et Mme [V] [E], sans préjudice des délais qui pourraient leur être accordés dans le cadre d’une procédure de surendettement,

ORDONNE à M. [P] [D] et Mme [V] [E] de libérer de leur personne, de leurs biens, ainsi que de tous occupants de leur chef, les lieux situés au 5 rue du Dauphin Immeuble Maine esc A appartement 5 76400 FECAMP ainsi que, le cas échéant, tous les lieux loués accessoirement au logement,

DIT qu’à défaut de libération volontaire, il pourra être procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l’assistance de la force publique,

DIT que 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,

RAPPELLE que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'hors période hivernale et à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux,

CONDAMNE solidairement M. [P] [D] et Mme [V] [E] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail,

DIT que cette indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer dès le 7 août 2025, est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, jusqu'à libération effective des lieux et remise des clés à la bailleresse ou à son mandataire,

CONDAMNE solidairement M. [P] [D] et Mme [V] [E] à payer à la SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE la somme de 4193,56 euros (quatre mille cent quatre-vingt-treize euros et cinquante-six centimes) au titre de l'arriéré locatif arrêté au 7 novembre 2025,

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit de la présente décision,

CONDAMNE solidairement M. [P] [D] et Mme [V] [E] à payer à la SAS 3F NORMANVIE venant aux droits de la société IMMOBILIERE BASSE SEINE la somme de 250 euros (deux cent cinquante euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE solidairement M. [P] [D] et Mme [V] [E] aux dépens comprenant notamment le coût des commandements de payer du 6 juin 2025 et celui des assignations du 22 août 2025.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 12 janvier 2026, et signé par le juge et la greffière susnommés.

LE GREFFIER LE MAGISTRAT
Caroline ROSEE Marc REYNAUD