TRIBUNAL JUDICIAIRE
de [Localité 12]

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

[Adresse 3]

[Localité 8]

: [XXXXXXXX01]

N° RG 25/03333
N° Portalis DB2Z-W-B7J-IDGX

JUGEMENT du 25/11/2025

S.A. [Adresse 11]

C/

Monsieur [L] [O] [X] [D]
Madame [S] [G] [J] épouse [D]

Copie exécutoire délivrée le (voir mention) :
à :

SELARL PAUTONNIER & ASSOCIES

M.et Mme [D]
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT du 25 NOVEMBRE 2025

Sous la Présidence de Aurélie DANJOU, Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire, assistée de Anick PICOT, Greffier, lors des débats et , lors du prononcé ;

dans la cause, ENTRE :

DEMANDERESSE :

S.A. [Adresse 11]
[Adresse 7]
[Adresse 13]
[Localité 9]
représentée par Maître Christian PAUTONNIER de la SELARL PAUTONNIER & ASSOCIES, Avocat au Barreau de PARIS
substituée par Maître Jérôme CHERUBIN, Avocat au Barreau de L'ESSONNE

ET :

DÉFENDEURS :

Monsieur [L] [O] [X] [D]
[Adresse 4]
[Adresse 2]
[Localité 10]
comparant en personne

Madame [S] [G] [J] épouse [D]
[Adresse 4]
[Adresse 2]
[Localité 10]
comparante en personne

Après débats à l'audience publique du 07 Octobre 2025,
le jugement suivant a été rendu par mise à disposition au greffe :

EXPOSÉ DU LITIGE

En vertu d'un contrat passé par acte sous seing privé en date du 25 novembre 2008, la SA d'HLM TMH a loué à M. [L] [D] et Mme [S] [J], qui se sont engagés solidairement, un local à usage d'habitation situé [Adresse 5], moyennant un loyer mensuel initial, révisable, de 437,79 €.

En vertu d'un contrat passé par acte sous seing privé en date du 25 novembre 2008, la SA d'HLM TMH a également loué à M. [L] [D] et Mme [S] [J], qui se sont engagés solidairement, un emplacement de stationnement n°9018 situé [Adresse 6], moyennant un loyer mensuel initial, révisable, de 35,90 €.

Par acte de commissaire de justice du 21 février 2025, la SA d'HLM TMH a fait délivrer aux locataires un commandement de payer la somme de 2 421,10 € au titre des loyers et charges échus mois de janvier 2025 inclus.

La commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été saisie le 8 janvier 2025.

Par acte de commissaire de justice en date du 2 juillet 2025, la SA d'HLM TMH a fait assigner M. [L] [D] et Mme [S] [J] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Melun et demande, sous le bénéfice de

l'exécution provisoire, de :
constater l'acquisition de la clause résolutoire de chacun des contrats de bail, ou, subsidiairement de prononcer la résiliation judiciaire des baux,ordonner l'expulsion immédiate des locataires ainsi que celle de tous occupants de leur chef des lieux loués, avec si besoin le concours de la force publique et d'un serrurier,faire application de l'article L.433-1 du code des procédures civiles d'exécution relatif au sort du mobilier,condamner les locataires solidairement à payer la somme de 3 096,80 € au titre des loyers et charges impayés arrêtés au 05/05/25 avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer pour la somme de 2 421,10 €, et à compter de l'assignation pour le surplus,condamner les locataires solidairement à payer une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et charges jusqu'à la libération complète des lieux et après avoir satisfait aux obligations normales d'un locataire sortant,condamner les locataires solidairement à payer la somme de 500,00 € euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, aux mesures conservatoires éventuellement réalisées et aux actes rendus nécessaires par la présente procédure.
L’assignation aux fins de constat de résiliation du bail a été notifiée au Préfet du département de la Seine-et-Marne le 4 juillet 2025.

L'affaire a été appelée et retenue lors de l'audience du 7 octobre 2025.

A cette audience, la SA d’HLM TMH, représentée par son conseil, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance, en actualisant sa créance, celle-ci s'élevant désormais à la somme de 2156,48 euros pour l’appartement et 42,11 euros pour le parking, au titre des loyers et charges échus au 30 septembre 2025, terme du mois d’août 2025 inclus. La demanderesse précise s'opposer à l'octroi d'éventuels délais de paiement et à la suspension des effets des clauses résolutoires.

Cités par actes délivrés à l’étude de commissaire de justice pour M. [L] [D] et Mme [S] [J], ceux-ci comparaissent. Ils ne contestent pas la demande, en son principe, mais sollicitent l’octroi de délais de paiement et proposent d’apurer la dette par mensualités de 50,00 €. Ils sollicitent également la suspension des effets des clauses résolutoires pendant les délais.

Ils exposent que le paiement régulier des loyers a repris, que M. [D] perçoit 1 500 euros par mois tandis que Mme [D] perçoit 1 796 euros par mois. Ils ont deux enfants à charge et remboursent un crédit par mensualités de 100 euros. Ils précisent d’une demande est en cours auprès du FSL.

L’affaire est mise en délibéré au 25 novembre 2025.

MOTIVATION DE LA DÉCISION

- Sur la recevabilité de la demande

Sur la saisine de la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)
En vertu de l’article 24-II de la loi du 6 juillet 1989, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant 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. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article L. 821-1 du code de la construction et de l'habitation.

En l’espèce, la bailleresse justifie avoir procédé à ce signalement le 8 janvier 2025.

Depuis lors, la situation d’impayés ayant perduré, sa demande est donc recevable à ce titre.

Sur la notification au préfet
L'article 24-III de la loi du 6 juillet 1989 modifiée dispose qu'à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence du commissaire de justice au représentant de l'État dans le département au moins six semaines avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

En l'espèce, l'assignation a été dénoncée au préfet le 4 juillet 2025, soit plus de six semaines avant l'audience du 7 octobre 2025.

La demande formée par la bailleresse est donc recevable.

- Sur le paiement des loyers et des charges

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.

En l'espèce, la SA d'HLM TMH verse aux débats les contrats ainsi que le décompte des loyers et charges, prouvant ainsi les obligations dont elle réclame l'exécution.

Il ressort des pièces fournies qu'au 30 septembre 2025, la dette locative de M. [L] [D] et Mme [S] [J] s'élève à la somme de 2 156,48 euros pour le logement et à la somme de 42,11 euros pour l'emplacement de stationnement au titre des loyers et charges impayés, termes du mois d'août 2025 inclus. Il convient de condamner M. [L] [D] et Mme [S] [J] solidairement au paiement de ces sommes.

Ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

- Sur les délais de paiement

En application de l'article 24-V de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, 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.

L'alinéa 4 de l'article 1343-5 du Code civil dispose ainsi que la décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge.

Compte tenu de la situation financière exposée par les locataires, de la reprise du paiement des loyers et de leur engagement pris de régler la dette locative par des versements mensuels, il y a lieu d'accorder à M. [L] [D] et Mme [S] [J] un échelonnement de la dette sur une durée de 36 mois et de les autoriser à se libérer par mensualités de 50,00 € euros en plus des loyers courants, la dernière mensualité devant impérativement apurer le solde de la dette.

- Sur l'acquisition des clauses résolutoires

Aux termes de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux lorsque celui-ci est délivré après le 29 juillet 2023, date d'application de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 portant réforme de la loi du 6 juillet 1989.

Il est néanmoins constant 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 l'espèce, les contrats en date du 25 novembre 2008 unissant les parties stipulent respectivement en leur article 12 et 14 qu'à défaut de paiement à l'échéance d'un seul terme de loyer, le bail sera résilié de plein droit, deux mois après un commandement de payer resté infructueux.

Par ailleurs, il est établi que les loyers et charges n'ont pas été régulièrement et intégralement payés.

Ce manquement s'étant perpétué pendant plus de deux mois à compter du commandement de payer du 21 février 2025 rappelant les dispositions des articles 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, il convient, dès lors, de constater que les conditions d'application des clauses résolutoires sont réunies le 10 mars 2025.

- Sur la suspension des effets des clauses résolutoires

Par application de l'article 1343-5 du Code civil et de l'article 24-VII de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 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 au V 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 fixées 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.
Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

Compte tenu de la reprise du paiement des loyers courants et de la demande des locataires, les effets des clauses résolutoires figurant aux baux seront suspendus durant les délais de paiement accordés. Si les locataires règlent chaque échéance de loyer ainsi que chaque mensualité de remboursement, les clauses résolutoires seront réputées n'avoir jamais joué et les baux se poursuivront normalement.

Il convient d'attirer l'attention de M. [L] [D] et Mme [S] [J] sur le fait que le défaut de paiement d'une seule mensualité ou des loyers courants à leur échéance entraînera la déchéance du terme et que la totalité du solde restant dû deviendra alors immédiatement exigible et les clauses résolutoires reprendront leur plein effet.

Dans cette dernière hypothèse, M. [L] [D] et Mme [S] [J] seront alors tenus solidairement au paiement d'une indemnité d'occupation égale aux montants des loyers révisés, augmentés des charges qui auraient été dues, si les baux s'étaient poursuivis et il pourra être procédé à leur expulsion, selon les modalités prévues au dispositif ci-après. Le sort des meubles sera alors également régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

- Sur les demandes accessoires

Sur les dépens
L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

M. [L] [D] et Mme [S] [J] succombent à l'instance de sorte qu'ils doivent être condamnés in solidum aux entiers dépens, ainsi qu'aux frais d'exécution rendus nécessaires au sens de l'article L.111-8 du code des procédures civiles d'exécution.

Il n'y a pas lieu de statuer sur la charge des mesures conservatoires, aucune de ces mesures n'ayant été réalisée.

Sur les frais irrépétibles
Il résulte des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès 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 ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent.

Il apparaît équitable, compte tenu des pièces versées aux débats, des situations financières respectives des parties et de l'engagement des locataires en défense d'apurer leur dette, de laisser à la charge de la SA d'HLM TMH les frais non compris dans les dépens qui se sont avérés nécessaires pour la présente instance. Il y a donc lieu de rejeter la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire
Conformément à 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.

En l'espèce, compte tenu de la nature du litige et en l'absence de dispositions légales contraires, l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

DÉCLARE l'action recevable ;

CONDAMNE solidairement M. [L] [D] et Mme [S] [J] à verser à la SA d'HLM TMH la somme de 2 156,48 euros pour le logement et 42,11 euros pour l'emplacement de stationnement (décompte arrêté au 30 septembre 2025, termes du mois d'août 2025 inclus), avec intérêt au taux légal à compter du présent jugement ;

AUTORISE M. [L] [D] et Mme [S] [J] à s'acquitter de ces sommes, outre les loyers et les charges courants, en 35 mensualités de 50,00 € chacune et une 36e mensualité qui soldera la dette en principal et intérêts ;

PRÉCISE que chaque mensualité devra intervenir avant le 15 de chaque mois et pour la première fois le 15 du mois suivant la signification du présent jugement ;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 25 novembre 2008 entre la SA d'HLM TMH, d'une part, et M. [L] [D] et Mme [S] [J], d'autre part, concernant le logement situé au [Adresse 5] sont réunies à la date du 10 mars 2025 ;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 25 novembre 2008 entre la SA d'HLM TMH, d'une part, et M. [L] [D] et Mme [S] [J], d'autre part, concernant l'emplacement de stationnement n° 9018 situé au [Adresse 6] sont réunies à la date du 10 mars 2025 ;

SUSPEND les effets des clauses résolutoires pendant l'exécution des délais de paiement accordés ;

DIT que si les délais accordés sont entièrement respectés, les clauses résolutoires seront réputées n'avoir jamais été acquises ;

DIT qu’en revanche, toute mensualité, qu'elle soit due au titre des loyers et des charges courants ou de l’arriéré, restée impayée sept jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception justifiera :

* que les clauses résolutoires retrouvent leur plein effet ;

* que le solde de la dette devienne immédiatement exigible ;

* qu'à défaut pour M. [L] [D] et Mme [S] [J] d’avoir volontairement libéré les lieux dans les deux mois de la délivrance d’un commandement de quitter les lieux, la SA d’HLM TMH puisse faire procéder à leur expulsion ainsi qu’à celle de tous les occupants de leur chef, avec le concours d’un serrurier et de la force publique si besoin est ;

* que M. [L] [D] et Mme [S] [J] soient condamnés solidairement à verser à la SA d’HLM TMH une indemnité mensuelle d’occupation égale au montant des loyers et des charges qui auraient été dus en l’absence de résiliation des baux, jusqu’à la date de la libération effective et définitive des lieux caractérisée par la remise des clés au bailleur ou à son mandataire ;

* que le sort des meubles soit régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs prétentions ;

CONDAMNE M. [L] [D] et Mme [S] [J] in solidum aux entiers dépens de la présente instance qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l’assignation et de sa notification à la préfecture, ainsi qu’aux frais d’exécution rendus nécessaires au sens de l’article L.111-8 du code des procédures civiles d’exécution ;

RAPPELLE que l’exécution provisoire est de droit ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire, le 25 novembre 2025, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l’article 450 du code de procédure civile, la minute étant signée par le juge et par la greffière.

La greffière, Le juge,