TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 5] [1]

[1] Copie conforme délivrée
le :

à : Me Bénédicte LAVILLE

Copie exécutoire délivrée
le :

à : Me Hela KACEM

Pôle civil de proximité
■

PCP JCP ACR référé

N° RG 25/03900 - N° Portalis 352J-W-B7J-C7TMC

N° MINUTE : 1

ORDONNANCE DE REFERE
rendue le 10 février 2026

DEMANDERESSE

S.A. ELOGIE [N],
[Adresse 4]
représentée par Me Hela KACEM, avocat au barreau de PARIS,

DÉFENDEUR

Monsieur [R] [K],
[Adresse 1]
représenté par Me Bénédicte LAVILLE, avocat au barreau de PARIS,

COMPOSITION DU TRIBUNAL
Mathilde CLERC, Juge, juge des contentieux de la protection assistée de Aurélia DENIS, Greffier,

DATE DES DÉBATS
Audience publique du 02 décembre 2025

ORDONNANCE
contradictoire et en premier ressort prononcée par mise à disposition le 10 février 2026 par Mathilde CLERC, Juge, assistée de Aurélia DENIS, Greffier

Décision du 10 février 2026
PCP JCP ACR référé - N° RG 25/03900 - N° Portalis 352J-W-B7J-C7TMC

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 23 octobre 2023, la S.A ELOGIE [N] a consenti un bail d'habitation à Monsieur [R] [K] sur des locaux situés au [Adresse 2], à [Localité 6], moyennant à la date de prise d'effet du contrat le paiement d'un loyer mensuel de 522,83 euros et d'une provision pour charges de 79 euros.

Par acte de commissaire de justice du 15 janvier 2025, la bailleresse a fait délivrer au locataire un commandement de payer la somme principale de 2 480,48 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, visant la clause résolutoire prévue au bail.

La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de Monsieur [R] [K] le 16 janvier 2025.

Par acte de commissaire de justice du 7 avril 2025, la S.A ELOGIE [N] a fait assigner Monsieur [R] [K] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris statuant en référé pour faire constater la résiliation de plein droit du bail par l'acquisition de la clause résolutoire, ordonner l'expulsion immédiate de Monsieur [R] [K], de dire que le sort des meubles trouvés dans les lieux sera régi par les dispositions des articles L433-1, L433-2, R433-1 à R433-7, R441-1, R442-1, R454-1 à R451-4 du CPCE, et obtenir sa condamnation au paiement des sommes suivantes :
une indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle d'un montant égal à celui du loyer et des charges jusqu'à libération des lieux,3 027,47 euros à titre de provision sur l'arriéré locatif avec intérêts au taux légal à compter de la date du commandement de payer, ainsi qu'aux loyers échus entre l'arrêté de compte et le point de départ de l'indemnité d'occupation ;800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens en ce compris notamment le coût du commandement de payer.
L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 8 avril 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.

L'affaire a été appelée à l'audience du 17 septembre 2025, lors de laquelle elle a été renvoyée à l'audience du 2 décembre 2025 pour permettre au défendeur d'être assisté d'un avocat.

A l'audience du 2 décembre 2025, l'affaire a été appelée et retenue, les deux parties étant représentées par leurs conseils respectifs.

La S.A ELOGIE [N], représentée par son conseil, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance et actualise le montant de sa créance à la somme de 754,91 euros arrêtée au 26 novembre 2025, terme d'octobre 2025 inclus. Elle considère que le défendeur a repris le paiement intégral du loyer courant avant l'audience au sens de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et accepte l'octroi de délais de paiement suspensifs des effets de la clause résolutoire au profit de ce dernier.

Monsieur [R] [K] ne conteste pas la dette qu'il propose de régler à hauteur de 100 euros par mois les 7 premiers mois, avec règlement du solde le 8ème mois, avec versements le 10 de chaque mois. Il sollicite la suspension des effets de la clause résolutoire pendant le cours des délais de paiement.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 10 février 2026, où elle a été mise à disposition des parties au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande de constat de la résiliation du bail

Sur la recevabilité de la demande

La S.A ELOGIE [N] 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 commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives 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.

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.

En l'espèce, le bail conclu le 23 octobre 2023 contient en son article 14 une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du bail à défaut de paiement du loyer et des charges au terme convenu, deux mois après un commandement de payer resté infructueux. En outre, un commandement de payer dans le délai de deux mois visant cette clause a été signifié au locataire le 15 janvier 2025, pour la somme en principal de 2480,48 euros, hors coût de l'acte.

Il sera donc fait application du délai de deux mois prévu tant par la clause résolutoire du bail que par le commandement de payer délivré au locataire.

Or, d'après l'historique des versements, il apparaît que les causes de ce commandement n'ont pas été réglées dans le délai de deux mois suivant sa délivrance, de sorte que la bailleresse est bien fondée à se prévaloir des effets de la clause résolutoire, dont les conditions sont réunies depuis le 16 mars 2025.

Cependant, selon l'article 24 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.

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 ainsi accordés par le juge. 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.

En l'espèce, il ressort du décompte produit et des débats à l'audience que la condition de reprise du paiement intégral du

loyer courant avant la date de l'audience est satisfaite.

Compte tenu de la volonté du locataire de s'acquitter de sa dette et de l'accord des parties, il convient de suspendre la résiliation du bail au respect du plan d'apurement précisé ci-après.

En cas de respect de ces modalités de paiement, la clause résolutoire sera donc réputée n'avoir pas joué, et l'exécution du contrat de bail pourra se poursuivre.

L'attention du locataire est toutefois attirée sur le fait qu'à défaut de paiement d'une seule échéance comprenant le loyer et la mensualité d'apurement, la clause résolutoire sera acquise, et le bail résilié de plein droit, sans qu'une nouvelle décision de justice ne soit nécessaire : dans ce cas, et pour le cas où les lieux ne seraient pas libérés spontanément, la bailleresse pourra faire procéder à son expulsion, et à celle de tout occupant de son chef, dès l'expiration d'un délai de deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux et le défendeur sera tenu au paiement d'une indemnité d'occupation dans les termes du dispositif.

Sur la dette locative

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, la S.A ELOGIE [N] verse aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 26 novembre 2025, Monsieur [R] [K] restait lui devoir la somme de 754,91 euros, terme d'octobre 2025 inclus.

Monsieur [R] [K], qui a reconnu devoir ce montant à l'audience, sera dès lors condamné à payer cette somme à la bailleresse, à titre de provision sur l'arriéré locatif, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision conformément aux dispositions des articles 1231-6 du code civil.

Toutefois, eu égard aux délais de paiement évoqués ci-avant, il convient de différer l'exigibilité de cette somme en autorisant Monsieur [R] [K] à se libérer de cette dette par des paiements mensuels de 100 euros, à effectuer le 10 de chaque mois, durant sept mois, la dernière échéance étant majorée du solde de la dette.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, 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.

En l'espèce, Monsieur [R] [K] qui succombe à l'instance, sera condamné aux dépens, qui comprennent notamment le coût du commandement de payer.

Sur la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, 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. Compte tenu de la situation économique du défendeur, il n'y a pas lieu de le condamner au paiement d'une indemnité sur ce fondement, de sorte que la demande de la S.A ELOGIE [N] à ce titre sera rejetée.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection, statuant en référé après débats publics, par ordonnance contradictoire mise à disposition au greffe, rendue en premier ressort, et assortie de plein droit de l'exécution provisoire en toutes ses dispositions,

Au principal, RENVOYONS les parties à se pourvoir au fond ainsi qu'elles aviseront mais, dès à présent,

CONSTATONS que la dette locative visée dans le commandement de payer du 15 janvier 2025 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois ;

CONSTATONS, en conséquence, que le contrat conclu le 23 octobre 2023 entre la S.A ELOGIE [N], d'une part, et Monsieur [R] [K], d'autre part, concernant les locaux situés au [Adresse 3], à [Localité 6] est résilié depuis le 15 mars 2025 ;

CONDAMNONS Monsieur [R] [K] à payer à la S.A ELOGIE [N] la somme de 754,91 euros (sept-cent-cinquante-quatre euros et quatre-vingt-onze centimes) à titre de provision sur l'arriéré locatif arrêté au 26 novembre 2025, terme d'octobre 2025 inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

AUTORISONS Monsieur [R] [K] à se libérer de sa dette en réglant, le 10 de chaque mois pendant 7 mois, en plus du loyer courant, une somme minimale de 100 euros (cent euros), la huitième échéance étant majorée du solde de la dette en principal, intérêts et frais ;

DISONS que le premier règlement devra intervenir dans les dix jours suivant la signification de la présente décision, puis, pour les paiements suivants, en même temps que le loyer, au plus tard le onzième jour de chaque mois, sauf meilleur accord entre les parties ;

SUSPENDONS les effets de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais de paiement accordés à Monsieur [R] [K] ;

DISONS que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise ;

DISONS qu'en revanche, pour le cas où une mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré, resterait impayée quinze jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception :

le bail sera considéré comme résilié de plein droit depuis le 16 mars 2025,
le solde de la dette deviendra immédiatement exigible,
la bailleresse pourra, à défaut de libération spontanée des lieux et dès l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, faire procéder à l'expulsion de Monsieur [R] [K] et à celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique,
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,
Monsieur [R] [K] sera condamné à verser à S.A ELOGIE [N] une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, et ce, jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux,
CONDAMNONS Monsieur [R] [K] aux dépens comprenant notamment le coût du commandement de payer du 15 janvier 2025 ;

DÉBOUTONS la S.A ELOGIE [N] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 10 février 2026, et signé par la juge et la greffière susnommées.

La Greffière La Juge des contentieux de la protection