Minute n°
N° RG 25/00419 - N° Portalis DBXS-W-B7J-IUMH

JUGEMENT DU 19 Février 2026
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE

DEMANDERESSE :

E.A.R.L. GFA JCA PACHA, dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Me Vincent BARD, avocats au barreau de la Drôme

DÉFENDERESSE :

Madame [P] [Z], demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Stéphanie PIOGER, avocat au barreau de la Drôme

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :

Président : Emilie BONNOT
en présence de [U] [L], auditrice de justice
Greffier : Sandrine LAMBERT

DÉBATS :

L'affaire a été plaidée à l'audience publique du 15 Janvier 2026, date à laquelle elle a été mise en délibéré pour le jugement être rendu ce jour.

JUGEMENT :

prononcé par mise à disposition au greffe,
par Emilie BONNOT, Juge des contentieux de la protection,
assistée de Sandrine LAMBERT, Greffier

N° RG 25/00419 - N° Portalis DBXS-W-B7J-IUMH

EXPOSE DU LITIGE

Le GFA JCA PACHA a donné à bail à Mme [P] [Z] un logement à usage d'habitation situé [Adresse 2] à [Localité 1] par contrat en date du 11 juillet 2023, pour un loyer mensuel initial hors charge de 410 euros, outre une provision sur charges mensuelles de 50 euros.

Visité par l'agence SOLIHA le 23 avril 2024, le logement a fait l'objet d'un constat d'indécence, de sorte que la caisse d'allocations familiales a consigné les allocations logement à compter du mois d'août 2024 dans l'attente de la réalisation des travaux de mise en conformité par le bailleur.

Se prévalant d'une situation d'impayés locatifs, le GFA JCA PACHA a fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire le 26 février 2025 et a saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Valence par acte du 2 juin 2025 signifié en étude.

L'affaire a été appelée à l'audience du 18 septembre 2025 et a fait l'objet de plusieurs renvois à la demande des parties.

A l'audience du 15 janvier 2026 à laquelle l'affaire a été appelée et retenue, le GFA JCA PACHA demande :
de déclarer ses demandes recevables,de constater la résiliation de plein droit du bail, d'ordonner l'expulsion de Mme [P] [Z] et de toute personne présente dans le logement de son chef, si besoin avec le concours de la force publique,de condamner Mme [P] [Z] à lui verser la somme de 719,72 euros au titre des loyers non réglés selon décompte arrêté au 31 décembre 2025, à parfaire au jour du jugement,de condamner Mme [P] [Z] à lui verser la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.
Au soutien de ses prétentions, le GFA JCA PACHA fait valoir que l'assignation a été dénoncée à la Préfecture dans les délais légaux et que la notification du commandement de payer à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) n'était pas obligatoire par application des seuils fixés par l'article 14 du décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015. Sur le fond, il estime que le commandement de payer est valable, en présence d'une dette locative dont il n'est pas justifié du paiement dans les deux mois suivant la signification du commandement, ce qui a conduit à l'acquisition des effets de la clause résolutoire du bail. Il prétend avoir communiqué l'ensemble des justificatifs de charge à Mme [P] [Z] dans le cadre d'une conciliation préalable.

En réplique, Mme [P] [Z] demande :
à titre principal, de déclarer irrecevables l'ensemble des demandes présentées par le GFA JCA PACHA, et de juger nul le commandement de payer délivré le 16 février 2025,à titre subsidiaire, de débouter le GFA JCA PACHA de l'ensemble de ses demandes,à titre infiniment subsidiaire, de suspendre les effets de la clause résolutoire et lui accorder des délais de paiement aux fins de régler l'arriéré locatif, et fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 473,60 euros par mois charges comprises,en tout état de cause, de condamner le GFA JCA PACHA à lui payer la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, et aux entiers dépens.
Mme [P] [Z] fait valoir en substance que le GFA JCA PACHA ne démontre pas avoir saisi la CCAPEX suite à la délivrance du commandement de payer et ne démontre pas plus avoir saisi les services de l'Etat préalablement à la première audience. Sur le fond, Mme [P] [Z] conteste l'existence d'un impayé locatif à la date de la signification du commandement de payer, faisant valoir que les allocations logement ont été consignées par la caisse d'allocations familiales et doivent être déduites du montant des loyers et provisions sur charges appelées. Elle conteste par ailleurs l'augmentation de la provision sur charges appelée, indiquant ne pas avoir reçu les justificatifs des charges et indiquant qu'aucune régularisation n'a été faite. Elle ajoute qu'en tout état de cause, à supposer que l'impayé mentionné dans le commandement soit établi, les paiements intervenus dans le délai de deux mois à la suite de sa signification ont soldé les causes de ce commandement de telle sorte que la clause résolutoire du bail n'est pas acquise.

L'affaire a été mise en délibéré au 19 février 2026, date du prononcé du jugement par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité

L'article 24 III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 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'Etat 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. Cette notification s'effectue par voie électronique.

Par ailleurs, en vertu de l'article 24 II de la loi susvisée, 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. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés préalablement signalée aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien de leur versement. Cette saisine s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990.

En l'espèce, une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de la Drôme par voie électronique le 3 juin 2025, soit plus de six semaines avant la première audience du 18 septembre 2025, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 susvisé.

En revanche, le GFA JCA PACHA ne justifie pas avoir avisé CCAPEX de la situation d'impayés locatifs, alors que cette saisine est obligatoire à peine d'irrecevabilité de la demande de constat de la résiliation du bail pour impayés s'agissant des bailleurs personnes morales en application de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 susvisé. L'article 14 du décret n°2015-1384 du 30 octobre 2015 dont se prévaut le GFA JCA PACHA fixe en effet des seuils de signalement à la CCAPEX pour les bailleurs personnes physiques ou sociétés civiles familiales uniquement, ces seuils n'étant pas applicables aux bailleurs personnes morales autres que les sociétés civiles familiales pour lesquels la saisine préalable de la CCAPEX est obligatoire à peine d'irrecevabilité.

En conséquence, la demande de constat de la résiliation du bail est irrecevable, ce qui rend sans objet la demande subséquente d'expulsion. Compte tenu de l'irrecevabilité de cette demande, la question de la nullité ou non du commandement de payer en date du 26 février 2025 est sans objet.

En revanche, les conditions de recevabilité fixées par l'article 24 II précité ne concernent pas la demande de condamnation au paiement de l'arriéré, qui est dès lors recevable.

Sur la demande de condamnation au paiement de l'arriéré locatif

L'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose que Le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire.

L'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation précise que lorsque l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne satisfaisait pas aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 822-9, l'allocation de logement est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal fixé par voie réglementaire. L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit le mettre en conformité dans le délai maximal mentionné au premier alinéa pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son

encontre pour obtenir la résiliation du bail.

Par ailleurs, l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dispose que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et, lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat.

En l'espèce, le GFA JCA PACHA produit un décompte indiquant que Mme [P] [Z] resterait lui devoir la somme de 719,72 euros, échéance du mois de décembre 2025 incluse.

Toutefois, Mme [P] [Z] verse aux débats des attestations de la caisse d'allocations familiales démontrant que, eu égard au constat de non décence du logement, les aides au logement ont été consignées à compter du mois d'août 2024. Le montant des aides au logement consignées a fait l'objet d'un recalcul par la caisse d'allocations familiales dont les chiffres ont été communiqués au GFA JCA PACHA par Mme [P] [Z] devant la commission de conciliation de la DDETS le 19 juin 2025, sans que le bailleur ne tienne compte de ces nouveaux chiffres dans le décompte qu'il produit dans le cadre de cette instance, ce qui fausse ses calculs.

Par ailleurs, il ressort du compte rendu de la commission de conciliation de la DDETS en date du 19 juin 2025 que « le bailleur s'engage à envoyer les factures d'électricité, de la taxe d'ordure ménagère et de l'eau » à Mme [P] [Z]. Il en découle que, contrairement à ce que prétend le GFA JCA PACHA, les justificatifs relatifs aux charges locatives n'ont pas été remises à la défenderesse lors de la conciliation. En outre, le GFA JCA PACHA ne produit aucune pièce permettant de justifier du montant de la provision sur charges qu'il appelle tous les mois, et n'est ainsi pas fondé à augmenter cette provision en l'absence de régularisation, qui impliquerait la production des pièces prévues par la loi. Dès lors, il convient de retenir le montant de la provision sur charges prévue par le contrat de bail, soit 50 euros par mois.

En conséquence, il convient de retenir les montants suivants :

Loyer et charge dû
Paiements faits par Mme [P] [Z]
APL (consignée à compter de 08/24)
Solde du mois
Solde cumulé
07/24
460
460
80
+80
+80
08/24
460
439
80
+59
+139

09/24
460
439
80
+59
+198
10/24
460
439
95
+74
+272
11/24
460
426
95
+61
+333
12/24
473,36
365
95
-13,36
+319,64
01/25
473,36
112
266
-95,36
+224,28
02/25
473,36
207,36
266
0
+224,28
03/25
473,36
207,36
266
0
+224,28
04/25
473,36
207,36
257
-9
+215,28
05/25
473,36
216,36
257

0
+215,28
06/25
473,36
216,36
257
0
+215,28
07/25
473,36
216,36
257
0
+215,28
08/25
473,36
216,36
257
0
+215,28
09/25
473,36
216,36
257
0
+215,28
10/25
473,36
204,36
269
0
+215,28
11/25
473,36
204,36
272
+3
+218,28
12/25
473,36
309,44
204
+40,08
+258,36

Compte tenu de ces éléments, il n’existe aucun impayé de loyer ou de provision sur charges et le GFA JCA PACHA sera débouté de sa demande de condamnation au paiement.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens

En vertu de l'article 696 alinéa 1 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens.

En l'espèce, le GFA JCA PACHA, partie succombante à la procédure, sera condamnée aux dépens.

Sur les frais irrépétibles

En application 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. 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.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, il n'est pas inéquitable de condamner le GFA JCA PACHA à payer à Mme [P] [Z] la somme de 1000 euros en application des dispositions susvisées.

PAR CES MOTIFS

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

Déclare irrecevable la demande de constat de la résiliation du bail présentée par le GFA JCA PACHA,
Déboute le GFA JCA PACHA de sa demande de condamnation au paiement,
Condamne le GFA JCA PACHA aux dépens,
Condamne le GFA JCA PACHA à payer à Mme [P] [Z] la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
Rappelle que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire.
La greffière, La juge des contentieux de la protection,