6 janvier 2026
Tribunal judiciaire d'Avignon
RG n° 25/00357

REFERES JCP

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL DE [Localité 1]
TRIBUNAL JUDICIAIRE D'AVIGNON

N° RG 25/00357 - N° Portalis DB3F-W-B7J-KED5

Minute N° : 26/00003
Procédure civile de droit commun
ORDONNANCE DE REFERE
Code de procédure Civile art.454

DU 06 Janvier 2026

Dossier + Copie + Copie exécutoire délivrés à :Me FOUREL GASSER
Copie délivrée à :Me CHANTY-PREFECTURE
le :06/01/26

DEMANDEUR

SCIC H.L.M GRAND DELTA HABITAT venant aux droits de VALLIS HABITAT
[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Localité 2]
représentée par Me Quentin FOUREL-GASSER, avocat au barreau d'AVIGNON

DÉFENDEUR :

Monsieur [R] [T]
né le 02 Mars 1988 à [Localité 3]
[Adresse 3]
[Adresse 4]
[Localité 4]
représenté par Me Aurore CHANTY, avocat au barreau d'AVIGNON

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

M. Karim BADENE, Vice-Président,

assisté de Madame Béatrice OGIER, Greffier

DÉBATS :

Après avoir entendu à l'audience du 16 Décembre 2025 les parties comparantes ou leurs conseils, le président les a informés que l'affaire était mise en délibéré et que l'ordonnance serait rendue ce jour, par mise à disposition au greffe.

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 25 novembre 2011, l'OPH de la Ville d'[Localité 5], aux droits duquel vient la société GRAND DELTA HABITAT, a consenti à Monsieur [R] [T] un bail portant sur un local à usage d'habitation sis [Adresse 5].

Par exploit en date du 16 avril 2025, la société GRAND DELTA HABITAT a fait délivrer à Monsieur [R] [T] un commandement de payer et de fournir les justificatifs d'assurance, au titre du solde des loyers et charges non réglés, la somme de 1 694,24€ hors frais et indemnités selon décompte arrêté au 02 avril 2025.

Par exploit délivré le 03 juillet 2025, la société GRAND DELTA HABITAT a fait citer Monsieur [R] [T] devant le juge des référés du présent tribunal afin qu'il :

- constate l'acquisition de la clause résolutoire et en conséquence la résiliation du contrat de bail ;
- ordonne son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef avec, si besoin est, le concours de la force publique ;
- le condamne à lui payer, à titre provisionnel et de l'arriéré locatif la somme de 1 565,28€ arrêtée au 16 juin 2025 ;

- le condamne à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant de 338,76€ équivalent au loyer actuel et aux charges, en ce compris le remboursement des assurances LNA, à compter du 17 juin 2025 jusqu'au jour du départ effectif des lieux ;
- le condamne aux entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût du commandement de payer et celui de l'assignation.

Après un premier renvoi en date du 16 septembre 2025, l'affaire est fixée à l'audience du 16 décembre 2025 où elle est plaidée.

La société GRAND DELTA HABITAT comparait représentée à l'audience et sollicite le bénéfice de son assignation sous réserve d'une actualisation de la dette à la somme de 2 840,73€.

Monsieur [R] [T] comparait également à l'audience représenté. Il reconnaît la dette et sollicite l'octroi de délais de paiement.

La décision est mise en délibéré au 06 janvier 2026.

Motivation

MOTIFS

Aux termes de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge des contentieux de la protection peut, dans la limite de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Par ailleurs, par application de l'article 835 du même code, le juge peut accorder une provision au créancier, lorsque l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Enfin, il ressort de l'article 9 de ce code qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. Il résulte en outre de l'article 1353 du code civil que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

*

Conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, l'assignation a été régulièrement dénoncée à la préfecture du [Localité 6] par voie électronique avec accusé de réception du 18 juillet 2025, au moins six semaines avant l'audience fixée le 16 septembre 2025.

Par ailleurs, la CAF a été avisée le 10 janvier 2025, au moins deux mois avant l'assignation du 03 juillet 2025.

La demande de résiliation formée par la société GRAND DELTA HABITAT est donc recevable.

1) Sur l'indemnité provisionnelle au titre de l'arriéré locatif

Aux termes de l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989, le locataire est notamment obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
La société GRAND DELTA HABITAT a produit un dernier décompte arrêté au 25 novembre 2025 faisant état d'une dette locative d'un montant de 2 840,73 euros, loyer de novembre 2025 inclus.
En conséquence, Monsieur [R] [T] sera condamné à payer à la société GRAND DELTA HABITAT la somme de 2 840,73€, à

titre de provision à valoir sur les arriérés locatifs impayés échus au 25 novembre 2025, terme de novembre 2025 inclus.

2) Sur la résiliation du bail et les délais de paiement

Aux termes de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989, toute 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 ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

Cependant 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 06 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 (Civ. 3ème, 13 juin 2024, n°24-120.002).

En l'espèce, le contrat de location est bien doté d'une telle clause résolutoire.

Par ailleurs, il ressort de manière incontestable de la lecture des décomptes produits par la société GRAND DELTA HABITAT que Monsieur [R] [T] n'a pas satisfait aux termes du commandement de payer dans le délai de deux mois imparti, soit avant le 16 juin 2025.

Les conditions de l'acquisition de la clause résolutoire sont donc réunies au bénéfice de la société GRAND DELTA HABITAT depuis le 16 juin 2025.

*

Aux termes de l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Par ailleurs, il résulte d'une lecture combinée des articles 24 de la loi du 6 juillet 1989 et de l'article 1343-5 du code civil, que le juge peut, même d'office, dans la limite de trois années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues si le locataire est en situation de régler sa dette locative et à la condition qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

Enfin, il ressort de l'article 9 de ce code qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. Il résulte en outre de l’article 1353 du code civil que celui qui réclame l’exécution d’une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l’extinction de son obligation.

Monsieur [R] [T] a sollicité à l'audience que lui soient accordés des délais de paiement afin de pouvoir s'acquitter de sa dette locative.

Toutefois, il apparaît que celui-ci n'a pas repris le paiement intégral du loyer courant à la date de l'audience, raison pour laquelle aucun délai de paiement ni de suspension des effets de la clause résolutoire ne pourront être ordonnés.

3) Sur l'expulsion

Aux termes de l'article 544 du Code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

En l'espèce, la clause résolutoire étant acquise au profit de la société GRAND DELTA HABITAT à compter du 16 juin 2025, et Monsieur [R] [T] étant occupant sans droit ni titre depuis cette date, le défendeur devra quitter les lieux, afin que la bailleresse puisse reprendre possession de son bien, et éviter que la dette ne s'accroisse.

A défaut d'un départ volontaire, il y aura lieu de procéder à l'expulsion de Monsieur [R] [T] et de tous occupants de son chef, si besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, à la suite du délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement délivré par huissier de justice d'avoir à quitter les lieux

Par ailleurs, le sort des meubles se trouvant dans les lieux sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

4) Sur les indemnités d'occupation mensuelles

En application de l'article 1240 du Code civil et en occupant sans droit ni titre les lieux susvisés depuis le 16 juin 2025, Monsieur [R] [T] a causé un préjudice à la société GRAND DELTA HABITAT. Il convient donc d'octroyer à celle-ci une indemnité d'occupation mensuelle, destinée à réparer ce préjudice qui sera égale au montant du loyer augmenté des charges fixés tels qu'ils auraient subsisté si le contrat de bail n'avait pas été résilié.
En l'espèce, il convient de condamner Monsieur [R] [T] à verser à titre provisionnel à la société GRAND DELTA HABITAT, au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle, et à compter du 26 novembre 2025, la somme de 338,76 euros, soit le montant de la quittance locative actuelle, somme forfaitaire charges comprises et ce jusqu'au départ effectif des lieux.

5) Sur les demandes accessoires

Sur les dépens,

En application de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Monsieur [R] [T] qui succombe à l'instance sera condamné aux entiers dépens.

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge des référés, statuant publiquement, tous droits et moyens au fond demeurant réservés, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Déclarons recevable la demande de résiliation formée par la société GRAND DELTA HABITAT concernant le contrat de bail du 25 novembre 2011 consenti à Monsieur [R] [T] et portant sur un local à usage d'habitation sis [Adresse 5] ;

Constatons l'acquisition de la clause résolutoire à compter du 16 juin 2025 ;

Constatons la résiliation de plein droit du contrat de bail précité à compter du 16 juin 2025 ;

Dispositif

Constatons que Monsieur [R] [T] est occupant sans droit ni titre des locaux précités depuis le 16 juin 2025 ;

Condamnons Monsieur [R] [T] à payer à la société GRAND DELTA HABITAT la somme de 2 840,73€, à titre de provision à valoir sur les arriérés locatifs impayés échus au 25 novembre 2025, terme de novembre 2025 inclus ;

Rejetons la demande d'octroi de délais de paiement formée par Monsieur [R] [T] ;

Autorisons l'expulsion de Monsieur [R] [T] ainsi que de tous occupants de son chef du local d'habitation précité, et disons qu'à défaut de départ volontaire, l'intéressé pourra être contraint à l'expulsion avec, si besoin est, l'assistance de la force publique et d'un serrurier à la suite du délai légal de deux mois suivant la délivrance d'un commandement délivré par huissier de justice d'avoir à quitter les lieux ;

Disons qu'en cas d'expulsion il sera procédé en tant que de besoin à l'enlèvement des meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux, dont le sort sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamnons Monsieur [R] [T] à payer à la société GRAND DELTA HABITAT à titre provisionnel une indemnité d'occupation mensuelle forfaitaire de 338,76 euros, charges comprises, à compter du 26 novembre 2025 et jusqu'à libération effective et définitive des lieux par restitution des clés ;

ET PAR AILLEURS

Condamnons Monsieur [R] [T] aux entiers dépens de l'instance, en ce compris le coût du commandement de payer et de l'assignation ;

Rejetons les demandes pour le surplus.

Ainsi ordonné et mis à disposition au greffe le 06 janvier 2026.

Le Greffier Le Juge