TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MULHOUSE

[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Adresse 3]
[Localité 1]

Pôle de la protection, de l'exécution et de la proximité
Service civil

MINUTE n°

N° RG 25/00660 - N° Portalis DB2G-W-B7J-JHGJ
Section 3
VA
République Française

Au Nom du Peuple Français

JUGEMENT

DU 06 mars 2026

Juge des Contentieux de la protection

PARTIE DEMANDERESSE :

Société civile immobilière SCI MOUKI'S LODGE, représentée par son représentant légal, immatriculée au SIREN sous le numéro 843 552 886 - dont le siège social est sis [Adresse 4]
Représentée par Maître Maéva MICLO, avocat au barreau de MULHOUSE, substituée par Maître LAURENT

PARTIE DEFENDERESSE :

Madame [I] [J] épouse [A], née le 17 mars 1982 - demeurant [Adresse 5]
Coparante en personne

Monsieur [K] [A] - demeurant [Adresse 6], [Localité 2]
Non comparant, ni représenté

Monsieur [V] [Q] - dernière adresse connue: [Adresse 7] [Localité 3]
Non comparant, ni représenté

Nature de l'affaire : 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 - Sans procédure particulière

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :

Maxime SPAETY : Président
Patricia HABER : Greffier

DEBATS : à l'audience du 11 Décembre 2025

JUGEMENT : réputé contradictoire en premier ressort

prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 06 mars 2026 et signé par Maxime SPAETY, juge des contentieux de la protection, et Victor ANTONY, Greffier

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 1er janvier 2020, la société SCI MOUKI'S LODGE a consenti un bail d'habitation à Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A] sur des locaux situés au [Adresse 6] à Mulhouse (68200), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 790 euros et d'une provision pour charges de 80 euros.

Le paiement du loyer était garanti par le cautionnement de Monsieur [V] [Q] qui a renoncé aux bénéfices de division et de discussion.

Par actes de commissaire de justice du 4 novembre 2024, la bailleresse a fait délivrer aux locataires un commandement de payer la somme principale de 9498,44 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, en visant une clause résolutoire.

Ce commandement a également été dénoncé à la caution le 18 novembre 2024.

La commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A] le 5 novembre 2024.

Par assignations du 4 février 2025 concernant Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A] et du 18 février 2025 concernant Monsieur [V] [Q], la société SCI MOUKI'S LODGE a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Mulhouse pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A] sous astreinte de 100 € par jour de retard et obtenir leur condamnation solidaire avec Monsieur [V] [Q] 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,
− 12 108,84 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 1er décembre 2024, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer,
− 1 000 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 6 février 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.

Prétentions et moyens des parties

À l'audience du 11 décembre 2025, la société SCI MOUKI'S LODGE maintient l'intégralité de ses demandes et précise que la dette locative, actualisée au 1er décembre 2025, s'élève désormais à 19 759 euros. Elle ajoute que la locataire et sa famille n'habitent plus dans les lieux depuis août 2025 mais qu'ils n'ont pas remis les clés et qu'ils ont laissé des meubles dans le logement, de sorte que celui-ci n'a pas été libéré et que la demande d'expulsion demeure donc nécessaire. La société SCI MOUKI'S LODGE 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 assigné par acte de commissaire de justice délivré à étude, Monsieur [K] [A] n'a pas comparu.

La signification de l'assignation à Monsieur [V] [Q] n'a pas été possible et un procès-verbal de recherches infructueuses a été dressé conformément à l'article 659 du Code de procédure civile. Il n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

Madame [I] [J] épouse [A], comparant en personne à la première audience du 22 mai 2025, a indiqué qu'elle allait déménager prochainement et qu'elle avait essayé de s'arranger avec son propriétaire mais que celui-ci n'était pas joignable. Comparant à nouveau à l'audience du 11 décembre 2025, elle reconnait le montant mis en compte par le bailleur. Elle explique qu'elle a déménagé depuis le mois d'août 2025 mais qu'elle n'a eu ni le temps ni l'argent pour débarrasser le logement des meubles qu'elle y a laissés. Elle ajoute qu'elle s'est retrouvée en difficulté financière, qu'elle a dû se battre pour subvenir aux besoins de ses enfants, qu'elle a déménagé et qu'elle paye désormais 1 200 € de loyer. Elle exprime sa volonté de régler sa dette et affirme qu'elle va débarrasser le logement de ses affaires.

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.

Madame [I] [J] épouse [A] a indiqué ne pas faire l'objet d'une telle procédure.

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

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 société SCI MOUKI'S LODGE 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.

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, la loi du 27 juillet 2023 ne comprend aucune disposition dérogeant à l'article 2 du code civil, selon lequel la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif. Ainsi, il n'y a pas lieu de faire application aux contrats conclus antérieurement au 29 juillet 2023 de l'article 10 de cette loi, en ce qu'il fixe à six semaines – et non plus deux mois -- le délai minimal accordé au locataire pour apurer sa dette, au terme duquel la clause résolutoire est acquise. Ces contrats demeurent donc régis par les stipulations des parties, telles qu'encadrées par la loi en vigueur au jour de la conclusion du bail.

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 4 novembre 2024. Or, d'après l'historique des versements, la somme de 9 498,44 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 5 janvier 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 de leurs personnes et de leurs biens, d'autoriser la société SCI MOUKI'S LODGE 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.

Il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation d'une astreinte, le recours éventuel à la force publique étant suffisant pour assurer l'exécution de la décision.

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 société SCI MOUKI'S LODGE verse aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 1er décembre 2025, Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A] lui devaient la somme de 19 759 euros, soustraction faite des frais de procédure.

Toutefois, en l'absence de comparution de l'ensemble des défendeurs, le principe de la contradiction impose de limiter la

demande de la bailleresse au montant figurant dans l'assignation, soit 12 108,84 euros, suivant décompte arrêté au 1er décembre 2024.

Les défendeurs n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant, ils seront solidairement condamnés à payer cette somme à la bailleresse, avec intérêts au taux légal à compter du 4 novembre 2024 sur la somme de 9 498,44 euros et à compter de l'assignation pour le surplus, conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1344-1 du code civil.

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 870 euros.

L'indemnité d'occupation est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, à partir du 5 janvier 2025, et ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à la société SCI MOUKI'S LODGE 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.

Madame [I] [J] épouse [A], Monsieur [K] [A] et Monsieur [V] [Q], 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 600 euros à la demande de la société SCI MOUKI'S LODGE 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.

PAR CES MOTIFS

Le 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 4 novembre 2024 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois,

CONSTATE, en conséquence, que le contrat conclu le 1er janvier 2020 entre la société SCI MOUKI'S LODGE, d'une part, et Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A], d'autre part, concernant les locaux situés au [Adresse 6] à Mulhouse (68200) est résilié depuis le 5 janvier 2025,

DIT n'y avoir lieu d'octroyer des délais de paiement à Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A], sans préjudice des délais qui pourraient leur être accordés dans le cadre d'une procédure de surendettement,

ORDONNE à Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A] de libérer de leur personne, de leurs biens, ainsi que de tous occupants de leur chef, les lieux situés au [Adresse 6] à [Localité 4] 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,

DIT n'y avoir lieu à astreinte,

CONDAMNE solidairement Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A] solidairement avec Monsieur [V] [Q] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, soit 870 euros (huit cent soixante-dix euros) par mois,

DIT que cette indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer dès le 5 janvier 2025, est payable 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 Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A] solidairement avec Monsieur [V] [Q], à payer à la société SCI MOUKI'S LODGE la somme de 12 108,84 euros (douze mille cent huit euros et quatre-vingt-quatre centimes) au titre de l'arriéré locatif arrêté au 1er décembre 2025, avec intérêts au taux légal à compter du 4 novembre 2024 sur la somme de 9 498,44 euros et à compter de l'assignation pour le surplus,

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

CONDAMNE Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A], solidairement avec Monsieur [V] [Q], à payer à la société SCI MOUKI'S LODGE la somme de 600 euros (six cents euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Madame [I] [J] épouse [A] et Monsieur [K] [A], solidairement avec Monsieur [V] [Q], aux dépens de l'instance, comprenant notamment le coût des commandements de payer du 4 novembre 2024 et celui des assignations du 4 février 2025.

AINSI JUGE ET PRONONCE par mise à disposition au greffe, le 06 mars 2026, par Maxime SPAETY, juge des contentieux de la protection et Victor ANTONY, Greffier .

Le Greffier, Le Juge des contentieux de la protection,