

MINISTÈRE DE LA JUSTICE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DU HAVRE

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

JUGEMENT DU 09 MARS 2026

Minute :

N° RG 25/01025 - N° Portalis DB2V-W-B7J-HAHI

NAC : 5AA 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

DEMANDEUR:

E.P.I.C. ALCEANE - OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE,
dont le siège social est sis 444 avenue du Bois au Coq - CS 77006 - 76620 LE HAVRE CEDEX
représenté par la SCP SAGON LOEVENBRUCK LESIEUR, avocats au barreau du HAVRE

DÉFENDERESSE:

Madame [W] [L] [R]
née le 03 Octobre 1970 au CONGO,
demeurant 85 rue de Pressensé - Appt 93 - 76600 LE HAVRE
non comparante, non représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats et du délibéré :

PRÉSIDENT : Marc REYNAUD, Juge au Tribunal Judiciaire au HAVRE chargé des contentieux de la protection

GREFFIER : Caroline ROSEE

DÉBATS : en audience publique le 12 Janvier 2026

JUGEMENT : réputé contradictoire

premier ressort

par mise à disposition au greffe, les parties présentes en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au 2ème alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

SIGNÉ PAR : Marc REYNAUD, Magistrat à titre temporaire au Tribunal Judiciaire statuant en qualité de Juge des contentieux de la protection et Caroline ROSEE, Greffier placé, au siège de ce Tribunal, 133 Boulevard de Strasbourg -

76600 LE HAVRE

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 3 mars 2017, l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE a consenti un bail d'habitation à Mme [L] [R] [W] sur des locaux situés au 85 Rue de Pressensé à Le Havre (76600), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 398,15 euros et d'une provision pour charges de 150,59 euros.

Par acte de commissaire de justice du 24 juin 2025, le bailleur a fait délivrer à la locataire un commandement de payer la somme principale de 1009,72 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, en visant une clause résolutoire.

La caisse d'allocations familiales a été informée de la situation de Mme [L] [R] [W] le 17 juillet 2025.

Par assignation du 24 octobre 2025, l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire du Havre pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et par conséquent la résiliation du bail, être autorisé à faire procéder à l'expulsion de Mme [L] [R] [W] et obtenir sa condamnation 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, avec réévaluation possible chaque année, 2561,05 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 15 septembre 2025, 300 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 24 octobre 2025, et un diagnostic social et financier a été réalisé. Ses conclusions ont été reçues au greffe avant l'audience.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'audience du 12 janvier 2026, l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance. L'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE considère enfin qu'il y a bien eu une 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 assignée par acte de commissaire de justice délivré à personne, Mme [L] [R] [W] n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

L'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE ne forme aucune demande de suspension des effets de la clause résolutoire et précise que Madame [L] [R] [W] ne respecte pas l'accord qui avait été pris avec elle, de régler 135 euros en sus de loyer en cours.

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.

L'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE a précisé ne pas avoir connaissance de l'existence d'une telle procédure concernant Mme [L] [R] [W].

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

L'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE justifie avoir notifié l'assignation au représentant de l'État dans le département plus de six semaines avant l'audience.

Il justifie également avoir saisi la caisse d'allocations familiales 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 à la locataire le 24 juin 2025. Or, d'après l'historique des versements, la somme de 1009,72 euros n'a pas été réglée par cette dernière 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.

Le bailleur est donc bien fondé à se prévaloir des effets de la clause résolutoire, dont les conditions sont réunies depuis le 25 août 2025.

Il convient, en conséquence, d'ordonner à la locataire ainsi qu'à tous les occupants de son chef de quitter les lieux, et, pour le cas où les lieux ne seraient pas libérés spontanément, d'autoriser l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE 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 à la locataire d'un commandement de quitter les lieux.

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, l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE verse aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 15 décembre 2025, Mme [L] [R] [W] lui devait la somme de 1496,98 euros, soustraction faite des frais de procédure.

Mme [L] [R] [W] n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant, elle sera condamnée à payer cette somme au bailleur.

3. Sur l'indemnité d'occupation

En cas de maintien dans les lieux de la locataire ou de toute personne de son 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 au montant du loyer et des charges en cours.

L'indemnité d'occupation est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, à partir du 25 août 2025, et ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE 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.

Mme [L] [R] [W], qui succombe à la cause, sera condamnée 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 250 euros à la demande de l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE 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,

La 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 24 juin 2025 n'a pas été réglée dans le délai

de deux mois,

CONSTATE, en conséquence, que le contrat conclu le 3 mars 2017 entre l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE, d'une part, et Mme [L] [R] [W], d'autre part, concernant les locaux situés au 85 Rue de Pressensé à Le Havre (76600) est résilié depuis le 25 août 2025,

DIT n'y avoir lieu d'octroyer des délais de paiement à Mme [L] [R] [W], sans préjudice des délais qui pourraient lui être accordés dans le cadre d'une procédure de surendettement,

ORDONNE à Mme [L] [R] [W] de libérer de sa personne, de ses biens, ainsi que de tous occupants de son chef, les lieux situés au 85 Rue de Pressensé à Le Havre (76600) ainsi que, le cas échéant, tous les lieux loués accessoirement au logement,

DIT qu'à défaut de libération volontaire, il pourra être procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son 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,

CONDAMNE Mme [L] [R] [W] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail,

DIT que cette indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer dès le 25 août 2025, est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, jusqu'à libération effective des lieux et remise des clés au bailleur ou à son mandataire,

CONDAMNE Mme [L] [R] [W] à payer à l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE la somme de 1496,98 euros (mille quatre cent quatre-vingt-seize euros et quatre-vingt-dix-huit centimes) au titre de l'arriéré locatif arrêté au 15 décembre 2025,

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

CONDAMNE Mme [L] [R] [W] à payer à l'EPIC ALCEANE OPH DE LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE la somme de 250 euros (deux cent cinquante euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Mme [L] [R] [W] aux dépens comprenant notamment le coût du commandement de payer du 24 juin 2025 et celui de l'assignation du 24 octobre 2025.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 9 mars 2026, et signé par le juge et la greffière susnommés.

LE GREFFIER LE MAGISTRAT
Caroline ROSEE Marc REYNAUD