TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE NARBONNE

Service des contentieux
de la protection

AFFAIRE N° RG 26/00012 - N° Portalis DBWX-W-B7K-DNFF

AFFAIRE :

DOMITIA HABITAT OPH

C/

[A] [I]

Copie exécutoire délivrée le

à :DOMITIA HABITAT OPH

Copie à :DOMITIA HABITAT OPH

Copie dossier

Copie préfécture

ORDONNANCE DE REFERE

RENDUE LE SEIZE MARS DEUX MIL VINGT SIX

Dans l'affaire :

ENTRE :

DOMITIA HABITAT OPH
dont le siège social est sis 27 rue Nicolas Leblanc - ZA la Coupe - 11100 NARBONNE
représentée par Madame [O] [E], munie d'un pouvoir

DEMANDEUR

ET :

Monsieur [A] [I]
né le 05 Février 1984 à
demeurant 7 avenue Pompidor - Bât 1 Appt 1 - - 11100 NARBONNE
non comparant

DÉFENDEUR

***

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRESIDENT : Madame Elodie TORRES, Juge du contentieux et de la protecion au tribunal judiciaire de Narbonne
GREFFIER : Madame Bérengère CASTELLS

PROCEDURE :

Date des débats : 02/02/2026 date à laquelle les parties ont été avisées que le délibéré était fixé au 16 Mars 2026

DECISION :
Réputée contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe le 16 Mars 2026

RAPPEL DES FAITS

Suivant acte sous seing privé du 21 avril 2022, DOMITIA HABITAT a consenti un bail d'habitation à M. [A] [I] sur des locaux sis 7 avenue Pompidor, Bâtiment 1, Appartement 1, 11100 Narbonne, pour un loyer mensuel de 412,19 euros.

Par acte de commissaire de justice du 30 septembre 2025, DOMITIA HABITAT a fait délivrer à M. [A] [I] un commandement de payer la somme principale de 1140,92 euros au titre de l'arriéré locatif, visant la clause résolutoire prévue dans le contrat.

La Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de M. [A] [I] le 26 septembre 2025.

DOMITIA HABITAT a ensuite fait assigner M. [A] [I] en référé devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Narbonne par acte de commissaire de justice du 11 décembre 2025 pour demander de :

-Constater l'acquisition des effets de la clause résolutoire ;
-Ordonner l'expulsion de M. [A] [I] ;
-Le condamner au paiement :

-De l'arriéré locatif à la somme de 2180.37 euros ;
-D'une indemnité mensuelle d'occupation ;
-De 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
-Des dépens.

L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 12 décembre 2025.

A l'audience du 2 février 2026, DOMITIA HABITAT, représenté, a maintenu l'intégralité de ses demandes et a indiqué que la dette locative, actualisée au 2 février 2026, s'élevait désormais à la somme de 2 096,85 euros.

M. [A] [I] n'a pas comparu ni personne pour le représenter.

Les débats clos, l'affaire a été mise en délibéré au 16 mars 2026 et la décision rendue ce jour par mise à disposition des

parties au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

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

En vertu de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

1. Sur la recevabilité

Conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, une copie de l'assignation a été portée à la connaissance du service compétent de la préfecture de l'Aude le 12 décembre 2025, soit six semaines au moins avant la première audience.

Par ailleurs, DOMITIA HABITAT justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions par la voie électronique le 26 septembre 2025, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 11 décembre 2025, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

En conséquence, la demande aux fins d'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers est recevable.

2. Sur l'acquisition de la clause résolutoire

Aux termes de l'article 24 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dans sa version en vigueur à la date de la conclusion du contrat de bail litigieux, toute clause prévoyant la résiliation du bail pour défaut de paiement des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

En l'espèce, le bail conclu le 21 avril 2022 contient une clause résolutoire et un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 30 septembre 2025 pour un montant principal de 1 140,92 euros.

Cette somme n'a pas été réglée par M. [A] [I] dans le délai de deux mois suivant la signification de ce commandement.

Dès lors, il y a lieu de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail étaient réunies à la date du 01 décembre 2025.

Il convient, en conséquence, d'ordonner à M. [A] [I] 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 DOMITIA HABITAT à faire procéder à l'expulsion de toute personne y subsistant, si besoin est, avec le concours d'un serrurier et de la force publique.

Le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles L. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ainsi qu'aux articles R.433-1 et suivants du même code au titre des opérations

d'expulsion. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner leur enlèvement, leur transport, ni leur séquestration.

3. Sur le montant de l’arriéré locatif

Selon l’article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu.

En application de l'article 1353 du code civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

DOMITIA HABITAT produit, outre le contrat de bail signé le 21 avril 2022, le commandement signifié le 30 septembre 2025 un décompte démontrant que M. [A] [I] reste lui devoir, après soustraction des frais de poursuite, la somme de 2 096,85 euros.

M. [A] [I] cité à domicile (copie de l'assignation remise à sa fille), non comparant, n’apporte par définition aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de cette dette.

Il sera par conséquent condamné à titre provisionnel au paiement de cette somme de 2 096,85 euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance, conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1231-7 du code civil.

4. Sur la fixation de l’indemnité d’occupation

Selon l'article 1730 du code civil, à l'expiration du bail le locataire doit restituer les locaux. La restitution des lieux implique la remise des clefs.

Aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il résulte de ces textes que l'occupant sans droit ni titre d'un local est tenu d'une indemnité d'occupation envers le propriétaire.

Il est constant que l'indemnité d'occupation, dont la nature mixte, compensatoire et indemnitaire, constitue la contrepartie de l'occupation du bien après résiliation du bail et de son indisponibilité pour le bailleur.

En l’espèce, le bail se trouve résilié depuis le 31 novembre 2025, M. [A] [I] est occupant sans droit ni titre depuis cette date.

Il sera donc condamné au paiement d’une indemnité d’occupation pour la période courant du 01 décembre 2025 à la date de libération effective et définitive des lieux.

Cette indemnité d’occupation sera fixée au montant du loyer révisé, augmenté des charges qui auraient été dus, si le bail s’était poursuivi.

5. Sur les demandes accessoires

En application des dispositions des articles 696 et suivants du code de procédure civile, il convient de condamner M. [A] [I] aux dépens qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l’assignation en référé et de sa notification à la préfecture.

Compte tenu des démarches judiciaires qu'a dû accomplir DOMITIA HABITAT, M. [A] [I] sera condamné à lui verser la somme de 150 euros au titre des frais irrépétibles en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément à l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire statuant en référé, par mise à disposition au greffe, par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 21 avril 2022 entre DOMITIA HABITAT et M. [A] [I] concernant les locaux à usage d'habitation sis 7 avenue Pompidor, Bâtiment 1, Appartement 1, 11100 Narbonne, sont réunies à la date du 01 décembre 2025 ;

ORDONNE en conséquence à M. [A] [I] de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification de la présente ordonnance ;

DIT qu'à défaut pour M. [A] [I] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, DOMITIA HABITAT pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

DIT n'y avoir lieu à ordonner l'enlèvement, le transport et la séquestration des meubles éventuellement laissés sur place ;

CONDAMNE M. [A] [I] à verser à DOMITIA HABITAT à titre provisionnel, à valoir sur les loyers et indemnités d'occupation, la somme de 2 096,85 euros (décompte arrêté au 2 février 2026), avec les intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance ;

CONDAMNE M. [A] [I] à payer à DOMITIA HABITAT à titre provisionnel une indemnité mensuelle d'occupation à compter du 01 décembre 2025 et jusqu'à la date de la libération définitive des lieux et la restitution des clés ;

FIXE cette indemnité mensuelle d'occupation au montant du loyer et des charges, calculés tels que si le contrat s'était poursuivi ;

CONDAMNE M. [A] [I] aux dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation en référé et de sa notification à la préfecture ;

CONDAMNE M. [A] [I] à verser à DOMITIA HABITAT la somme de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

RAPPELLE que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire ;

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits par la mise à disposition de la décision au greffe.

La greffière La juge