TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Adresse 3]
[Localité 1]

Téléphone : [XXXXXXXX01]
Télécopie : 01 48 96 07 52
@ : [Courriel 1]

N° RG 25/02379 - N° Portalis DB3S-W-B7J-37XR

Minute : 26/00192

Monsieur [A] [C]
Représentant : Me Hugues LE GALL, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : B 375

C/

Monsieur [J] [Q] [T] [Y]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 19 Mars 2026

DEMANDEUR :

Monsieur [A] [C]
[Adresse 4]
[Localité 2]

représenté par Maître Hugues LE GALL, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR :

Monsieur [J] [Q] [T] [Y]
[Adresse 5]

[Localité 3]

non comparant, ni représenté

DÉBATS :

Audience publique du 20 Février 2026 présidée par Monsieur Alex MICHONNEAU, en qualité de Juge des contentieux de la protection, en présence de Madame [U] [B], magistrat stagiaire, assisté de Madame Anne-Marie ANTUNES, faisant fonction de greffier

DÉCISION:

Réputée contradictoire, premier ressort, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe le 19 Mars 2026, par Monsieur Alex MICHONNEAU, en qualité de Juge des contentieux de la protection, assisté de Madame Anne-Marie ANTUNES, faisant fonction de Greffier.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous signature privée en date du 29 juin 2018, M. [A] [C] a donné à bail à M. [J] [Q] [L] [Y] un logement situé [Adresse 6], pour un loyer hors charges de 450,00 €. La provision pour charges récupérables a été fixée au montant mensuel de 50,00 €.

Des loyers étant demeurés impayés, M. [A] [C] a fait signifier à M. [J] [Q] [L] [Y], par exploit de commissaire de justice du 30 janvier 2025, un commandement de payer les loyers pour une somme principale de 3 763,00 € et d'avoir à justifier d'une assurance visant la clause résolutoire.

Par exploit de commissaire de justice en date du 7 octobre 2025, M. [A] [C] a fait assigner M. [J] [Q] [L] [Y] devant le juge des contentieux de la protection de la chambre des contentieux de proximité du Tribunal judiciaire de Bobigny, à l'audience du 20 février 2026 aux fins, principalement, d'obtenir le paiement des arriérés de loyer et l'expulsion du locataire.

M. [A] [C], comparant, représenté, soutient oralement le contenu de son assignation et demande au juge des contentieux de la protection de la chambre des contentieux de proximité du Tribunal judiciaire de Bobigny de :
constater l'acquisition de la clause résolutoire ;
ordonner l'expulsion de M. [J] [Q] [L] [Y] ainsi que de tout occupant de son chef, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;
ordonner le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant le logement aux frais, risques et périls de M. [J] [Q] [L] [Y], en garantie des loyers, indemnités d'occupation et réparation locative qui resteraient dues ;
condamner M. [J] [Q] [L] [Y] à payer :
la somme provisionnelle de 4 758,00 € à valoir sur l'arriéré des loyers, charges et indemnités d'occupation ;
une somme de 1 200,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
les entiers dépens de la présente procédure, en ce inclus le coût du commandement.

Pour soutenir le bien-fondé de ses demandes, il invoque les dispositions de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 et 1103 et suivants du code civil, rappelle que le bail en date du 29 juin 2018 fait force de loi entre les parties, qu'il contient une clause résolutoire, que M. [J] [Q] [L] [Y] n'a pas exécuté régulièrement ses obligations, qu'il a été mis en demeure d'y procéder par commandement visant la clause résolutoire signifié par exploit d'huissier, qu'il n'y a pas déféré, qu'il y a urgence à ce que le bailleur puisse reprendre possession des lieux dont il est propriétaire.

M. [J] [Q] [L] [Y], assigné à étude, n'a pas comparu.

Par courrier reçu au greffe du Tribunal judiciaire, les services de la préfecture ont remis un diagnostic social et financier de carence.

Le juge a invité les parties à produire tous les éléments relatifs à l'existence d'une procédure de surendettement conformément à l'article 24 V de la loi du 6 juillet 1989.

L'affaire a été mise en délibéré au 19 mars 2026.

MOTIFS

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, l'absence de M. [J] [Q] [L] [Y] ne fait pas obstacle à ce qu'une décision soit rendue sur le fond du litige, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée. La décision étant susceptible d'appel, il y a lieu de statuer par ordonnance réputée contradictoire en application de l'article 473 du code de procédure civile.

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

L'article 835 du même code dispose que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Sur la demande en paiement de l'arriéré locatif

L'article 1728 du même code dispose que le preneur est tenu de deux obligations principales, dont l'obligation de payer le prix du bail aux termes convenus fait partie. Cette obligation résulte également de l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989.

L'article 24, V, de la loi précitée dispose que le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative.

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.

En l'espèce, il ressort du contrat de bail en date du 29 juin 2018 que M. [J] [Q] [L] [Y] doit payer un loyer d'un montant de 450,00 € hors charges, augmenté de charges récupérables d'un montant de 50,00 €.

Le bailleur produit un décompte démontrant que M. [J] [Q] [L] [Y] restait devoir la somme de 4 758,00 € euros à la date du 30 septembre 2025, terme de septembre 2025 inclus.

Toutefois, les loyers appelés pour les mois de juillet à septembre 2025 ont été majorés d'une somme de 30 euros sans aucune explication, de sorte qu'il convient d'écarter cette majoration.

L'obligation n'apparaît pas sérieusement contestable et il y a urgence à ce que le bailleur en obtienne paiement compte tenu de l'ancienneté de la dette.

En conséquence, il y a lieu de condamner M. [J] [Q] [L] [Y] au paiement d'une somme provisionnelle de 4 668,00 €, arrêtée au 30 septembre 2025, terme de septembre 2025 inclus.

Sur l'acquisition des effets de clause résolutoire

L'article 24, I, de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 prévoit que 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.

L'article 1102 du code civil dispose que chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi. La liberté contractuelle ne permet pas de déroger aux règles qui intéressent l'ordre public.

En l'espèce, le bail conclu le 29 juin 2018 contient telle une clause résolutoire en son article VII et un commandement de payer visant cette clause résolutoire a été signifié le 30 janvier 2025 pour la somme en principal de 3 763,00 €.

Le commandement de payer offre un délai de deux mois au locataire pour s'exécuter de sorte que le bailleur doit être regardé comme ayant renoncé en pleine connaissance de cause à un droit acquis.

Ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de deux mois, de sorte qu'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 1 avril 2025.

L'obligation n'apparaît donc pas sérieusement contestable et il y a urgence à ce que le bailleur puisse reprendre possession des lieux donnés à bail.

L'expulsion de M. [J] [Q] [L] [Y] et de tous occupants de son chef sera ordonnée, en conséquence, selon les modalités prévues au dispositif ci-après. Le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles L. 433-1, L. 433-2, R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner leur enlèvement, leur transport ni leur séquestration, qui demeurent à ce stade purement hypothétiques.

Sur la demande en paiement d'une 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.

Il ressort de l'article 1240 du code civil que l'occupant sans droit ni titre qui se maintient dans les lieux après la résiliation du contrat de bail est tenu, envers le propriétaire, du paiement à son profit d'une indemnité d'occupation équivalent au préjudice subi par lui.

En l'espèce, le maintien dans les lieux de M. [J] [Q] [L] [Y] après la résiliation du contrat de bail intervenue le 1 avril 2025 constitue une faute civile.

Ce maintien dans les lieux empêche le preneur de donner son bien à bail et de bénéficier du paiement d'un loyer et des charges, au moins équivalent au montant qui était prévu au contrat de bail en date du 29 juin 2018. Il y a donc lieu de fixer l'indemnité d'occupation au montant mensuel de 500 euros, faute que la majoration de 30 euros sollicitée soit justifiée.

L'obligation n'apparaît pas sérieusement contestable et il y a urgence à ce que le bailleur obtienne paiement des sommes dues.

En conséquence, il y a lieu de condamner M. [J] [Q] [L] [Y] au paiement d'une somme provisionnelle de 500 euros par mois à compter du 1 octobre 2025, terme de octobre 2025 ce jusqu'à parfaite libération des lieux. En effet, l'indemnité d'occupation courant du 1 avril 2025, 00 heure, au 30 septembre 2025, 24 heures, a déjà été liquidée dans le cadre de la condamnation au paiement des arriérés de loyer et de charges.

Sur les mesures de fin d'ordonnance

Le défendeur, qui succombe, supportera les dépens, en application de l'article 696 du code de procédure civile, qui comprendront le coût du commandement de payer en date du 30 janvier 2025.

Il serait inéquitable de laisser à la charge du demandeur, les frais exposés par lui dans la présente instance et non compris dans les dépens, alors qu'il ne succombe pas dans la présente procédure. La somme de 500 euros lui sera donc allouée au titre 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

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, en référé, tous droits et moyens au fond demeurant réservés, par ordonnance réputée contradictoire, rendue en premier ressort et par mise à disposition au greffe :

AU PRINCIPAL, RENVOIE les parties à se pourvoir ainsi qu'il leur appartiendra ;

DES A PRÉSENT, SUR LE SURPLUS, VU L'URGENCE ET L'ABSENCE DE CONTESTATION SÉRIEUSE :

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 29 juin 2018 entre M. [A] [C] et M. [J] [Q] [L] [Y] concernant l'appartement à usage d'habitation situé [Adresse 6] sont réunies à la date du 1 avril 2025 ;

CONDAMNE M. [J] [Q] [L] [Y] à verser à M. [A] [C] la somme provisionnelle de 4 668,00 €, au titre de l'arriéré des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêté au 30 septembre 2025, terme de septembre 2025 inclus ;

ORDONNE, à défaut de départ volontaire des lieux, l'expulsion de M. [J] [Q] [L] [Y] ainsi que de tout occupant de son chef, dans un délai de deux mois à compter de la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est ;

REJETTE la demande de séquestration des meubles en garantie des sommes dues ;

DIT que le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1, L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

FIXE le montant de l'indemnité d'occupation provisionnelle due par M. [J] [Q] [L] [Y] à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération définitive des lieux, à une somme mensuelle de 500 euros ;

CONDAMNE M. [J] [Q] [L] [Y] à payer à M. [A] [C] l'indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle à compter du 1 octobre 2025, terme de octobre 2025, et ce jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la remise des clés au bailleur ou à son mandataire, un procès-verbal d'expulsion ou de reprise ;

CONDAMNE M. [J] [Q] [L] [Y] à payer à M. [A] [C] une somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. [J] [Q] [L] [Y] au paiement des entiers dépens de la procédure, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer ;

RAPPELLE l'exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi fait et ordonné à [Localité 4] le 19 mars 2026.

LE GREFFIER LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION