Minute n° 2026 /

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTES - PALAIS DE JUSTICE

AUDIENCE DES EXPULSIONS LOCATIVES

==========

JUGEMENT du 19 Mars 2026

_____

DEMANDEUR :

NANTES METROPOLE HABITAT
26, Place Rosa Parks
BP 83618
44036 NANTES CEDEX 1

représenté par Madame [A] [B], munie d'un pouvoir écrit
D'une part,

DÉFENDEUR :

Monsieur [H] [M]
Logement 45 Etage 5
26 Allée de la Bouscarle de Cetti
44000 NANTES

comparant en personne D'autre part,

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENTE : Noémie CLERGEAU
GREFFIER : Michel HORTAIS

PROCEDURE :

date de la première évocation : 12 février 2026
date des débats : 12 février 2026
délibéré au : 19 mars 2026

RG N° N° RG 25/04310 - N° Portalis DBYS-W-B7J-OHTN

COPIES AUX PARTIES LE :
CE + CCC à NANTES METROPOLE HABITAT
CCC à Monsieur [H] [M] + préfecture

Copie dossier

Exposé du litige

Par acte sous seing privé du 1er avril 2016, la société Nantes Métropole Habitat a donné à bail à Monsieur [H] [M], un logement de type 2, n°45, situé 26 Allée de la Bouscarle De Cetti à NANTES (44000), pour un loyer mensuel de 326,25 €, outre une provision sur charge de 98,02 €.

Depuis novembre 2024, des loyers restent impayés, de sorte que, par acte de commissaire de justice du 23 juin 2025, la société Nantes Métropole Habitat a fait signifier à Monsieur [H] [M] un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail.

Par notification électronique du 10 juin 2025, la société Nantes Métropole Habitat a saisi la CCAPEX de Loire-Atlantique qui en a accusé réception le 16 juin 2025.

Par acte de commissaire de justice du 11 septembre 2025, la société Nantes Métropole Habitat a assigné Monsieur [H] [M], devant le Juge des Contentieux de la Protection de Nantes aux fins de voir:

à titre principal, constater l'acquisition de la clause résolutoire ;
à titre subsidiaire, prononcer la résiliation judiciaire du bail ,
ordonner l'expulsion de Monsieur [H] [M] ainsi que tous les occupants de son chef du logement avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier selon les modalités et délais prévus par la loi,
autoriser le transport des meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux et le transfert au garde-meuble aux frais et risques du locataire selon les dispositions prévues par la loi ;
condamner Monsieur [H] [M], au paiement des sommes suivantes:* la somme de 1 558,58 euros correspondant aux loyers, charges et indemnités d'occupation échus et impayés au 27 août 2025, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, somme à parfaire au jour de l'audience ;
* une indemnité d'occupation égale au dernier loyer en cours, outre les charges, soit la somme mensuelle de 368,22 euros augmentée des charges locatives en cours à compter de la date de résiliation du bail et ce, jusqu'à la libération effective des lieux, laquelle indemnité suivra les conditions de révision du prix du loyer dans le cadre de la législation sur les HLM et de la convention passée entre le bailleur et l'État ;
* la somme de 300 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile outre les entiers dépens y compris le coût du commandement de payer, de l'assignation et de la notification à la Préfecture ;

ordonner l'exécution provisoire.
L'assignation a été dénoncée le 12 septembre 2025 à la préfecture.

A l'audience du 12 février 2026, la société Nantes Métropole Habitat, représentée, maintient ses demandes et actualise sa créance à la somme de 3 005,25 euros arrêtée selon décompte du 9 février 2026. Elle précise que le locataire a repris le versement intégral du loyer avant l’audience mais s’oppose à l’octroi de délais de paiement, compte tenu d’une longue période sans paiement.

Régulièrement assigné à étude, Monsieur [H] [M], a comparu. Il ne conteste ni le principe ni le montant de la dette et propose de l’apurer à hauteur de 90 euros par mois en plus du loyer. Il est à la recherche d’un emploi et perçoit 760 euros par mois de France Travail.

Le juge a invité la demanderesse 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'enquête sociale réalisée par la Préfecture de Loire-Atlantique, conformément aux dispositions de l'article 114 de la loi du 28 juillet 1998, n'a pu être réalisée en l'absence de Monsieur [H] [M].

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 19 mars 2026 par mise à disposition au greffe du tribunal.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité de la demande

Conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989, une copie de l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 12 septembre 2025 soit six semaines au moins avant la première audience.

Par ailleurs, il est justifié que la situation d'impayés perdure malgré son signalement à la CCAPEX par la société Nantes Métropole Habitat le 10 juin 2025, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 11 septembre 2025, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

En conséquence, la demande est recevable.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire et ses effets

En application de l'article 24- I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée 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, cette loi ne comprend pas de 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. Dès lors, le délai de six semaines accordé au locataire pour apurer sa dette ne s'applique pas immédiatement aux contrats en cours, qui demeurent régis par les stipulations des parties, telles qu'encadrées par la loi en vigueur au jour de la conclusion du bail, et ne peut avoir pour effet d'entraîner leur réfaction.

En l'espèce, le contrat signé par les parties prévoit une clause résolutoire de plein droit à défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou du montant des accessoires et des charges à leur échéance deux mois après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux.

Par acte de commissaire de justice en date du 23 juin 2025, le bailleur a fait délivrer à Monsieur [H] [M] un commandement de payer, régulier en la forme, pour un montant principal de 1 785,98 euros au titre des loyers et charges impayés.

Il est en outre établi, au vu des éléments fournis, que les sommes dues dont le paiement était demandé n'ont pas été réglées dans le délai de deux mois, il y a lieu de constater la résiliation du bail conclu le 1er avril 2016 à compter du 24 août 2025.

En conséquence, à défaut de départ volontaire, il convient d'ordonner l'expulsion de Monsieur [H] [M] et de tous occupants de son chef des lieux loués selon les modalités prévues au dispositif ci-après.

Le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur la demande en paiement

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le contrat est une obligation essentielle du locataire, résultant tant des dispositions contractuelles du bail signé entre les parties que de l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989.

Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, réciproquement celui qui se prétend libéré doit prouver le paiement.

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier, notamment du bail signé le 1er avril 2016, du commandement de payer délivré le 23 juin 2025 et du décompte de la créance actualisé au 9 février 2026, que la société Nantes Métropole Habitat rapporte la preuve de l'arriéré de loyers et charges impayés à hauteur de 3 005,25 euros (échéance de janvier incluse), déduction faite des frais de procédure (313,79 euros).

La créance étant justifiée pour un montant de 3 005,25 euros, il convient en conséquence de condamner Monsieur [H] [M] au paiement de cette somme, qui sera assortie des intérêts au taux légal à compter du prononcé de la présente décision.

Sur 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.

Il résulte des dispositions 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 ce texte que l'occupant sans droit ni titre d'un local est tenu d'une indemnité d'occupation envers le propriétaire. 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 24 août 2025, Monsieur [H] [M] est occupant sans droit ni titre depuis cette date.

Il convient dès lors de fixer une indemnité d'occupation en réparation du préjudice causé par l'occupation sans droit ni titre du local, après résiliation du bail et destinée à compenser la perte de jouissance du bien. Au regard des éléments communiqués, l'indemnité d'occupation sera fixée au montant du dernier loyer en cours, soit 368,22 euros, augmenté des charges locatives, laquelle indemnité suivra les conditions de révision du prix du loyer.

Elle se trouve partiellement liquidée à la condamnation principale jusqu'au terme de janvier 2026 inclus. La condamnation au paiement des indemnités d'occupation prendra donc effet pour le mois de février 2026.

Sur les délais de paiement

L’article 24-V de la loi précitée dispose que « Le juge peut, à la demande du locataire, du bailleur ou d’office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu’il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l’audience accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de l'article 1343-5 du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. (...) »

L’article 24-VII précise que « Lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date d’audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues » au V du présent article. »

Monsieur [H] [M] sollicite des délais de paiement afin de voir suspendre la clause résolutoire, proposant de verser la somme de 90 euros en sus du loyer et des charges afin d’apurer sa dette, précisant qu’il touche mensuellement environ 760 euros. Le bailleur s’oppose à cette proposition.

Il ressort du décompte en date du 9 février 2026, que Monsieur [H] [M] a totalement repris le paiement de son loyer avant l'audience.

Toutefois, en dépit de la reprise du paiement du loyer, il ressort des éléments versés aux débats que Monsieur [H] [M] ne semble pas disposer de ressources financières lui permettant d'apurer sa dette. En effet, il n'apparaît pas raisonnable de considérer qu'avec 760 euros par mois, il soit en mesure d'assumer son loyer et des charges (486,30 euros), l'apurement de la dette (90 euros) et toutes les autres dépenses quotidiennes.

Il conviendra donc de rejeter la demande de délais de paiement formulée par Monsieur [H] [M].

Sur les demandes accessoires et l'exécution provisoire

En application des dispositions des articles 696 et suivants du code de procédure civile, il convient de condamner Monsieur [H] [M] aux dépens de l'instance comprenant les frais de signification du commandement de payer du 23 juin 2025, de l'assignation et de notification à la préfecture.

Il n'apparaît cependant pas conforme à l'équité et à la situation économique des parties de faire droit à la demande formulée au titre des frais irrépétibles. Il convient donc de rejeter la demande de la société Nantes Métropole Habitat fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision est assortie de l'exécution provisoire de droit, conformément à l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe,

DÉCLARE recevable la demande de la société Nantes Métropole Habitat aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire ;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail conclu le 1er avril 2016 entre la société Nantes Métropole Habitat d'une part, et Monsieur [H] [M] d'autre part, concernant les locaux situés 26 Allée de la Bouscarle De Cetti à NANTES (44000), sont réunies à la date du 24 août 2025 ;

ORDONNE, à défaut de départ volontaire des lieux, l'expulsion de Monsieur [H] [M] 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, conformément aux dispositions des articles L 412-1 et suivants, R. 411-1 et suivants, R. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution et ce, tout le temps des opérations jusqu'à libération complète des lieux ;

DIT que le sort des biens mobiliers trouvés dans les lieux serait régi par les dispositions prévues par les articles L433-1 et R433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution;

CONDAMNE Monsieur [H] [M] à payer à la société Nantes Métropole Habitat la somme de 3 005,25 euros, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés, arrêtée au 9 février 2026, échéance de janvier incluse et ce avec intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement ;

CONDAMNE Monsieur [H] [M] à verser à la société Nantes Métropole Habitat une indemnité d'occupation égale au

montant du dernier loyer, soit la somme de 368,22 euros par mois, augmentée des charges, laquelle indemnité suivra les conditions de révision du prix du loyer dans le cadre de la législation sur les HLM et de la convention passé entre le bailleur et l'Etat, à compter de l'échéance de février 2026 et jusqu'à la libération définitive des lieux caractérisée soit par l'expulsion, soit par la restitution volontaire des clefs en mains propres à la société Nantes Métropole Habitat ;

CONDAMNE Monsieur [H] [M] aux dépens en ce compris les frais du commandement de payer, de l'assignation et de la notification à la Préfecture ;

DEBOUTE Monsieur [H] [M] de sa demande formulée au titre des délais de paiement ;

REJETTE la demande de la société Nantes Métropole Habitat fondée au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE toutes demandes plus amples ou contraires ;

RAPPELLE l'exécution provisoire de droit du présent jugement.

Ainsi fait, jugé et mis à disposition au greffe de la juridiction le 19 mars 2026,

Le Greffier La Présidente

M. HORTAIS N. CLERGEAU