TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1] [1]

[1] Copie conforme délivrée
le :
à : FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD
Monsieur [T] [N]

Copie exécutoire délivrée
le :
à : Maître Laure SAGET

Pôle civil de proximité
■

PCP JCP ACR fond

N° RG 25/07097 - N° Portalis 352J-W-B7J-DAQYU

N° MINUTE :
4/2026

JUGEMENT
rendu le 31 mars 2026

DEMANDEUR
Monsieur [C] [V]
demeurant [Adresse 1]
représenté par Maître Laure SAGET, avocat au barreau de PARIS, vestiaire R197

DÉFENDEURS
FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD
Société de droit britannique dont le siège social est situé [Adresse 2], ROYAUME UNI
non comparante, ni représentée

Monsieur [T] [N]
demeurant [Adresse 3]
comparant en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL
Pascale DEMARTINI, Vice-présidente, juge des contentieux de la protection assistée de Christopher LEPAGE, Greffier,

DATE DES DÉBATS
Audience publique du 29 janvier 2026

JUGEMENT
réputé contradictoire et en premier ressort prononcé par mise à disposition le 31 mars 2026 par Pascale DEMARTINI, juge des contentieux de la protection assistée de Christopher LEPAGE, Greffier

Décision du 31 mars 2026
PCP JCP ACR fond - N° RG 25/07097 - N° Portalis 352J-W-B7J-DAQYU

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 7 novembre 2022 à effet au 1er décembre 2022, M. [C] [V] a donné à bail à la SOCIETE FINANCIERE FRIEDLAND CAPITAL un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 4], 6ème étage, ainsi que la cave n°8, pour un loyer mensuel de 3400 euros outre 770 euros à titre de provision sur charges, pour y loger son président M. [T] [N] et sa famille. M. [T] [N] s'est porté caution solidaire par acte du même jour.

Le 8 avril 2024, la SOCIETE FINANCIERE FRIEDLAND CAPITAL a été dissoute et ses parts sociales ont été réunies au sein de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT suite à une transmission universelle de patrimoine.

Par acte de commissaire de justice du 28 mars 2025, M. [C] [V] a fait délivrer à la SOCIETE FINANCIERE FRIEDLAND CAPITAL un commandement de payer dans un délai d'un mois la somme en principal de 9329,27 euros au titre de l'arriéré locatif en visant la clause résolutoire insérée au contrat. Le commandement de payer a été dénoncé à la caution le 2 avril 2025.

Par actes de commissaire de justice des 17 et 21 juillet 2025, M. [C] [V] a fait assigner la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD et M. [T] [N] devant le tribunal judiciaire de Paris aux fins de :
- constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail,
- subsidiairement prononcer la résiliation du bail aux torts de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD venant aux droits de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT venant elle-même aux droits de la SOCIETE FINANCIERE FRIEDLAND CAPITAL,
- prononcer l'expulsion de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD ainsi que tous occupants de son chef dont notamment M. [T] [N] et sa famille, si besoin avec l'aide d'un serrurier et de la force publique,
- dire et juger que le sort des objets mobiliers sera régi par l'article R433-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- condamner solidairement la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD et M. [T] [N] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle à compter du 28 avril 2025 jusqu'à parfaite libération des lieux, égale au montant du loyer mensuel en principal, charges et taxes en sus, augmenté de 50%,
- condamner solidairement la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD et M. [T] [N] au paiement de la somme de 9946,28 euros au titre de l'arriéré dû, terme de juin 2025 inclus, avec intérêts de droit à compter de l'assignation, à actualiser,
- condamner solidairement la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD et M. [T] [N] au paiement de la somme de 1500 au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, comprenant le coût du commandement de payer et la dénonciation à la caution.

L'affaire, appelée à l'audience du 17 novembre 2025, a fait l'objet d'un renvoi à la demande de M. [T] [N].

M. [C] [V] a fait signifier des conclusions à M. [T] [N] le 23 janvier 2026 au terme desquelles il a maintenu ses demandes hormis celle concernant le paiement de l'arriéré locatif pour lequel il a sollicité:
- la condamnation de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD au paiement de l'arriéré pour la période s'étendant

jusqu'au 28 avril 2025 soit la somme de 5364,94 euros et condamner solidairement en sa qualité de caution M. [T] [N] au paiement de ladite somme à hauteur de 748,59 euros pour la période s'étendant jusqu'au 8 avril 2024, avec intérêts à compter de la signification des conclusions, à parfaire,
- la condamnation in solidum de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD et M. [T] [N] en sa qualité d'occupant au paiement de la somme de 36015,35 euros pour la période à compter 28 avril 2025, terme de janvier 2026 inclus, avec intérêts de droit à compter de la signification des conclusions, sous réserve de l'actualisation du montant de l'arriéré.

A l'audience du 29 janvier 2026, elle a sollicité le bénéfice de ses conclusions.

Au soutien de ses prétentions, elle a indiqué que la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT avait été dissoute au profit de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD, désormais également dissoute. Elle a soutenu que la clause résolutoire était acquise dès lors que les causes du commandement de payer n'avaient pas été réglées dans le délai imparti. Elle a enfin relevé que M. [T] [N] occupait toujours le logement.

M. [T] [N], comparant en personne, a sollicité :
- un délai pour quitter les lieux jusqu'au 30 avril 2026,
- des délais de paiement à hauteur de 24 mois.

Il a indiqué avoir cédé ses parts à la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT mais ignorer l'existence de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD.

Assignée selon les modalités de l'article 684 du code de procédure civile, la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD n'a pas comparu et ne s'est pas faite représenter.

Les débats clos, les parties ont été avisées que le délibéré serait rendu le 31 mars 2026 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS

Sur le constat d'acquisition de la clause résolutoire

A titre liminaire sur le statut juridique applicable au titre d'occupation litigieux, il convient de rappeler que le preneur du bail d'habitation étant une personne morale, le bail est un bail soumis aux seules conditions contractuelles prévues au contrat et aux règles du code civil.

En application de l'article 1728 du code civil, dans un contrat de louage, le preneur est tenu de deux obligations principales, celle d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention et celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

Par ailleurs, aux termes de l'article 1224 du code civil, la résolution d'un contrat résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice. Selon l'article 1225 du code civil, en présence d'une clause résolutoire, la résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit d'effet que si elle vise expressément la clause résolutoire.

L'article 1229 du même code précise que lorsque les prestations échangées ont trouvé leur utilité au fur et à mesure de l'exécution réciproque du contrat, il n'y a pas lieu à restitution pour la période antérieure à la dernière prestation n'ayant pas reçu sa contrepartie et que, dans ce cas, la résolution est qualifiée de résiliation.

En l'espèce, le bail conclu le 7 novembre 2022 à effet au 1er décembre 2022 contient une clause résolutoire en son article 10, stipulée comme suit : "le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice à défaut de

paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges".

Un commandement de payer visant cette clause et précisant le délai de paiement (un mois) a été signifié le 28 mars 2025, pour la somme en principal de 9329,27 euros à la SOCIETE FINANCIERE FRIEDLAND CAPITAL. S'il doit être relevé que cette société était déjà dissoute à la date du commandement de payer, il en était de même de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT de telle sorte que le commandement de payer ne pouvait pas lui être délivré. La société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD apparaît également avoir été dissoute. M. [C] [V] n'a enfin jamais été informé des locataires successifs ayant maintenu le même occupant. S'il devrait être considéré que le bail a ainsi pris fin par la dissolution de la locataire, voire des dissolutions successives, il sera toutefois constaté l'acquisition de la clause résolutoire prévue au contrat de bail afin de permettre de façon certaine au bailleur de reprendre son bien dont les loyers ne sont plus payés depuis plus d'un an, ce qui n'est pas contesté par son occupant.

Le commandement est demeuré infructueux pendant plus d'un mois de sorte qu'il y a lieu de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail ont été réunies à la date du 29 avril 2025.

Il convient d'ordonner l'expulsion des défendeurs ainsi que des occupants du chef de la locataire, M. [C] [V] ne pouvant y procéder qu'à l'issue d'un délai de 2 mois à compter de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux. Au regard des délais légaux et de la date du délibéré, la demande de délai pour quitter les lieux de M. [T] [N] est sans objet.

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.

Sur la demande en paiement

Le locataire est redevable des loyers impayés jusqu'à la date de résiliation du bail en application des articles 1103 et 1217 du code civil.

Par ailleurs, le maintien dans les lieux postérieurement à la date d'expiration du bail constitue une faute civile ouvrant droit à réparation en ce qu'elle cause un préjudice certain pour le propriétaire dont l'occupation indue de son bien l'a privé de sa jouissance. Au-delà de cet aspect indemnitaire, l'indemnité d'occupation, qui est également de nature compensatoire, constitue une dette de jouissance correspondant à la valeur équitable des locaux.

En l'espèce, M. [C] [V] justifie de la dissolution de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD et ne justifie pas d'un nouveau locataire. Il sera débouté de ses demandes de condamnation à une indemnité d'occupation et d'arriéré locatif à l'encontre de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD.

M. [T] [N] s'était engagé en tant que caution solidaire, qui doit être considérée avoir cessé à la dissolution de la société pour laquelle il s'était engagé, soit le 8 avril 2024. Au regard du décompte, aucune dette locative ne peut être retenue à cette date compte tenu des paiements postérieurs.

Par ailleurs, M. [T] [N] est occupant sans droit ni titre depuis la résiliation du bail le 29 avril 2025 et ne peut être redevable d'une indemnité d'occupation qu'à compter de cette date, jusqu'à libération des lieux.

Le contrat de bail a prévu une clause pénale fixant comme indemnité d'occupation le double du montant du loyer et les charges. La demande de M. [C] [V] est de fixer l'indemnité d'occupation au loyer et charges majoré de 50%. Toutefois, M. [C] [V] sollicite au titre du paiement des indemnités échues, terme de janvier 2026 inclus, l'équivalent des loyers majorés des charges. Ainsi, seul ce montant sera retenu pour fixer l'indemnité d'occupation, le demandeur ne tirant pas la conséquence du montant de sa demande d'indemnité d'occupation pour fixer la dette au titre des indemnités d'occupation échues.

M. [T] [N] sera ainsi condamné au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer augmenté de la provision sur charges, qui sera indexé selon la clause d'indexation prévue au bail, et avec faculté de

procéder à la régularisation des charges, au prorata des sommes dues pour le mois au cours duquel la libération interviendra.

Au regard de ces éléments et du décompte produit, M. [T] [N] sera condamné à payer la somme de 36307,06 euros (291,71 euros pour le mois d'avril + 40185,35 euros de mai 2025 à janvier 2026 - 4170 euros de paiement) au titre des indemnités d'occupation échues du 29 avril 2025 au 6 janvier 2026, échéance de janvier 2026 incluse, avec intérêts au taux légal à compter de la signification des conclusions.

Sur les délais de paiements

En vertu de l'article 1343-5 du code civil compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, le juge peut, dans la limite de deux années, reporter ou échelonner le paiement des sommes dues.

Si M. [T] [N] sollicite des délais de paiement pour acquitter sa dette, il sera relevé que le décompte produit par la bailleresse montre qu'il n'a été procédé à aucun paiement depuis le mois de mai 2025. Il ne verse par ailleurs aucun élément à l'appui de sa demande et ne démontre pas être en capacité de payer l'indemnité d'occupation mensuelle ni d'apurer sa dette. Au regard de ces éléments, la demande de délais de paiement sera rejetée.

Sur les demandes accessoires

M. [T] [N], partie perdante, sera condamné aux dépens, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de M. [C] [V] les frais exposés par lui dans la présente instance et non compris dans les dépens. La somme de 1500 euros lui sera 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, après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire mis à disposition au greffe et en premier ressort,

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 7 novembre 2022 à effet au 1er décembre 2022 entre M. [C] [V] et la SOCIETE FINANCIERE FRIEDLAND CAPITAL concernant un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 4], 6ème étage, ainsi que la cave n°8, sont réunies à la date du 29 avril 2025,

ORDONNE en conséquence à la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD venant aux droits de la SOCIETE FINANCIERE FRIEDLAND CAPITAL de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement,

DIT qu'à défaut pour la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, M. [C] [V] 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, notamment M. [T] [N], conformément à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique,

RAPPELLE que le sort du mobilier garnissant le logement est prévu par les articles L. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

CONSTATE que la demande de délai pour quitter les lieux de M. [T] [N] est sans objet,

DEBOUTE M. [C] [V] de ses demandes à l'encontre de la société FRIEDLAND DEVELOPPEMENT LTD au titre de l'arriéré locatif et de l'indemnité d'occupation,

CONDAMNE M. [T] [N] à verser à M. [C] [V] une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer augmenté de la provision sur charges, qui sera indexé selon la clause d'indexation prévue au bail, et avec faculté de procéder à la régularisation des charges, à compter du 29 avril 2025 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux (volontaire ou en suite de l'expulsion), au prorata des sommes dues pour le mois au cours duquel la libération interviendra,

CONDAMNE M. [T] [N] à verser à M. [C] [V] la somme de 36307,06 euros au titre des indemnités d'occupation échues au 6 janvier 2026, échéance de janvier 2026 incluse, avec intérêts au taux légal à compter de la signification des conclusions,

DEBOUTE M. [T] [N] de sa demande de délais de paiement,

CONDAMNE M. [T] [N] à verser à M. [C] [V] une somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE M. [T] [N] aux dépens,

DÉBOUTE M. [C] [V] de ses demandes plus amples ou contraires,

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de plein droit à titre provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition les jour, mois et an susdits par la Juge des contentieux de la protection et le Greffier susnommés.

Le Greffier, La Juge des contentieux de la protection,