TRIBUNAL DE PROXIMITÉ DU RAINCY
[Adresse 1]
[Localité 1]

Téléphone : [XXXXXXXX01]

@ : [Courriel 1]

N° RG 25/00960 - N° Portalis DB3S-W-B7J-3AK3

Minute : 26/12

S.C.I. LES BIENS VEILLANTS
Représentant : Me Axelle RONDEUX, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E0624

C/

Monsieur [N] [V] [E]
Monsieur [A] [P]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 23 Mars 2026

DEMANDEUR :

S.C.I. LES BIENS VEILLANTS
[Adresse 2]
[Localité 2]

représentée par Maître Axelle RONDEUX avocat au barreau de Paris

DÉFENDEUR :

Monsieur [N] [V] [E]
[Adresse 3]
[Localité 3]

non comparant, ni représenté

Monsieur [A] [P]
[Adresse 4]
[Localité 4]

non comparant, ni représenté

DÉBATS :

Audience publique du 16 Février 2026

DÉCISION:

Réputée contradictoire en premier ressort, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe le 23 Mars 2026, par Madame Audrey GRAFF, en qualité de Juge des contentieux de la protection, assistée de Madame Catherine BOURGEOIS, Greffier.

EXPOSE DES MOTIFS

Par contrat du 1er novembre 2022, la SCI LES BIENS VEILLANTS a donné à bail à Monsieur [N] [V] [E] des locaux à usage d'habitation avec cave situés [Adresse 5], moyennant un loyer mensuel initial de 730 euros et 140 euros de provisions sur charges.

Par acte sous seing privé en date du 1er novembre 2022, Monsieur [A] [P] s'est porté caution solidaire de Monsieur [N] [V] [E].

Des loyers étant demeurés impayés, la SCI LES BIENS VEILLANTS a, par acte de commissaire de justice du 22 septembre 2023, fait signifier au locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire du contrat pour un montant en principal de 1.098 euros.

Le commandement de payer a été dénoncé à la caution par acte de commissaire de justice en date du 6 octobre 2023.

Par jugement en date du 16 décembre 2024, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité du Raincy a :
déclaré la SCI LES BIENS VEILLANTS irrecevable en sa demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire,débouté la SCI LES BIENS VEILLANTS de ses demandes d'expulsion et de paiement d'une indemnité d'occupation relative aux locaux,condamné solidairement Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] à payer à la SCI LES BIENS VEILLANTS la somme de 8.154 euros, au titre des sommes dues au 7 octobre 2024, terme du mois d'octobre 2024 inclus, avec intérêts à compter du jugement,rejeté la demande de délai de paiement,débouté les parties de leurs autres demandes et prétentions,condamné in solidum Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] aux dépens de l'instance,condamné in solidum Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] à payer à la SCI LES BIENS VEILLANTS la somme de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,rappelé que l'exécution provisoire était de droit.
La SCI LES BIENS VEILLANTS a, par acte de commissaire de justice du 31 janvier 2025, fait signifier au locataire un nouveau commandement de payer visant la clause résolutoire du contrat pour un montant en principal de 1.342 euros.

Le commandement de payer a été dénoncé à la caution par acte de commissaire de justice en date du 12 février 2025.

Par acte de commissaire de justice du 7 avril 2025, la SCI LES BIENS VEILLANTS a fait assigner Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité du Raincy statuant en référé aux fins de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail, d'expulsion et de paiement de l'arriéré locatif.

Par ordonnance de référé avant dire droit en date du 17 novembre 2025, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité du Raincy a ordonné la réouverture des débats aux fins de production par la SCI LES BIENS VEILLANTS du procès-verbal de signification à Monsieur [N] [V] [E] de l'assignation du 7 avril 2025, d'un décompte justifiant de l'actualisation de la dette locative, et d'un justificatif établissant que la SCI LES BIENS VEILLANTS est constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou, à défaut, le justificatif de saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dans les délais requis et a renvoyé l'affaire à l'audience du 16 février 2026.

Par conclusions signifiées les 22 et 23 décembre 2025 (conclusions en demande n°1), la SCI LES BIENS VEILLANT sollicite du tribunal de :
juger la SCI LES BIENS VEILLANTS recevable et bien fondée en ses demandes,condamner solidairement Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P], à titre provisionnel, au paiement de l'arriéré locatif depuis le 1er novembre 2024 jusqu'à la décision à intervenir, soit la somme de la somme de 21.379 euros à parfaire,juger l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bain d'habitation conclu le 1er novembre 2022,ordonner l'expulsion de Monsieur [N] [V] [E] et de tous occupants de son chef des locaux,ordonner l'enlèvement des biens et facultés mobilières aux frais, risques et périls de Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] qui disposeront d'un délai d'un mois pour les retirer à compter de la sommation qui sera délivrée par le commissaire de justice en charge de l'exécution,condamner solidairement Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000 euros à compter de la décision à intervenir,condamner solidairement Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] au paiement de la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens de l'instance.
L'affaire a été appelée et retenue à l'audience du 16 février 2026.

La SCI LES BIENS VEILLANTS, représentée par son conseil, maintient ses demandes et actualise sa dette locative à la somme de 13.225 euros, échéance du mois de février 2026 incluse. Elle ajoute que le locataire ne justifie ni de l'entretien de la chaudière ni de l'assurance du bien.

Bien que les conclusions leur aient été régulièrement signifiées à étude en vue de l'audience du 16 février 2026, Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] ne sont ni présents, ni représentés.

Pour un plus ample exposé du litige, il est renvoyé aux conclusions signifiées conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

L'affaire a été mise en délibéré au 23 mars 2026 par mise à disposition au greffe de la juridiction.

MOTIFS DE LA DÉCISION

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 fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Selon l'article 473 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparaît pas, le jugement est rendu par défaut si la décision est en dernier ressort et si la citation n'a pas été délivrée à personne.
Le jugement est réputé contradictoire lorsque la décision est susceptible d'appel ou lorsque la citation a été délivrée à la personne du défendeur.

En application de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du contentieux de la protection peut, dans les limites de sa compétence, 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 code de procédure civile ajoute que le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peut 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, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.
Il peut également allouer au créancier une provision, lorsque l'obligation n'est pas sérieusement contestable, et 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.

I – Sur les demandes principales à l'encontre de Monsieur [N] [V] [E]

Sur la recevabilité de l'action

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de la Seine-[Localité 5] par la voie électronique le 8 avril 2025 soit plus de 6 semaines avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Par ailleurs, la SCI LES BIENS VEILLANTS justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives de Seine-Saint-Denis par voie électronique le 5 février 2025, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Au demeurant, la SCI LES BIENS VEILLANTS produit ses statuts justifiant être une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus de sorte que la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives deux mois avant la délivrance de l'assignation tendant au prononcé de la résiliation du bail, lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur, n'est pas prescrite à peine d'irrecevabilité de sa demande.

L'action est donc recevable.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire valant résiliation du bail

L’une des obligations essentielles du preneur d'un contrat de bail est celle du paiement des loyers aux termes convenus en application de l'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

Selon 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. 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.

L'article 24 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023, prévoit que toute 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 ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

En l'espèce, le bail a été conclu le 1er novembre 2022, après le 29 juillet 2023, et contient une clause résolutoire qui prévoit qu’à défaut de paiement des loyers ou charges deux mois après délivrance d’un commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit (page 5/6).

De plus, un commandement de payer reproduisant les dispositions légales et visant la clause et le délai de deux mois stipulé contractuellement a été signifié le 31 janvier 2025 pour la somme en principal de 1.342 euros, outre la mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département aux fins de solliciter une aide financière et de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. Il est ainsi régulier en sa forme.

Il convient donc de vérifier que le locataire a réglé la dette dans le délai de deux mois.

Il est constant que les causes de ce commandement n’ont pas été réglées dans le délai 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 1er avril 2025.

Monsieur [N] [V] [E] étant sans droit ni titre depuis le 1er avril 2025, il convient d'autoriser la SCI LES BIENS VEILLANTS, à défaut de libération spontanée des lieux, à faire procéder à son expulsion, ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef conformément à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'issue d'un délai de deux mois à compter du commandement de quitter les lieux.

Il sera rappelé 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 dont l’application relève, en cas de difficulté, de la compétence du juge de l’exécution et non de la présente juridiction.

Il n'y a donc pas lieu d'autoriser le transport des meubles dans un garde-meubles, aux risques et périls de l'occupant, qui demeure à ce stade purement hypothétique. Il convient de rejeter la demande.

Sur le paiement d’une provision au titre de l'arriéré locatif et de l’indemnité d’occupation

L'article 1103 du code civil prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En application de l’article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer les loyers et charges aux termes convenus.

Selon l’article 24 V de la loi du 6 juillet 1989, le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative.

En application de l'article 1353 du code civil, il appartient à celui qui demande l'exécution d'une obligation d'en rapporter

la preuve.

Par ailleurs, le maintien dans les lieux postérieurement à la date d'expiration du bail constitue une faute civile ouvrant droit, en application de l'article 1240 du code civil, 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, suivant jugement du 16 décembre 2024, Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] ont été condamnés solidairement à payer à la SCI LES BIENS VEILLANTS la somme de 8.154 euros, au titre des sommes dues au 7 octobre 2024, terme du mois d'octobre 2024 inclus.

La SCI LES BIENS VEILLANTS verse aux débats un document intitulé « bilan des loyers impayés en date du 28/02/2025 » (pièce n°16) faisant apparaître un arriéré locatif de 9.225 euros au titre des mois d'octobre 2024 à octobre 2025 inclus et 4.000 euros au titre des indemnités d'occupation (soit 1.000 euros mensuels) à compter du 1er novembre 2025, échéance du mois de février 2026 incluse, soit un total de 13.225 euros, déduction faite de la somme de 8.154 euros.

Ce document, bien que comportant un intitulé erroné au regard de la date qu'il mentionne, correspond à l'arriéré de loyers et charges impayés et au montant de l'indemnité d'occupation sollicité à l'audience en actualisation de sa créance. Il sera retenu comme date du décompte le 1er février 2026.

Il sera observé que l'échéance du mois d'octobre 2024 est comptabilisée à deux reprises de sorte qu'il y a lieu de déduire la somme de 332 euros, intégrée dans le décompte actualisé postérieur au jugement du 16 décembre 2024.

Ni Monsieur [N] [V] [E], ni Monsieur [A] [P] en sa qualité de caution, non comparants, n'apportent aucun élément de nature à contester ni le principe, ni le montant de la dette.

L'actualisation de la demande au titre de l'arriéré locatif demeure recevable malgré l'absence des défendeurs à l'audience, dès lors que la créance, d'un montant déterminable, est établie par un décompte précis et actualisé.

Par ailleurs, il sera relevé que le bailleur sollicite une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 1.000 euros, alors que le montant du loyer, charges comprises, est fixé à la somme mensuelle de 914 euros, suivant décompte produit.

Or, le contrat de bail ne stipulant aucune indemnité d'occupation conventionnelle et il n'est communiqué aucun élément justifiant la majoration de l'indemnité d'occupation sollicitée.

Compte tenu de sa nature indemnitaire, celle-ci sera donc fixée au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, sans possibilité de majoration.

Dans ces conditions, il ressort des pièces du dossier que Monsieur [N] [V] [E] reste devoir la somme de 12.549 euros (9.225 euros – 332 euros correspondant à l'échéance d'octobre 2024 + 3.656 euros pour les mois d'octobre 2025 à février 2026 inclus, 914 euros x 4 mois), arrêté au 1er février 2026, échéance de février 2026 incluse.

Il sera donc condamné, à titre provisionnel, au paiement de la somme de 12.549 euros, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 1er février 2026, échéance de février 2026 incluse, avec les intérêts au taux légal à compter de la présente décision, conformément aux dispositions de l'article 1231-7 du code civil.

Monsieur [N] [V] [E] sera également condamné, à titre provisionnel, au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui aurait été dû en l'absence de résiliation du bail, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux caractérisée par la remise des clés au bailleur ou un procès-verbal d'expulsion.

Sur l’octroi de délais de paiement

L’article 24 V de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 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.

En l’espèce, il résulte du décompte produit à l’audience que Monsieur [N] [V] [E] n’a pas repris le paiement intégral du loyer courant avant la date de l’audience, le dernier règlement étant en date d’avril 2024, ce qui empêche le juge de lui octroyer des délais de paiement.

Dans ces conditions il ne sera pas fait application de l'article précité et l’expulsion sera ordonnée, sans accorder de délais de paiement.

II – Sur les demandes à l’encontre de Monsieur [A] [P]

L'article 24 I de la loi du 6 juillet 1989 énonce que lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

En l’espèce, il est produit un acte de cautionnement du 1er novembre 2022 par lequel Monsieur [A] [P] a expressément déclaré se porter caution solidaire, « pendant la durée du bail initial et celle de deux reconductions tacites, soit une durée totale de 9 ans », pour le règlement « des loyers dus qui s’élèvent à 730 euros par mois (…) et les charges de 140 euros par mois, les indemnités d’occupation, les dégradations et réparations locatives, les accessoires ainsi que tous les frais éventuels de procédure ».

De plus, le commandement de payer du 31 janvier 2025 a été régulièrement dénoncé à Monsieur [A] [P] le 12 février 2025.

En conséquence, il convient de condamner Monsieur [A] [P] solidairement avec Monsieur [N] [V] [E] dans la limite de son engagement de caution, au paiement des sommes dues à la SCI LES BIENS VEILLANTS au titre au titre des loyers, charges, indemnités d’occupation et frais de procédure.

III – Sur les mesures de fin d’ordonnance

En application de l'article 696 du code de procédure civile, il convient de condamner solidairement Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P], aux dépens de l'instance, dans la limite pour Monsieur [A] [P] de son engagement de caution solidaire.

Il apparaît inéquitable de laisser à la charge de la SCI LES BIENS VEILLANTS les frais non compris dans les dépens qu'elle a exposés dans le cadre de la présente instance. Il convient donc de condamner solidairement Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] à lui payer une somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, dans la limite pour Monsieur [A] [P] de son engagement de caution solidaire.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément aux articles 489, 514 et 514-1 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant en référé, après débats en audience publique, par ordonnance réputée

contradictoire en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe le jour de son délibéré,

DÉCLARE recevable l'action de la SCI LES BIENS VEILLANTS ;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 1er novembre 2022 entre la SCI LES BIENS VEILLANTS et Monsieur [N] [V] [E] concernant le logement à usage d'habitation et la cave situés [Adresse 5], sont réunies à la date du 1er avril 2025 ;

CONSTATE la résiliation du bail à compter de cette date ;

DIT Monsieur [N] [V] [E] occupant sans droit ni titre depuis le 1er avril 2025 ;

ORDONNE, en conséquence, à Monsieur [N] [V] [E] de libérer les lieux et de restituer les clés dès la signification de la présente décision ;

AUTORISE, à défaut de départ volontaire des lieux, la SCI LES BIENS VEILLANTS à faire procéder à l'expulsion de Monsieur [N] [V] [E], ainsi que tout occupant de son chef, avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si nécessaire, passé le délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement de quitter les lieux ;

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

REJETTE la demande relative au sort des meubles ;

CONDAMNE Monsieur [N] [V] [E] à verser à la SCI LES BIENS VEILLANTS, à titre provisionnel, une somme de 12.549 euros, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 1er février 2026 (échéance du mois de février 2026 incluse), avec les intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

CONDAMNE solidairement Monsieur [A] [P] avec Monsieur [N] [V] [E] à payer à la SCI LES BIENS VEILLANTS, à titre provisionnel, une somme de 12.549 euros, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation dus au 1er février 2026 (échéance du mois de février 2026 incluse), dans la limite de son engagement de caution ;

RAPPELLE que les paiements intervenus postérieurement au décompte viennent s'imputer sur les sommes dues conformément à l'article 1342-10 du code civil et viennent ainsi en déduction des condamnations ci-dessus prononcées ;

REJETTE La demande de majoration de l'indemnité mensuelle d'occupation ;

CONDAMNE Monsieur [N] [V] [E] à payer à la SCI LES BIENS VEILLANTS, à titre provisionnel, une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux caractérisée par la remise des clés au bailleur ou un procès-verbal d'expulsion ;

CONDAMNE solidairement Monsieur [A] [P] avec Monsieur [N] [V] [E] à payer à la SCI LES BIENS VEILLANTS, à titre provisionnel, une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux caractérisée par la remise des clés au bailleur ou un procès-verbal d'expulsion, dans la limite de son engagement de caution ;

CONDAMNE solidairement Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] à verser à la SCI LES BIENS VEILLANTS une somme de 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, dans la limite pour Monsieur [A] [P] de son engagement de caution ;

CONDAMNE solidairement Monsieur [N] [V] [E] et Monsieur [A] [P] aux dépens de l'instance, dans la limite pour Monsieur [A] [P] de son engagement de caution ;

REJETTE toute demande plus ample ou contraire ;

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

La greffière La juge