TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-PIERRE DE LA REUNION

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

N° du dossier : N° RG 25/03101 - N° Portalis DB32-W-B7J-DBIMJ

N° MINUTE : 26/00128

JUGEMENT

DU 16 Mars 2026

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DANS L'AFFAIRE OPPOSANT :

S.A. SOCIETE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION D'IMMOBILIER SOCIAL, dont le siège social est sis [Adresse 1]

Représentée par madame [S] [Q], responsable du contentieux, munie d'un mandat écrit

à :

Madame [M] [E], demeurant [Adresse 2][Adresse 3]

Non comparante, ni représentée

DÉBATS : A l'audience publique du 26 Janvier 2026

DÉCISION : Réputée contradictoire

Prononcée par Pauline SUZANNE, Magistrat exerçant à titre temporaire, délégué dans les fonctions de juge des contentieux de la protection au tribunal judiciaire de Saint-Pierre, assistée de Odile ELIZEON, faisant fonction de greffie.

CE à la [N]
CCC à

Le

EXPOSE DU LITIGE :

Par contrat du 30 novembre 2022, la Société de Développement et de Gestion d'Immobilier Social (ci-après la [N]) dûment représentée par son représentant légal a donné à bail à Mme [E] [M] un logement situé [Adresse 4], pour un loyer mensuel de 674,02 euros, hors charges.

Invoquant l'existence de loyers demeurés impayés, la [N] a fait signifier le 25 novembre 2024 un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail et précisant son intention de s'en prévaloir à défaut de paiement de la somme due dans le délai de deux mois, hors coût de l'acte.

Par acte de commissaire de justice du 08 août 2025, la [N] a saisi le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Saint-Pierre aux fins de voir :
CONSTATER l'acquisition de la clause résolutoire, faute par Mme [E] [M] d'avoir régulariser sa situation ;En conséquence, PRONONCER la résiliation du bail, déclarer Mme [E] [M] occupante sans droit ni titre du logement précité et être autorisée à procéder à son expulsion ;CONDAMNER Mme [E] [M] au paiement d'un arriéré locatif arrêté au 30 juillet 2025 à la somme de 9 148,83 euros, augmentée des intérêts au taux légal depuis la mise en demeure du 27 mars 2024, et ce au fur et à mesure des échéances jusqu'à parfait paiement ;FIXER l'indemnité d'occupation à compter du prononcé de la décision à intervenir et jusqu'à la libération des lieux, à la somme de 837,05 euros par mois, révisable annuellement ;CONDAMNER Mme [E] [M] à lui payer, en plus des dépens, la somme de 400 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.
Les parties ont été convoquées à l'audience du 27 octobre 2025 et le dossier a fait l'objet d'un renvoi à la demande de la [N], régulièrement représentée, pour pouvoir produire un extrait de compte définitif, Mme [E] [M] ayant quitté les lieux le 30 septembre 2025. La [N] entend par suite se désister de ses demandes aux fins de constatation de la résiliation du bail, d'expulsion de Mme [E] [M] et de paiement d'une indemnité d'occupation, tout en maintenant sa demande au titre de l'arriéré locatif.

L'affaire a été appelée une dernière fois à l'audience du 26 janvier 2026 lors de laquelle la [N] a précisé que la dette locative s'élevait désormais à la somme de 12 839,65 euros réparations locatives comprises, après déduction du dépôt de garantie de 674,02 euros.

Mme [E] [M] n'a pas comparu ni ne s'est fait représenter, bien que régulièrement citée.

Un bordereau de carence a été reçu au greffe avant l'audience dont il ressort qu'aucune enquête sociale n'a pu être établie, compte tenu du départ des lieux de Mme [E] [M].

La décision a été mise en délibéré au 16 mars 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Il convient tout d'abord de noter que Mme [E] [M], qui ne comparaît pas, a été assignée le 08 août 2025 en l'étude du commissaire de justice.

En vertu des dispositions des articles 472 et 473 du Code de procédure civile, il sera statué sur le fond par jugement

réputé contradictoire rendu en premier ressort, en rappelant qu'il ne sera fait droit à la demande que dans la mesure où elle sera estimée régulière, recevable et bien fondée.

SUR LE MONTANT DE L'ARRIERE LOCATIF

En vertu de la combinaison des articles 7 a) et 23 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

L'article 441-9 du Code de la construction et de l'habitation dispose que l'organisme d'habitations à loyer modéré demande annuellement à chaque locataire communication des avis d'imposition ou de non-imposition à l'impôt sur le revenu et des renseignements concernant l'ensemble des personnes vivant au foyer permettant de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer, que le locataire est tenu de répondre à cette demande dans un délai d'un mois, qu'à défaut et après mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours l'organisme d'habitations à loyer modéré liquide provisoirement le supplément de loyer.

En l'espèce, les suppléments de loyer appliqués par la [N] seront écartés du calcul de l'arriéré, faute pour la bailleresse de justifier du respect de la procédure prévue à l'article L. 441-9 ;

Il faut rappeler que les frais de recouvrement entrepris antérieurement à la présente instance et sans titre exécutoire restent à la charge du créancier lorsqu'ils concernent un acte dont l'accomplissement n'est pas prescrit par la loi en vertu de l'article 32 de la loi du 9 juillet 1991, devenu l'article L. 111-8 du Code des procédures civiles d'exécution.

Par ailleurs, le coût des actes prescrits par la loi sera recouvré au titre des dépens de l'instance et ne saurait donc être intégré à l'arriéré locatif.

La [N] produit un décompte démontrant que Mme [E] [M] restait devoir, après soustraction des frais de poursuite (560,29 euros) et des pénalités injustifiées (76,20 euros), la somme de 10 413,90 euros à la date du 22 janvier 2026 au titre des loyers impayés.

SUR LE MONTANT DES REPARATIONS LOCATIVES

En vertu de l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989, le locataire est obligé :
c) de répondre des dégradations et des pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu, par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
d) de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par un décret en Conseil d'État (le décret n° 87-712 du 26 août 1987), sauf si elles ont été occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il incombe au bailleur de rapporter la preuve de dégradations imputables au locataire ayant entrainé une remise en état des lieux.

En l'espèce, la [N] produit :
Le contrat de bail du 30 novembre 2022 ;L'état des lieux d'entrée contradictoire du 1er décembre 2022 ;Une facture n° FA00000634 du 05 novembre 2025 établie par la SAEML [N], mettant à la charge de Mme [E] [M] la somme de 2 463,28 euros TTC au titre des travaux de remise en état.
Il convient toutefois de constater que la [N] ne produit pas d'état des lieux de sortie, ce qui ne permet pas de vérifier l'existence et l'étendue des éventuelles dégradations à la charge du locataire.

Dès lors, la [N] sera déboutée de sa demande au titre des réparations locatives.

SUR LA CONDAMNATION

Au vu des développements qui précèdent, Mme [E] [M] sera condamnée à payer à la [N] la somme de 9 739,88 euros au titre de sa dette locative, déduction faite du dépôt de garantie d'un montant de 674,02 euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la présente décision.

SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

Mme [E] [M], qui succombe, supportera la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer et de l'assignation.

L'équité commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, suivant jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

- CONDAMNE Mme [E] [M] à payer à la [N], dûment représentée par son représentant légal, la somme de 9 739,88 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 22 janvier 2026, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision ;

- REJETTE la demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- CONDAMNE Mme [E] [M] aux entiers dépens de la présente procédure, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer et de l'assignation.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe le 16 mars 2026, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile, la minute étant signée par Pauline SUZANNE, magistrat exerçant à titre temporaire délégué dans les fonctions de juge des contentieux de la protection, et le greffier.

Le juge, Le greffier,