N° RG 26/00036 - N° Portalis DBYL-W-B7K-DJ7S

REPUBLIQUE FRANCAISE _ AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DAX

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

JUGEMENT DU 14 Avril 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRESIDENT : Jean-Marie VIGNOLLES
GREFFIER : Delphine DRILLEAUD

DEMANDEUR(S) :

S.A.S. FINANCIERE LABEYRIE, sise [Adresse 1]
représentée par Maître Dominique DE GINESTET DE PUIVERT de la SELARL DE GINESTET DE PUIVERT, avocats au barreau de DAX, substitué par Maître LALANNE

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur [X] [N], demeurant [Adresse 2]
Madame [C] [E], demeurant [Adresse 2]
comparants en personne

DÉBATS AUDIENCE PUBLIQUE : 03 Mars 2026

JUGEMENT MIS A DISPOSITION AU GREFFE : 14 Avril 2026

copie délivrée à Me DE GINESTET
M. [N] & Mme [E]
DDETSPP

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 6 novembre 2019 à effet du 15 novembre suivant, la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE a donné à bail à Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E], avec la caution solidaire de Monsieur [I] [E], un local à usage d'habitation principale situé [Adresse 2] à [Localité 1] moyennant un loyer mensuel de 790 euros payable d'avance le 5 de chaque terme.

Le bail a été tacitement renouvelé en 2022.

Par acte de commissaire de justice du 29 juillet 2024, la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE a donné congé avec offre de vente à Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] pour le 14 novembre 2025, date d'expiration du bail.

Le 2 décembre 2025, Maître [S] [L], commissaire de justice, a constaté par procès-verbal que Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] occupaient toujours les lieux.

Par acte de commissaire de justice du 23 décembre 2025, la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE a assigné Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de ce siège, sur le fondement des articles 1134 et 1741 du Code civil, 514, 514-1, 696 et 700 du Code de procédure civile, pour entendre :

- déclarer valable en la forme et au fond le congé délivré le 29 juillet 2024 à Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] pour le 14 novembre 2025,

- déclarer Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] occupants sans droit ni titre de son bien situé [Adresse 2] à [Localité 1],

- ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] et de tout occupant de leur chef,

- fixer l'indemnité d'occupation mensuelle au montant du loyer initial,

- condamner Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] à lui payer une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et charges qui serait dû si le bail s'était poursuivi, outre revalorisation légale,

- condamner Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] à lui payer une indemnité de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice qu'elle a subi,

- condamner Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] à lui payer une somme de 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

- condamner Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] aux entiers dépens qui incluront le coût du congé et de l'assignation,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'affaire a été évoquée lors de l'audience du 3 mars 2026.

Représenté par Madame le Bâtonnier Dominique de GINESTET DE PUIVERT substituée par Monsieur le Bâtonnier Philippe LALANNE, la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE a sollicité le bénéfice intégral de l'acte introductif d'instance.

Comparants, Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] ont expliqué avoir été confrontés à des difficultés financières les ayant privés de toute possibilité de supporter le coût d'un déménagement, certifié faire tout ce qu'ils peuvent pour libérer le bien litigieux dès que possible puis demandé l'octroi d'un "petit délai" pour s'exécuter.

Le délibéré a été fixé au 14 avril 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il convient de rappeler, à titre préliminaire, que la Cour de cassation a jugé, dans un arrêt rendu par sa 3e chambre civile le 23 mars 2011, que la notification de l'assignation au préfet n'est pas requise lorsque l'action introduite par le bailleur tend à la reconnaissance de la qualité d'occupant sans droit ni titre du locataire, une formalité néanmoins accomplie par la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE le 23 décembre 2025 ;

Sur la demande principale

Sur la validité du congé

Aux termes du paragraphe I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa version applicable au cas de l'espèce, le congé donné par le bailleur à son locataire doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant, le bailleur qui donne congé pour reprendre le logement devant justifier le caractère réel et sérieux de sa décision de reprise, doit indiquer, à peine de nullité, le motif allégué, être donné avec un préavis de six mois et être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement, ce délai courant à compter du jour de la réception de la lettre recommandée, de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre ;

Conformément au paragraphe II du même article, le congé doit indiquer à peine de nullité, lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le prix et les conditions de la vente projetée, et vaut offre de vente, valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis, au profit du locataire qui, s'il ne l'a pas acceptée à l'expiration de ce délai, est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le le local, les termes des cinq premiers alinéas du paragraphe II devant par ailleurs être reproduits à peine de nullité dans chaque notification ;

Il est loisible de constater que le congé délivré le 29 juillet 2024 par la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE à Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] est régulier ;

En effet, il recèle le motif invoqué c'est-à-dire la vente du logement, expressément mentionnée dans son titre, a été signifié par exploit de Maître [S] [L], commissaire de justice, a bien été donné avec un préavis de six mois au moins le faisant expirer le 14 novembre 2025, mentionne le prix, soit 270 000 euros, ainsi que les conditions de la transaction, en l'occurrence le paiement comptant du prix le jour de la signature de l'acte authentique de vente passé devant notaire, frais et droits de l'acte à la charge de l'acquéreur, précise qu'il vaut offre de vente au profit de Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] pendant les deux premiers mois du délai de préavis et qu'à défaut de l'accepter dans ce délai ceux-ci seront déchus de plein droit de tout titre d'occupation sur le local, et enfin reproduit les cinq premiers alinéas du paragraphe II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;

Le congé du 29 juillet 2024 sera donc déclaré régulier.

Sur les conséquences

Conformément à l'article 544 du Code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ;

Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E], qui n'ont pas accepté l'offre de vente dans le délai de deux mois dont ils disposaient à cet effet, n'ont pas respecté les termes du congé puisqu'ils se sont maintenus dans le logement de la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE au-delà du 14 novembre 2025, date jusqu'à laquelle ils étaient en droit de l'occuper, ce qu'ils ne contestent d'ailleurs pas ;

De jurisprudence aussi ancienne que constante, le droit de propriété a un caractère absolu et prime sur le droit au

respect du domicile de l'occupant que protège l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, toute occupation sans droit ni titre constituant un trouble manifestement illicite c'est-à-dire qui résulte, notamment, de toute perturbation générée par un fait qui constitue, directement ou indirectement, une violation évidente d'une règle de droit permettant au propriétaire d'obtenir l'expulsion de l'occupant ;

Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] se maintiennent coûte que coûte depuis le 15 novembre 2025, c'est-à-dire depuis cinq mois et alors qu'ils sont dépourvus de droit et de titre, dans le bien que leur propriétaire, la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE, les exhorte à libérer ; cette occupation en violation flagrante de la règle de droit posée à l'article 544 du Code civil constitue par conséquent un trouble manifestement illicite de nature, au surplus, à contrecarrer le projet de la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE de vendre son bien ;

L'argument de Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] selon lequel ils auraient été dans une situation pécuniaire telle qu'il leur était impossible de supporter le coût d'un déménagement est inopérant, non seulement au regard de la règle de droit ci-dessus rappelée mais également de la situation financière qui était la leur lorsque le congé pour vente leur a été délivré, leur avis d'imposition établi en 2025 sur les revenus de 2024 prouvant que leurs ressources se sont cette année-là élevées à 29 502 euros, soit 2 458,50 euros par mois, un montant qui leur permettait sans nul doute de faire les économies suffisantes, entre le 29 juillet 2024 et le 14 novembre 2025, pour payer un déménagement ;

Il convient donc de constater que le bail a pris fin sous l'effet du congé donné le 29 juillet 2024 et d'enjoindre à Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E], qui occupent le bien de la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE sans droit ni titre depuis le 15 novembre 2025, de libérer les lieux, tant de leurs personnes que de leurs biens et de tout occupant de leur chef, dans un délai de huit jours, sous peine d'expulsion.

Sur l'indemnité d'occupation mensuelle

Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] sont dépourvus de droit et titre, depuis le 15 novembre 2025, sur le bien de la demanderesse à laquelle ils doivent dès lors, à partir de cette date et jusqu'à la libération effective des lieux, d'une indemnité d'occupation mensuelle ;

Ils seront donc condamnés à lui payer, à partir du 15 novembre 2025 et jusqu'à la complète libération des lieux, en tenant toutefois compte des loyers qu'ils auraient entre-temps réglés, une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant égal à celui du dernier loyer et charges convenu et dont la demande de revalorisation, qu'aucun texte ne prévoit, sera par ailleurs rejetée.

Sur la demande de dommages et intérêts

La SAS FINANCIÈRE LABEYRIE ne qualifie pas le préjudice dont elle excipe pour réclamer la condamnation de Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] à lui payer une somme de 1 000 euros à titre de domages et intérêts, et ne le démontre pas davantage ;

Elle sera donc déboutée de cette demande.

Sur l'article 700 du Code de procédure civile

Les circonstances de la cause prouvent que sa responsabilité est imputable à Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] ;

Il serait dès lors inéquitable de laisser à la charge de la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE les frais, non compris dans les dépens, qu'elle a été contrainte d'engager pour ester en justice ;

Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] seront donc condamnés à lui payer une somme de 800 euros.

Sur les dépens

Selon l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens ;

Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E], qui succombent, seront donc condamnés aux entiers dépens de l'instance et de ses suites qui incluront le coût du congé.

Sur l'exécution provisoire

En application de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement ;

Aux termes de l'article 514-1 du même code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire ; tel n'est toutefois pas le cas de l'espèce ;

Il sera par conséquent rappelé que l'exécution provisoire de ce jugement est de droit.

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL JUDICIAIRE
Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort,

Déclare régulier le congé pour vente délivré le 29 juillet 2024 par la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE à Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E].

Constate que le bail liant les parties a pris fin, sous l'effet du congé, le 14 novembre 2025.

Enjoint à Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E], qui occupent le bien de la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE situé [Adresse 2] à [Localité 1] sans droit ni titre depuis le 15 novembre 2025, de le libérer dans un délai de HUIT JOURS à compter de la signification de cette décision.

À défaut d'exécution spontanée, ordonne l'expulsion de Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E], tant de leurs personnes que de leurs biens et de tout occupant de leur chef, par le commissaire de justice le premier requis, deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux.

Condamne Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] à payer à la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE, à partir du 15 novembre 2025 et jusqu'à la complète libération des lieux, en tenant toutefois compte des loyers qu'ils auraient entre-temps réglés, une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant égal à celui du dernier loyer et charges convenu.

Déboute la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE de sa demande de revalorisation de cette indemnité d'occupation mensuelle.

Condamne Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] à payer à la SAS FINANCIÈRE LABEYRIE une somme de HUIT CENTS EUROS (800 euros) fondée sur l'article 700 du Code de procédure civile.

Condamne Monsieur [X] [N] et Madame [C] [E] aux entiers dépens de l'instance et de ses suites qui incluront notamment le coût du congé qui leur a été signifié le 29 juillet 2024 et celui du procès-verbal de constat d'occupation des lieux dressé par Maître [S] [L] le 2 décembre 2025.

Rappelle que l'exécution provisoire de cette ordonnance est de droit.

Dit que cette décision sera transmise par les soins du greffe au préfet du département des Landes en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre du plan d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an que dessus, le greffier ayant signé avec le juge des contentieux de la protection.

LE GREFFIER LE JUGE

La République française, au nom du peuple français, mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre le dit acte contresigné par les avocats de chacune des parties à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près des tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi, le présent acte a été signé par le magistrat et le greffier.