N° RG 26/00170 - N° Portalis DB2E-W-B7K-OE2C

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE STRASBOURG
11ème Chambre Civile, Commerciale
et des Contentieux de la Protection
[Adresse 1]
[Adresse 1]
[Localité 1]

11ème civ. S2

N° RG 26/00170
N° Portalis DB2E-W-B7K-OE2C

Minute n°

Copie exec. à :
Me Mireille LACOUR

Copie c.c à la Préfecture

Le

Le Greffier

Me Mireille LACOUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ORDONNANCE DU
16 AVRIL 2026

PARTIE REQUÉRANTE :

Monsieur [N] [I]
Madame [W] [I] NEE [D]
Domiciliés ensemble [Adresse 2]
[Localité 2]

représentés par Me Mireille LACOUR, avocat au barreau de STRASBOURG, vestiaire : 40

PARTIE REQUISE :

Monsieur [L] [K]
[Adresse 3]
[Localité 1]
comparant

OBJET : Baux d'habitation - Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
Laurent DUCHEMIN, Magistrat à titre temporaire statuant en qualité de Juge des Contentieux de la Protection
Nathalie PINSON, Greffière lors des débats et Virginie HOPP, Greffière lors du prononcé

DÉBATS :
A l'audience publique du 20 Mars 2026 à l'issue de laquelle le Président, Laurent DUCHEMIN, Magistrat à titre temporaire statuant en qualité de Juge des Contentieux de la Protection, a avisé les parties que l'ordonnance serait prononcée par mise à disposition au greffe à la date du 16 Avril 2026.

ORDONNANCE:
Contradictoire en Premier ressort,
Rendue par mise à disposition au greffe,
Signée par Laurent DUCHEMIN, Magistrat à titre temporaire statuant en qualité de Juge des Contentieux de la Protection et par Virginie HOPP, Greffière

RAPPEL DES FAITS

Par contrat de location du 22 mai 2024 ayant pris effet le 3 juin 2024, M. [N] [I] et Mme [W] [I] née [D] représentés par la S.A.S. FONCIA ALSACE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE ont donné en location à M. [L] [K] un logement à usage d'habitation d'une pièce, lot n° 4, rez-de-chaussée et un cave n° 3 lot n° 10 sis [Adresse 3] pour un loyer mensuel de 330 € payable par mois d'avance le premier jour du terme outre les provisions pour charge de 20 €.

Des loyers et accessoires étant demeurés impayés M. [N] [I] et Mme [W] [I] née [D] ont fait signifier à M. [L] [K] un commandement de payer visant la clause résolutoire le 13 octobre 2025 pour la somme en principal de 730,06 €€.

Le commissaire de justice significateur a signalé le commandement de payer à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions du Bas-Rhin laquelle en a accusé réception le 14 octobre 2025.

Puis ils ont fait assigner à l'audience du 20 mars 2026, M. [L] [K] en référé devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal de judiciaire de STRASBOURG par acte de commissaire de justice du 15 janvier 2026 pour obtenir la résiliation du contrat, l'expulsion et la condamnation au paiement.

Aux termes du diagnostic social et financier, le locataire est en congé de longue durée dans l'attente d'une pension d'invalidité. Il était sans ressources mais vient de recevoir un rappel de sa prévoyance. Un accompagnement social pluridisciplinaire est engagé. Il souhaite être relogé dans une résidence-services.

M. [N] [I] et Mme [W] [I] née [D], représentés par leur conseil, déposent leur dossier de plaidoirie au soutien de leur acte introductif d'instance pour demander de :
- constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail ;
- constater la résiliation de plein droit du contrat de bail au 24 novembre 2025 ;
En conséquence,
- condamner M. [L] [K] ainsi que tous occupants de son chef à évacuer sans délai et sous astreinte de 15 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir, et ce indépendamment de l'indemnité d'occupation .
- fixer l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de non résiliation du bail, et ce jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés ;
- dire et juger que cette indemnité d'occupation est payable dans les mêmes conditions que l'étaient les loyers et les charges ;
- le condamner par provision à lui payer cette indemnité d'occupation ;
- le condamner par provision à lui payer la somme de 1 825,15 € au titre des arriérés de loyers, provisions sur charges, outre les intérêts au taux légal à effet du commandement de payer visant la clause résolutoire du 13 octobre 2025 ;
- le condamner à lui payer la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- le condamner en tous les frais et dépens y compris les frais du commandement de payer.

Ils actualisent la dette en principal à 2 555,21 € outre 187,34 € de frais. Ils soulignent qu'aucun paiement n'est intervenu depuis le mois d'août 2025 et qu'une simple autorisation de prélèvement a été remise à l'agence ce jour.

M. [L] [K] a comparu, il indique qu'il a effectué un paiement la veille de l'audience. Il souhaite des délais et demande un hébergement « ADOMA ».

Les débats clos, l'affaire a été mise en délibéré pour être prononcée par mise à disposition au greffe et la décision rendue ce jour. Les parties ont été autorisées à produire pour le 2 avril 2026 la preuve du paiement ce qui n'a pas été fait.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 4 et 5 du code de procédure civile, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé.

1. SUR LA RECEVABILITÉ

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de [Localité 1] par la voie électronique le 16 janvier 2026, soit plus de six semaines avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

L'action est donc recevable.

M. [N] [I] et Mme [W] [I] née [D] ont saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions du

Bas-Rhin laquelle en a accusé réception le 14 octobre 2025 conformément aux dispositions de l'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

2. SUR L'ACQUISITION DES EFFETS DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

L'article 1103 du code civil dispose que « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. »

L'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version applicable prévoit que « I. - 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.».

Le bail conclu entre les parties contient une clause résolutoire, paragraphe « VIII. Clause résolutoire » page 5/9. Un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 13 octobre 2025 pour le montant en principal de 730,06 € et impartissant un délai de six semaines pour en régulariser les causes. Ce commandement est effectivement demeuré infructueux pendant plus de six semaines, aucun paiement n'est intervenu dans ce délai, 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 24 novembre 2025 à 24 heures.

En conséquence, M. [L] [K] sera condamné à évacuer les lieux.

M. [L] [K], occupant sans droit ni titre depuis cette date, sera condamné, en vertu de l'article 1240 du code civil, au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation pour la période courant du 25 novembre 2025 à la date de la libération effective et définitive des lieux. Cette indemnité mensuelle d'occupation sera fixée au montant résultant du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi. Elle sera payable mensuellement, au prorata temporis s'agissant d'indemniser l'occupation, à terme échu au plus tard le premier jour du mois suivant.

Aux termes de l'article L.131-1 du code des procédures civiles d'exécution, tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

L'expulsion n'étant pas demandée, il y a lieu d'assortir la présente décision d'une astreinte de 10 € par jour de retard à évacuer les lieux passé le délai de 2 mois suivant la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux.

3. SUR LE MONTANT DE L'ARRIÉRÉ LOCATIF :

Selon l'article 7 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989, « le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu ».

En application de l'article 1353 du code civil « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

Conformément aux dispositions de l'article 4 p) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, est réputée non écrite toute clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile. Il résulte de ces dispositions que le bailleur ne peut mettre à la charge du locataire les frais relatifs au recouvrement amiable ou contentieux de sa créance au titre de l'arriéré locatif.

M. [N] [I] et Mme [W] [I] née [D] produisent un décompte établissant que M. [L] [K] reste leur devoir le 12 mars 2026 la somme de 2 742,55 € au quittancement du mois de mars 2026, le montant demandé est donc fondé après qu'en aient été déduits les frais de contentieux porté au débit sans qu'il ne soit justifié qu'ils relèvent d'un acte ou d'une décision exécutoire et les frais d'assurance privilège mensuels de 10 € 41 qui ne relèvent pas des relations entre les bailleurs et

leur locataire, seules parties à l'instance, mais entre l'assureur et M. [L] [K] soit un montant dû de 2 451,11 € ;

M. [L] [K] n'apporte aucun élément de nature à contester le principe ou le montant de cette dette.

Il sera par conséquent condamné à titre provisionnel au paiement de la somme de 2 451,11 €, avec les intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance s'agissant d'une provision, conformément aux dispositions des articles 1231-6 et 1231-7 du code civil.

4. SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT :

L'article 24 V de la loi n°89-462 du 06 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 (...) ».

Le VIIème de cet article ajoute, « - 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 de l'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 aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.
Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet. »

Il s'évince des dispositions précitées que l'octroi de délais de paiement par le juge sur ce fondement est désormais conditionné à la reprise intégrale du paiement des loyers par le locataire et à sa capacité financière à régler sa dette locative, la suspension de la clause résolutoire l'étant à la demande d'au moins une des parties.

En l'espèce, aucune reprise du paiement du loyer courant n'est intervenue avant l'audience en outre l'éventuelle capacité financière de M. [L] [K] n'est pas justifiée.

Il n'y a donc pas lieu d'accorder à M. [L] [K] des délais de paiement

5. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

M. [L] [K], partie perdante, supportera la charge des dépens de l'instance lesquels comprendront le coût du commandement de payer.

Conformément aux dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée et il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Compte tenu des démarches réitérées qu'a dû accomplir le demandeur, M. [L] [K] sera condamné à lui verser une somme de 300,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile laquelle inclus le coût du commandement de payer non demandé au titre des dépens.

La présente décision sera exécutoire à titre provisoire, conformément à l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire statuant en référé, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

REJETTE toutes demandes autre, plus ample ou contraire ;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au contrat du 22 mai 2024 ayant pris effet le 3 juin 2024 entre M. [N] [I] et Mme [W] [I] née [D] et M. [L] [K] concernant un logement à usage d'habitation d'une pièce, lot n° 4, rez-de-chaussée et un cave n° 3 lot n° 10 sis [Adresse 3], sont réunies à la date du 24 novembre 2025 à 24 heures ;

ORDONNE en conséquence à M. [L] [K] d'évacuer les lieux et de restituer les clés à compter de la signification de la présente ordonnance ;

CONDAMNE M. [L] [K], faute d'avoir volontairement libéré les lieux passé le délai de 2 mois suivant la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux, au paiement d'une astreinte de 10 € par jour de retard à évacuer les lieux.

CONDAMNE M. [L] [K] à payer à M. [N] [I] et Mme [W] [I] née [D] une indemnité d'occupation à titre provisionnel à compter du 25 novembre 2025 et jusqu'à la date de la libération définitive des lieux et la restitution des clés ;

FIXE cette indemnité mensuelle d'occupation payable mensuellement, au prorata temporis, à terme échu au plus tard le premier jour du mois suivant, au montant du loyer et des charges, calculés tels que si le contrat s'était poursuivi ;

CONDAMNE M. [L] [K] à payer à M. [N] [I] et Mme [W] [I] née [D] à titre provisionnel à valoir sur les loyers, charges et indemnités d'occupation échus impayés, la somme de 2 451,11 € (échéance de mars 2026 incluse), avec les intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance ;

CONDAMNE M. [L] [K] aux dépens en ce compris le coût du commandement de payer ;

CONDAMNE M. [L] [K] à payer à M. [N] [I] et Mme [W] [I] née [D] la somme de 300 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DIT que copie de la présente décision sera communiquée par les soins du greffe au représentant de l'État dans le département, en application de l'article R. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution.

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

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits par la mise à disposition de la décision au greffe.

La greffière Le Juge