ARRET N°

du 28 avril 2026

N° RG 25/01096

N° Portalis DBVQ-V-B7J-FVNX

S.A. FOYER REMOIS

c/

[P]

CM

Formule exécutoire le :

à :

Me François PROCUREUR

COUR D'APPEL DE REIMS

CHAMBRE DE LA FAMILLE ET DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

ARRET DU 28 AVRIL 2026

APPELANTE :

d'un jugement rendu le 25 avril 2025 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne

La société Le Foyer Rémois (venant aux droits de la société d'HLM Vitry Habitat suivant fusion en date du 31 mai 2021), société d'HLM à directoire et conseil de surveillance, au capital social de 20 822 750 €, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Reims sous le numéro 335 581 211, dont le siège social est à Reims (Marne) [Adresse 1], agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés de droit audit siège,

Représentée par Me François PROCUREUR, avocat au barreau de CHALONS-EN-CHAMPAGNE

INTIME :

Monsieur [N] [P]

Né le 09 novembre 1977 à [Localité 1] (51)

Demeurant18 [Adresse 2]

[Adresse 3]

[Localité 2]

Non comparant, ni représenté bien que régulièrement assigné par acte de commissaire de justice en date du 14 août 2025 délivré à étude

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE :

M. Bertrand Duez, président de chambre

Mme Christel Magnard, conseiller

Mme Claire Herlet, conseiller

GREFFIER :

Mme Yelena Mohamed-Dallas, greffier lors des débats et de la mise à disposition

DEBATS :

A l'audience publique du 10 mars 2026, où l'affaire a été mise en délibéré au 28 avril 2026

ARRET :

Par défaut, prononcé par mise à disposition au greffe le 28 avril 2026 et signé par Monsieur Bertrand Duez, président de chambre, et Madame Yelena Mohamed-Dallas, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

Monsieur [N] [P] est locataire de la SA Vitry Habitat depuis le 9 novembre 2015, par avenant du même jour lorsque ses parents ont dénoncé le bail d'habitation à son profit, d'un appartement sis [Adresse 4] à [Localité 1].

Aux termes d'un acte de fusion du 31 mai 2021, la SA Le Foyer Rémois s'est vu transférer l'ensemble des biens immobiliers appartenant à la société Vitry Habitat.

A la suite d'impayés de loyers, la SA. Le Foyer [Etablissement 1] a fait délivrer à M. [N] [P] un commandement de payer par acte en date du 27 décembre 2023 pour un montant de 1 465,12 € (loyers et charges).

En l'absence de régularisation, par acte d'huissier en date du 10 juin 2024, la SA Le Foyer Rémois venant aux droits de la

S.A Vitry Habitat a fait assigner Monsieur [N] [P] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne aux fins de voir :

- constater la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire,

- ordonner l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef,

- condamner Monsieur [N] [P] au paiement de la somme de 2 932,70 euros au titre de la dette locative arrêtée au 05 mars 2024 ainsi qu'aux intérêts légaux à compter de l'assignation,

- condamner le locataire au paiement d'une indemnité d'occupation fixée par référence au dernier loyer applicable augmenté des charges et taxes récupérables,

- condamner Monsieur [N] [P] au paiement de la somme de 200 euros au titre de la résistance abusive,

- condamner Monsieur [N] [P] aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer et des frais de poursuite accessoires, ainsi qu'à la somme de 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- rappeler le caractère exécutoire du jugement à intervenir.

Monsieur [N] [P], cité à étude d'huissier, n'a pas comparu à l'audience ni ne s'est fait représenter.

Par une première décision du 22 novembre 2024, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Châlons-en-Champagne a ordonné la réouverture des débats pour que la SA Le Foyer rémois produise un décompte faisant apparaître les loyers appelés au titre du logement et ceux appelés au titre du garage. L'affaire a été renvoyée à l'audience du 25 mars 2025.

A cette audience, la SA Le Foyer Rémois a maintenu l'intégralité de ses demandes et a actualisé sa créance à la somme de 2 498,43 euros en produisant trois nouveaux décomptes.

Au soutien de ses demandes, la SA Le Foyer Rémois a fait valoir l'absence de reprise du paiement intégral du loyer courant, lequel s'élève à 453 euros. Elle s'est opposée à l'octroi de délais de paiement indiquant que le dernier versement d'un montant de 350 euros effectué par le locataire ne couvrait pas le loyer courant de 453 euros, invoquant l'application de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989 aux termes duquel le locataire doit non seulement être en situation de régler sa dette, mais doit également avoir déjà repris le versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience.

Bien que régulièrement convoqué, Monsieur [N] [P] n'a pas comparu ni ne s'est fait représenter.

Par jugement du 25 avril 2025, le juge des contentieux dela protection a statué comme suit :

'DÉCLARE recevable l'action de la SA d'HLM LE FOYER RÉMOIS;

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 25 juillet 1974 entre la SA d'HLM DE L' ARRONDISSEMENT DE [Localité 1], aux droits de laquelle vient la SA d'HLM LE FOYER RÉMOIS, et Monsieur [J] [P], aux droits duquel vient Monsieur [N] [P], concernant le bien immobilier à usage d'habitation situé [Adresse 5] [Adresse 6] (appartement 90) à [Localité 3], sont réunies à la date du 7 février 2024;

DIT qu'il n'y a pas lieu d'accorder à Monsieur [N] [P] des délais de paiement suspensifs des effets de la clause résolutoire;

ORDONNE en conséquence à Monsieur [N] [P] de libérer les lieux et de restituer les clés dès la signification du présent jugement;

DÉBOUTE la SA d'HLM LE FOYER RÉMOIS de sa demande d'expulsion de Monsieur [N] [P] du garage n° 28 ;

DÉBOUTE la SA d'HLM LE FOYER RÉMOIS de sa demande de condamnation de Monsieur [N] [P] au paiement de la dette locative;

CONDAMNE Monsieur [N] [P] à verser à la SA d'HLM LE FOYER RÉMOIS une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, à compter du 8 février 2024 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la restitution des clés;

DÉBOUTE la SA d'HLM LE FOYER RÉMOIS de ses autres et/ou plus amples demandes;

CONDAMNE Monsieur [N] [P] à verser à la SA d'HLM LE FOYER RÉMOIS la somme de 200 euros (deux cents euros) surle fondement de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNE Monsieur [N] [P] aux entiers dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de son signalement à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, de l'assignation et de sa notification à la Préfecture;

RAPPELLE que le jugement est de plein droit exécutoire par provision;

DIT que la présente décision sera notifiée par le Greffe à la Préfecture de la Marne en application de l'article R.412-2 du code des procédures civiles d'exécution.'

La SA Foyer Rémois a régulièrement interjeté appel de cette décision suivant déclaration du 15 juillet 2025, recours portant sur les dispositions qui l'ont déboutée de sa demande d'expulsion de Monsieur [N] [P] du garage n° 28 et déboutée de sa demande de condamnation de Monsieur [N] [P] au paiement de la dette locative.

Aux termes de ses écritures du 12 août 2025, la SA Foyer Rémois demande à la cour de la recevoir en son appel limité sur ces deux points, d'infirmer en conséquence ces deux dispositifs en faisant droit à ses demandes initiales pour, statuant à nouveau :

-ordonner l'expulsion de Monsieur [N] [P] et de tout occupant de son chef, du garage n° 28,

-condamner Monsieur [N] [P] au paiement de la somme de la somme de 2 918,28 € au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayées, arrêtée au 16 juillet 2025,

-condamner Monsieur [N] [P] à régler une indemnité d'occupation pour l'ensemble des biens occupés par lui y compris le garage à compter de la décision rendue jusqu'à la libération des lieux,

-condamner Monsieur [N] [P] à lui verser la somme de 1200 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Il est expresssément renvoyé auxdites écritures pour un plus ample exposé des moyens et prétentions par application de l'article 455 du code de procédure civile.

La déclaration d'appel et les conclusions ont été notifiées à M. [N] [P] le 14 août 2025. Il n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 3 mars 2026.

Sur ce, la cour,

I- Sur la question du garage

Le premier juge a rejeté la demande d'expulsion de M. [P] du garage dès lors que ce garage n°28 n'était pas mentionné

dans le bail d'habitation lequel stipulait expressément qu'il ne comprennait pas les choses et droits qui n'y sont pas expressément indiqués (clause Désignation).

A l'appui de son recours, le Foyer [Etablissement 1] invoque l'article 1353 du code civil selon lequel « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

L'appelante indique que ne disposant pas de l'ensemble des archives de la SA Vitry Habitat duquel elle détient les droits dans l'immeuble, elle ne peut produire le contrat écrit de location du garage, mais communique un bon de travaux relatif à ce garage datant de 2018 qui montre qu'il était bien occupé par M. [P].

Le bailleur souligne aussi que les sommes réclamées comprenant le montant des loyers et charges liés au garage, M. [P] n'aurait pas manqué de formuler des contestations s'il n'occupait pas ce garage. Il précise que le montant du loyer du garage s'élevait en janvier 2019 à 28,34 € et que suite au calcul d'indexation prenant pour base le bail des locaux à usage d'habitation, il s'élève aujourd'hui à 30,06 €.

La cour constate que la pièce n°14 est un ordre de service au nom de M. [P] en date du 2 août 2018 pour vérifier la porte du garage qui ne s'ouvrait pas complétement.

Les décomptes produits par le bailleur mentionnent tous ce loyer du garage n°28.

M. [P] n'apparaît pas avoir contesté qu'il en était bien locataire.

Dans ces conditions, la cour juge suffisamment établie l'existence d'un bail portant sur ce garage n°28 au profit de M. [P]. Il est par conséquent fait droit à l'appel du bailleur sur ce point de sorte que par voie d'infirmation l'expulsion est également prononcée du chef du garage n°28.

II- Sur la dette locative

Le premier juge a débouté Le Foyer [Etablissement 1] de sa demande financière aux motifs, en susbtance, qu'en raison de la multiplicité des relevés communiqués et l'impossibilité de déterminer comment déduire les sommes appelées au titre du garage, le bailleur ne rapportait pas la preuve de sa créance.

Il a été déterminé ci-dessus que M. [P] était bien locataire du garage n°28 de sorte que les loyers appelés à ce titre sont bien dûs.

Le bailleur communique par ailleurs en pièce n°15 un décompte détaillé en date du 16 juillet 2025 dont il ressort un solde débiteur de 2 918,28 € en ce compris loyers, charges, indemnités d'occupation depuis le prononcé de la résiliation par le jugement dont appel. Ce dernier relevé actualisé est par ailleurs corroboré par les relevés antérieurs communiqués.

Il est par conséquent encore fait droit à la demande du bailleur sur ce point et le jugement est infirmé en ce qu'il l'a débouté de sa demande financière pour dire que M. [P] est tenu de régler la somme de 2 918,28 € conformément au dispositif ci-dessous.

III- Sur les frais irrépétibles et les dépens

M. [P] succombant aux termes du présent recours est tenu aux dépens et devra régler au Foyer [Etablissement 1] la somme de 400 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

La cour, statuant publiquement par arrêt rendu par défaut,

Infirme le jugement rendu le 25 avril 2025 par le juge des contentieux de la protection de [Localité 4] en ses dispositions ayant:

-débouté la SA Le Foyer Rémois de sa demande d'expulsion de Monsieur [N] [P] du garage n° 28,

-débouté la SA Le Foyer Rémois de sa demande de condamnation de Monsieur [N] [P] au paiement de la dette locative,

Statuant à nouveau sur ces points,

Ordonne l'expulsion de Monsieur [N] [P] et de tout occupant de son chef du garage n° 28,

Condamne Monsieur [N] [P] à payer à la SA Le Foyer Rémois la somme de 2 918,28 € au titre des loyers, charges et

indemnités d'occupation impayées, arrêtée au 16 juillet 2025,

Condamne Monsieur [N] [P] à régler à la SA Le Foyer Rémois une indemnité d'occupation pour l'ensemble des biens occupés par lui y compris le garage n°28 jusqu'à la libération des lieux,

Confirme le jugement pour le surplus,

Y ajoutant

Condamne M. [N] [P] à payer à la SA Le Foyer Rémois la somme de 400 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. [N] [P] aux dépens d'appel.

Le greffier Le président de chambre