N° RG 25/00575 - N° Portalis DBZX-W-B7J-CZ6Q

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ALENÇON (Orne)

N° RG 25/00575 - N° Portalis DBZX-W-B7J-CZ6Q

LE VINGT NEUF AVRIL DEUX MIL VINGT SIX

PRÉSIDENT : Arnaud BRULON, Juge près le Tribunal judiciaire d'Alençon et chargé des fonctions de juge des contentieux de la protection au tribunal judiciaire d'Alençon.

GREFFIER : Hélène CORNIL.

_____

DEMANDEUR

Société ORNE HABITAT, dont le siège social est sis [Adresse 1]

Représentée par Mme [I], munie d'un pouvoir écrit

DÉFENDEUR

Monsieur [H] [P], demeurant [Adresse 2]

Comparant

_____

PROCÉDURE
Date de la saisine : 27 Novembre 2025
Première audience : 20 Mars 2026

DÉBATS
Audience publique du 20 Mars 2026.

JUGEMENT
Nature : contradictoire en premier ressort
Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe

_____

Copie exécutoire délivrée le :
à :
N° RG 25/00575 - N° Portalis DBZX-W-B7J-CZ6Q

EXPOSE DU LITIGE

Le 30 juin 2020, l'OPH ORNE HABITAT a donné à bail à Monsieur [H] [P] un local d'habitation, situé [Adresse 3] à [Localité

1], moyennant le versement d'un loyer mensuel d'un montant de 218,80 € outre le dépôt de garantie pour un montant de 218,80 €.

L'OPH ORNE HABITAT a fait délivrer le 21 janvier 2025 un commandement de payer la somme en principal de 1.068,83 € représentant les loyers impayés arrêtés à la date du 16 janvier 2025 et visant la clause résolutoire.

Par acte de commissaire de justice en date du 27 novembre 2025, le bailleur a fait assigner Monsieur [H] [P] devant le Juge des contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire d'ALENCON aux fins de :

- voir constater la résiliation du bail qui lui a été consenti, par acquisition de la clause résolutoire stipulée dans le bail,
- voir ordonner son départ, sans délai, et à défaut son expulsion, avec au besoin l'assistance d'un serrurier et de la force publique,
- être autorisé à transporter les meubles laissés dans les lieux loués aux frais et risques du locataire dans tel garde-meubles désigné par lui ou à défaut par le bailleur,
- le voir condamner à la somme de 1.185,08 €, au titre de l'arriéré des loyers et charges échus, arrêtés à la date du 25 novembre 2025, avec intérêts de droit à compter de la décision à intervenir,
- le voir condamner à une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui seraient dus si le bail s'était poursuivi et en subissant les augmentations légales, et ce jusqu'à la libération effective des lieux,
- le voir condamner à une somme de 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation et de la dénonciation à la DDCSPP.

A l'audience du 20 mars 2026, l'OPH ORNE HABITAT a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance, en actualisant sa créance à la somme de 2.140,02 €, arrêtée à la date du 16 mars 2026, terme de février 2026 inclus. Il a donné son accord à des délais de paiement avec suspension des effets de la clause résolutoire.

Monsieur [H] [P] a comparu à l'audience, où il a reconnu devoir les sommes qui lui sont réclamées. Il a sollicité des délais de paiement et a demandé à se maintenir dans les lieux. Il a ainsi proposé de s'acquitter de la dette locative par versements de 20 € par mois. Le locataire a déclaré ne pas bénéficier de la procédure du surendettement.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il ressort de l'article 24 II de la Loi du 6 juillet 1989 qu'à compter du 1er janvier 2015, les bailleurs, personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents ou alliés jusqu'au 4ème degré inclus, ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant saisine de la Commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives (CCAPEX) prévue à l'article 7-2 de la loi du 31 mai 1990. Cette saisine est néanmoins réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides (APL), mentionnées à l'article L. 351-2 du Code de la construction et de l'habitation et aux articles l 542-1 et l 831-1 du Code de la Sécurité Sociale. Cette saisine peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par le décret.

Ainsi, l'OPH ORNE HABITAT justifie avoir saisi au moins deux mois avant l'assignation la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX) de l'engagement d'une procédure contentieuse à l'encontre de son locataire, cette dernière ayant réceptionné la notification le 16 janvier 2025.

En outre, l'assignation a été régulièrement dénoncée le 28 novembre 2025 au représentant de l'État dans le département, par voie électronique avec accusé de réception plus de six semaines avant l'audience, conformément à l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989.

L'action visant à la constatation de la clause résolutoire est dès lors recevable.

***

L'article 24 I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation dispose 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 d'effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le bail signé par les parties contient une clause résolutoire prévoyant qu'à défaut de paiement des loyers ou charges échus ou du dépôt de garantie, et deux mois après la délivrance d'un commandement resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit. Les dispositions du contrat de bail prévalent.

Par acte de commissaire de justice du 21 janvier 2025, l'OPH ORNE HABITAT a fait délivrer à Monsieur [H] [P] un commandement de payer reproduisant les dispositions des articles 24 de la loi du 6 juillet 1989 et celles de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990, et visant la clause résolutoire pour un montant de 1.068,83 €, au titre des loyers et charges arrêtés à la date du 16 janvier 2025.

Le défendeur n'ayant pas réglé les sommes visées au commandement dans le délai de deux mois, il y a lieu en conséquence de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont réunies à la date du 22 mars 2025.

Il résulte en outre des pièces versées aux débats (le bail, le commandement de payer et le décompte actualisé de la créance arrêté au 16 mars 2026) que le bailleur justifie de sa créance. Par conséquent, il convient de condamner Monsieur [H] [P] à payer à l'OPH ORNE HABITAT la somme de 2.140,02 €.

Cette somme portera intérêts au taux légal sur la somme de 1.068,83 € à compter du 21 janvier 2025 et à compter de la présente décision pour le surplus, conformément à l'article 1231-6 du Code civil.

Toutefois, le juge peut, même d'office, sur le fondement de l'article 24 V de la loi du 6 juillet 1989, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années au locataire en situation de régler sa dette locative, pendant le cours desquels les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus .

La situation financière du débiteur et l'accord du bailleur justifient de faire droit à sa demande de délais de paiement et d'autoriser Monsieur [H] [P] à se libérer de sa dette locative en 107 mensualités de 20 €, en plus du loyers et des charges courants, et le solde lors de la 108èmr mensualité selon les modalités précisées au dispositif. Les effets de la clause de résiliation de plein droit seront ainsi suspendus pendant le cours des délais accordés.

Monsieur [H] [P], qui succombe, supportera les dépens,incluant notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation et des dénonciations à la DDETSPP.

Compte tenu de l'équité et de la situation économique des parties, il convient de laisser à la charge de l'OPH ORNE HABITAT les frais irrépétibles de la procédure et de rejeter la demande formée au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

N° RG 25/00575 - N° Portalis DBZX-W-B7J-CZ6Q

En application de l'article 514 du Code de procédure civile, ce jugement est de droit exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le Juge des Contentieux de la Protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

CONDAMNE Monsieur [H] [P] à payer à l'OPH ORNE HABITAT la somme de 2.140,02 € au titre des loyers et indemnités d'occupation, selon décompte arrêté au 16 mars 2026, avec intérêts au taux légal sur la somme de 1.068,83 € à compter

du 21 janvier 2025 et à compter de la présente décision pour le surplus ;

DIT que Monsieur [H] [P] pourra s'acquitter de cette somme en 107 versements mensuels de 20 €, le 108ème versement correspondant au solde restant dû, majoré des intérêts et des frais, en plus du loyer courant et des charges, à compter du 15ème jour du mois suivant la signification de la présente décision;

CONSTATE que les effets de la clause de résiliation du bail sont intervenus le 22 mars 2025;

RAPPELLE que les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus pendant le cours de ces délais et qu'en cas de respect des modalités de paiement, la clause résolutoire sera réputée ne pas avoir joué et le bail initial reprendra effet en tous points, le propriétaire ne pouvant pas faire exécuter la condamnation à l'expulsion ;

DIT qu'à défaut de paiement d'une mensualité, due au titre de l'arriéré des loyers impayés ou du loyer et des charges courants :

- la totalité de la somme restant due deviendra immédiatement exigible,

- la clause résolutoire reprendra son plein effet,

- faute de départ volontaire des lieux loués, il pourra être procédé à l'expulsion de Monsieur [H] [P] et de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier, passé le délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux,

- le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du Code des procédures civiles d'exécution,

- Monsieur [H] [P] sera tenu au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, et ce jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux, cette somme sera révisée annuellement comme l'aurait été le loyer si le bail avait perduré,

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

RAPPELLE que ce jugement est de droit exécutoire à titre provisoire,

CONDAMNE Monsieur [H] [P] aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer du 21 janvier 2025 , de l'assignation et des dénonciations à la DDETSPP;

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits.

Le Greffier, Le Président,