Du 28 avril 2026

5AA

SCI/FH

PPP Contentieux général

N° RG 26/00389 - N° Portalis DBX6-W-B7K-3LZB

[K] [H] [A],
S.A. SEYNA

C/

[Z] [L]

- Expéditions délivrées à

- FE délivrée à
Me Marion LACOME D'ESTALENX

Le 28/04/2026

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
Pôle protection et proximité
[Adresse 1]

JUGEMENT EN DATE DU 28 avril 2026

JUGE : Madame Edith VIDALIE-TAUZIA, Magistrat

GREFFIER : Madame Frédérique HUBERT,

DEMANDEURS :

Monsieur [K] [H] [A]
né le 28 Février 1985 à [Localité 1]
[Adresse 2]
[Localité 2]

S.A. SEYNA
RCS [Localité 3] N° 843 974 635
[Adresse 3]
[Localité 4]

Tous deux représentés par Me Marion LACOME D'ESTALENX, Avocat au barreau de PARIS, membre de l'AARPI LACOME D'ESTALENX MARQUIS (plaidant) et par Me Mandy BECQUE (Avocat au barreau de BORDEAUX)

DEFENDEUR :

Monsieur [Z] [L]
né le 10 Janvier 1980
[Adresse 4],
[Localité 5]

Absent

DÉBATS :

Audience publique en date du 24 février 2026
délibéré du 21 avril 2026 prorogé au 28 avril 2026

PROCÉDURE :

Articles 480 et suivants du code de procédure civile.

QUALIFICATION DU JUGEMENT :

Réputé contradictoire et en premier ressort

Exposé du litige

Par acte sous seing privé du 23 avril 2024, M. [K] [A] a consenti à M. [Z] [L] un contrat de location d'un logement meublé à titre de résidence principale situé [Adresse 4], à [Localité 6], moyennant un loyer mensuel de 600 euros révisable outre une provision sur charges de 90 euros par mois.

Le bailleur, par l'intermédiaire de son agence de gestion locative, a souscrit par l'intermédiaire de GARANTME, un contrat de garantie des loyers impayées auprès de la société SEYNA.

Par acte du 18 juin 2025 visant à mettre en oeuvre la clause de résiliation de plein droit prévue par le bail, M. [K] [A] a fait commandement à M. [Z] [L] de payer la somme de 1.376,82 euros au titre de l'arriéré locatif.

Par acte introductif d'instance du 1er septembre 2025, M. [K] [A] et la société SEYNA ont fait assigner M. [Z] [L] à l'audience du 24 février 2026 du juge des contentieux de la protection, afin de faire constater que la résiliation du bail est

acquise de plein droit à compter du 18 août 2025 pour défaut de paiement des loyers et des charges ou subsidiairement faire prononcer cette résiliation pour le même motif, et obtenir :
- la condamnation de M. [Z] [L] à libérer les lieux de tous occupants de son chef et à rendre les clés à compter de la date du jugement à intervenir
- l'expulsion de M. [Z] [L] et tout occupant de son chef avec le concours si nécessaire de la force publique, à défaut de libération des lieux dans les délais impartis
- qu'il soit dit que 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
- sa condamnation au paiement de la somme de 2.773,64 euros au titre des loyers et charges dus au terme d'août 2025 inclus, montant à parfaire au jour du jugement, avec intérêts au taux légal à compter de la délivrance de l'assignation, selon la répartition suivante:
. la somme de 1.376,82 euros à M. [K] [A]
. la somme de 1.396,82 euros à la société SEYNA subrogée dans les droits de M. [K] [A] à hauteur de ce montant ;
- sa condamnation à payer à M. [K] [A] une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié, à compter de la résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux matérialisée par la remise des clés

- sa condamnation à payer à la société SEYNA la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux dépens incluant le coût du commandement de payer.

A l'audience du 24 février 2026, M. [K] [A] et la société SEYNA, représentés par avocat, ont maintenu leurs demandes en actualisant la créance à la somme de 5.584,10 euros, échéance de février 2026 incluse, répartie comme suit : 4.187,28 euros dus à M. [K] [A] et 1.396,82 euros dus à la société SEYNA.

M. [Z] [L], assigné à domicile avec dépôt de l'acte en l'étude du commissaire de justice, n'a pas comparu.

La juridiction n'a pas été destinataire d'un diagnostic social et financier.

Motifs de la décision

Sur le défaut de comparution du défendeur

En l'absence d'un défendeur, régulièrement assigné et en application de l'article 472 du Code de Procédure Civile, le juge fait droit à la demande dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et fondée.

M. [Z] [L], assigné à domicile avec dépôt de l'acte en l'étude du commissaire de justice, n'ayant pas comparu, il convient de statuer au vu des pièces produites par M. [K] [A], par jugement réputé contradictoire en premier ressort.

Sur la recevabilité de l'action

Conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, l'assignation a été régulièrement notifiée au représentant de l'État dans le département par courrier électronique le 1er septembre 2025, soit au moins six semaines avant la date de l'audience.

Le bailleur justifie également avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 le 19 juin 2025.

La procédure est donc régulière et l'action recevable au regard de ces dispositions.

Sur la résiliation du bail et ses effets

Il ressort des dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 en sa version résultant de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 en vigueur à compter du 29 juillet 2023, 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 effet que six semaines après un commandement demeuré infructueux. Cependant si le commandement prévoit un délai de deux mois pour régulariser la dette, ce délai continue à régir les relations entre les parties, et le locataire dispose d'un délai de deux mois pour régulariser la dette et non de six semaines.

Le bail signé par les parties contient une clause de résiliation pour défaut de paiement de tout ou partie du loyer à l'échéance fixée et prévoit un délai d'un mois pour régulariser la dette.

Par acte en date du 18 juin 2025 M. [K] [A] a fait délivrer à M. [Z] [L] un commandement de payer la somme de 1.376,82 euros au titre des loyers et charges échus dans un délai de deux mois, sous peine de résiliation du contrat.

Ce commandement comporte les mentions obligatoires prescrites à peine de nullité par l'article 24 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; il est régulier et ses causes selon le décompte produit n'ont pas été réglées dans le délai de deux mois de sa signification.

Par ailleurs M. [Z] [L] n'a pas repris le paiement du loyer et ne peut bénéficier de délais de paiement et de la suspension des effets de la clause de résiliation de plein droit sur le fondement de l'article 24 V et VII de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Dans ces conditions la résiliation du bail est acquise à la date du 19 août 2025 et sera constatée.

L'expulsion de M. [Z] [L] et de tout occupant de son chef sera autorisée à défaut de libération volontaire des lieux dans les conditions prévues par les articles L.411-1 et L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

En outre, il convient de fixer à compter de la date d'effet de la résiliation du bail une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer révisable selon les dispositions contractuelles et des charges que M. [Z] [L] aurait payé.

Sur les loyers et les indemnités d'occupation impayés

En application de l'article 7 de la loi du 89-462 du 6 juillet 1989 le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Dès lors que l'obligation au paiement est établie, il appartient au locataire de démontrer qu'il a payé les loyers et charges dont le paiement est réclamé.

En l'espèce, M. [K] [A] justifie de l'obligation de M. [Z] [L] de régler le loyer et les charges au titre du bail qui lui a été consenti par acte du 23 avril 2024.

Par ailleurs il découle de ce qui précède l'obligation pour M. [Z] [L] de régler une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer et des charges.

En outre l'article 1346-1 du code civil dispose que La subrogation conventionnelle s'opère à l'initiative du créancier lorsque celui-ci, recevant son paiement d'une tierce personne, la subroge dans ses droits contre le débiteur.
Cette subrogation doit être expresse.
Elle doit être consentie en même temps que le paiement, à moins que, dans un acte antérieur, le subrogeant n'ait

manifesté la volonté que son cocontractant lui soit subrogé lors du paiement. La concomitance de la subrogation et du paiement peut être prouvée par tous moyens.

Il résulte du décompte fourni à l'audience, non contesté par M. [Z] [L], qu'il est dû la somme de 5.584,10 euros jusqu'au mois de février 2026 inclus.

M. [Z] [L] sera condamné à payer cette somme, assortie des intérêts au taux légal à compter du 1er septembre 2025 sur la somme de 2.773,64 euros et du présent jugement sur le surplus, répartie comme suit :
- 4.187,28 euros au profit M. [K] [A]
- 1.396,82 euros au profit de la société SEYNA subrogée dans les droits de M. [K] [A].

Il sera en outre condamné à payer à M. [K] [A] les indemnités d'occupation continuant à courir à compter du mois de mars 2026.

Sur les demandes accessoires

Il résulte des dispositions de l'article 696 du code de procédure civile que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie. En outre l'article 700 du même code prévoit que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

M. [Z] [L], qui succombe, sera tenu aux dépens.

En application de l'article 700 du Code de Procédure Civile, M. [Z] [L] sera condamné à payer à M. [K] [A] la somme de 300 euros.

En application de l'article 514 du code de procédure civile la présente décision est de droit exécutoire par provision.

Par ces motifs

Statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par décision réputée contradictoire et en premier ressort ;

CONSTATE la résiliation du bail à la date du 19 août 2025, conformément à la clause de résiliation de plein droit ;

CONDAMNE M. [Z] [L] à quitter les lieux loués situés [Adresse 4], à [Localité 6] ;

AUTORISE, à défaut pour M. [Z] [L] de libérer volontairement les lieux, qu'il soit procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef avec si nécessaire le concours et l'assistance de la force publique, deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux conformément aux dispositions des articles L.411-1 et L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

FIXE à compter de la date d'effet de la résiliation du bail une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer révisable selon les conditions contractuelles augmenté de la provision sur charges (698,41 euros par mois à la date de l'audience), et de la régularisation au titre des charges ou taxes récupérables sur production de justificatifs ;

RAPPELLE que le sort des meubles en cas d'expulsion est régi par les articles L.433-1, L.433-2 et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE M. [Z] [L] à payer la somme de 5.584,10 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus jusqu'au mois de février 2026 inclus, assortie des intérêts au taux légal à compter du 1er septembre 2025 sur la somme de 2.773,64 euros et du présent jugement sur le surplus, selon la répartition suivante :
- 4.187,28 euros au profit M. [K] [A]
- 1.396,82 euros au profit de la société SEYNA ;

CONDAMNE M. [Z] [L] à payer à M. [K] [A] les indemnités d'occupation continuant à courir à compter du 1er mars 2026 jusqu'à la libération effective des lieux ;

CONDAMNE M. [Z] [L] aux dépens, comprenant notamment le coût du commandement de payer, de son dénoncé à la CCAPEX, le coût de l'assignation et de son dénoncé au Préfet de la Gironde ;

CONDAMNE M. [Z] [L] à payer à la société SEYNA la somme de 300 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

CONSTATE l'exécution provisoire de droit de la décision.

Ainsi jugé les jour, mois et an susdits.

LA GREFFIÈRE LA VICE PRÉSIDENTE chargée des contentieux de la protection