TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CHAMBERY

Juge des Contentieux de la Protection

-=-=-=-=-=-=-=-=-=-

ORDONNANCE DE REFERE
rendue le 28 Avril 2026

Numéro RG : N° RG 26/00042 - N° Portalis DB2P-W-B7K-E6PN

DEMANDEUR :

Office public d'aménagement et de construction de la Savoie, OPAC SAVOIE
[Adresse 1]
[Localité 1]

représenté par Maître Marie GIRARD-MADOUX de la SCP GIRARD-MADOUX ET ASSOCIES, avocats au barreau de CHAMBERY

DEFENDEUR :

Madame [P] [V]
[Adresse 2]
[Adresse 3]
[Localité 2]

comparante

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Carine HOËNY

Greffier : Liliane BOURGEAT

DEBATS :

Audience publique : 17 mars 2026

EXPOSÉ DU LITIGE

Par contrat signé le 12 juin 2013 à effet au 13 juin 2013, l'Office Public d'Aménagement et de Construction de la Savoie, ci-après l'OPAC SAVOIE, a donné à bail à Madame [P] [V] un local à usage d'habitation outre un garage et un jardin/terrasse situés [Adresse 4], pour un loyer mensuel de 429,16 euros pour le logement, ainsi que 38,11 euros pour le garage et 30,48 euros pour le jardin/terasse, outre une provision mensuelle sur charges.
Par acte de commissaire de justice en date du 29 octobre 2025, l'OPAC SAVOIE a fait signifier à Madame [P] [V] un commandement de payer visant la clause résolutoire, pour un montant en principal de 1192,90 euros.
Par acte de commissaire de justice en date du 26 janvier 2026, l'OPAC SAVOIE a fait assigner Madame [P] [V] devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Chambéry en référé, auquel il demande de :
- constater l'acquisition de la clause résolutoire au bénéfice du bailleur avec toutes ses conséquences,
- constater la résiliation de plein droit du contrat de bail à la date du 29 décembre 2025 et dire que Madame [P] [V] est occupante sans droit ni titre depuis cette date,
- ordonner l'expulsion de Madame [P] [V] ainsi que celle de tous occupants de son chef sous astreinte de 15 euros par jour de retard, et au besoin avec le concours de la force publique,
- condamner Madame [P] [V] à lui payer la somme provisionnelle de 2874,08 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation échus au 30 décembre 2025 ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et des charges à compter de la résiliation du contrat de bail jusqu'à la libération effective des lieux,
- rappeler que la décision à intervenir est assortie de plein droit de l'exécution provisoire,
- condamner Madame [P] [V] à lui payer la somme de 450 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner Madame [P] [V] aux dépens, comprenant notamment le coût du commandement de payer et de la notification de l'assignation au représentant de l'Etat dans le département.

À l'audience du 17 mars 2026, l'OPAC SAVOIE, représenté par son conseil, maintient l'intégralité de ses demandes, en réactualisant celle relative au paiement de l'arriéré locatif au montant de 3421,92 euros, selon décompte arrêté au 13 mars 2026. Il ajoute que le loyer du mois de février 2026 a été payé le 15 février 2026. Il indique ne pas s'opposer à l'octroi de délais suspensifs des effets de la clause résolutoire si la locataire les sollicite.
Madame [P] [V] comparaît et reconnaît être redevable de la somme réclamée par le demandeur. Elle déclare souhaiter rester dans le logement et propose d'apurer sa dette locative par le versement mensuel de la somme de 180 à 200 euros en sus des loyers et provisions sur charge. Elle précise être à la recherche d'un logement plus petit. Elle déclare être à la retraite et indique avoir dû rembourser 3800 euros de pension de réversion.
Le rapport des services sociaux a été reçu au greffe avant l'audience.
La décision a été mise en délibéré au 28 avril 2026.

MOTIFS DE LA DECISION
1°) Sur les textes applicables
L'article 1 du code civil dispose dans son premier alinéa que les lois et, lorsqu'ils sont publiés au Journal officiel de la République française, les actes administratifs entrent en vigueur à la date qu'ils fixent ou, à défaut, le lendemain de leur publication. Toutefois, l'entrée en vigueur de celles de leurs dispositions dont l'exécution nécessite des mesures d'application est reportée à la date d'entrée en vigueur de ces mesures.
Dans son avis du 13 juin 2024 (n°15007 P+B), la Cour de cassation a indiqué que les dispositions de l'article 10 de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023, en ce qu'elles modifient le délai minimal imparti au locataire pour s'acquitter de sa dette après la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail prévu par l'article 24 alinéa 1er et 1° de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, n'ont pas pour effet de modifier les délais figurant dans les clauses contractuelles des baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi.
En outre, l'article 1103 du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. La loi n°89-462 du 06 juillet 1989 poursuivant l'objectif à valeur constitutionnelle du droit au logement et relevant à ce titre d'un ordre public de protection du locataire, il est possible d'y déroger par des conventions particulières plus favorables au locataire que les dispositions légales.
En l'espèce, le contrat de bail a été conclu avant le 29 juillet 2023, date de publication de la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023 au journal officiel, et ce pour une durée d'un mois, renouvelable tacitement. Ainsi, si ce contrat de bail a été tacitement reconduit depuis l'entrée en vigueur de la loi précitée, il n'en demeure pas moins que les baux successifs

tacitement reconduits depuis cette date se sont contentés de reprendre les dispositions du bail initial fixant le délai de règlement de la dette suivant la délivrance du commandement de payer à deux mois. Ainsi, les parties ont manifestement entendus déroger à la disposition précitée relative à la diminution du délai de règlement de la dette suivant la délivrance du commandement de payer à six semaines, laquelle ne peut par suite recevoir application dans le cadre de la présente procédure.
S'agissant en revanche des dispositions de cette loi relatives à la réduction du délai de notification de l'assignation aux fins de constat de la résiliation du contrat de bail au représentant de l'Etat dans le département, celles-ci sont applicables en l'espèce, puisqu'il ne s'agit pas de modifier les délais fixés dans un contrat de bail en cours, tandis que l'assignation a été délivrée postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023.
En outre, les dispositions de la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023 relatives notamment au conditionnement des délais de paiement à la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience ou encore à la limitation de la suspension des effets de la clause résolutoire à cette dernière condition et sous réserve d'une demande faite en ce sens par les parties, sont applicables à la présente procédure, l'audience ayant eu lieu postérieurement à la date d'entrée en vigueur de cette loi, qui n'a pas pour effet de modifier les délais prévus dans un contrat de bail en cours.

2°) Sur la recevabilité de la demande de résiliation et d’expulsion
L’OPAC SAVOIE justifie de la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 qui en a accusé réception le 7 novembre 2025, soit plus de deux mois avant l'assignation, conformément aux dispositions de l’article 24.II de la loi du 06 juillet 1989.
Une copie de l’assignation a par ailleurs été notifiée à la Préfecture de la Savoie qui en a accusé réception le 26 janvier 2026, soit plus de six semaines avant l’audience, conformément aux dispositions de l’article 24.I de la loi du 06 juillet 1989 dans sa version postérieure à la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023.
L’action de l’OPAC SAVOIE est par conséquent recevable.

3°) Sur l’acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail portant sur le logement
Conformément à l’article 24 de la loi du 06 juillet 1989 dans sa version antérieure à la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023, 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 deux mois après la signification d’un commandement de payer resté infructueux.
En l’espèce, le contrat de bail conclu entre les parties le 13 juin 2013 contient une clause résolutoire, et un commandement de payer visant cette clause a été signifié à la locataire le 29 octobre 2025, pour la somme en principal de 1192,90 euros.
Ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de deux mois, de sorte qu’il y a lieu de constater que les conditions d’acquisition de la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail étaient réunies à la date du 30 décembre 2025.

4°) Sur la demande en paiement au titre de l’arriéré locatif
Selon les dispositions de 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.
En l’espèce, l’OPAC SAVOIE produit un décompte démontrant que Madame [P] [V] restait devoir, après soustraction des frais de poursuite la somme de 3206,88 euros, incluant l’échéance du mois de février 2026.
Madame [P] [V] reconnaît être redevable de cette somme et n’apporte aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de cette dette.
Elle sera par conséquent condamnée à payer à l’OPAC SAVOIE la somme de 3206,88 euros par provision.

5°) Sur les délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire
En application de l'article 24.V de la loi du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023 immédiatement applicable sur ce point, 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 quatrième alinéa de l'article 1343-5 s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi.
En vertu des dispositions de l'article 24.VII de la loi du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi n°86-1290 du 27 juillet 2023, 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.
En l'espèce, il résulte du décompte produit par le bailleur que Madame [P] [V] a repris le paiement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, notamment en réglant le loyer du mois de janvier et février 2026.
En outre, il résulte du diagnostic social et financier établi et des déclarations du défendeur à l'audience que Madame [P] [V] apparaît en situation de régler sa dette locative, et elle propose de s'acquitter de la somme mensuelle de 180 à 200 euros en sus du loyer et des provisions sur charges.
Dès lors, Madame [P] [V] sera autorisée à se libérer de sa dette selon les modalités qui seront précisées au dispositif de la présente décision.
Par ailleurs, Madame [P] [V] demande à pouvoir se maintenir dans les lieux, demande à laquelle le bailleur indique ne pas être opposé. Ce dernier ne s'oppose pas non plus à l'octroi de délais suspensifs.
L'effet de la clause résolutoire prévue par le contrat de bail sera par conséquent suspendu pendant le cours des délais ainsi accordés, de sorte que si les échéances sont réglées régulièrement, et la dette réglée dans sa totalité, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais joué.
À l'inverse, en cas de non paiement d'une échéance courante ou d'une mensualité supplémentaire fixée au dispositif, la clause résolutoire reprendra sa pleine efficacité et l'intégralité de la dette locative restée impayée sera immédiatement exigible par le bailleur.
Tout défaut de paiement des loyers et charges courants d'une part, ou des sommes dues au titre des délais de paiement d'autre part, justifiera en outre la condamnation de Madame [P] [V] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent au loyer et charges mensuels qui auraient été dus si le contrat de bail relatif au logement n'avait pas été résilié.

6°) Sur la demande d'astreinte
En application de l'article L131-1 du code des procédures civiles d'exécution, tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.
L'OPAC SAVOIE sollicite l'expulsion de Madame [P] [V] sous astreinte de 15 euros par jour de retard.
Compte tenu de l'octroi de délais de paiement et au regard du recours possible à la force publique en cas de non respect de ceux-ci, ce qui s'avère être une mesure de contrainte suffisante pour assurer l'exécution de la présente décision, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'astreinte.

7°) Sur les demandes accessoires
En application des articles 696 et suivants du code de procédure civile, Madame [P] [V], partie perdante, supportera la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure, qui comprendront notamment le coût de la notification de l'assignation à la préfecture, du commandement de payer et de l'assignation en référé.
Compte tenu de la situation économique de la locataire, il est par ailleurs équitable de débouter l'OPAC SAVOIE de sa demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
Il est rappelé que, conformément aux articles 489, 514 et 515 du code de procédure civile, la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge des contentieux de la protection, statuant en référé, publiquement, par ordonnance contradictoire rendue en

premier ressort,

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 12 juin 2013 entre l'Office Public d'Aménagement et de Construction de la Savoie et Madame [P] [V] concernant le local à usage d'habitation outre un garage et un jardin/terrasse situés [Adresse 5], [Localité 3] [Adresse 6], sont réunies à la date du 30 décembre 2025,
CONDAMNONS Madame [P] [V] à payer à l'OPAC SAVOIE la somme provisionnelle de 3206,88 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation du logement, comprenant le mois de janvier 2026 outre les loyers, charges et indemnités d'occupation dus postérieurement à raison de l'occupation du logement, avec intérêts au taux légal,
AUTORISONS Madame [P] [V] à s'acquitter de cette somme, outre les loyers et les provisions charges courants, en 17 mensualités de 180 euros chacune, et une 18ème mensualité qui soldera la dette en principal, frais et intérêts,
PRECISONS que chaque mensualité devra intervenir avant le 5 de chaque mois et pour la première fois le 5 du mois suivant la signification de la présente ordonnance,
SUSPENDONS l'effet de la clause résolutoire du contrat de bail relatif au logement pendant l'exécution des délais accordés,
DISONS que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise,
DISONS qu'en revanche, toute mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré lié au contrat de bail, restée impayée sept jours après la présentation d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception justifiera :
- que la clause résolutoire du contrat de bail relatif au logement retrouve son plein effet,
- que l'intégralité de la dette redevienne immédiatement exigible,
- qu'à défaut pour Madame [P] [V] d'avoir volontairement libéré les lieux dans les deux mois de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux,L'OPAC SAVOIE puisse faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous les occupants de son chef, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin est,
- que Madame [P] [V] soit condamnée à verser à l'OPAC SAVOIE une indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux,
CONDAMNONS Madame [P] [V] aux dépens qui comprendront notamment le coût de la notification de l'assignation à la préfecture, du commandement de payer et de l'assignation en référé,
DEBOUTONS l'OPAC SAVOIE de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile et de l'astreinte,
RAPPELONS que la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire, frais et dépens compris.
Ainsi, jugé et prononcé par mise à disposition au greffe du Tribunal judiciaire de Chambéry, le 28 avril 2026, par Madame Carine HOËNY, Juge des contentieux de la protection au Tribunal judiciaire de Chambéry assistée de Madame Liliane BOURGEAT, Greffier.

LE GREFFIER LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION