TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1] [1]

[1] Copie conforme délivrée
le :
à : La SARL ZIBIS PRODUCTION
prise en la personne de son gérant Monsieur [U] [N]
Et Monsieur Monsieur [U] [N]

Copie exécutoire délivrée
le :
à : Maître Jean-Emmanuel TOURREIL

Pôle civil de proximité
■

PCP JCP ACR fond

N° RG 25/11722 - N° Portalis 352J-W-B7J-DBUBA

N° MINUTE :
8/2026

JUGEMENT
rendu le 05 mai 2026

DEMANDERESSE
MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC dont le siège social est situé [Adresse 1]
représentée par Maître Jean-Emmanuel TOURREIL, avocat au barreau de PARIS,vestiaire D481

DÉFENDEURS
ZIBIS PRODUCTION
Société à Responsabilité Limitée dont le siège social est situé [Adresse 2] et dont l'adresse des lieux loués est [Adresse 3],
prise en la personne de son gérant Monsieur [U] [N]
non comparante, ni représentée

Monsieur [U] [N]
demeurant [Adresse 4]
non comparant, ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL
Patricia PIOLET, Vice-présidente, juge des contentieux de la protection
assistée de Christopher LEPAGE, Greffier,

DATE DES DÉBATS
Audience publique du 11 mars 2026

JUGEMENT
réputé contradictoire et en premier ressort prononcé par mise à disposition le 05 mai 2026 par Patricia PIOLET, juge des contentieux de la protection assistée de Christopher LEPAGE, Greffier
Décision du 05 mai 2026
PCP JCP ACR fond - N° RG 25/11722 - N° Portalis 352J-W-B7J-DBUBA

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte de commissaire de justice des 06 novembre 2025 et 17 décembre 2025, la société MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC a fait assigner la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, et ce dernier en qualité de caution, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris, aux fins notamment, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, d'acquisition de la clause résolutoire à titre principal et de résiliation judiciaire du bail à titre subsidiaire, d'expulsion sous astreinte de 20 euros par jour de retard, de condamnation solidaire à régler la somme de 17728,60 euros au titre des arriérés de loyers, indemnités d'occupation et charges, échéance d'octobre 2025 incluse, ainsi qu'une indemnité d'occupation correspondant au montant du loyer contractuel majoré de 10% et 1800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, et les entiers dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 11 mars 2026.

A cette date, la société MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC par l'intermédiaire de son avocat a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance, actualisant sa créance à la somme de 35423,60 euros au 04 mars 2026.

En défense, la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, et ce dernier, cité en qualité de caution, bien que régulièrement cités, n'ont pas comparu ni personne pour eux.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 05 mai 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

L'article 472 du code de procédure civile dispose que si le défendeur ne comparaît pas, le juge ne fait droit à la demande que s'il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

- Sur l'acquisition de la clause résolutoire du bail :

En l'espèce, il convient de rappeler que le bail litigieux est un bail soumis aux seules conditions contractuelles prévues au contrat et aux règles supplétives du code civil.

En application de l'article 1728 du code civil, dans un contrat de louage, le preneur est tenu de deux obligations principales, celle d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention et celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

Par ailleurs, aux termes de l'article 1224 du code civil, la résolution d'un contrat résulte soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice. Selon l'article 1225 du code civil, en présence d'une clause résolutoire, la résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait du seul fait de l'inexécution. La mise en demeure ne produit d'effet que si elle vise expressément la clause résolutoire.

L'article 1229 du même code précise que lorsque les prestations échangées ont trouvé leur utilité au fur et à mesure de l'exécution réciproque du contrat, il n'y a pas lieu à restitution pour la période antérieure à la dernière prestation n'ayant pas reçu sa contrepartie et que, dans ce cas, la résolution est qualifiée de résiliation.

En l'espèce, le bail conclu électroniquement le 15 avril 2025 à effet au 22 avril 2025 entre les parties porte sur un logement sis [Adresse 5], 1er étage, outre une place de parking n°76 au niveau-2 [Localité 2] [Adresse 6], pour un loyer mensuel de 3239 euros et Monsieur [N] s’est porté caution solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à l’égard de la société ZIBIS PRODUCTION par acte du même jour.

Le contrat de bail contient une clause résolutoire (article 15) et un commandement de payer visant cette clause et précisant le délai de paiement (6 semaines) pour échapper à l'acquisition de la clause résolutoire a été signifié à la société ZIBIS PRODUCTION le 20 août 2025, pour la somme en principal de 7111,60 euros.

Le commandement est demeuré infructueux de sorte qu’il y a lieu de constater que les conditions d’acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail étaient réunies au 02 octobre 2025.

Le commandement de payer n’a pas été dénoncé dans les 15 jours à Monsieur [N], caution, et ne lui est donc pas opposable.

La société ZIBIS PRODUCTION étant sans droit ni titre depuis le 02 octobre 2025, il convient d'ordonner son expulsion ainsi que l'expulsion de tous occupants de son chef, notamment Monsieur [N], selon les modalités fixées au dispositif de la présente décision.

Le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre la société ZIBIS PRODUCTION à quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

Il sera rappelé que le sort du mobilier garnissant le logement est prévu par les articles L433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution dont l’application relève, en cas de difficulté -laquelle n'est à ce stade que purement hypothétique-, de la compétence du juge de l’exécution et non de la présente juridiction.

- Sur le montant de l’arriéré locatif :

La société ZIBIS PRODUCTION est redevable des loyers impayés jusqu'à la date de résiliation du bail en application des articles 1103 et 1217 du code civil. Par ailleurs, le maintien dans les lieux postérieurement à la date d’expiration du bail constitue une faute civile ouvrant droit à réparation en ce qu'elle cause un préjudice certain pour le propriétaire dont l'occupation indue de son bien l'a privé de sa jouissance. Au-delà de cet aspect indemnitaire, l'indemnité d'occupation, qui est également de nature compensatoire, constitue une dette de jouissance correspondant à la valeur équitable des locaux.

En l’espèce la société MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC produit un décompte arrêté au 04 mars 2026, faisant apparaître que société ZIBIS PRODUCTION restait devoir la somme de 35423,60 euros.

Néanmoins, en l’absence des défendeurs à l’audience et afin de respecter le principe du contradictoire, il convient de retenir le montant de la dette locative tel que fixé dans l’acte introductif d’instance et confirmé par le décompte versé aux débats, expurgés des frais qui ne font pas partie de la dette locative, soit la somme de 17711,80 euros.

Au total, la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, sera condamnée à verser cette somme à la société CARAC, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, la caution ne pouvant être condamnée solidairement au paiement faute de dénonciation du commandement de payer à sa personne.

Le montant de l'indemnité d'occupation sera fixé à la somme prévue dans le bail résilié et il convient de condamner la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, et ce dernier en qualité de caution, solidairement, à son paiement dans les termes du dispositif, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à parfaite libération des lieux par remise des clés à la société CARAC ou à son mandataire, aucun élément ne venant justifier la majoration demandée.

- Sur l'exécution provisoire :

La présente décision est exécutoire à titre provisoire.

- Sur l'article 700 du code de procédure civile :

Il résulte des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile que : « Dans toutes les instances, 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. »

Il convient en équité de condamner la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, et ce dernier en qualité de caution, in solidum, à payer à la société MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC qui a dû engager des frais pour obtenir un titre exécutoire, une somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- Sur les dépens:

L'article 696 du code de procédure civile dispose : « 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 d'une autre partie ».

En l'espèce, la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, et ce dernier en qualité de caution, qui succombent, supporteront in solidum les dépens de l'instance qui comprendront le coût du commandement de payer, et de l'assignation.

PAR CES MOTIFS :

Le Juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris, statuant par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Constate l'acquisition de la clause résolutoire, à compter du 02 octobre 2025 du bail consenti par la société MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC à la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, portant sur des locaux situés [Adresse 5], 1er étage, outre une place de parking n°[Adresse 7];

Ordonne en conséquence à la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, devenue sans droit ni titre, ainsi qu'à tout occupant de son chef dont Monsieur [N] s'il occupe les lieux, de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification de la présente décision et à défaut, la société MUTUELLE

EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC pourra faire procéder à l'expulsion de la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, dont Monsieur [N] s'il occupe les lieux, le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

Rappelle que le sort des meubles sera alors régi par les dispositions des articles L. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

Condamne la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, et Monsieur [N], en qualité de caution, solidairement, à payer à la société MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer du logement actualisé, augmenté de la provision sur charges, qui aurait été payé si le bail s'était poursuivi, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux matérialisée par la remise des clés au bailleur ou à son mandataire, ou par l'expulsion ;

Condamne la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, à payer à la société MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC la somme de 17711,80 euros au titre des loyers, et/ou indemnités et charges impayés, échéance d'octobre 2025 incluse, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Rappelle que la présente décision est de droit exécutoire à titre provisoire ;

Condamne la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, et Monsieur [N] en qualité de caution, in solidum, à payer à la société MUTUELLE EPARGNE RETRAITE PREVOYANCE CARAC une indemnité de 1500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la société ZIBIS PRODUCTION représentée par Monsieur [N], gérant, et Monsieur [N], en qualité de caution, in solidum, au paiement des dépens de l'instance, qui comprendront le coût du commandement de payer et de l'assignation.

Jugement rendu par mise à disposition au greffe du tribunal judiciaire de PARIS le 05 mai 2026.

LE GREFFIER, LE PRÉSIDENT.