RÉFÉRÉ

Min N° 26/00224
N° RG 26/00355 - N° Portalis DB2Y-W-B7K-CENXK

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Le 07 Juillet 2026

Au tribunal judiciaire de Meaux, et devant Nous, Madame Victoria BARIGANT,Juge des contentieux de la protection, assistée de Madame Véronique SABBEN, Greffière, est venue en audience publique et en référé la cause suivante le 26 Mai 2026 et rendue en délibéré ce jour.

ENTRE :

DEMANDERESSE :

E.P.I.C. OPH DE [Localité 1]
[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Localité 2]

représentée par TOURAUT AVOCATS, avocat au Barreau de Meaux

D'UNE PART

ET :

DÉFENDEURS :

Monsieur [I] [F]
[Adresse 3]
[Localité 2]

comparant en personne,

Madame [M] [F]
[Adresse 3]
[Localité 2]

représentée par Monsieur [I] [F]

D'AUTRE PART

Le :

- expédition revêtue de la formule exécutoire et dossier remis à :
- copie certifiée conforme remise à :

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé en date du 10 juillet 2013, l'Office Public de l'Habitat de [Localité 1] dénommé «OPH DE [Localité 1]» (ci-après OPH DE [Localité 1]) a donné à bail à Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] un appartement à usage d'habitation situés [Adresse 4], bâtiment 1 (appartement n°459, 2e étage) à [Localité 3] assorti d'une cave (lot n°459) et d'un emplacement de stationnement situés à la même adresse, pour un loyer initial hors charges de 416,11 euros.

Suivant exploit de commissaire de justice en date du 8 octobre 2025, l'OPH DE [Localité 1] a fait signifier aux locataires un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire et portant sur le montant en principal de 1.770,87 euros.

Suivant exploit de commissaire de justice en date du 26 février 2026, l'OPH DE COULOMMIERS a fait assigner Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] devant le juge des contentieux de la protection siégeant au sein du pôle de proximité du tribunal judicaire de Meaux statuant en référé, aux fins de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

Constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail, Ordonner l'expulsion des locataires et de tous occupants de leur chef, avec l'assistance de la force publique si nécessaire, Condamner solidairement Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] à lui verser la somme provisionnelle de 2.459,04 euros au titre des loyers et charges impayés dus au 31 décembre 2025, avec intérêt au taux légal à compter du commandement de payer sur la somme de 1.770,87 euros et de l'assignation pour le surplus, outre une indemnité d'occupation provisionnelle mensuelle égale au montant des loyers et des charges qui auraient été dus en cas de non résiliation du bail et ce jusqu'à libération effective des lieux, révisable dans les mêmes conditions que le loyer,Condamner solidairement les défendeurs à lui verser la somme de 700 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les dépens, en ce compris le coût du commandement visant la clause résolutoire.
L'affaire a été appelée à l'audience du 26 mai 2026, à laquelle elle a été retenue.

A l'audience, l'OPH DE [Localité 1], représentée par son conseil, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance et actualise sa créance à la somme de 2.777,84 euros, selon un décompte en date du 18 mai 2026, échéance d'avril 2026 incluse. Elle n'est pas opposée à ce que des délais de paiement soient octroyés et la clause résolutoire suspendue, précisant que le paiement intégral du loyer courant a été repris avant l'audience (mois de mars et avril 2026).

Monsieur [I] [F] comparaît en personne, et est autorisé par le tribunal à adresser le pouvoir de représentation de Madame [M] [B] épouse [F], son épouse. Il reconnait le montant de la dette, demande à se maintenir dans le logement et sollicite des délais de paiement à hauteur de 100 euros mois en sus des loyers et charges courantes pour apurer la dette. Il actualise la situation personnelle et financière du couple. Il expose que le couple a déposé un dossier auprès de la commission de surendettement des particuliers de la Seine et Marne et qui a été déclaré recevable le 13 mars 2026, dont il justifie à la barre, le juge ayant invité les parties à produire tous les éléments relatifs à l'existence d'une procédure de surendettement conformément à l'article 24 V de la loi du 6 juillet 1989.
Il est porté à la connaissance des parties le diagnostic social et financier reçu au greffe avant l'audience et il est donné

lecture de ses conclusions à l'audience.

A l'issue des débats, la décision est mise en délibéré au 7 juillet 2026.

Par message électronique reçu au greffe le 26 mai 2026, Monsieur [I] [F] a transmis le pouvoir spécial de représentation de Madame [M] [B] épouse [F] ainsi que la copie de sa pièce d'identité. La décision sera contradictoire.

1/5

MOTIFS DE LA DECISION

En application des dispositions des articles 834 et 835 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du contentieux de la protection peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend, et, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Il peut également, lorsque l'obligation n'est pas sérieusement contestable, allouer une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Sur la recevabilité de la demande de résiliation et d'expulsion

Conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, l'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 27 février 2026 soit au moins six semaines avant l'audience, et la situation a été signalée à la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) le 9 octobre 2025, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 26 février 2026.

En conséquence, l'action introduite par l'OPH DE [Localité 1] est recevable.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire

Le bail conclu le 10 juillet 2013 par les parties contient une clause résolutoire (clause n°11) prévoyant qu'en cas de défaut de paiement, le bail sera résilié de plein droit deux mois après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans sa version applicable lors de la conclusion du bail.

Un commandement de payer visant cette clause a été signifié par exploit de commissaire de justice aux locataires le 8 octobre 2025, pour la somme en principal de 1.770,87 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 étaient réunies le 9 décembre 2025.

Sur le montant de l'arriéré locatif et l'indemnité d'occupation

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

Aux termes de l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

Aux termes de l'article 4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, toute clause qui autorise le bailleur à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ainsi que toute clause qui fait supporter au

locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance et les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile sont réputées non écrites.

Aux termes de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il ressort du décompte fourni par le bailleur que la dette locative s'élève, à 2.777,84 euros au 18 mai 2026, échéance d'avril 2026 incluse (dernier versement au crédit : 635 euros le 29 avril 2026). Ce décompte ne comprend pas de frais.

Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] n'apportent aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de la dette, qu'ils reconnaissent d'ailleurs à l'audience.

Les locataires seront condamnés à verser cette somme à titre provisionnel au bailleur.

Ils y seront condamnés solidairement compte tenu de la solidarité légale des dettes ménagères de l'article 220 du code civil.

2/5
Compte-tenu de la procédure de surendettement en cours, il convient de préciser que l'exécution de la présente décision s'effectuera selon les modalités d'apurement de la dette et/ou d'effacement qui seront adoptées dans le cadre de ladite procédure.

Sur les délais de paiements suspensifs de l'acquisition de la clause résolutoire

Conformément aux articles 24 V de la loi du 6 juillet 1989 et 1343-5 du code civil, 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 au locataire en situation de régler sa dette locative.

En application de l'article 24 VI de la loi du 6 juillet 1989, par dérogation à l'article 24 V, lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes :
1° Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.
L'article 24 VII de la même loi dispose que 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 fixées par le juge. Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

En l'espèce, Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] ont indiqué spontanément à l'audience leur volonté de se maintenir dans les lieux. Conformément aux dispositions de l'article 12 du code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. Il convient donc d'analyser la volonté de se maintenir dans les lieux comme une demande d'octroi de

délais de paiement suspensifs d'acquisition de la clause résolutoire. Ils proposent des échéances à hauteur de 100 euros par mois.

Il ressort des déclarations à l'audience et du diagnostic social et financier adressé au tribunal que Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] ont trois enfants dont un enfant à charge, que Monsieur [I] [F] est salarié et perçoit une rémunération mensuelle de 1680 euros et que Madame [M] [B] épouse [F] travaille en intérim avec des ressources variables, qu'ils ont des dettes liées à des crédits à la consommation à hauteur de 30.145,71 euros.

Par ailleurs, Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] ont été déclaré recevables le 13 mars 2026 en leur demande de traitement de sa situation de surendettement, et il ressort des débats que le paiement intégral du loyer et des charges a été repris avant la date de l'audience.

Compte tenu de cette décision, il convient de suspendre les effets de la clause résolutoire sous réserve du respect des délais de paiement accordés en application de l'article 24 VI 1° de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 23 novembre 2018, selon les modalités fixées au dispositif.
Les locataires seront autorisés à se libérer de leur dette locative suivant 27 mensualités de 100 euros, et une 28ème mensualité soldant la dette en principal et intérêts. Ces mensualités seront dues à compter du premier mois suivant la signification de la présente décision, et à la date d'exigibilité du loyer courant.

3/5
Il est rappelé aux parties que :
En application de l'article 24 VI de la loi du 6 juillet 1989, ces délais de paiement sont applicables selon les cas jusqu'à approbation du plan conventionnel de redressement, la décision imposant des mesures, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou avec liquidation judiciaire ou toute autre décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.
En application de l'article L.714-1 du code de la consommation, si le bailleur est avisé de nouveaux délais et modalités de paiement de la dette fixés par la commission de surendettement pendant le cours des délais de paiement accordés par la présente décision, ces délais et modalités se substituent à ceux accordés, des dispositions particulières étant prévues en cas de moratoire de paiement de la dette locative.
En tout état de cause, il sera rappelé au dispositif de la présente décision, comme il l'a été à l'audience, que ces mensualités sont dues en plus du loyer courant, et que tout manquement des locataires au paiement de leur loyer courant ou d'une mensualité due entraînera l'acquisition de la clause résolutoire et donnera au bailleur la possibilité d'expulser les locataires, ces derniers devenant par suite et en outre redevables solidairement d'une indemnité d'occupation mensuelle provisionnelle d'un montant équivalent au loyer et aux charges dus en l'absence de résiliation du contrat de bail, jusqu'à parfaite libération des lieux.

Sur les autres demandes

Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F], qui perdent le procès, seront condamnés in solidum aux dépens conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité commande de ne prononcer aucune condamnation au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il sera rappelé que la présente décision est exécutoire de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, en référé, par décision contradictoire, susceptible d'appel, et prononcée par mise à disposition au greffe,

Au principal, RENVOIE les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais, dès à présent, vu l'urgence et l'absence de contestation sérieuse,

CONSTATE la résiliation à compter du 9 décembre 2025 du contrat de bail conclu le 10 juillet 2013 entre l'Office Public de l'Habitat de [Localité 1] dénommé « OPH DE [Localité 1] » et Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F], portant sur un local d'habitation situé [Adresse 4], bâtiment 1 (appartement n°459, 2e étage) à [Localité 3] assorti d'une cave (lot n°459) et d'un emplacement de stationnement situés à la même adresse,

CONDAMNE solidairement Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] à verser à l'Office Public de l'Habitat de [Localité 1] dénommé « OPH DE [Localité 1] » (ci-après OPH DE [Localité 1]) la somme provisionnelle de 2.777,84 euros au titre de leur dette locative au 18 mai 2026, échéance d'avril 2026 incluse,

AUTORISE Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] à s'acquitter de cette somme en 27 mensualités de 100 euros, et une 28ème mensualité soldant la dette en principal et intérêts,

PRECISE que ces mensualités seront dues à la date prévue contractuellement pour le versement du loyer courant, en sus du loyer courant, et pour la première fois le mois suivant la signification de la présente décision,

PRECISE que les modalités d'exécution de la présente décision devront tenir compte de la décision de la commission de surendettement des particuliers de la Seine et Marne,

4/5
RAPPELLE que ces délais de paiement sont applicables selon les cas jusqu'à approbation du plan conventionnel de redressement, la décision imposant des mesures, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou avec liquidation judiciaire, toute autre décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement,

RAPPELLE que si le bailleur est avisé de nouveaux délais et modalités de paiement de la dette fixés par la Commission de surendettement des particuliers pendant le cours des délais de paiement accordés par la présente décision, ces délais et modalités se substituent à ceux accordés,

SUSPEND l'effet de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais accordés,

DECIDE en revanche qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité ou du loyer à son terme :
La clause résolutoire retrouvera ses entiers effets et le bail sera résilié à compter du manquement,Le solde de la dette deviendra immédiatement exigible,Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] devront quitter les lieux situés [Adresse 4], bâtiment 1 (appartement n°459, 2e étage ; cave n°459 ; emplacement de stationnement) à [Localité 3] en respectant les obligations de tout locataire sortant (état des lieux et remise des clés notamment)Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] seront tenus solidairement au paiement à titre provisionnel d'une indemnité d'occupation mensuelle payable au plus tard le dernier jour de chaque mois et égale au montant des loyers qui auraient été dus en cas de non-résiliation du bail augmenté des charges dûment justifiées et ce jusqu'à parfaite libération des lieux,Qu'à défaut pour Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] d'avoir libéré les lieux deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux délivré par le bailleur, il sera procédé à leur expulsion et celle de tous occupants de leur chef, avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si besoin est, et au transport des meubles laissées dans les lieux aux frais de l'expulsé dans un garde-meuble désigné par ce dernier ou à défaut par le bailleur,
DIT n'y avoir lieu à paiement d'une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

REJETTE pour le surplus les demandes des parties,

CONDAMNE in solidum Monsieur [I] [F] et Madame [M] [B] épouse [F] aux dépens, qui comprendront notamment le coût

du commandement visant la clause résolutoire,

RAPPELLE que la présente décision est revêtue de l’exécution provisoire.

La greffière La juge

5/5