N° RG 26/00128 - N° Portalis DBYL-W-B7K-DKQY

RÉPUBLIQUE FRANCAISE _ AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DAX

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

JUGEMENT DU 07 Juillet 2026

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRESIDENT : Adeline MUSSILLON
GREFFIER : Delphine DRILLEAUD

DEMANDEUR(S) :

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DES LANDES, sis [Adresse 1]
représenté par Maître Sabine CAPES de la SELARL TOURRET CAPES, avocats au barreau de MONT-DE-MARSAN

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur [S] [K] [O], demeurant [Adresse 2]
comparant en personne

DÉBATS AUDIENCE PUBLIQUE : 02 Juin 2026

JUGEMENT MIS A DISPOSITION AU GREFFE : 07 Juillet 2026

copie délivrée à Me CAPES
M. [O]

FAITS ET PROCÉDURE

Selon acte sous-seing privé du 13 octobre 2014, l'Office Public de l'Habitat du département des Landes (ci-après l'OPH) a donné à bail à Monsieur [S] [O] un logement situé [Adresse 2] à [Localité 1] (40), moyennant un loyer mensuel initial de 609,75 euros, outre la somme de 12,66 euros à titre de provision sur charges, 16,86 euros pour le jardin et/ou la terrasse et 33,75 euros pour le garage.

Par acte du 20 octobre 2025, le bailleur a fait délivrer au preneur un commandement de payer visant la clause résolutoire prévue au bail.

Par acte du 12 mars 2026, l'OPH a assigné Monsieur [S] [O] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de Dax afin de voir, au visa de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 :

- constater la résiliation du contrat de location au 22 décembre 2025, jour d'acquisition de la clause résolutoire,
- ordonner en conséquence l'expulsion de corps et de biens du locataire, ainsi que celle de tous les occupants de son chef, dès que le délai légal sera expiré et au besoin avec le concours et l'assistance de la force publique,
- condamner Monsieur [S] [O] au paiement de la somme de 2553,47 euros au titre de l'arriéré locatif, avec intérêts de droit à compter du commandement de payer,
- le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges à compter du 22 décembre 2025 et jusqu'à la libération effective des lieux,
- le condamner au paiement de la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement de payer.

A l'audience du 2 juin 2026, l'OPH représenté par son conseil a soutenu ses demandes et actualisé sa créance. Il a indiqué que le paiement du loyer avait repris et qu'il était d'accord pour l'octroi des délais de paiement et de la suspension de la clause résolutoire.

Monsieur [S] [O] a exposé sa situation actuelle et demandé des délais de paiement.

MOTIFS

I. Sur la condamnation au paiement de l'arriéré locatif

Au vu du décompte actualisé, la dette locative s'élevait à la somme de 2263,86 euros à la date du 27 mai 2026 (échéance du mois d'avril 2026 incluse).

Il convient de condamner Monsieur [S] [O] au paiement de cette somme, avec intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement.

II. Sur les délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire

Aux termes de l'article 24-I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans sa version applicable à la cause, 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 un commandement de payer demeuré infructueux.

Selon l'article 24 V de ladite loi, 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.

L'article 24 VII dispose par ailleurs 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. 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. Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés 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, le bail signé par les parties contient une clause résolutoire qui prévoit que le bail sera résilié de plein droit à défaut de paiement des loyers et après un commandement de payer resté infructueux.

Par acte du 20 octobre 2025, l'OPH a fait délivrer à Monsieur [S] [O] un commandement de payer la somme de 2619,29 euros en principal, visant la clause résolutoire.

La dette n'a pas été apurée dans le délai imparti par le commandement, les conditions sont par conséquent réunies pour que la résiliation du bail intervienne de plein droit.

Cependant, compte tenu de l'accord des parties et les conditions légales étant réunies, il convient d'accorder à Monsieur [S] [O] des délais de paiement.

Les effets de la clause résolutoire seront suspendus si le loyer, les charges courantes et l'arriéré de la dette sont payés par Monsieur [S] [O] dans les délais accordés, selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision.

En cas de non respect des modalités de paiement, le solde de la dette deviendra immédiatement exigible et la clause résolutoire reprendra plein et entier effet, en conséquence de quoi le bailleur pourra immédiatement faire procéder à l'expulsion sans délai du locataire et de tous occupants de son chef, en la forme accoutumée et avec l'assistance de la force publique s'il y a lieu, le locataire devant payer au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du dernier loyer augmenté des charges jusqu'à la libération des lieux.

III. Sur les demandes accessoires

Monsieur [S] [O], partie perdante, sera condamné aux dépens par application de l'article 696 du code de procédure civile, en ce compris le coût du commandement de payer.

L'équité commande en revanche de laisser à la charge du demandeur les frais irrépétibles non compris dans les dépens, prévus par l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail sont réunies,

CONDAMNE Monsieur [S] [O] à verser à l'OPH la somme de 2263,86 euros (décompte arrêté au 27 mai 2026) au titre de l'arriéré locatif, avec intérêts au taux légal à compter de la signification du jugement,

AUTORISE Monsieur [S] [O] à s'acquitter de cette somme, outre le loyer et les charges courantes, en mensualités de 100 euros chacune et une dernière mensualité qui soldera la dette en principal, frais et intérêts,

PRECISE que chaque mensualité devra intervenir avant le 10 de chaque mois et pour la première fois avant le 10 du mois suivant la signification du présent jugement,

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

DIT que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n’avoir jamais été acquise,

DIT qu’en revanche, toute mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l’arriéré, restée impayée quinze jours après l’envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, justifiera :

* que la clause résolutoire retrouve son plein effet,

* que le solde de la dette devienne immédiatement exigible,

* qu'à défaut pour le preneur d’avoir volontairement quitté le logement dans les deux mois de la délivrance d’un commandement de quitter les lieux, le bailleur 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 s’agissant de l’enlèvement, du transport et de la séquestration des meubles et objets mobiliers dans tel garage ou tel garde-meubles, il appartiendra au bailleur de respecter les dispositions du code des procédures civiles d’exécution applicables en la matière,

* que le preneur soit condamné à verser au bailleur une indemnité mensuelle d’occupation 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,

DEBOUTE l’OPH de sa demande au titre des dispositions de l’article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Monsieur [S] [O] aux dépens de la présente procédure,qui comprendront notamment le coût du commandement de payer.

La minute a été signée par le Juge et le Greffier aux jour, mois et an susdits.

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous les commissaires de justice sur ce requis, de mettre la présente décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d’y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu’ils en seront légalement requis.

La greffière, La vice-présidente,

Delphine DRILLEAUD Adeline MUSSILLON