TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BERGERAC

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

DOSSIER N° : N° RG 26/00041 - N° Portalis DBXO-W-B7K-C776
CODE NAC :5AA

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Par mise à disposition au greffe le 09 juillet 2026,

Nous, Frédérique POLLE, magistrat à titre temporaire au tribunal judiciaire de Bergeracassistée de Muriel DOUSSET, greffier

Après débats à l'audience publique du 05 mai 2026, l'ordonnance suivante a été rendue ;

DANS L'AFFAIRE QUI OPPOSE :

D'une part,

DEMANDEUR :

PERIGORD HABITAT,établissement public inscrit au RCS de PERIGUEUX sous le numéro 272 400 011, dont le siège social est sis [Adresse 1], agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux,
comparant par l'intermédiaire de madame [D] [Y], munie d'un pouvoir régulier,

ET

D'autre part,

DÉFENDERESSE :

Madame [B] [L], demeurant [Adresse 2]
comparant en personne

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 9 mai 2025, l'office public de l'habitat PERIGORD HABITAT a donné à bail à madame [B] [L] un local à usage d'habitation situé [Adresse 3] à [Localité 1], moyennant un loyer mensuel révisable de 289,97 euros outre une provision sur charges de 39,15 euros par mois, soit un total de 329,12 euros.

Des loyers étant restés impayés, l'office public de l'habitat PERIGORD HABITAT a fait délivrer le 3 décembre 2025 à madame [B] [L] un commandement de payer visant la clause résolutoire.

Par acte de commissaire de justice délivré le 26 février 2026, l'office public de l'habitat PERIGORD HABITAT a fait assigner sa locataire, madame [B] [L] en référé, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de BERGERAC, aux fins de voir :

Renvoyer les parties au principal,
Mais dès à présent, en raison de l'urgence, les mesures sollicitées ne se heurtant à aucune contestation,

Prononcer, par application de la clause résolutoire, la résiliation du contrat de location consenti par PERIGORD HABITAT à compter du 13 janvier 2026,Prononcer par conséquent l'expulsion de madame [L] [B], De ce fait, dire que dans les deux mois à compter de la signification du commandement, madame [L] [B] devra libérer, tant de sa personne que de ses biens, que de tous occupants de son chef, le logement situé [Adresse 2],Dire que faute par elle de quitter volontairement le logement, il sera procédé à son expulsion, avec, au besoin, le concours de la force publique et d'un serrurier,Condamner provisionnellement madame [L] [B] au paiement de la somme principale de 2261,72 euros au titre des loyers exigibles de mai 2025 à octobre 2025, la créance de la demanderesse n'étant en aucune manière contestable, arrêtée au 31 octobre 2025,Condamner madame [L] [B] au paiement des loyers échus à compter de cette date jusqu'à celle de la résiliation intervenue le 13 janvier 2026,Condamner la locataire au paiement d'une indemnité d'occupation au moins égale au montant des loyers et charges antérieurement payés, indemnité d'occupation due mensuellement par madame [L] [B] à compter de la date de résiliation jusqu'à la libération effective des lieux,Condamner madame [B] [L] au paiement de la somme de 150 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les intérêts au taux légal à compter de la date du jugement en application de l'article 1231-7 du code civil,Condamner madame [L] [B] aux entiers dépens, incluant notamment le coût du commandement de payer.
L'affaire a été appelée à l'audience du 5 mai 2026 à laquelle elle a été examinée.

****

L'office public de l'habitat PERIGORD HABITAT, comparant en personne par le biais de son représentant légal, a sollicité le bénéfice de son acte introductif d'instance en actualisant sa demande principale en paiement à la somme de 2804,20 euros arrêtée au mois d'avril 2026, terme d'avril 2026 inclus. Elle a indiqué ne pas être opposée à l'octroi de délais de paiement avec suspension de la clause résolutoire.
****

Madame [B] [L], comparant en personne, a reconnu devoir les sommes qui lui sont réclamées, pour le règlement desquelles elle a sollicité des délais de paiement avec suspension de la clause résolutoire. Elle a proposé de s'acquitter de sa dette par versements de 80 euros par mois en plus du loyer courant si les effets de la clause résolutoire étaient suspendus.

****

Les conclusions de l'enquête sociale réalisée par la Préfecture, conformément aux dispositions de l'article 114 de la loi du 28 juillet 1998, ont été portées à la connaissance des parties.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 9 juillet 2026 par mise à disposition au greffe conformément aux dispositions de l'article 450 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité :

En application de l'article 24 II de la loi du 6 juillet 1989, les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX). Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à l'article 821-1 du code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'office public de l’habitat PERIGORD HABITAT a saisi au moins deux mois avant l'audience la CCAPEX de l'engagement d'une procédure contentieuse à l'encontre de sa locataire, cette dernière ayant réceptionné la notification le 27 février 2026.

Par ailleurs, l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée par le commissaire de justice au représentant de l'Etat au moins les six semaines avant l'audience.

L'assignation ayant été dénoncée le 27 février 2026 au représentant de l'Etat, pour l'audience du 5 mai 2026, l'action est donc recevable.

Sur la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire :
Le contrat signé par les parties prévoit une clause résolutoire de plein droit à défaut de paiement du loyer et de ses accessoires six semaines après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux.

Par acte de commissaire de justice du 3 décembre 2025, l'office public de l’habitat PERIGORD HABITAT a fait délivrer à madame [B] [L] un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant de 2261,72 euros, reproduisant les dispositions des articles 24 de la loi du 6 juillet 1989 et celles de l’article 6 de la loi du 31 mai 1990 au titre des loyers et charges arrêtés à la date du 28 novembre 2025, lequel est demeuré infructueux.

La défenderesse n'ayant pas réglé les sommes visées au commandement dans le délai six semaines, il y a lieu en conséquence de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont réunies à la date du 14 janvier 2026.

Sur la demande en paiement des loyers et charges :

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le contrat est une obligation essentielle du locataire, résultant tant des dispositions contractuelles du bail signé entre les parties que de l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989.

En l'espèce, il résulte des pièces versées aux débats que madame [B] [L] n'a pas réglé avec régularité le montant des loyers, charges et indemnités d'occupation, de sorte qu'à ce titre reste due au mois d’avril 2026 la somme de 2804,20 euros, terme d’avril 2026 inclus, après déduction des frais de procédure à hauteur de 318,51 euros.

La créance étant justifiée, il convient en conséquence de condamner madame [B] [L] au paiement à titre provisionnel de la somme de 2804,20 euros, assortie des intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance.

Sur les délais de paiement :

Le juge peut, sur le fondement de l'article 24 V de la loi du 6 juillet 1989, 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.

En l'espèce, il ressort des éléments du débat que madame [B] [L] a repris le paiement du loyer courant et qu'elle perçoit des revenus à hauteur de 1130 euros mensuels composés de prestations sociales et qu'elle perçoit également les APL à hauteur de 61 euros par mois.

Au vu de ces éléments, il convient de faire droit à la demande de délais de paiement et d'autoriser madame [B] [L] à se libérer de sa dette locative en 35 mensualités de 80 euros le 15 de chaque mois et pour la première fois le 15 du mois suivant la signification du présent jugement, en sus des loyers courants, étant rappelé que la 35ème mensualité doit impérativement apurer le solde de la dette.

Il convient d'attirer l'attention de madame [B] [L] sur le fait que le défaut de paiement d'une seule mensualité à son échéance entraînerait la déchéance du terme et que la totalité du solde restant dû deviendra alors immédiatement exigible.

Sur la suspension de la clause résolutoire :

En application de l'article 24 VII de la loi du 6 juillet 1989, 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 d'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 fixées par le juge.

En l'espèce, madame [B] [L] a repris le paiement intégral du loyer avant l'audience et sollicite la suspension des effets de la clause résolutoire.

Des délais de paiement ayant été accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Si madame [B] [L] se libère dans le délai et selon les modalités fixées ci-dessus, en sus du paiement du loyer courant, la clause de résiliation de plein droit sera réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire :

la totalité de la somme restant due deviendra immédiatement exigiblemadame [B] [L] sera tenue au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer révisé, augmenté des charges qui auraient été dues si le bail s'était poursuivila clause résolutoire reprendra son plein effetil pourra être procédé à l'expulsion de madame [B] [L] selon les modalités prévues au dispositif ci-après,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.

Sur les demandes accessoires :

Compte tenu de l'équité et de la situation économique des parties, il serait inéquitable de laisser à la charge de l'office public de l'habitat PERIGORD HABITAT les sommes exposées par elle dans la présente instance et non comprises dans les dépens. Il convient donc de condamner madame [B] [L] à lui verser une somme de 150 sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Madame [B] [L], qui succombe, supportera les dépens, incluant le coût du commandement de payer et de l'assignation.

L'exécution provisoire est de droit en application de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Frédérique POLLE, magistrat à titre temporaire, statuant en référé, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Au principal, RENVOYONS les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais dès à présent et par provision, vu l'urgence,

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont réunies à la date du 14 janvier 2026,

CONDAMNONS madame [B] [L] à payer à l'office public de l'habitat PERIGORD HABITAT la somme de 2804,20 euros (deux-mille-huit-cent-quatre euros et vingt centimes) au titre des loyers et charges arrêtés au mois d'avril 2026, terme d'avril 2026 inclus,

DISONS que cette somme produira intérêts au taux légal à compter du présent jugement,

AUTORISONS madame [B] [L] à s'acquitter de la dette par 35 mensualités de 80 euros le 15 de chaque mois et pour la première fois le 15 du mois suivant la signification du présent jugement, en sus des loyers courants, étant rappelé que la 35ème mensualité doit impérativement apurer le solde de la dette,

SUSPENDONS les effets de la clause résolutoire pendant le cours de ces délais, laquelle sera réputée n'avoir jamais joué si madame [B] [L] se libère dans les délais et modalités ainsi fixés en sus du paiement du loyer courant,

DISONS qu'à défaut de paiement de l'arriéré ou du loyer courant :

la totalité de la somme restant due deviendra immédiatement exigiblela clause résolutoire reprendra son plein effetfaute de départ volontaire des lieux loués, il pourra être procédé à l'expulsion de madame [B] [L] et de tous occupants de son chef, avec le concours de la force publique et d'un serrurier, passé le délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, conformément aux dispositions des articles L.412-1 et suivants, R.411-1 et suivants, R.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécutionle sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécutionmadame [B] [L] sera tenue au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer révisé, augmenté des charges qui auraient été dues si le bail s'était poursuivi,
DÉBOUTONS les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

CONDAMNONS madame [B] [L] à payer à l'office public de l'habitat PERIGORD HABITAT la somme de 150 euros (cent-cinquante) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS madame [B] [L] aux dépens, en ce compris le coût du commandement de payer et de l'assignation,

RAPPELONS que l'exécution provisoire est de droit.

Ainsi fait et prononcé par mise à disposition au greffe, les jour, mois et an sudits, la présente décision a été signée par Frédérique POLLE, magistrat à titre temporaire et Muriel DOUSSET, greffier.

LE GREFFIER LA PRÉSIDENTE