RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 26/00425 - N° Portalis DB3Z-W-B7K-HRJP

MINUTE N° :

Notification

Copie certifiée conforme

délivrée le :

à : [C] [P]

Copie exécutoire délivrée

le :

à : Me [T] [S]
COUR D'APPEL DE [Localité 1] DE [Localité 2]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-DENIS

JUGEMENT
DU 22 JUIN 2026
-
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

PARTIES

DEMANDEUR(S) :

S.C.I. LA BRETAGNE 1997
[Adresse 1]

[Adresse 2]
[Localité 3] ([Localité 2])
représentée par Me Normane OMARJEE de la SELARL KER AVOCATS, avocat au barreau de SAINT-PIERRE DE LA REUNION
substitué par Me Thibaut BESSUDO, avocat au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

DÉFENDEUR(S) :

Monsieur [C] [P]
[Adresse 3]
[Adresse 4] [Adresse 5]
[Localité 4]
non comparant, ni représenté

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Emmanuelle LIBERTINO,

Assistée de : Sophie RIVIERE, Greffière,

DÉBATS :

À l'audience publique du 18 Mai 2026

DÉCISION :

Réputée contradictoire

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant contrat en date du 10 avril 2025, la SCI LA BRETAGNE 1997 a donné à bail à Monsieur [C] [P] un appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 6] [Adresse 5] - [Localité 5], moyennant un loyer mensuel de 1.164 euros, charges comprises.

Le 29 septembre 2025, le bailleur a adressé à son locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire, pour la somme en principal de 6.147,03 euros, correspondant aux loyers et charges impayés.

Par un acte de commissaire de justice du 12 mars 2026, la SCI LA BRETAGNE 1997 a fait assigner Monsieur [C] [P] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de SAINT-DENIS DE LA REUNION pour obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la constatation de la résiliation du bail conclu entre les parties du fait de l'acquisition de la clause résolutoire ;
- l'autorisation de faire procéder à l'expulsion de Monsieur [C] [P], sous astreinte de 150 euros par jour de retard ;
- ordonner l'enlèvement des meubles se trouvant sur les lieux en un lieu approprié, aux frais et aux risques de Monsieur

[C] [P] ;
- la condamnation de Monsieur [C] [P] au paiement des loyers et charges impayés, soit la somme de 12.403,88 euros, avec les intérêts au taux légal à compter de l'assignation, à parfaire au jour de la décision ;
- sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.078 euros révisable jusqu'à libération effective des lieux ;
- sa condamnation à payer les intérêts au taux légal produits par chacune des échéances impayées, en application de l'article 1231-7 du Code civil ;
- sa condamnation au paiement de la somme de 3.500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, et notamment le coût du commandement de payer de 202,53 euros ;
- le débouté du défendeur de toutes ses demandes plus amples ou contraires.

L'affaire a été régulièrement appelée et retenue à l'audience du 18 mai 2026.

La SCI LA BRETAGNE 1997, représenté par Maître [T] [S], a maintenu l'intégralité de ses demandes.

Bien que régulièrement convoqué par acte de commissaire de justice signifié le 12 mars 2026 en étude, Monsieur [C] [P] n'est ni présent, ni représenté à l'audience.

Un bordereau de carence établi par le département dans le cadre de la prévention des expulsions locatives a été reçu au greffe avant l'audience, le locataire ne s'étant pas présenté au rendez-vous fixé par le département.

L'affaire a été mise en délibéré au 22 juin 2026 par mise à disposition au greffe conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

En vertu de l'article 472 du Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Toutefois, le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En outre, le jugement est réputé contradictoire en application de l'article 473 du même code, du seul fait qu'il est susceptible d'appel.

En cas de pluralité de défendeurs cités pour le même objet, l'article 473 du même code prévoit que lorsque l'un au moins d'entre eux ne comparaît pas, le jugement est réputé contradictoire à l'égard de tous si la décision est susceptible d'appel ou si ceux qui ne comparaissent pas ont été cités à personne.

Lorsque la décision n'est pas susceptible d'appel et que l'une au moins des parties qui n'a pas comparu n'a pas été citée à personne, le jugement est rendu par défaut.

Monsieur [C] [P] n'a pas comparu à l'audience du 18 mai 2026.

La décision est réputée contradictoire en application des dispositions précitées.

I. SUR LA RECEVABILITÉ :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de [Localité 1] DE [Localité 2] par voie dématérialisée (logiciel EXPLOC) avec accusé de réception électronique électronique du 13 mars 2026, soit plus de 6 semaines avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version en vigueur.

En outre, la SCI LA BRETAGNE 1997 justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par courrier en date du 28 octobre 2025, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 12 mars 2026, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989.

L’action est donc recevable.

II. SUR L’ACQUISITION DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

L'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version en vigueur à la date de conclusion du contrat et applicable au présent litige prévoit que "tout contrat de bail d'habitation contient une 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. Cette clause ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux."

Le contrat de bail conclu le 10 avril 2025 contient une clause résolutoire stipulant un délai de deux mois et un commandement de payer visant cette clause et ce délai a été signifié à Monsieur [C] [P] le 29 septembre 2025, pour la somme en principal de 6.147,03 euros.

Ce commandement étant demeuré infructueux pendant plus de deux mois, il y a lieu de constater que les conditions d’acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail sont réunies au 29 novembre 2025, conformément aux dispositions contractuelles, plus favorables au locataire que la loi applicable au contrat.

III. SUR L’INDEMNITÉ D’OCCUPATION :

La SCI LA BRETAGNE 1997 est fondé à réclamer à titre de préjudice causé par le maintien de Monsieur [C] [P] dans les lieux et l'impossibilité de relouer le bien, une indemnité d'occupation équivalente aux loyers et charges courants à compter du 29 novembre 2025, jour de la résiliation du bail, et jusqu'à la libération effective et définitive des lieux loués.

IV. SUR LE MONTANT DE L’ARRIÉRÉ LOCATIF :

La SCI LA BRETAGNE 1997 réclame la somme de 12.403,88 euros.

La SCI LA BRETAGNE 1997 produit aux débats deux décomptes en date du 4 février 2026 dont il ressort que Monsieur [C] [P] est débiteur de la somme de 11.265,88 euros à la date du 4 février 2026.

Monsieur [C] [P], non comparant à l'audience, n’apporte aucun élément de nature à contester le principe, ni le montant de la dette.

En conséquence, il convient de le condamner à verser à la SCI LA BRETAGNE 1997 la somme de 11.265,88 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés arrêtés au 4 février 2026, avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement conformément aux dispositions de l’article 1231-7 du Code civil.

V. SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT :

L'article 24 V de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dispose que "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 (...)."

Le VII de cet article précise 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."

À défaut de preuve de la reprise du versement intégral du loyer avant la date d'audience, et en l'absence de Monsieur [C] [P] à l'audience, il n'y a pas lieu de lui accorder des délais de paiement d'office.

En conséquence, il convient d'ordonner son expulsion.

Le bailleur disposant déjà en droit de voies d'exécution suffisantes pour faire procéder à l'exécution de la présente décision, il n'y a pas lieu de prononcer une astreinte.

Le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles R.433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner leur enlèvement, leur transport ni leur séquestration, qui demeurent à ce stade purement hypothétiques.

Monsieur [C] [P] sera également condamné à verser à la SCI LA BRETAGNE 1997 une indemnité d'occupation mensuelle de 1.078 euros révisable, à compter du 1er mars 2026, égale au montant du loyer révisé qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, payable à la date d'exigibilité du loyer, et ce, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux.

VI. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

Monsieur [C] [P], partie perdante, supportera la charge de l'intégralité des dépens de l'instance, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l'assignation et de sa notification à la préfecture.

Compte tenu des démarches judiciaires qu'a dû accomplir la SCI LA BRETAGNE, Monsieur [C] [P] sera condamné à lui verser une somme de 800 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La présente décision est de plein droit exécutoire à titre provisoire en application des articles 514 et 514-1 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection statuant après débats en audience publique, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 10 avril 2025 entre la SCI LA BRETAGNE 1997 et Monsieur [C] [P] concernant l'appartement à usage d'habitation situé au [Adresse 6] 11 - [Localité 5] sont réunies au 29 novembre 2025.

CONDAMNE Monsieur [C] [P] à payer à la SCI LA BRETAGNE 1997 la somme de 11.265,88 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés arrêtés au 4 février 2026, avec les intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

DIT n'y avoir lieu à accorder des délais de paiement à Monsieur [C] [P].

EN CONSÉQUENCE :

ORDONNE à Monsieur [C] [P] de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement.

AUTORISE la SCI LA BRETAGNE 1997 à faire procéder à l'expulsion de Monsieur [C] [P] ainsi qu'à celle de tous les occupants de son chef, au besoin avec le concours d'un serrurier et de la force publique, à défaut pour Monsieur [C] [P]

d’avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai de quinze jours et deux mois après la signification d’un commandement d'avoir à quitter les lieux.

DIT n'y avoir lieu à ordonner l'enlèvement, le transport et la séquestration des meubles éventuellement laissés sur place.

CONDAMNE Monsieur [C] [P] à payer à la SCI LA BRETAGNE 1997 une indemnité d’occupation mensuelle de 1.078 euros révisable, à compter du 1er mars 2026, égale au montant du loyer révisé qui auraient été dus en l’absence de résiliation du bail, payable à la date d'exigibilité du loyer, et ce, jusqu’à la date de la libération effective et définitive des lieux.

CONDAMNE Monsieur [C] [P] à payer à la SCI LA BRETAGNE une somme de 800 euros au titre de l’article 700 du Code de procédure civile.

REJETTE toute autre demande.

CONDAMNE Monsieur [C] [P] au paiement des entiers dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, de l’assignation et de sa notification à la préfecture.

CONSTATE l'exécution provisoire de plein droit la présente décision.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire, le 22 juin 2026, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l’article 450 du Code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Emmanuelle LIBERTINO, Vice-présidente placée, juge des contentieux de la protection, et par Madame Sophie RIVIERE, Greffière.

LA GREFFIÈRE LA VICE-PRÉSIDENTE