N° Minute :

N° Rôle: N° RG 26/00295 - N° Portalis DB3K-W-B7K-GVTA

Baux d’habitation - Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d’assurance et ordonner l’expulsion
0A Sans procédure particulière

Affaire :

S.C.I. LINO

C/

[T] [V]

CCC le

CE le

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LIMOGES

Ordonnance de référé
du 22 Juillet 2026

Après débats à l'audience tenue publiquement devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de Limoges, statuant en référé le 17 Juin 2026, composé de :

PRESIDENT : Madame Fanny HERVÉ
GREFFIER : Madame Audrey GUÉGAN

Il a été rendu l'ordonnance suivante par mise à disposition au greffe de la juridiction, le 22 Juillet 2026 :

Entre :

S.C.I. LINO
dont le siège social est sis [Adresse 1] - [Localité 1]

représentée par Monsieur [K] [D], muni d'un pouvoir régulier ;

DEMANDEUR

Et :

Madame [T] [V]
Née le 06 Avril 1980 à [Localité 2] (87)
demeurant [Adresse 2] - [Localité 2]

(Aide juridictionnelle Totale n°2026/005045 en date du 18/05/2026)

représentée par Maître Ophélie DURAND, substituée par Maître David ROUBEAU, avocats au barreau de LIMOGES ;

DÉFENDEUR

A l'appel de la cause à l'audience du 20 Mai 2026, l'affaire a été renvoyée au 17 Juin 2026, date à laquelle le demandeur a été entendu en ses conclusions et plaidoirie, et l'avocat de la défenderesse en ses observations.

Puis le juge a mis l'affaire en délibéré à l'audience du 22 Juillet 2026 à laquelle a été rendue la décision dont la teneur suit.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 30 juillet 2015, prenant effet à la même date, la SCI LINO a donné à bail à Mme [T] [V], un logement à usage d'habitation situé [Adresse 2] [Localité 2] pour un loyer mensuel de 450 euros, outre une provision sur charge de 45 euros par mois et le règlement d'un dépôt de garantie de 450 euros.

Par acte de commissaire de justice en date du 28 novembre 2025, remis à Etude, la SCI LINO a fait délivrer à la locataire un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire prévu dans le contrat, pour un montant en principal de 2 564,00 euros, au titre des loyers et charges impayés selon décompte arrêté au mois de novembre 2025. Ce commandement a été notifié à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) par voie électronique le 28 novembre 2025.

Par acte de commissaire de justice délivré le 20 mars 2026 et remis à Etude, la SCI LINO a fait assigner Mme [T] [V] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Limoges aux fins de :

- Constater la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire au 22 janvier 2026 et à défaut et subsidiairement prononcé la résiliation du bail ;
- Ordonner l'expulsion de Mme [T] [V] ainsi que de tout occupant de son chef, avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier,
- Supprimer le délai de 2 mois du commandement de quitter les lieux en application de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution pour mauvaise foi ;
- Condamner à titre provisionnel, Mme [T] [V] au paiement des sommes suivantes :
o la somme de 4544,00 euros au titre de la dette locative arrêtée au mois de mars2026, terme de mars 2026 inclus, avec intérêts au taux légal,
o tous autres termes de loyers et charges venus à échéance jusqu'à la date la décision à intervenir,
o une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer mensuel et des charges locatives jusqu'à libération effective des lieux et avec intérêts de droit ;
- Condamner Mme [T] [V] à payer 700 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens en ce compris le coût du commandement de payer et de l'assignation et le cas échéant des actes signifiés dans le cadre des mesures conservatoires prises sur les biens et valeurs mobilières.

L'assignation a été dénoncée à la préfecture de Haute-Vienne par voie électronique le 20 mars 2026.

L'affaire appelée à l'audience du 20 mai 2026 a fait l'objet d'un renvoi contradictoire, pour être évoquée à l'audience du 17 juin 2026.

Lors de ladite audience, la SCI LINO, représentée par M. [K] [D] disposant d'un pouvoir régulièrement délivré par le représentant légal de la SCI LINO, indique maintenir l'intégralité de ses demandes telles que contenues dans son acte introductif d'instance sauf à actualiser sa créance locative à la somme de 5587,00 euros selon décompte arrêté au 15 juin 2026 échéance de juin 2026 incluse. Le bailleur précise que la locataire n'a pas repris le paiement des loyers en cours et s'oppose en conséquence à l'octroi de délais de paiement à son profit.

Mme [T] [V], représentée par son avocat, n'émet aucune contestation sur le décompte de la créance qui lui est opposée. Elle précise que le loyer courant n'est pas intégralement réglé mais sollicite l'octroi de délais de paiement au visa de la loi de 1989 et à titre subsidiaire au visa de l'article 1343-5 du code civil. Elle indique vouloir se maintenir dans les lieux et par suite bénéficier de la suspension des effets de la clause résolutoire.

Le diagnostic social et financier a été reçu au greffe le 06 mai 2026 et il en a été fait état à l'audience.

L'affaire a été mise en délibéré au 22 juillet 2026 par mise à disposition au greffe du tribunal.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur les demandes principales :

- Sur la recevabilité de la demande :

Conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi du 6 juillet 1989, une copie de l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail a été notifiée au représentant de l'Etat dans le département le 20 mars 2026 soit au moins six semaines avant l'audience du 20 mai 2026.

Par ailleurs, la SCI LINO justifie avoir saisi la CCAPEX le 28 novembre 2025, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 20 mars 2026 conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

En conséquence, la demande de La SCI LINO aux fins de constat de résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers est recevable.

- Sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire :

Selon l'article 24 I de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction applicable au contrat signé entre les parties : 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. "

En l'espèce, le bail contient une clause résolutoire qui prévoit qu'à défaut de paiement des loyers ou charges après délivrance d'un commandement de payer resté sans effet pendant deux mois, le bail sera résilié de plein droit. Un commandement de payer visant ladite clause résolutoire a été signifié à la locataire le 28 novembre 2025 par acte de commissaire de justice, pour un principal de 2564,00 euros.

Il ressort des pièces communiquées, et notamment du décompte actualisé remis par le bailleur, que les sommes visées dans le commandement n'ont pas été réglées dans le délai de deux mois après sa la délivrance.

Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont en conséquence réunies à l'expiration du délai de deux mois à

compter du commandement de payer, soit le 28 janvier 2026 à 24 heures et il y a lieu en conséquence de constater que le bail conclu entre les parties le 30 juillet 2015 se trouve résilié de plein droit depuis le 29 janvier 2026.

Il convient par conséquent d'ordonner l'expulsion de Mme [T] [V] et de tous occupants de son chef des lieux loués selon les modalités prévues au dispositif.

Le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

- Sur la demande en paiement :

Selon l'article 7a) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé de payer les loyers et charges aux termes convenus.

Aux termes de l'article 4 p) de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, est réputée non écrite toute clause qui fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile. Il résulte de ces dispositions que le bailleur ne peut mettre à la charge du locataire les frais relatifs au recouvrement amiable ou contentieux de sa créance au titre de l'arriéré locatif.

En application de l'article 1353 du code civil, il appartient à celui qui demande l'exécution d'une obligation d'en rapporter la preuve.

La SCI LINO fait état à l'audience d'une créance provisionnelle de 5587,00 euros selon décompte établi le 15 juin 2026, échéance de juin 2026 incluse.
En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats et notamment du commandement de payer, du décompte produit dans l'assignation et de celui remis à l'audience que la créance provisionnelle réclamée par le bailleur n'est pas sérieusement contestable. Au surplus celle-ci n'est pas contestée par Mme [T] [V].

En conséquence, il convient de condamner Mme [T] [V] à payer à la SCI LINO la somme provisionnelle de 5587,00 euros, selon décompte arrêté au 15 juin 2026, échéance de juin 2026 incluse, avec intérêts au taux légal sur la somme de 4544,00 euros à compter du 20 mars 2026, date de la délivrance de l'assignation et à compter de l'ordonnance pour le surplus.

- Sur les délais de paiement sollicités :

Sur le fondement de l'article 24 V de la loi du 6 juillet 1989, 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.

La société bailleresse est opposée aux délais de paiement que réclame la locataire sur ce fondement.

En l'espèce, il ressort des déclarations concordantes des parties et du décompte actualisé que le locataire n'a pas repris le paiement du loyer courant avant l'audience, les versements intervenus à partir du mois de mars 2026 ne couvrant que partiellement les échéances locatives.

Par ailleurs Mme [V] qui demande à bénéficier d'un échéancier sur la base de 50 euros par mois pour apurer l'arriéré et se maintenir dans les lieux, précise ne disposer que du RSA à hauteur de 650 euros par mois de sorte qu'elle ne justifie pas être en situation de régler sa dette locative.
Au surplus il ressort des pièces versées aux débats qu'un plan d'apurement conventionnel avait été signé entre les parties le 2 avril 2025, prévoyant des échéances de 20 euros par mois pour permettre à la locataire d'apurer sa dette,

lequel n'a pas été respecté.

Dans ces conditions, aucun délai de paiement suspensif ne peut valablement lui être accordé.

- Sur l'expulsion :

Il convient d'ordonner l'expulsion de Mme [T] [V] ainsi que de tous occupants de son chef des lieux loués 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.

Il résulte de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution que l'expulsion d'un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef, ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux.

Ce texte dispose d'une part, que le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai.

D'autre part, ce délai prévu ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait.

En l'espèce, compte tenu de la situation des parties, il n'est démontré aucune circonstance particulière ni mauvaise foi de la locataire justifiant la suppression ou la réduction du délai de deux mois. En conséquence la demande de la SCI LINO sur ce fondement sera rejetée.

- Sur la fixation de l'indemnité d'occupation :

Selon l'article 1730 du code civil, à l'expiration du bail le locataire doit restituer les locaux. La restitution des lieux implique la remise des clefs.

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 résulte de ce texte que l'occupant sans droit ni titre d'un local est tenu d'une indemnité d'occupation envers le propriétaire. L'indemnité d'occupation, dont la nature mixte, compensatoire et indemnitaire, constitue la contrepartie de l'occupation du bien après résiliation du bail et de son indisponibilité pour le bailleur.

En l'espèce, le bail se trouve résilié depuis 29 janvier 2026, et par suite Mme [T] [V] est occupante sans droit ni titre, des locaux objet du bail, depuis cette date. Il convient donc de fixer à titre provisionnel, une indemnité d'occupation à compter du 29 janvier 2026, égale au montant du loyer révisé augmenté des charges qui auraient été dues si le bail s'était poursuivi, soit une indemnité mensuelle de 495,00 € (selon quittance de juin 2026). En conséquence il y a lieu de condamner à titre provisionnel Mme [T] [V] au paiement de l'indemnité d'occupation à compter du 29 janvier 2026 et jusqu'à la libération effective des lieux.

Sur les demandes accessoires :

En application des dispositions des articles 696 et suivants du code de procédure civile, il convient de condamner Mme [T] [V] aux dépens de l'instance comprenant les frais de signification du commandement de payer et le coût de l'assignation.

Par ailleurs il apparait inéquitable de laisser à la charge de la SCI LINO le montant des frais irrépétibles qu'elle a été

contrainte d'engager pour faire valoir ses droits et en conséquence, Mme [T] [V] sera condamnée à lui régler la somme de 300 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Conformément à l'article 514 du code de procédure civile, le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire, de droit sans qu'il soit besoin de la prononcer.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des contentieux de la protection, 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,

DECLARONS recevable la demande de la SCI LINO aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire ;

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail conclu le 30 juillet 2025, entre La SCI LINO et Mme [T] [V] et portant sur un logement situé [Adresse 2] [Localité 2], sont réunies à la date du 28 janvier 2026 à 24H;

CONSTATONS la résiliation du bail à compter du 29 janvier 2026 ;

DEBOUTONS Mme [T] de sa demande de délais de paiement et de suspension de la clause résolutoire ;

ORDONNONS, à défaut de son départ volontaire des lieux, à l'expiration de ce délai, l'expulsion de Mme [T] [V] ainsi que de tout occupant de son chef, dans un délai de deux mois à compter de la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, avec l'assistance de la force publique et/ ou d'un serrurier en tant que de besoin, le sort des meubles relevant des dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

REJETONS la demande de la SCI LINO en suppression du délai de deux mois prévu par l'article L 412-1 du code des procédure civiles d'exécution ;

FIXONS à titre provisionnelle le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due par Mme [T] [V] à compter du 29 janvier 2026, date de la résiliation du bail, et jusqu'à la libération définitive des lieux, à une somme égale au montant mensuel du loyer indexé et des charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, soit une indemnité mensuelle de 495,00 euros (quatre cent quatre-vingt-quinze euros) selon quittance de juin 2026 ;

CONDAMNONS à titre provisionnel Mme [T] [V] à payer à la SCI LINO la somme de 5587,00 euros (cinq mille cinq cent quatre-vingt-sept euros), au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation selon décompte arrêté au 15 juin 2026, échéance de juin 2026 incluse, avec intérêts au taux légal sur la somme de 4544,00 euros à compter de l'assignation et à compter de l'ordonnance pour le surplus ;

CONDAMNONS à titre provisionnel Mme [T] [V] à payer à la SCI LINO l'indemnité d'occupation mensuelle à compter du 29 janvier 2026, et jusqu'à complète libération des lieux, avec intérêts au taux légal à compter de l'exigibilité de chacune des échéances étant précisé que les échéances échues entre le 29 janvier 2026 et le 15 juin 2026 sont incluses dans la créance de 4544,00 euros ;

CONDAMNONS Mme [T] [V] à payer à la SCI LINO la somme de 300 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS Mme [T] [V] aux dépens de l'instance, comprenant les frais de signification du commandement de payer du 28 novembre 2025 et le coût de l'assignation ;

REJETONS toute autre demande ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est assortie de droit de l'exécution provisoire ;

DISONS qu'une copie de la présente décision sera communiquée par les soins du greffe au représentant de l'État dans le département.

En foi de quoi, la présente décision a été signée par le Président et le Greffier.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Audrey GUÉGAN Fanny HERVÉ