19 juin 2026
Tribunal judiciaire de Vienne
RG n° 26/00299

JCP

Texte de la **décision**

Entête

MINUTE N° : 2026/
JUGEMENT DU : 19 Juin 2026
DOSSIER N° : N° RG 26/00299 - N° Portalis DBYI-W-B7K-DUEB
NATURE AFFAIRE : 5AA/ Sans procédure particulière
AFFAIRE : [G] [M] [Q] [D], [J] [A] [R] [L] épouse [D] C/ [V] [F] [U]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VIENNE

JUGEMENT DU 19 Juin 2026

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

COMPOSITION DU TRIBUNAL lors des débats et du délibéré :

Juge des contentieux de la Protection : Madame Véronique ARMETTA-DUMEZ,
Magistrat à titre temporaire

Greffier : Madame Florence DUCLAUX, Greffier

DESTINATAIRES :
copie exécutoire délivrée à : Me NAUDIN
le : 19.06.2026
copie certifiée conforme délivrée à : M. [F] [U]
le : 19.06.2026

DEMANDEURS

M. [G] [M] [Q] [D]
né le 12 Octobre 1957 à SANT RAMBERT D'ALBON (26),

domicilié : chez AX'IMM LE GEORGES SAND, 16 Place Paul Morand - 38550 LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON
représenté par Maître Anne-Cécile NAUDIN, avocat au barreau de MARSEILLE
substitutée par Maître Gaëlle CHAVRIER de la SELAS AGIS, avocat au barreau de VIENNE,

Mme [J] [A] [R] [L] épouse [D]
née le 16 Septembre 1958 à VIENNE (38200),
domiciliée : chez AX'IMM LE GEORGE SAND, 16 Place Paul Morand - 38550 LE PÉAGE-DE-ROUSSILLON
représentée par Maître Anne-Cécile NAUDIN, avocat au barreau de MARSEILLE
substituée par Maître Gaëlle CHAVRIER de la SELAS AGIS, avocat au barreau de VIENNE,

DEFENDEUR

M. [V] [F] [U]
né le 29 Août 1975 à PORTUGAL,
demeurant Numéro 146 - 2 ème Avenue Les Cités - 38150 SALAISE SUR SANNE
non comparant

Qualification : réputé contradictoire, en premier ressort

Débats tenus à l'audience du 29 Mai 2026
Date de délibéré indiquée par le Président : 19 Juin 2026

Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal, les parties ayant été avisées dans les conditions de l'article 450 du code de procédure civile.

Et le présent jugement a été signé par Madame ARMETTA-DUMEZ, Juge des contentieux de la protection, et par Madame DUCLAUX, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant contrat de bail en date du 29 juin 2020, Monsieur et Madame [D] ont donné en location à Monsieur [V] [F] [U] un logement sis 146 Avenue des cités à SALAISE SUR SANNE (38150).

Par acte de Commissaire de justice en date du 22 septembre 2025, Monsieur et Madame [D] ont fait délivrer à Monsieur [V] [F] [U] un commandement d'avoir à lui payer les sommes de 1472.24 euros correspondant au montant des loyers et charges dus au 17 septembre 2025.

Par assignation délivrée à Monsieur [V] [F] [U], le 19 février 2026, Monsieur et Madame [D] sollicitent que soit constatée, à titre principal, que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail sont réunies ; à défaut de prononcer la résiliation, et que soit ordonnée l'expulsion de Monsieur [V] [F] [U] ; en outre, ils sollicitent la fixation d'une indemnité d'occupation équivalente au montant mensuel du loyer et des charges locatives, le paiement par Monsieur [V] [F] [U] de la somme totale de 3985 euros au titre de loyers échus et impayés au 08 janvier 2026, outre 1500 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens, avec exécution provisoire.

A l'audience du 29 mai 2026, en application de l'article 24 VI de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le président a invité les parties à lui produire tout élément relatif à l'existence d'une procédure de surendettement au sens du livre VII du Code de la consommation.

A l'audience, Monsieur et Madame [D] représentés par leur conseil, précisent n'avoir pas été avisés de l'existence d'une procédure de traitement de surendettement au profit de Monsieur [V] [F] [U] ; confirment leurs demandes et actualisent la créance de loyers, et s'opposent à l'octroi de délais de paiement.

Monsieur [V] [F] [U] non cité à personne, n'était ni présent, ni représenté.

Le rapport de l'enquête sociale prévu par la loi du 31 juillet 1998 n'est pas au tribunal avant l'audience, faute pour Monsieur [V] [F] [U] de s'être présenté aux rendez-vous proposés.

Motivation

Sur quoi, l'affaire a été mise en délibéré à la date du 19 juin 2026 pour qu'un jugement soit rendu par mise à disposition au greffe de la juridiction.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la procédure

La procédure est régulière, la requérante justifiant du signalement des impayés auprès de la CCAPEX et de la notification au représentant de l'Etat dans le département avant l'audience de l'assignation aux fins d'expulsion.

L'absence du défendeur n'interdit pas de statuer sur les demandes, le juge n'y faisant droit que s'il les estime régulières, recevables et bien fondées par application des dispositions de l'article 472 du Code de procédure civile.

Sur la résiliation et l'expulsion

La clause résolutoire insérée au bail ne produit effet, en application de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 que six semaines après un commandement de payer resté infructueux. Toutefois, le régime de la loi de 1989 relève d'un ordre public de protection, si bien que l'éventuel délai contractuel plus favorable au locataire doit prévaloir sur l'application de ces dispositions.

En l'espèce, le commandement délivré par Monsieur et Madame [D] à Monsieur [V] [F] [U] le 22 septembre 2025 reproduit la clause résolutoire insérée au contrat de bail et vise les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et 6 de la loi du 31 mai 1990, en mentionnant la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.

Il est établi par les pièces produites notamment le décompte actualisé au 13 mai 2026 que les loyers n'ont pas été réglés dans les deux mois du commandement. La clause résolutoire a donc été acquise à la date du 22 novembre 2025.

Le juge peut, par application de l'article 24 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 au locataire en situation de régler sa dette locative.

En l'espèce, Monsieur et Madame [D] s'opposent à l'octroi de délais de paiement. Monsieur [V] [F] [U] absent à l'audience, n'a sollicité aucun délail de paiement.

Il convient, en conséquence, de ne pas accorder à Monsieur [V] [F] [U] de délai de paiement, de constater le jeu de la

clause résolutoire et d'autoriser Monsieur et Madame [D] à faire procéder à l'expulsion de Monsieur [V] [F] [U] ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Aucune circonstance de l'espèce ne justifie de déroger au délai de deux mois prévu à l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Sur l'indemnité d'occupation et l'arriéré locatif et charges

Aux termes des dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, les locataires sont obligés de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

Le principe et le montant de la créance sont établis par la production d'une copie du contrat de bail, de l'assignation et du relevé de compte.

Monsieur et Madame [D] sont fondés, en outre, à réclamer, au titre de la réparation du préjudice causé par le maintien de Monsieur [V] [F] [U] dans les lieux, une indemnité d'occupation équivalente au loyer et charges courants, jusqu'à la libération effective des lieux loués.

Il convient dès lors de condamner Monsieur [V] [F] [U] à payer à Monsieur et Madame [D], la somme de 1549.50 euros, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêtés au 13 mai 2026, outre intérêts au taux légal à compter du présent jugement.

Sur la demande de dommages et intérêts
Vu l'article 1240 du Code civil ;
En l'espèce, les demandeurs sollicitent l'octroi de dommages et intérêts en réparation d'un préjudice mais ne justifient pas d'un préjudice distinct de celui résultant du retard dans le paiement.
Ils seront déboutés de leur demande de ce chef.

Sur les autres demandes

Le défendeur sera condamné aux dépens, par application de l'article 696 du Code de procédure civile, qui dispose que la partie qui succombe au procès en supporte les dépens.

Il sera accordé à Monsieur et Madame [D] la somme de 500 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Enfin, en application de l'article 514 du Code de procédure civile, l'exécution provisoire,
le jugement sera de droit.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par mise à disposition de la décision au greffe de la juridiction, par jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort, exécutoire de droit :

- CONSTATE l'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu pour le logement entre Monsieur et Madame [D] et

Monsieur [V] [F] [U] à la date du 22 novembre 2025 ;

- ORDONNE en conséquence l'expulsion de Monsieur [V] [F] [U] et de tout occupant de son chef, au besoin avec l'aide de la force publique ;

- RAPPELLE qu'en application des dispositions des articles L 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, l'expulsion d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant un commandement d'avoir à libérer les locaux et que les meubles se trouvant dans les lieux doivent être remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu qu'elle désigne ou à défaut entreposés en un lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier de justice chargé de l'expulsion ;

- CONDAMNE Monsieur [V] [F] [U] au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant égal à celui du loyer courant révisé et augmenté des charges, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à son départ effectif et dont le montant produira intérêts au taux légal à compter de chaque échéance pour les échéances à échoir ;

- CONDAMNE Monsieur [V] [F] [U] à payer à Monsieur et Madame [D] la somme totale de somme de 1549.50 euros, au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation arrêtés au 13 mai 2026, outre intérêts au taux légal à compter du présent jugement ;

- DEBOUTE Monsieur et Madame [D] de leur demande de dommages et intérêts ;

- CONDAMNE Monsieur [V] [F] [U] à payer à Monsieur et Madame [D] la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- CONDAMNE Monsieur [V] [F] [U] aux dépens ;

Sur quoi le présent jugement a été signé par le greffier et le juge ayant présidé l'audience.

Le greffier Le juge des contentieux de la protection