COUR D’APPEL DE [Localité 1]
TRIBUNAL JUDICIAIRE D’AVIGNON

N° RG 26/00009 - N° Portalis DB3F-W-B7K-KI6Q

Minute N° : 26/00298
Procédure civile de droit commun
ORDONNANCE DE REFERE
Code de procédure Civile art.454

DU 04 Août 2026

Dossier + Copie + Copie exécutoire délivrés à :

Me FOUREL-GASSER
GRAND DELTA HABITAT

Copies à :
Me LICINI
Préfecture de [Localité 2]

le :

DEMANDEUR

Société SCIC H.L.M GRAND DELTA HABITAT
[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Localité 3]
représentée par Me Quentin FOUREL-GASSER, avocat au barreau d'AVIGNON, substitué par Me Andréa RAFFAELLEI, avocat au barreau d'AVIGNON

DEFENDEUR :

Madame [J] [E]
née le 04 Janvier 1980 à [Localité 4]
[Adresse 3]
[Adresse 4]
[Localité 5]
représentée par Me Philippe LICINI, avocat au barreau d'AVIGNON

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Madame Meggan DELACROIX-ROHART, Juge,

assistée de Madame Amel YAMANI, Greffière.

DÉBATS :

Après avoir entendu à l'audience du 16 Juin 2026 les parties comparantes ou leurs conseils, le président les a informés que l'affaire était mise en délibéré et que l'ordonnance serait rendue ce jour, par mise à disposition au greffe.

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 21 novembre 2018, avec effet à compter du 26 novembre 2018, la SCIC GRAND DELTA HABITAT a consenti à [J] [E] un bail portant sur un local à usage d'habitation, un garage et une annexe situés à [Adresse 5], moyennant un loyer mensuel de 448,47 euros charges non comprises.

Le contrat a prévu également un dépôt de garantie fixé à une somme de 448,47 euros.

Par exploit de commissaire de justice en date du 1er octobre 2025, la SCIC GRAND DELTA HABITAT a fait délivrer à [J] [E] un commandement de payer la somme totale de 1022,26 euros correspond aux loyers et charges non réglés et arrêtés au 15 septembre 2025.

En l'absence de paiement des sommes réclamées, la SCIC GRAND DELTA HABITAT a fait assigner devant le juge chargé des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire d'AVIGNON, statuant en qualité de juge des référés, [J] [E] par acte de commissaire de justice délivré le 22 décembre 2025 aux fins de :

- constatation de l'acquisition de la clause résolutoire,
- d'expulsion du ou des locataires ainsi que de tous occupants de son chef avec, si besoin est, le concours de la force publique,
- lui régler la somme de 1534,33 euros au titre de la dette locative selon décompte arrêté au 1er décembre 2025,
- lui régler une indemnité d'occupation mensuelle fixée à une somme de 572,94 euros à compter du 02 décembre 2025 et ce jusqu'au départ effectif des lieux,
- lui régler les entiers dépens comprenant le coût du commandement de payer.

*

A l'audience du 16 juin 2026, la SCIC GRAND DELTA HABITAT, représentée, a sollicité le bénéfice de ses écritures soutenues oralement, et a formulé des demandes identiques à celles contenues dans son acte introductif d'instance. Elle s'est opposée aux demandes de délais de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire en soulignant qu'avant le 28 mai 2025, le dernier paiement remontait au moins d'octobre 2025, soit depuis plus de 6 mois.

Au cours de cette audience, [J] [E] a comparu et a été représentée. Elle a sollicité le bénéfice le bénéfice de ses écritures soutenues à l'oral et a sollicité :

- l'irrecevabilité de la demande en l'absence de dénonce du commandement de payer à la CCAPEX dans le délai de deux mois et de l'assignation auprès du représentant de l'Etat dans le délai de 6 semaine,
- à titre subsidiaire, des délais pour quitter les lieux, des délais de paiement sur 36 mois et la suspension des effets de la clause résolutoire,
- le rejet des demandes au titre des frais irrépétibles,
- la condamnation de la requérante aux dépens.

A l'audience, les causes d'irrecevabilité liées à la dénonciation de l'assignation auprès du représentant de l'Etat dans le département et à la dénonciation du commandement de payer auprès des services de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ou de la situation auprès de la Caisse aux affaires familiales ont été soulevées d'office et mises dans le débat.

Le défendeur ayant comparu ou ayant été représenté, la présente décision, susceptible d'appel, sera contradictoire à l'égard de toutes les parties conformément aux dispositions de l'article 467 du code de procédure civile.

En application de l'article 455 du code de procédure civile qui dispose que «le jugement doit exposer succinctement les

prétentions respectives des parties et leurs moyens. Cet exposé peut revêtir la forme d'un visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date. Le jugement doit être motivé. Il énonce la décision sous forme de dispositif.», il sera fait renvoi pour un plus ample exposé du litige et des moyens aux conclusions des parties.

Le diagnostic social et financier de la commission départementale de prévention des expulsions locatives de la préfecture de [Localité 2] a été communiqué et mentionne que l'intéressée est dans l'incapacité de gérer ses affaires administratives et de régler le loyer compte tenu de la suspension des revenus. Il souligne que l'infirmière de l'EDES a rédigé deux informations préoccupantes auprès de la cellule des personnes vulnérables des services du département sans que celles-ci ne soient suivies d'une évaluation de la situation de la locataire.

A l'audience du 16 juin 2026, l'affaire a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 04 août 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité de l'action

Aux termes de l'article 24 III et IV de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, toute demande principale (par voie d'assignation), additionnelle ou reconventionnelle aux fins de constat de prononcé de la résiliation motivée par l'existence d'une dette locative, doit être notifiée au représentant de l'Etat dans le département au moins six semaines avant l'audience afin qu'il saisisse l'organisme compétent par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.

En l'espèce, l'assignation a été notifiée au représentant de l'Etat dans le département suivant courrier électronique du 24 décembre 2025, au moins six semaines avant la première audience fixée au 17 février 2026.

En outre, lorsque le bailleur est une personne morale (autre qu'une SCI familiale), il doit justifier de la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) par voie électronique au moins deux mois avant de délivrer leur assignation. Toutefois, cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée aux organismes payeurs des aides au logement (Allocation logement et aide personnalisée au logement) en vue d'assurer le maintien de leur versement.

Au cas d'espèce, le pôle logement de la Caisse aux allocation familiales du [Localité 2] a été avisé le 17 mars 2025 de la situation d'impayés locatifs, conformément au délai imposé par les dispositions précitées.

Aussi, la demande de résiliation du bail sera déclarée recevable.

Sur la résiliation du bail et l'acquisition de la clause résolutoire

L'article 835 du code de procédure civile dispose en son alinéa 2nd que « Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire ».

L'article 4 g) de la loi du 06 juillet 1989 autorise l'insertion dans les baux d'habitation de clauses résolutoires que pour trois cas:

- le défaut de paiement du loyer, des charges ou du dépôt de garantie,
- le non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués,
- l'absence de souscription d'une assurance garantissant la responsabilité du locataire.

L'article 24 de la loi du 06 juillet 1989 concerne spécifiquement la résiliation du contrat de bail pour défaut de paiement

du loyer, des charges ou du dépôt de garantie. Cet article impose, à peine de nullité de forme, la signification au locataire d'un commandement de payer les sommes dues dans un délai de deux mois.
*

Au cas d'espèce, le contrat de bail du 21 novembre 2018 contient en son article 4.5.1 une clause résolutoire pour défaut de paiement des charges et loyers.

Cette clause étend à deux mois le délai laissé au locataire pour régulariser la dette locative, de sorte qu'il convient d'apprécier à l'aune d'un délai de deux mois si le locataire a régularisé la dette locative.

La SCIC GRAND DELTA HABITAT a fait signifier à [J] [E], le 1er octobre 2025, un commandement de payer la somme totale de 1022,26 euros correspondant aux loyers et charges impayés.

Il ressort du décompte produit par la SCIC GRAND DELTA HABITAT que [J] [E] n'a pas satisfait aux termes du commandement de payer susvisé.

[J] [E] ne démontre pas d'avoir payé les sommes dues au titre du commandement susvisé dans le délai imparti.

Un délai de deux mois s'est écoulé entre la délivrance de ce commandement de payer resté infructueux et la signification de l'assignation.

Aussi, la clause résolutoire est acquise depuis le 02 décembre 2025 (commandement + 2mois) au profit de la SCIC GRAND DELTA HABITAT. Il y a lieu de constater la résiliation du bail à compter de cette date.

Sur les sommes dues au titre du solde locatif

Il résulte de la combinaison des article 1728 2° du code civil et de l'article 7 a) de la loi du 06 juillet 1989, ainsi que des stipulations contractuelles du bail du 21 novembre 2018, que le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

La SCIC GRAND DELTA HABITAT produit un décompte arrêté au 07 mai 2026 à hauteur de 3759,62 euros, de sorte que la dette locative s'est accrue.

La clause résolutoire étant acquise depuis le 02 décembre 2025, les sommes dues au titre des loyers et charges impayés par [J] [E] s'élèvent à 1534,33 euros.

Il convient de préciser que les sommes dues postérieurement à cette date sont des indemnités d'occupation et seront évoquées supra.

[J] [E] ne justifie pas d'avoir réglé les sommes susvisées.

Aussi, [J] [E] sera condamnée à titre provisionnel à régler à la SCIC GRAND DELTA HABITAT la somme de 1534,33 euros au titre des loyers et chargés impayés arrêtés au 02 décembre 2025.

Sur les délais de paiement et la suspension des effets de la clause

L'article 24 V de la loi du 06 juillet 1989 dans sa version issue de la loi 2023-668 du 27 juillet 2023, 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, 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. Le quatrième alinéa de l'article 1343-5 s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation ».

A ce titre, il convient d'indiquer que l'article 1343-5 du code civil alinéa 04 prévoit que « La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge ».

Aussi, il ressort de ces éléments que lorsque le juge est saisi d'une demande de délai de paiement par le bailleur ou par la 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 résolutoire 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. Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités prévus par le juge, la clause de résolutoire du bail est réputée ne pas voir joué et dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

*
[J] [E] a sollicité l'octroi de délai de paiement afin d'apurer la dette locative.

Il ressort des pièces produites au débat et de l'audience, que [J] [E] a pas repris le paiement du loyer courant le 28 mai 2026 par un paiement de 650,00 euros. Elle n'apporte pas la preuve de ce paiement mais le bailleur n'a pas contesté ce paiement étant simplement précisé qu'il n'est pas mentionné dans le dernier décompte produit compte tenu de la proximité temporelle entre le paiement et l'audience.

La lecture du décompte produit démontre toutefois que la locataire ne règle pas régulièrement les loyers et charges courantes et se contente de réaliser des paiements sporadiquement. Or, le paiement du loyer est la nécessaire contrepartie de la mise à disposition du local. La mise à disposition est constante par le bailleur alors qu'en contrepartie, la locataire ne procède pas au paiement à échéance du loyer créant un déséquilibre dans l'exécution des obligations contractuelles. Au-delà, ce mode de fonctionnement traduit l'incapacité de la locataire a honoré ses engagements contractuels aux échéances fixées.

En outre, la locataire ne produit aucune pièce justifiant de sa situation financière alors que le diagnostic souligne son impossibilité de régler le loyer et les charges courantes.

Par ailleurs, il est important de souligner que [J] [E] est apparue très désorientée à l'audience, accaparée par des difficultés personnelles (« vol » de membre de sa famille) et en dehors de l'enjeu de l'objet de l'audience. Ces éléments interrogent vivement sur sa capacité à pourvoir seule à ses intérêts personnels mais principalement patrimoniaux à l'instar de la procédure.

Compte tenu de ces éléments, les demandes de délais de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire durant le cours des paiements ainsi refusés, seront rejetées.

Sur l'expulsion

L'article 834 du code de procédure civile prévoit que « dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ».

L'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

En l'espèce et compte tenu de l'acquisition de la clause résolutoire depuis le 02 décembre 2025, [J] [E] est occupante sans droit ni titre des lieux et devra quitter les lieux.

En l'absence de départ volontaire, il conviendra d'ordonner l'expulsion de [J] [E] et de tous occupants de son chef, si besoin avec le concours de la force publique.

Par ailleurs, le sort des meubles se trouvant dans les lieux sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur les indemnités d'occupation mensuelles

En application 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 ».

L'occupation du logement sans droit ni titre par [J] [E] constitue une faute et cause un préjudice à la SCIC GRAND DELTA HABITAT qui se trouve privée du logement. En conséquence, il convient donc de fixer le montant d'une indemnité d'occupation mensuelle, qui a pour finalité de réparer le préjudice réel de la SCIC GRAND DELTA HABITAT.

En l'espèce, il convient de condamner [J] [E] à verser à la SCIC GRAND DELTA HABITAT, une somme au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle et ce à compter du 03 décembre 2025, lendemain de la date de l'acquisition de la clause résolutoire, et jusqu'à la libération définitive et effective des lieux par restitution des clés.

[J] [E] sera donc condamnée à titre provisionnel verser à la SCIC GRAND DELTA HABITAT la somme de 572,94 euros par mois correspondant au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de non-résiliation du bail et constituant une indemnité d'occupation.

Sur la demande de délai expulsion (sursis à l'expulsion)
L'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.
Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire ».

L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution précise que « La durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés ».

*
Au cas d'espèce, [J] [E] a formulé cette demande dans le dispositif de ces conclusions soutenues à l'oral sans étayer et préciser sa demande. Elle ne justifie d'aucune démarche entreprise pour se reloger.

Dès lors, le Tribunal tenant compte de l'absence d'éléments probatoires rejette la demande de sursis à expulsion.

Sur les demandes accessoires

Sur les dépens,

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie,

[J] [E] qui succombe à l'instance sera condamnée aux entiers dépens comprenant le coût du commandement de payer en date du 1er octobre 2025

Sur l'exécution provisoire

En application de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En conséquence, il y a lieu de rappeler que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

PAR CES MOTIFS

Nous, Meggan DELACROIX-ROHART, Juge chargé des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des référés, assistée de Amel YAMANI, greffière, statuant publiquement, par ordonnance de référé contradictoire rendue en premier ressort,

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

DECLARONS recevable la demande de résiliation formée par la SCIC GRAND DELTA HABITAT concernant le local à usage d'habitation situé [Adresse 5], loué par [J] [E] suivant contrat de bail du 21 novembre 2018,

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 21 novembre 2018 entre la SCIC GRAND DELTA HABITAT et [J] [E] concernant le logement à usage d'habitation, le garage et l'annexe, situés

[Adresse 5] sont réunies à la date du 02 décembre 2025,

CONSTATONS la résiliation de plein droit du contrat de bail précité à compter du 02 décembre 2025,

CONDAMNONS à titre provisionnel [J] [E] à payer à la SCIC GRAND DELTA HABITAT, la somme de 1534,33 euros au titre des loyers et chargés impayés arrêtés au 02 décembre 2025,

REJETONS la demande de délais de paiement et de suspension des effets de la clause résolutoire,

REJETONS la demande de sursis à expulsion,

CONSTATONS que [J] [E] est occupante sans droit ni titre des lieux depuis le 03 décembre 2025,

AUTORISONS l'expulsion de [J] [E] et de tous occupants de son chef des locaux précités, et DISONS qu'à défaut de départ volontaire, [J] [E] pourra être contraint à l'expulsion avec, si besoin est, l'assistance de la force publique à la suite du délai légal de deux mois suivant la délivrance d'un commandement délivré par huissier de justice d'avoir à quitter les lieux,

DISONS qu'en cas d'expulsion il sera procédé en tant que de besoin à l'enlèvement des meubles et objets mobiliers se trouvant dans les lieux, dont le sort sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d’exécution,

FIXONS l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 572,94 euros,

CONDAMNONS à titre provisionnel [J] [E] à régler à la SCIC GRAND DELTA HABITAT une indemnité d'occupation de 572,94 euros par mois charges comprises, somme due à compter du 03 décembre 2025 (lendemain de la date de la résiliation du bail) et jusqu’à la libération définitive et effective des lieux par restitution des clés,

DISONS que cette somme sera indexée et révisées conformément aux stipulations contractuelles,

DISONS que le présent jugement sera transmis aux services de la Préfecture de [Localité 2],

CONDAMNONS [J] [E] aux entiers dépens comprenant le coût du commandement de payer du 1er octobre 2025,

RAPPELONS que l'exécution provisoire est de droit,

Ainsi ordonné et mis à disposition du public par le greffe, en application des dispositions de l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile, le 04 août 2026.

Le Greffier Le Juge