16 juillet 2026
Tribunal judiciaire de Marseille
RG n° 25/03675

0P3 P.Prox.Référés

Texte de la **décision**

Entête

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Pôle de Proximité

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

ORDONNANCE DU : 16 Juillet 2026
Président : Monsieur Bernard GRISETI, MTT
Greffier : Madame Anaïs ALI, Greffier
Débats en audience publique le : 21 Mai 2026

GROSSE :
Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....
EXPEDITION :
Le 16 Juillet 2026
à Me Jean-pascal BENOIT, Me Mamboma-franco TCHIDOUDOUKA
Le .....
à Me .....

N° RG 25/03675 - N° Portalis DBW3-W-B7J-6TLA

PARTIES :

DEMANDEUR

Monsieur [R] [G]
né le 04 Février 1947 à [Localité 1] (AMGERIE), demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Jean-pascal BENOIT, avocat au barreau de MARSEILLE

DEFENDERESSE

Madame [Q] [V]
née le 26 Octobre 1981 à [Localité 2] (ALGERIE), demeurant [Adresse 2]

représentée par Me Franco TCHIDOUDOUKA, avocat au barreau de MARSEILLE

Exposé du litige

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat sous signature privée en date du 30 août 2015, la société JPP, aux droits de laquelle vient Monsieur [G] [R] a donné à bail à Madame [V] [Q] un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 3], pour un loyer mensuel de 850,00 euros.

Des loyers étant demeurés impayés, Monsieur [G] [R] a fait signifier à Madame [V] [Q] par acte de commissaire de justice en date du 10 avril 2025 un commandement de payer la somme de 6 800,00 euros, en principal, correspondant à l'arriéré locatif et visant la clause résolutoire contractuelle.

Par acte de commissaire de justice en date du 30 juin 2025, Monsieur [G] [R] a fait assigner Madame [V] [Q] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Marseille, statuant en référé, aux fins de voir :

- constater le jeu de la clause résolutoire insérée au contrat de bail liant les parties sur le fondement de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989,
- ordonner l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est,

- condamner Madame [V] [Q] à lui payer les loyers et charges impayés, soit la somme de 8 500,00 euros avec intérêts légaux à compter du mois de septembre 2024, ainsi qu'une indemnité d'occupation de 850,00 euros jusqu'à libération effective des lieux,
- condamner Madame [V] [Q] à lui payer la somme de 3 000,00 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre aux entiers dépens en ce compris le coût du commandement de payer.

Au soutien de ses prétentions, Monsieur [G] [R] expose que plusieurs échéances de loyers sont demeurées impayées malgré un commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au contrat de bail délivré, le 10 avril 2025 et ce pendant plus de deux mois.

Appelée à l'audience du 21 mai 2026, l'affaire a été retenue.

A cette audience, Monsieur [G] [R], représenté par son conseil, dépose ses écritures à la barre, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance et actualise sa créance à la somme de 6 965,90 euros, selon décompte en date du mois de mai 2026, terme de mai inclus.

Madame [V] [Q], représentée par son conseil, dépose ses écritures à la barre, reconnaît la dette locative et sollicite des délais et la suspension des effets de la clause résolutoire, offrant de régler progressivement sa dette, justifiant d'une assurance habitation pour l'année 2026 et d'un paiement non contesté de 11 900,00 euros, en février 2026. Elle indique souhaiter rester dans les lieux, faisant valoir une situation personnelle et financière difficile.

La présente décision susceptible d'appel est contradictoire par application des dispositions de l'article 467 du code de procédure civile.

La décision a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 16 juillet 2026 .

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

En application des dispositions des articles 834 et 835 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du contentieux de la protection peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. Il peut également allouer au créancier une provision, lorsque l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

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

L'une des obligations essentielles du preneur d'un contrat de bail est celle du paiement des loyers aux termes convenus en application de l'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

En matière de bail, l'article 24 I de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 27 juillet 2023 entrée en vigueur le 29 juillet 2023, dispose que 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 six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux. Ce délai était antérieurement de deux mois.

L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 est une disposition d'ordre public de protection. Le délai de deux mois ou de six semaines est un délai minimum donné au locataire pour régulariser la dette locative durant lequel les effets de clause résolutoire sont neutralisés.

En l'espèce, il résulte de l'examen des pièces que le bail conclu le 30 août 2015 ne contient pas de clause résolutoire et que la photocopie du commandement de payer délivré à Madame [V] [Q] le 10 avril 2025 ne comporte pas le décompte de la dette locative réclamée.

Or, en application de l'article 24 I 3° de la loi précitée, le commandement doit contenir, à peine de nullité, le décompte de la dette locative.

Par conséquent, les dispositions légales n'ayant pas été respectées, la demande relative au constat de la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire et les demandes subséquentes d'expulsion et de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle se heurtent à une contestation sérieuse qui conduit à leur rejet.

Dès lors il n’y a pas lieu à référé.

Sur les demandes accessoires

Monsieur [G] [R], partie perdante, supportera la charge des dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément à l’article 514 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection statuant en référé, par ordonnance contradictoire rendue en premier ressort et mise à disposition au greffe,

RENVOIE les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront mais, dès à présent,

DIT n’y avoir lieu à référé ;

CONDAMNE Monsieur [G] [R] aux dépens ;

RAPPELLE que la présente ordonnance est exécutoire de plein droit à titre provisoire.

Ainsi jugé et prononcé par ordonnance signée les jour, mois et an susdits par le président et le greffier susnommés et mise à disposition au greffe.

Le greffier, Le président