Le 05 janvier 2026

Dossier n° N° RG 25/00033 - N° Portalis DB3H-W-B7J-EMXQ

--
5AA

S.C.I. [O]

C/

M. [R] [P]

Tribunal de Proximité
[Localité 1]

ORDONNANCE DE REFERE
---

rendue le 05 janvier 2026 par [Q] [A],
assistée de Madame [D] [S],

DEMANDERESSE :

S.C.I. [O]
dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Me Laurence BIRET-BULCOURT, avocat au barreau des SABLES D'OLONNE, avocat plaidant

DEFENDEUR :

Monsieur [R] [P], demeurant [Adresse 2]

non comparant

DEBATS :

L'affaire a été évoquée à l'audience du 01 décembre 2025 et mise en délibéré au 05 janvier 2026 par mise à disposition au greffe.

EXPOSÉ DE LA PROCÉDURE :

Par acte sous-seing privé du 3 août 2023 prenant effet le 5 août 2023, la S.C.I. [O] a donné à bail à Monsieur [R] [P] un logement meublé situé [Adresse 3] à [Localité 2]. Ce contrat contenait une clause de résiliation de plein droit pour défaut de paiement du loyer.

Le 24 février 2025, le bailleur a fait délivrer à son co-contractant un commandement de lui payer la somme de 2 879,03 euros en principal, au titre de loyers et charges impayés.

Suivant acte de commissaire de justice remis à étude le 30 juin 2025, la S.C.I. [O] a fait assigner Monsieur [R] [P] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Fontenay-le-Comte saisi en référé, aux fins de voir, au bénéfice de l'exécution provisoire :
- constater la résiliation du bail pour défaut de paiement de loyer,
- ordonner l'expulsion de Monsieur [R] [P] avec au besoin le concours de la force publique,
- condamner Monsieur [R] [P] à lui payer la somme provisionnelle de 4 865,50 euros, outre une indemnité d'occupation précaire égale au montant du loyer et charges courants,
- condamner Monsieur [R] [P] à lui payer la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 8 septembre 2025 puis, sur renvoi ordonné à la demande des parties, à l'audience du 1er décembre 2025 à laquelle la S.C.I. [O] est représentée et maintient ses demandes, actualisant sa créance au titre des arriérés locatifs à la somme de 6 648,06 euros selon décompte incluant l'échéance de décembre 2025.

Monsieur [R] [P] comparait à l'audience du 8 septembre 2025. Il indique qu'il a repris le paiement du loyer courant. Il n'est ni présent ni représenté à l'audience du 1er décembre 2025.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la recevabilité

Conformément à l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989, le bailleur a notifié l'assignation à la Préfecture de la Vendée le 2 juillet 2025, soit au moins six semaines avant la première audience.
Conformément à ce même texte, le bailleur a fait délivrer l'assignation après l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine le 26 février 2025 de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).
La demande de la S.C.I. [O] est donc recevable.

Sur la résiliation du bail

Selon les dispositions de l'article 24 la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, issues de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023, 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.
Selon l'avis rendu par la Cour de cassation le 13 juin 2024 dans le cadre du pourvoi n°24-70.002, les dispositions susvisées n'ont pas pour effet de modifier les délais figurant dans les clauses contractuelles des baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi.
En l'espèce, le commandement délivré à Monsieur [R] [P] le 24 février 2025, rappelait la clause résolutoire prévue au bail qui prévoit un délai de deux mois, et mentionnait l'intention du bailleur de s'en prévaloir. Il reproduisait les dispositions de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et celles de l'article 6 de la loi du 31 mai 1990. Il est donc régulier en sa forme.
De la même façon, est attestée la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, conformément aux dispositions de l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Monsieur [R] [P] n'a pas rapporté la preuve de la régularisation de sa situation dans les deux mois de la signification du dit commandement. Par ailleurs, il n'a formulé auprès du tribunal aucune proposition d'échéancier de remboursement de sa dette. La seule circonstance de la reprise constatée du paiement du loyer courant ne peut permettre d'accorder des délais de paiement, étant observé que l'intéressé ne fournit aucune pièce justificative quant à ses ressources et que le diagnostic social et financier transmis avant l'audience mentionne l'existence de plusieurs dettes et un budget déséquilibré.

En application des dispositions de la clause résolutoire et eu égard aux manquements réitérés du locataire dans le respect d'une des obligations principales du contrat de bail, il convient de constater la résolution du bail à effet du 25 avril 2025, soit à l'expiration du délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à payer les loyers.
Il convient également, en conséquence, d'ordonner l'expulsion Monsieur [R] [P] selon les modalités qui seront précisées au dispositif, mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse et qui justifient l'exécution rapide afin, pour le demandeur, de recouvrer rapidement l'usage des lieux loués.

Sur la créance du bailleur

Il résulte du décompte produit qu'au 1er décembre 2025, Monsieur [R] [P] est débiteur de la somme de 6 648,06 euros au titre des loyers et charges impayés ainsi que des indemnités d'occupation qui ont commencé à courir à compter de la résiliation du bail, terme du mois de décembre 2025 inclus. La dette locative sera fixée à cette somme, portant intérêts au taux légal à compter de la présente décision, ainsi qu'à celle de 460 euros au titre d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant égal au loyer et charges, en deniers ou quittance, à compter du 25 avril 2025 jusqu'à libération définitive des lieux.

Sur les autres demandes

Monsieur [R] [P], partie perdante, devra supporter les dépens conformément aux articles 695 et 696 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou à défaut la partie perdante à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. En l'espèce, il ne paraît pas inéquitable de condamner Monsieur [R] [P] au paiement de la somme de 300 euros, en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Statuant en référé, l'exécution provisoire de la présente décision est de droit, en vertu de l'article 489 du Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge des référés, statuant par mise à disposition au greffe, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent,
Vu les articles 848 et 849 du code de procédure civile,
Vu l'urgence,

CONSTATONS la résiliation du bail consenti par la S.C.I. [O] à Monsieur [R] [P], et ce à effet du 25 avril 2025,

CONDAMNONS Monsieur [R] [P] à payer à la S.C.I. [O] la somme provisionnelle de 6 648,06 euros (terme du mois de décembre 2025 inclus) avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision, ainsi qu'à celle de 460 euros au titre d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant égal au loyer et charges, en deniers ou quittance, à compter du 25 avril 2025 jusqu'à libération définitive des lieux,

ORDONNONS l'expulsion de Monsieur [R] [P] et de tous les occupants de son chef, avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin est, faute de délaissement volontaire dans les deux mois de la signification du commandement d'avoir à libérer les lieux (articles L412-5 et R432-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution) ;

REJETONS toute autre demande plus ample ou contraire ;

CONDAMNONS Monsieur [R] [P] au paiement de la somme de 300 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNONS Monsieur [R] [P] aux entiers dépens, en ceux y compris du coût du commandement de payer, de la lettre en envoi simple à la CCAPEX et de la signification de l'assignation au Préfet ;

RAPPELONS que l'exécution provisoire est de droit ;

DISONS que la présente ordonnance sera transmise par les soins du greffe à Monsieur le Préfet de la Vendée en application de l'article R. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Ainsi jugé et mis à disposition les jour, mois et an susdits et ont signé, le Juge des Référés et le Greffier.

Le Greffier, Le Juge des Référés,