TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1] [1]

[1] Copie conforme délivrée
le :
à : [X] [E]

Copie exécutoire délivrée
le :
à : Me Fabrice POMMIER

Pôle civil de proximité
■

PCP JCP ACR référé

N° RG 26/01164 - N° Portalis 352J-W-B7K-DCAH3

N° MINUTE : 3

ORDONNANCE DE REFERE
rendue le 07 août 2026

DEMANDERESSE
S.A. REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1], dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Me Fabrice POMMIER, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #J114

DÉFENDERESSE
Madame [X] [E], demeurant [Adresse 2]
comparante en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL
Emmanuelle RICHARD, Vice-présidente , juge des contentieux de la protection assistée de Clarisse DUMONTET, Greffier,

DATE DES DÉBATS
Audience publique du 19 mai 2026

ORDONNANCE
contradictoire et en premier ressort prononcée par mise à disposition le 07 août 2026 par Emmanuelle RICHARD, Vice-présidente, assistée de Clarisse DUMONTET, Greffier

Décision du 07 août 2026
PCP JCP ACR référé - N° RG 26/01164 - N° Portalis 352J-W-B7K-DCAH3

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 12 septembre 2018, la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP) a consenti un bail d'habitation à Mme [X] [E] sur des locaux situés au [Adresse 3].

Par acte de commissaire de justice du 04 novembre 2025, la bailleresse a fait délivrer à la locataire un commandement de payer la somme principale de 2973, 01 euros, hors frais, au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, en visant une clause résolutoire.

La commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives a été informée de la situation de Mme [X] [E] le 05 novembre 2025.

Par assignation du 15 janvier 2026, la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP) a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris en référé pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de Mme [X] [E] ainsi que celle de toutes personnes introduites de son chef dans les lieux loués à défaut de départ volontaire, statuer sur le transport et la séquestration des meubles et obtenir sa condamnation au paiement des sommes suivantes :
- une indemnité mensuelle d'occupation égale à ce que serait le montant des loyers et charges si le bail s'était poursuivi et ce jusqu'à l'expulsion à défaut de départ volontaire,
- 3149, 43 euros à titre de provision sur l'arriéré locatif,
- 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens.

L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 16 janvier 2026, mais aucun diagnostic social et financier n'est parvenu au greffe avant l'audience.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'audience du 19 mai 2026, la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP), représentée par son conseil, maintient l'intégralité de ses demandes et précise que la dette locative, actualisée au 11 mai 2026, s'élève désormais à 3 851, 21 euros, terme du mois d'avril 2026 inclus. La S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP) considère qu'il y a bien eu une reprise du paiement intégral du loyer courant avant l'audience, au sens de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. La société bailleresse expose ne pas être opposée à l'octroi de délais de paiement suspendant les effets de clause résolutoire.

Mme [X] [E], qui comparait en personne à l'audience, sollicite l'octroi de délais de paiement proposant de régler 50 euros par mois en plus du loyer courant et la suspension des effets de la clause résolutoire pendant le cours des délais. La locataire indique qu'elle a repris les loyers dès février 2026 et qu'elle a déposé un dossier au fonds de solidarité logement en cours d'instruction.

En application de l'article 24 V de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les parties ont été invitées à produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation.

Mme [X] [E] a indiqué ne pas faire l'objet d'une telle procédure.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré jusqu'à ce jour, où elle a été mise à disposition des parties au greffe.

MOTIVATION

1. Sur la demande de constat de la résiliation du bail
1.1. Sur la recevabilité de la demande

La S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP) justifie avoir notifié l'assignation au représentant de l'État dans le département plus de six semaines avant l'audience.

Elle justifie également avoir saisi la commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation.

Son action est donc recevable au regard des dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

1.2. Sur la résiliation du bail

Aux termes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi 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.

Cependant, la loi du 27 juillet 2023 ne comprend aucune disposition dérogeant à l'article 2 du code civil, selon lequel la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif. Ainsi, il n'y a pas lieu de faire application aux contrats conclus antérieurement au 29 juillet 2023 de l'article 10 de cette loi, en ce qu'il fixe à six semaines et non plus deux mois le délai minimal accordé au locataire pour apurer sa dette, au terme duquel la clause résolutoire est acquise. Ces contrats demeurent donc régis par les stipulations des parties, telles qu'encadrées par la loi en vigueur au jour de la conclusion du bail.

En l'espèce, un commandement de payer reproduisant textuellement les dispositions légales et la clause résolutoire contenue dans le contrat de bail a été signifié à la locataire le 4 novembre 2025. Or, d'après l'historique des versements, la somme de 2973, 01 euros n'a pas été réglée par cette dernière dans le délai de deux mois suivant la signification de ce commandement et aucun plan d'apurement n'a été conclu dans ce délai entre les parties.

La bailleresse est donc bien fondée à se prévaloir des effets de la clause résolutoire, dont les conditions sont réunies depuis le 5 janvier 2026.

Cependant, selon l'article 24 de la loi n°89-462 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.

Lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le 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 de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais ainsi 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 fixées par le juge. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

En l'espèce, eu égard à l'accord des parties sur ce point et conformément à l'article 4 du code de procédure civile, la condition de reprise du paiement intégral du loyer courant avant la date de l'audience est réputée satisfaite.

Par ailleurs, il ressort des éléments du dossier, et notamment de l'audience, que les revenus du foyer de Mme [X] [E] lui

permettent raisonnablement d'assumer le paiement d'une somme de 50 euros par mois en plus du loyer courant afin de régler sa dette.

Dans ces conditions, il convient de lui accorder des délais de paiement pour s'acquitter des sommes dues, selon les modalités prévues ci-après, et de faire droit à la demande de Mme [X] [E] de suspension les effets de la clause résolutoire durant le cours de ces délais.

En cas de respect de ces modalités de paiement, la clause résolutoire sera donc réputée n'avoir pas joué, et l'exécution du contrat de bail pourra se poursuivre.

L'attention de la locataire est toutefois attirée sur le fait qu'à défaut de paiement d'une seule échéance comprenant le loyer et la mensualité d'apurement, la clause résolutoire sera acquise, et le bail résilié de plein droit, sans qu'une nouvelle décision de justice ne soit nécessaire : dans ce cas, et pour le cas où les lieux ne seraient pas libérés spontanément, la bailleresse pourra faire procéder à son expulsion, et à celle de tout occupant de son chef.

2. Sur la dette locative

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP) verse aux débats un décompte démontrant qu'à la date du 11 mai 2026, Mme [X] [E] lui devait la somme de 3851, 21 euros, échéance d'avril 2026 incluse.

Mme [X] [E] n'apportant aucun élément de nature à remettre en cause ce montant, elle sera condamnée à payer cette somme à la bailleresse, à titre de provision.

Toutefois, eu égard aux délais de paiement évoqués ci-avant, il convient de différer l'exigibilité de cette somme en autorisant Mme [X] [E] à se libérer de cette dette selon les modalités détaillées ci-après.

3. Sur l'indemnité d'occupation

En cas de maintien dans les lieux de la locataire ou de toute personne de son chef malgré la résiliation du bail, une indemnité d'occupation sera due.

L'indemnité d'occupation est payable et révisable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, à partir du 5 janvier 2026, et ne cessera d'être due qu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP) ou à son mandataire.

4. Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, 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 ; dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée.

Mme [X] [E], qui succombe à la cause, sera condamnée aux dépens de la présente instance, conformément à l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité commande par ailleurs de faire droit à hauteur de 400 euros à la demande de la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP) concernant les frais non compris dans les dépens, en application des dispositions précitées.

Selon 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. Selon le dernier alinéa de l'article 514-1 du même code, le juge ne peut toutefois pas écarter l'exécution provisoire de droit lorsqu'il statue en référé. La présente ordonnance sera donc assortie de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

La juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE que la dette locative visée dans le commandement de payer du 4 novembre 2025 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois,

CONSTATE, en conséquence, que le contrat conclu le 12 septembre 2018 entre la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP), d'une part, et Mme [X] [E], d'autre part, concernant les locaux situés au [Adresse 3] est résilié depuis le 5 janvier 2026,

CONDAMNE Mme [X] [E] à payer à la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP) la somme de 3851, 21 euros à titre de provision sur l'arriéré locatif arrêté au 11 mai 2026, terme du mois d'avril 2026 inclus,

AUTORISE Mme [X] [E] à se libérer de sa dette en réglant chaque mois pendant 36 mois, en plus du loyer courant, une somme minimale de 50 euros (cinquante euros), la dernière échéance étant majorée du solde de la dette en principal, intérêts et frais,

DIT que le premier règlement devra intervenir dans les dix jours suivant la signification de la présente décision, puis, pour les paiements suivants, en même temps que le loyer, au plus tard le dixième jour de chaque mois, sauf meilleur accord entre les parties,

SUSPEND les effets de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais de paiement accordés à Mme [X] [E],

DIT que si les délais accordés sont entièrement respectés, la clause résolutoire sera réputée n'avoir jamais été acquise,

DIT qu'en revanche, pour le cas où une mensualité, qu'elle soit due au titre du loyer et des charges courants ou de l'arriéré, resterait impayée quinze jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception,

- le bail sera considéré comme résilié de plein droit depuis le 5 janvier 2026,
- le solde de la dette deviendra immédiatement exigible,
- la bailleresse pourra, à défaut de libération spontanée des lieux et dès l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, faire procéder à l'expulsion de Mme [X] [E] et à celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique,
- 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,
- Mme [X] [E] sera condamnée à verser à la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP) une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail, et ce, jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux,

DEBOUTE les parties du surplus de leurs demandes,

CONDAMNE Mme [X] [E] à payer à la S.A REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE [Localité 1] (RIVP) la somme de 400 euros (quatre cents euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Mme [X] [E] aux dépens comprenant notamment le coût du commandement de payer du 4 novembre 2025

et celui de l'assignation du 15 janvier 2026,

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

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 7 août 2026, et signé par la juge et la greffière susnommées.

La Greffière La Juge