TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE RENNES
Service des contentieux de la protection
[Adresse 1]
[Localité 1]
JUGEMENT DU 20 Août 2026

N° RG 26/03909 - N° Portalis DBYC-W-B7K-MHLI

Jugement du 20 Août 2026
N°: 26/787

[E] [Z]

C/

[S] [T] [Y]
[I] [Y] [T]

EXÉCUTOIRE DÉLIVRÉ
LE
à Mme [Z]
COPIE CERTIFIEE CONFORME
à M [T] [Y] et M [Y] [T]
COPIE à la PREFECTURE
Au nom du Peuple Français ;

Rendu par mise à disposition le 20 Août 2026 ;

Par Killian MAILLEFAUD, Juge des contentieux de la protection au Tribunal Judiciaire de RENNES, assisté de Géraldine LE GARNEC, Greffier ;

Audience des débats : 03 Juillet 2026.

Le juge à l'issue des débats a avisé les parties présentes ou représentées, que la décision serait rendue le 20 Août 2026, conformément aux dispositions de l'article 450 du Code de Procédure Civile.

ENTRE :

DEMANDEUR :

Mme [E] [Z]
[Adresse 2]
[Localité 2]
comparante en personne

ET :

DEFENDEURS :

M. [S] [T] [Y]
[Adresse 3]
[Localité 3]
comparant en personne

M. [I] [Y] [T]
[Adresse 3]
[Localité 3]
comparant en personne

EXPOSÉ DU LITIGE

En vertu d'un contrat passé par acte sous signature privée en date du 28 mars 2023, Madame [Z] [E] a loué à Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] un local à usage d'habitation situé [Adresse 3], moyennant un loyer mensuel initial de 750 euros et 40€ de provisions sur charges.
Le 9 septembre 2025, Madame [Z] [E] a fait signifier aux locataires un congé pour reprise.
Les locataires se sont maintenus dans les lieux.
Par acte de commissaire de justice en date du 14 avril 2026 délivré à personne pour Monsieur [Y] [T] [I] et à domicile pour Monsieur [T] [Y] [S], Madame [Z] [E] a fait assigner Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Rennes et demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :
Dire et juger valable le congé délivré le 9 septembre 2025 à effet au 31 mars 2026 et en conséquence dire que les époux [Y]-[T]/[T]-[Y] sont occupants sans droit ni titre depuis cette dateOrdonner leur expulsion de corps et de biens ainsi que de tout occupant de leur chef, dès que le délai légal sera expiré et si besoin est avec le concours et l'assistance de la force publiqueLes condamner au paiement de :D'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges et en subissant les augmentations légales à compter de ce jour et jusqu'à l'entière libération des lieuxDe la somme de 500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les entiers dépens de l'instance et ses suites
L'assignation a été notifiée à la préfecture le 14 avril 2026.

L'affaire a été appelée et retenue lors de l'audience du 03 juillet 2026.
A cette audience, Madame [Z] [E], comparante, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance et mentionne ne pas contester que les locataires font des demandes de relogement.
Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] sont présents. Ils indiquent qu'ils sont toujours dans les lieux et qu'ils règlent leur loyer, qu'ils ne trouvent pas de nouveau logement, qu'il reste un loyer à payer.
L'affaire est mise en délibéré au 20 aout 2026.
Suite à la demande du juge faite à l'audience, Madame [Z] a transmis en cours de délibéré le timbre fiscal pour l'audience.

MOTIVATION DE LA DÉCISION

L'article 1 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que « le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent. L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales. (...) Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives ».

Le jugement est contradictoire en application de l'article 467 du code de procédure civile, les parties ayant toutes comparu.

II. Sur la validité du congé

Il ressort de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 que : « Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant [...] Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.
Il est mentionné sur le congé avec effet au 31 mars 2026 que le bailleur souhaite reprendre son logement au bénéfice de sa fille qui vivait à l'étranger et qui est rentrée en France, qu'elle est dans l'attente d'un poste dans l'ouest de Rennes et qu'elle souhaiterait y demeurer.
Ce motif n'est pas contesté par les locataires et il n'est pas soulevé la nullité du congé.
Dans ces conditions, le congé sera donc déclaré valide.
Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] sont donc occupants sans droits ni titre du logement depuis le 31 mars 2026.
S'ils précisent qu'ils n'ont pas trouvé d'autres logements et qu'ils justifient faire des démarches pour se reloger, cette occupation sans droit ni titre entraîne cependant la nécessité d'ordonner leur expulsion du logement.
L'occupation du logement sans droit ni titre causant un préjudice au bailleur, ils seront condamnés au règlement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui aurait été dû en cas de poursuite du contrat de bail.
Alors qu'il a été précisé à l'audience que les échéances de loyer ont été réglées postérieurement au congé, il sera dit que l'indemnité pourra être réglée en deniers ou quittances.
II. Sur les demandes accessoires

- Sur les dépens

L'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.
Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] succombent à l'instance de sorte qu'ils doivent être condamnés in solidum aux entiers dépens, ceux-ci comprenant notamment la notification à la préfecture, le coût du timbre fiscal et le coût de la signification de la présente décision ;
Il est précisé que le procès-verbal de constat de commissaire de justice du 31 mars 2026 n'est pas un dépens de la procédure et son cout n'est donc pas à la charge des défendeurs.

- Sur les frais irrépétibles

Il résulte des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile que 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. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.
Compte tenu des démarches judiciaires qu'a dû accomplir Madame [Z] [E], Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] seront condamnés in solidum à lui verser la somme de 300 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

- Sur l'exécution provisoire

Conformément à 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 l'espèce, compte tenu de la nature du litige et en l'absence de dispositions légales contraires, l'exécution provisoire est de droit.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant après débats tenus en audience publique, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe,
CONSTATE la validité du congé pour vente délivré le 9 septembre 2025 ;
CONSTATE, en conséquence, que le bail conclu le 28 mars 2023 entre Madame [Z] [E], d'une part, et Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S], d'autre part, concernant le logement situé [Adresse 3] a pris fin le 31 mars 2026 ;
CONDAMNE solidairement Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] à verser à Madame [Z] [E] une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent à celui du loyer et des charges, tel qu'il aurait été si le contrat s'était poursuivi, à compter du 31 mars 2026 jusqu'à la libération effective du logement ;
DIT que cette indemnité pourra être réglée en deniers ou quittances ;
DIT que Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] devront quitter les lieux loués sis [Adresse 3] et les rendre libres de toute occupation en satisfaisant aux obligations des locataires sortants, notamment par la remise des clefs ;
ORDONNE l'expulsion, à défaut de départ volontaire, de Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] ainsi que celle de tout occupant de son chef et ce au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification d'un commandement de libérer les lieux ;
DIT que 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 ;
CONDAMNE Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] in solidum [S] aux dépens de la présente instance qui comprendront notamment le coût de l'assignation du 14 avril 2026 , sa notification à la préfecture, le cout du timbre fiscal et le coût de la signification de la présente décision ;
CONDAMNE Monsieur [Y] [T] [I] et Monsieur [T] [Y] [S] à payer in solidum à Madame [Z] [E] la somme de 300 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
REJETTE toute autre demande ;
RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit ;
DIT que la présente décision sera notifiée par le greffe du tribunal à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine en application de l'article R412-2 du code des procédures civiles d'exécution.
Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition de la décision au greffe du tribunal judiciaire, le 20 août 2026, la minute étant signée par le juge des contentieux de la protection et par la greffière.

La greffière, Le juge des contentieux de la protection,