TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Pôle de Proximité

JUGEMENT DU : 04 Août 2026
Président : Madame JEANVOINE, Juge
Greffier : Madame KAOUDJI,
Débats en audience publique le : 23 Juin 2026

GROSSE :

Le 4 août 2026
à Me Florent VIGNY
Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....
EXPEDITION :

Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....
Le .....
à Me .....

N° RG 25/06518 - N° Portalis DBW3-W-B7J-7FPO

PARTIES :

DEMANDERESSE

S.A.S. PHH1, dont le siège social est sis [Adresse 1]

représentée par Me Florent VIGNY, avocat au barreau de PARIS

DEFENDERESSE

Madame [E] [C]
née le 01 Juin 1970 à [Localité 1], demeurant [Adresse 2]

non comparante

EXPOSÉ DU LITIGE

Selon acte sous signature électronique du 11 mars 2022 avec prise d'effet au 17 mars 2022, la société par actions simplifiée (SAS) PHH1, représentée par la société (SAS) SCAPRIM PROPERTY MANAGEMENT, a donné à bail à Madame [E] [C] un local à usage d'habitation avec cave n°22 situé à la [Adresse 3], [Adresse 4], 4ème étage, appartement n°B38 à [Localité 2], pour un loyer mensuel initial de 609 euros et une provision sur charges de 167 euros.

Par acte de commissaire de justice du 21 octobre 2022, la bailleresse a fait délivrer à la locataire un commandement de payer la somme principale de 3104 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, en visant une clause résolutoire.

Par jugement rendu le 8 juillet 2024, le tribunal a rejeté la demande en acquisition de la clause résolutoire au motif que l'assignation aux fins de constatation de la résiliation judiciaire n'avait pas été notifiée à la Préfecture au moins deux mois avant l'audience.

Par acte de commissaire de justice du 6 janvier 2025, la bailleresse a fait délivrer à la locataire un commandement de payer la somme principale de 4613,02 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de deux mois, en visant une clause résolutoire.

Alléguant, à nouveau, d'impayés de loyer, la société (SAS) PHH1 a, par exploit de commissaire de justice du 2 juillet 2025, fait délivrer à Madame [E] [C] un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un montant en principal de 4629,61 euros.

Par acte de commissaire de justice du 21 octobre 2025, la société (SAS) PHH1 a de nouveau fait assigner Madame [E] [C] devant le juge des contentieux de la protection aux fins de :

Constater l'acquisition de la clause résolutoire visée dans le commandement de payer signifié le 2 juillet 2025 à Madame [E] [C], dénoncé à la Ccapex le 3 juillet 2025 et la résiliation du bail d'habitation du 11 mars 2022 à effet du 17 mars 2022,En conséquence, ordonner l'expulsion de Madame [E] [C] de l'appartement litigieux, ainsi que de tous occupants de son chef, en la forme ordinaire avec l'assistance de la force publique, d'un serrurier et d'un maître-chien en cas de besoin,Assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte journalière de 100 euros à compter de la signification du jugement à intervenir,Ordonner la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux en tel garde-meubles qu'il plaira au Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal de désigner, aux frais, risques et périls de Madame [E] [C], en application des articles L433-1 du Code des procédures civiles d'exécution et R433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,Les biens inventoriés par le commissaire de justice dans le procès-verbal d'expulsion ayant une valeur marchande seront mis en vente aux enchères publiques et que les biens n'ayant aucune valeur marchande seront déclarés abandonnés conformément à l'article R433-6 du Code des procédures civiles d'exécution,Condamner Madame [E] [C] au paiement en deniers ou quittances au profit de la société PHH1 de la somme de 3846,06 euros au titre des arriérés de loyers, charges et taxes dus au 2 octobre 2025, ainsi que la somme de 384,60 euros au titre de la pénalité de retard de 10 % prévue au bail, es deux sommes augmentées des intérêts au taux légal et capitalisés à compter du commandement de payer du 2 juillet 2025,Condamner Madame [E] [C] au paiement au profit de la société PHH1, d'une indemnité mensuelle conventionnelle d'occupation égale au double du montant de la dernière échéance locative, charges comprises, soit un minimum de 1690,40 euros, taxes en sus, à compter de l'acquisition de la

clause résolutoire jusqu'à la parfaite libération des lieux, c'est-à-dire la remise des clés à une personne dûment mandatée par le bailleur,Si l'occupation devait se prolonger plus d'un an après l'acquisition de la clause résolutoire, l'indemnité d'occupation ainsi fixée serait indexée sur l'indice de base étant le dernier indice paru à la date de l'acquisition de la clause résolutoire,Autorise le bailleur, la société PHH1, à conserver le dépôt de garantie, qui viendra en déduction des sommes dues, soit la somme de 609 euros,Condamner Madame [E] [C] au paiement au profit de la société PHH1 de la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,Condamner Madame [E] [C] au paiement des entiers dépens qui comprendront le coût des commandements de payer ainsi que tous les frais engagés jusqu'à son expulsion définitive des lieux loués ainsi que le droit proportionnel visé à l'article L111-8 du code des procédures civiles d'exécution,Rappeler que l'exécution provisoire est de droit nonobstant appel et sans mise en place de garantie.
L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 22 octobre 2025, mais aucun diagnostic social et financier n'est parvenu au greffe avant l'audience.

Par courrier recommandé du 12 juin 2026, la requérante a notifié à Madame [E] [C] un décompte actualisé au 1er juillet 2026 d'un montant de 3367,03 euros.

A l'audience du 23 juin 2026, la SCI PHH1, représentée par son conseil, maintient les termes de son assignation, actualisant sa créance à la somme de 3367,03 euros au 1er juillet 2026.

Citée à étude, Madame [E] [C] n'a pas comparu et ne s'est pas faite représenter.

La décision a été mise en délibéré au 4 août 2026, par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, l'absence de Madame [E] [C] ne fait pas obstacle à ce qu'une décision soit rendue sur le fond du litige, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

SUR LA RECEVABILITÉ DE L'ACTION EN RÉSILIATION ET EN EXPULSIONUne copie de l'assignation a été notifiée à la Préfecture des Bouches-du-Rhône en date du 22 octobre 2025, soit plus de six semaines avant l'audience du 23 juin 2026, conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version issue de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023.

La situation d'impayés a été signalée à la CCAPEX des BOUCHES DU RHONE le 3 juillet 2025, soit plus de deux mois avant l'assignation du 21 octobre 2025.

Enfin, la société (SAS) PHH1 justifie par l'extrait Kbis à jour au 22 avril 2025 de son existence légale et par l'attestation de vente du 4 octobre 2019 établi par Maître [P] [F], notaire à [Localité 3], être propriétaire du bien immobilier objet de la présente procédure, et partant de sa qualité à agir.

L'action en expulsion est donc recevable.

SUR LE FOND
Sur la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire formulée à titre principal
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.

Dans sa rédaction antérieure à la loi du 27 juillet 2023, l'article 24, alinéa 1er, et 1°, de la loi du 6 juillet 1989 disposait : « I.- 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 deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer contient, à peine de nullité :
1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette (...) ».
Ce texte dispose désormais :
« I. - 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.
Le commandement de payer contient, à peine de nullité :
1° La mention que le locataire dispose d'un délai de six semaines pour payer sa dette (...) ».

La loi du 27 juillet 2023 ne comprend pas de 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.
Dès lors, son article 10, en ce qu'il fixe désormais à six semaines le délai minimal accordé au locataire pour apurer sa dette, au terme duquel la clause résolutoire est acquise, ne s'applique pas immédiatement aux contrats en cours, qui demeurent régis par les stipulations des parties, telles qu'encadrées par la loi en vigueur au jour de la conclusion du bail, et ne peut avoir pour effet d'entraîner leur réfaction.
Par ailleurs, en application de l'article 1103 du code civil, anciennement 1134 du même code, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En l'espèce, le contrat de bail ayant pris effet le 17 mars 2022 contient une clause résolutoire n°VIII stipulant un délai de deux mois donné à la locataire pour régulariser la situation et un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 2 juillet 2025 pour un montant en principal de 4629,61 euros.
Ce commandement comporte les mentions obligatoires prescrites à peine de nullité à l'article 24 I de la loi du 6 juillet 1989.
Il ressort du décompte arrêté au 1er juillet 2026 que, au cours des deux mois qui ont suivi, Madame [E] [C] ne s'est pas acquittée des sommes dues au titre des loyers et charges impayés, celle-ci n'ayant réglé que partiellement les causes du commandement.
Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont en conséquence réunies à la date du 2 septembre 2025 à minuit, et il y a lieu de constater la résiliation de plein droit du bail liant les parties à compter de cette date, les dispositions de la loi susvisée étant d'ordre public.
En conséquence, il convient d'ordonner l'expulsion de Madame [E] [C] et celle de tous occupants de son chef de l'appartement situé à la [Adresse 5], selon les modalités prévues au dispositif ci-après.

En revanche, aucune circonstance de l'espèce ne justifie de solliciter un maître-chien en cas d'expulsion.

Il n'apparaît pas non plus nécessaire d'assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte, ni de supprimer les délais légaux pour quitter les lieux. En effet, la condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation, de nature à réparer le préjudice subi par la bailleresse satisfait déjà l'objectif assigné à l'astreinte en cette matière par l'article L.421-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Le sort du mobilier garnissant le logement est prévu par les articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution. La demande de séquestration, hypothétique et prématurée, sera rejetée.

Sur la demande en paiement au titre de l'arriéré locatif et de l'indemnité d'occupation

Aux termes de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, « Le locataire est obligé : a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ».
L'article 1353 du code civil prévoit que « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».
Madame [E] [C] est redevable des loyers impayés et charges jusqu'à la date de résiliation du bail.

Par ailleurs, le maintien dans les lieux postérieurement à la date d'expiration du bail constitue une faute civile ouvrant droit à réparation en ce qu'elle cause un préjudice certain pour le propriétaire dont l'occupation indue de son bien l'a privé de sa jouissance. L'indemnité d'occupation, qui est également de nature compensatoire, constitue une dette de jouissance correspondant à la valeur équitable des locaux.

En l'espèce, l'article XVI- Indemnité d'occupation conventionnelle stipulant que l'indemnité d'occupation sera fixée au double du loyer doit être qualifié de clause pénale en ce que son montant exorbitant a un caractère comminatoire, au même titre que la clause n°XV. Frais de recouvrement-clause pénale prévoyant une majoration de 10 % des sommes dues à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter du premier mois du terme et seront réputées non écrites en application de l'article 4 i) de la loi du 6 juillet 1989. Les demandes formulées de ces chefs seront par conséquent rejetées.

Compte tenu du contrat antérieur et afin de préserver les intérêts de la demanderesse, il convient de fixer le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due de la date de résiliation du bail au départ de Madame [E] [C] par remise des clés ou expulsion au montant des loyers et charges qui auraient été dus si le bail s'était poursuivi, soit la somme de 850,43 euros actuellement, qui sera indexée annuellement selon le même indice de référence servant de base à la révision annuelle du loyer à la seule condition que la révision soit notifiée en amont aux défendeurs et de condamner Madame [E] [C] à son paiement.

Il ressort du commandement de payer, de l'assignation et du décompte fourni que Madame [E] [C] reste devoir la somme de 3367,03 euros, à la date du 1er juillet 2026, cette somme correspondant à l'arriéré des loyers impayés et aux indemnités d'occupation, terme du mois de juin 2026 inclus.

Pour la somme au principal, Madame [E] [C] non comparante, n'apporte par définition aucun élément de nature à contester le principe ni le montant de la dette.

Madame [E] [C] est donc condamnée au paiement de la somme de 3367,03 euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la signification de la décision en raison de l'évolution de la dette depuis l'assignation.

En application de l'article 1343-2 du code civil qui dispose que les intérêts échus, dus au moins pour une année entière, produisent intérêt si le contrat l'a prévu ou si une décision de justice le précise, il convient d'ordonner la capitalisation des intérêts à compter de la signification de la décision.

Sur la conservation du dépôt de garantie

Selon l'article 22 alinéa 3 de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989, le dépôt de garantie est restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Faute de préciser le fondement de sa demande, la société (SAS) PHH1 sera déboutée de sa demande au titre de la conservation du dépôt de garantie.

Sur les demandes accessoires
Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, 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.
Madame [E] [C], qui succombe à l'instance, devra supporter les entiers dépens en ce compris le coût du commandement de payer du 2 juillet 2025 et de l'assignation du 21 octobre 2025 mais pas le coût des commandements de payer du 21 octobre 2022 et du 6 janvier 2025.
La demande relative aux frais d'exécution forcée, prématurée à ce stade de la procédure, sera rejetée.

L'équité, l'ancienneté de la dette et la situation économique des parties commandent de condamner Madame [E] [C] à

payer à la société (SAS) PHH1 la somme de 400 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.
Enfin, il est rappelé qu'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 décision rendue n'en dispose autrement ; aucune circonstance en l'espèce ne justifie de l'écarter compte tenu de l'ancienneté du litige et du départ allégué du locataire des lieux.

PAR CES MOTIFS
Le juge des contentieux de la protection, statuant par jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort et mis à disposition au greffe,
DECLARE la société (SAS) PHH1 recevable en ses demandes,
CONSTATE l'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail liant Madame [E] [C] et la société (SAS) PHH1 concernant l'appartement sis à la [Adresse 5], au 2 septembre 2025,
CONSTATE la résiliation de plein droit du bail liant Madame [E] [C] et la société (SAS) PHH1, au 2 septembre 2025 à minuit,
ORDONNE en conséquence à Madame [E] [C] de libérer l'appartement sis à la [Adresse 5], et de restituer les clés dans le délai de huit jours à compter de la signification du présent jugement,

DIT qu'à défaut pour Madame [E] [C] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, la société (SAS) PHH1 pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux et hors période hivernale, faire procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tout occupant de leur chef du logement situé à la [Adresse 3], [Adresse 6], y compris le cas échéant avec le concours de la force publique et d'un serrurier,

REJETTE la demande d'être assisté d'un maître-chien en cas d'expulsion,

RAPPELLE en outre que, nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés au locataire, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille,

REJETTE la demande d'astreinte pour quitter les lieux de la société (SAS) PHH1,

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 et rejette les autres demandes sur les meubles,

CONDAMNE Madame [E] [C] à payer à la société (SAS) PHH1 la somme de 3367,03 euros au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation impayés arrêtés au 1er juillet 2026, échéance du mois de juin 2026 incluse, avec les intérêts au taux légal à compter de la signification de la décision,

ORDONNE la capitalisation des intérêts à compter de la signification de la présente décision,

QUALIFIE d'abusive la clause fixant l'indemnité d'occupation au double du loyer de clause pénale et REJETTE les demandes formulées à ce titre,

CONDAMNE Madame [E] [C] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant correspondant au loyer actuel avec charges à compter de la résolution du bail, qui sera indexée annuellement selon le même indice de référence servant de base à la révision annuelle du loyer à la seule condition que la révision soit notifiée en amont à la défenderesse par courrier recommandé avec accusé de réception, fixée à compter de juillet 2026 à la somme de 850,43 euros et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux,

REJETTE la demande de la société (SAS) PHH1 au titre de la conservation du dépôt de garantie,

CONDAMNE Madame [E] [C] aux dépens de l'instance en ce compris le coût du commandement de payer du 2 juillet 2025 et de l’assignation du 21 octobre 2025, mais pas des commandements de payer du 21 octobre 2022 et du 6 janvier 2025,

CONDAMNE Madame [E] [C] à payer la somme de 400 euros sur le fondement de l’article 700 du code de procédure civile,

REJETTE la demande de la société (SAS) PHH1 au titre des frais d'exécution forcée ;

REJETTE toute autre demande différente, plus ample ou contraire,

DIT n’y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de droit.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe les jours, mois et an ci-dessus indiqués.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE