DOSSIER N° RG 26/00450 - N° Portalis DB2H-W-B7J-32LH

Jugement du :
11/09/2026

MINUTE N°

PPP PÔLE CIRCUIT COURT

Copie exécutoire délivrée
le :
à : Me Catherine ROBIN

Expédition délivrée
le :
à : Mme [C] [V]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON
PÔLE DE LA PROXIMITE ET DE LA PROTECTION

JUGEMENT

A l'audience publique du tribunal judiciaire tenue le Vendredi onze Septembre deux mil vingt six

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

JUGE : WOUM-KIBEE Fanny
GREFFIER LORS DES DEBATS : CESARI Carol
GREFFIER LORS DU DELIBERE : HUSSEIN-AGHA Sarah

ENTRE :

DEMANDERESSE

S.A. IMMOBILIERE RHONE ALPES SA D'HLM,
dont le siège social est sis 9 rue Anna Marly - 69007 LYON
représentée par Me Catherine ROBIN, avocat au barreau de LYON, vestiaire : 552

d'une part,

DEFENDERESSE

Madame [C] [V],
demeurant 26 rue de Margnolles 69300 CALUIRE ET CUIRE
comparante en personne

Citée à étude par acte de commissaire de justice en date du 04 Novembre 2025.

d'autre part

Date de la première audience : 29/05/2026
Date de la mise en délibéré : 11/09/2026

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé du 02/04/2013, la S.A IMMOBILIERE RHONE ALPES SA D'HLM, ci après le bailleur, a donné à bail à Madame [C] [V], pour une durée de 3 mois, un local à usage d'habitation sis 19 rue Jean Moulin, 69300 CALUIRE ET CUIRE moyennant un loyer mensuel initial de 447,31 euros, outre provision sur charges.

Par acte de commissaire de justice du 30/05/2025 visant la clause résolutoire insérée dans le bail, le bailleur a fait délivrer à Madame [C] [V] un commandement de payer la somme de 3011,38 euros.

***

Par acte de commissaire de justice du 04/11/2025, le bailleur a fait assigner Madame [C] [V] afin de voir :
constater ou à défaut prononcer la résiliation du bail liant les parties et ordonner l'expulsion de Madame [C] [V] ,condamner Madame [C] [V] à lui payer :la somme de 2410,60 euros selon état de créance arrêté au 30/09/2025, avec actualisation le jour des débats,les intérêts au taux légal à compter du 30/05/2025,une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer et des charges jusqu'à libération effective des locaux,la somme de 800 euros à titre de dommages et intérêts,la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,ordonner l'exécution provisoire de la décision,condamner Madame [C] [V] aux dépens.
Lors des débats, le bailleur, représenté par son conseil, actualise sa demande en paiement à un montant de 6012,12 euros pour loyers, charges et indemnités d'occupation selon état de créance arrêté au 22/05/2026 et maintient ses autres demandes. Il précise qu'aucun paiement n'a été effectué par Madame [V] depuis le mois de novembre 2025.

Madame [C] [V] comparaît, elle indique qu'elle a quitté le logement mais ne produit pas de dédite. Elle présente un courrier dans lequel elle sollicite des délais de paiement de sa dette locative.
Elle communique sa nouvelle adresse.

L'affaire a été mise en délibéré à ce jour.

*
* *
SUR QUOI,
LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION,

- Sur la dette locative

Selon l'article 7 de la loi du 06 juillet 1989, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

En application de ces dispositions légales et en l'absence de contestation de Madame [C] [V], le bailleur est fondé en sa demande en paiement de la somme de 6012,12 euros correspondant aux loyers, charges et indemnités d'occupation impayés jusqu'au mois de avril 2026 inclus selon état de créance en date du 22/05/2026, outre intérêts au taux légal à compter du jugement.

- Sur la résiliation du bail

En application de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989 dans sa version applicable au cas d'espèce, le bail ayant été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite dite loi Kasbarian, toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Ce délai de deux mois est justement repris dans le commandement de payer les loyers et les charges qui a été notifié par le bailleur au locataire.

Le bailleur a régulièrement suivi la procédure imposée par l'article 24 précité et a, dans les délais impartis par la loi,

notifié sa demande au Représentant de l'Etat et saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

En exécution de la clause résolutoire insérée dans le contrat de location, le bailleur est, en conséquence, en droit de se prévaloir de la résiliation du bail à la date du 31/07/2025 après avoir fait délivrer au locataire le commandement susmentionné demeuré infructueux.

Madame [C] [V] ne communique pas d'élément pour justifier de sa situation personnelle; la demande tendant à l'octroi d'un délai sera rejetée.

Cependant, selon l'article 24 précité, 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.

Il ressort du décompte locatif produit que le locataire ne remplit pas les conditions permettant de lui accorder des délais de paiement.

La demande de délais de paiement suspensifs des effets de la clause résolutoire sera donc rejetée.

- Sur les autres demandes

Madame [C] [V] étant désormais occupant sans titre, le bailleur est en droit d'obtenir l'autorisation de faire procéder à son expulsion et sollicite à bon droit sa condamnation au paiement, à compter du 01/05/2026, d’une indemnité d’occupation devant être fixée au montant du loyer et des charges qui auraient été exigibles en cas de continuation de la location.

Le bailleur ne démontre pas l'existence d'un préjudice distinct de celui issu du retard de paiement.
Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande de dommages et intérêts.
L'équité ne conduit pas à faire application de l'article 700 du Code de procédure civile.

Aucune circonstance particulière de l'affaire n'impose d'écarter l'exécution provisoire de droit en application de l'article 514 du Code de procédure civile.

Conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile, Madame [C] [V] doit supporter les dépens qui comprendront le coût du commandement de payer.

*
* *
PAR CES MOTIFS,
Le juge des contentieux de la protection,
statuant publiquement par jugement contradictoire, en premier ressort et mis à disposition au greffe,

CONDAMNE Madame [C] [V] à payer à la S.A IMMOBILIERE RHONE ALPES SA D'HLM la somme de 6012,12 euros

correspondant au montant des loyers, charges et indemnités d'occupation dus jusqu'au mois d'avril 2026 inclus selon état de créance du 22/05/2026, les intérêts au taux légal à compter du jugement,

CONSTATE la résiliation du bail consenti par la S.A IMMOBILIERE RHONE ALPES SA D'HLM à Madame [C] [V] sur les locaux à usage d'habitation sis 19 rue Jean Moulin, 69300 CALUIRE ET CUIRE par application de la clause de résiliation de plein droit,

REJETTE la demande de délais de paiement formulée par Madame [C] [V]

DIT que Madame [C] [V] doit quitter les lieux et qu'à défaut de libération volontaire des locaux deux mois après signification d'un commandement de quitter les lieux, le bailleur est autorisé à faire procéder à son expulsion, tant de sa personne que de ses biens, ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique,

CONDAMNE Madame [C] [V] à payer à la S.A IMMOBILIERE RHONE ALPES SA D'HLM :
une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de cessation du bail, à compter du 01/05/2026 jusqu'à libération effective et totale des lieux,
DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile.

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire de plein droit,
REJETTE le surplus des demandes de la S.A IMMOBILIERE RHONE ALPES SA D'HLM,

CONDAMNE Madame [C] [V] aux dépens qui comprendront le coût du commandement de payer du 30/05/2025,

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition les jour, mois et an susdits
par le Président et le Greffier susnommés.

Le Greffier Le Président