5AA Minute N°

N° RG 26/00181 - N° Portalis DB3J-W-B7K-G7JJ

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE POITIERS

JUGEMENT RENDU AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

EN DATE DU 11 SEPTEMBRE 2026

PRESIDENT

Monsieur POUL Jocelyn, Vice-Président, Juge des Contentieux de la Protection au Tribunal Judiciaire de POITIERS

GREFFIER

Madame [L] [A]

DEMANDERESSE

S.A. IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT
dont le siège social est sis [Adresse 1]

Représentée par Maître Stéphane PRIMATESTA, avocat au barreau de POITIERS, substitué par Maître Michel AHOUANMENOU, avocat au barreau de POITIERS

DEFENDERESSE

Madame [I] [Y]
née le 25 Avril 1980 à [Localité 1],
demeurant [Adresse 2]

Comparante en personne

DÉBATS AUDIENCE PUBLIQUE DU 12 JUIN 2026

JUGEMENT RENDU PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE LE 11 SEPTEMBRE 2026

Copie exécutoire délivrée le
à

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte sous seing privé du 26 novembre 2021, la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement a donné à bail à Madame [Y] [I] un appartement n°619 situé [Adresse 3], à [Localité 2] (86), moyennant un loyer mensuel de 399,99€, outre une provision mensuelle sur les charges récupérables de 185,08€.

Le 12 septembre 2025, un procès-verbal de conciliation a été établi entre la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement et Madame [Y] [I]. Il prévoyait que cette dernière s'engageait à régler, en plus du loyer mensuel courant, tous les six du mois et à compter du 6 octobre 2025, la somme de 80€ par mois, jusqu'à apurement de la dette de 1 663,54€.

Le 17 décembre 2025, un commandement de payer visant la clause résolutoire a été signifié à la locataire pour un montant en principal de 1 851,43€ au titre des loyers et charges dus à cette date.

Le 31 décembre 2025, une ordonnance rendue par le juge des contentieux de la protection de ce tribunal a conféré force exécutoire au constat d'accord intervenu le 12 septembre entre la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement et Madame [Y] [I].

Par acte de commissaire de justice du 2 mars 2026, la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement a fait assigner Madame [Y] [I] à comparaître devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de POITIERS aux fins de voir :

-prononcer la résiliation du bail par l'effet du jeu de la clause résolutoire ;
-prononcer l'expulsion de Madame [Y] [I] et de tous occupants de son chef, au besoin, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier ;
-condamner Madame [Y] [I] à payer à la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement la somme de 1 315,35€ au titre de l'arriéré complémentaire dû au 31 janvier 2026 sur les charges et loyers impayés depuis le procès-verbal de conciliation du 12 septembre 2025, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur cette somme et à compter du jugement à intervenir pour le surplus ;
-condamner Madame [Y] [I] à payer à la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement une indemnité d'occupation d'un montant égal au montant du loyer et des charges révisables selon les clauses contractuelles, et ce jusqu'à parfaite libération des lieux ;
-condamner Madame [Y] [I] à payer à la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement la somme de 500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens ;
-rappeler que le jugement à intervenir bénéficiera de l'exécution provisoire de droit.

Lors de l'audience du 12 juin 2026, la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement, représenté par son conseil, a maintenu ses demandes conformément à l'acte introductif d'instance, sauf à actualiser le montant de l'impayé locatif à la somme de 5 504,82€ dont il a concédé cependant qu'elle incluait le montant ayant fait l'objet du procès-verbal de

conciliation du 12 septembre 2025.

Madame [Y] [I] a comparu et a reconnu le montant de la dette tout en faisant valoir le procès-verbal du 12 septembre 2025 sur la somme correspondante ; et a ajouté avoir déposé un dossier de surendettement et chercher un logement plus petit.

L'affaire a été mise en délibéré au 11 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la recevabilité de l'action

L'assignation a été notifiée au représentant de l'Etat dans le département par voie électronique le 3 mars 2026, soit plus de six semaines avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24-III de la loi du 06 juillet 1989 dans sa version applicable au présent litige.

Par ailleurs, le bailleur, personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, justifie avoir saisi la Caisse d'Allocations Familiales de la [Localité 3] le 30 avril 2025, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation.

La demande aux fins de constat de la résiliation du bail pour impayés locatifs est donc recevable.

Sur la résiliation du bail et les sommes dues

L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dans sa version applicable à la date de la conclusion du bail, dispose que tout clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de payement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non versement du dépôt de garantie ne produit d'effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le bail signé par les parties contient une clause résolutoire qui reprend les termes de la loi du 6 juillet 1989, à savoir une résiliation de plein droit à défaut de paiement des loyers ou charges échus deux mois après la délivrance d'un commandement resté infructueux.

Il ressort du décompte produit que la somme visée par le commandement de payer du 17 décembre 2025 n'a pas été réglée dans le délai de deux mois.

Les conditions d'application de la clause résolutoire sont donc réunies en l'espèce, emportant constat de la résiliation du bail au 18 février 2026. L'indemnité d'occupation est fixée à compter de cette date au montant du loyer et des charges en cours, révisable selon les mêmes conditions que celles prévues au bail.

Après déduction de la dette locative des frais de justice (276,85€) et de la somme déjà pris en compte dans le procès-verbal de conciliation (1663,54 €), le montant dont est redevable la défenderesse s'élève à la somme de 3 564,43€.

Il convient donc de condamner Madame [Y] [I] à verser à la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement cette somme de 3 564,43€, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur la somme de 1 006,35€ et à compter du présent jugement pour le surplus.

L'expulsion sera ordonnée selon les modalités prévues au présent dispositif.

Sur les dépens et la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile

Il convient, en application de l'article 696 du code de procédure civile, de condamner Madame [Y] [I] aux dépens en ce inclus notamment les frais du commandement de payer.

Ni l'équité ni la situation respective des parties ne justifiant l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, les demandes formées de ce chef seront rejetées.

Le présent jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement rendu contradictoirement et en premier ressort,

DECLARE recevable l'action de la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement, sauf partiellement sur la demande en paiement de l'arriéré locatif pour la somme de 1663,54€;

CONSTATE à la date du 18 février 2026, la résiliation du bail conclu entre la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement, bailleur, et Madame [Y] [I] d'autre part, preneur, portant sur l'appartement n°619 situé [Adresse 3], à [Localité 2] (86) ;

CONSTATE que depuis cette date, Madame [Y] [I] est occupante sans droit ni titre du dit logement ;

DIT qu'à défaut pour Madame [Y] [I] d'avoir spontanément libéré les lieux, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants et tous biens de son chef, avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier si besoin est, et en tout état de cause, à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à quitter les lieux ;

DIT qu'en cas de difficultés quant aux meubles, il sera procédé conformément aux prévisions des articles L433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

DIT qu'une copie de la présente décision sera transmise par les soins du greffe au représentant de l'Etat dans le département en vue du relogement de Madame [Y] [I], en application des dispositions de l'article R412-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE Madame [Y] [I] à payer à la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement la somme de 3 564,43€ (trois mille cinq cent soixante-quatre euros et quarante-trois centimes) au titre des loyers, indemnités d'occupation et charges échus non réglés au 10 juin 2026, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation sur la somme de 1 006,35€ et à compter du présent jugement pour le surplus ;

CONDAMNE à compter de l'échéance du mois de juin 2026 et jusqu'à la libération des lieux par remise des clés, Madame [Y] [I] à payer à la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement une indemnité d'occupation d'un montant mensuel égal au loyer en cours ainsi que les charges (639,52€), révisable dans les mêmes conditions que celles prévues au bail ;

RAPPELLE que les modalités de paiement de la dette suivront ce qui sera décidé dans le cadre de la procédure de surendettement si celle-ci aboutit ;

DEBOUTE la société anonyme Immobilière Atlantic Aménagement de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Madame [Y] [I] aux dépens de l'instance, en ce notamment compris le coût du commandement de payer ;

RAPPELLE que le présent jugement est assorti de plein droit de l'exécution provisoire.

Ainsi dit et jugé les jour, mois et an susdits.

LE GREFFIER LE JUGE