TRIBUNAL JUDICIAIRE
[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Adresse 3]
[Localité 1]

NAC: 5AA

N° RG 26/00499
N° Portalis DBX4-W-B7J-U3DR

ORDONNANCE
DE RÉFÉRÉ

N° B

DU : 04 Septembre 2026

S.A. ALTEAL ANCIENNEMENT DENOMME SA COLOMIERS HABITAT, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

C/

[D] [B]

Copies certifiées conformes délivrées à toutes les parties

Expédition revêtue de la formule exécutoire délivrée à
Me DUSAN

Le :

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Le vendredi 04 septembre 2026, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

Sous la présidence de Vanessa RIEU, Juge au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargée des contentieux de la protection, statuant en qualité de Juge des référés, assistée de Aurélie BLANC Greffière lors des débats et chargée des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 02 juin 2026, a rendu l'ordonnance de référé suivante, mise à disposition conformément à l'article 450 et suivants du Code de Procédure Civile, les parties ayant été avisées préalablement ;

ENTRE :

DEMANDERESSE

La S.A. ALTEAL
ANCIENNEMENT DENOMME SA COLOMIERS HABITAT, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,
dont le siège social est sis [Adresse 4]

représentée par Maître Christine DUSAN de la SELARL DBA, avocats au barreau de TOULOUSE

ET

DÉFENDERESSE

Mme [D] [B],
demeurant [Adresse 5]

comparante en personne

EXPOSE DU LITIGE

Par acte signé électroniquement le 23 septembre 2024, à effet du 24 septembre 2024, la SA ALTEAL a donné à bail à Madame [D] [B], un bien à usage d'habitation, situé [Adresse 6] [Localité 2] à [Localité 3], pour un montant de loyer de 443,05 euros pour l'habitation et 11,59 euros pour le parking.

Par acte signé électroniquement le 09 octobre 2024, à effet du 11 octobre 2024, la SA ATEAL a donné à bail à Madame [D] [B], un emplacement de parking n°231.P01 situé [Adresse 7] à [Localité 3].

Des loyers étant demeurés impayées, la SA ALTEAL a fait signifier le 23 juillet 2025 un commandement de payer se prévalant de la résiliation du bail à défaut de régularisation de la dette.

Le 14 octobre 2025, la SA ALTEAL a fait assigner Madame [D] [B] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse statuant en référé à l'audience du 17 février 2026, en lui demandant, de :
- constater par application de la clause résolutoire qu'il contient, la résiliation du bail et de ses accessoires qu'elle a consenti à Madame [D] [B] le [Immatriculation 1] SEPTEMBRE 2024 pour le local d'habitation situé [Adresse 8] et ce en application des dispositions de la Loi du 6 juillet 1989 modifiée par la Loi du 23 novembre 2018,
- ordonner sans délai son expulsion et celle de tous occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la [Localité 4] Publique,
- condamner à payer, à compter de la résiliation et jusqu'à la libération effective du logement, une indemnité d'occupation provisionnelle égale au montant des loyers et charges tels que prévus par le contrat résilié, cette indemnité d'occupation étant revalorisée dans les mêmes conditions que le loyer, soit à ce jour une somme de 572.38 € par mois,
- dire et juger que l'indemnité d'occupation sera indexée dans les conditions du contrat,
- condamner à payer par provision la somme de 2317.77 € représentant les loyers et charges impayés arrêtés au 7 OCTOBRE 2025, mensualité du mois de SEPTEMBRE incluse, somme à parfaire au jour de l'audience, ainsi que la somme de 765 € à titre d'indemnité en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- dire et juger que les intérêts dus sur le montant des loyers et accessoires seront calculés conformément aux dispositions du contrat de bail et, pour le surplus des sommes réclamées, courront au taux légal à compter de la présente assignation,
- dire et juge qu'en ce qui concerne le sort des meubles il sera procédé selon les dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du Code des procédures civiles d'exécution,
- condamner aux dépens en application de l'article 696 du Code de Procédure Civile.

L'affaire, initialement débattue à l'audience du 17 février 2026, a été renvoyée et finalement débattue à l'audience du 02 juin 2026.

Lors des débats, la SA ALTEAL, régulièrement représentée, maintient ses demandes, sauf à actualiser sa créance à la somme de 5.982,14 euros, selon un décompte fourni à l'audience

Elle indique ne pas avoir reçu la décision de recevabilité du 09 avril 2026. Elle ajoute que le paiement du loyer courant n'a pas été repris.

En application de l'article 455 du Code de procédure civile, il est renvoyé à l'assignation, valant conclusion, pour l'exposé complet des prétentions et des moyens de la SA ALTEAL.

Madame [D] [B] qui comparaît en personne, indique que le dossier déposé auprès de la Banque de France a été accepté. Elle précise que cette dernière lui a indiqué que la SA ALTEAL avait reçu la décision et qu'elle lui avait été envoyée mais qu'elle ne l'avait pas encore reçue.
Elle explique avoir fait l'objet d'une saisie et qu'il lui reste 100 euros pour vivre par mois. Elle précise être suivie par une assistante sociale.

La juridiction n'a pas été destinataire d'un diagnostic social et financier.

A l'issue de l'audience, la date du délibéré a été fixée au 04 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DECISION

- Sur la compétence du juge des référés

En application des articles 834 et 835 du Code de procédure civile, le juge des contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence, d'abord, peut, dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend et peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite et, ensuite, peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, 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, tendant à constater l'extinction du bail et à permettre au bailleur de récupérer en conséquence un bien occupé sans droit ni titre, l'action est fondée sur un trouble manifestement illicite. En outre, le juge des référés dispose du pouvoir d'accorder une provision, sauf contestation sérieuse.

- Sur la recevabilité de l'action

La SA ATLEAL justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, par la voie électronique, le 29 juillet 2025, deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 14 octobre 2025, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Par ailleurs, une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de Haute-Garonne par la voie électronique le 15 octobre 2025, soit plus de six semaines avant la première audience, conformément aux dispositions de l'article 24, III, de cette loi, dans sa rédaction applicable au litige.

L'action est donc recevable au regard de ces dispositions.

- Sur l'acquisition des effets la clause résolutoire :

Il ressort des dispositions de l’article 24 de la loi du 6 juillet 1989 en sa version résultant de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 en vigueur à compter du 29 juillet 2023, que 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 six semaines après un commandement demeuré infructueux.

Cependant, si le bail en cours au jour de la délivrance du commandement, prévoit, selon les dispositions anciennes de cet article, un délai de deux mois pour régulariser la dette à compter du commandement de payer, ce délai continue à régir les relations entre les parties, et le locataire dispose d’un délai de deux mois pour régulariser la dette et non de six semaines.

Le bail conclu entre les parties contient une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers en prévoyant un délai de 2 mois pour régulariser la dette.

Un commandement de payer a été signifié le 23 juillet 2025, pour la somme en principal de 1.411,88 euros.

Ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de 2 mois, de sorte qu’il y a lieu de constater que les conditions d’acquisition étaient réunies à la date du 23 septembre 2025.

Madame [D] [B] fait cependant valoir à l’audience l’existence d’une procédure de surendettement, de sorte qu’il convient d’en conclure qu’elle demande le bénéfice des dispositions de l’article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour obtenir la suspension des effets de la résiliation du bail.

Selon l’article 24 VI -1° de cette loi, par dérogation à la première phrase du V, lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire, que la

commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité et qu'au jour de l'audience le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location, accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement.

En l'espèce, Madame [D] [B] indique que la commission de surendettement des particuliers a déclaré que son dossier était recevable par décision du 09 avril 2026. Cependant, au jour de l'audience, aucun élément n'est versé aux débats s'agissant d'une décision de recevabilité et le bailleur indique n'avoir reçu aucune décision dans ce sens.

Il est toutefois rappelé qu'il découle de la décision de recevabilité - dans l'hypothèse où celle-ci a été rendue à la date indiquée par la défenderesse - que le locataire est obligé de régler ses charges courantes à échéance et ainsi, ne pas aggraver son endettement.

Or, il ressort du décompte produit par la SA ALTEAL que Madame [D] [B] n'a pas repris le paiement du loyer courant depuis le 20 mai 2025, donc de fait, postérieurement à une éventuelle décision de recevabilité en date du 9 avril 2026.

Dans ces conditions, Madame [D] [B] ne remplissant pas les conditions d'octroi de délais de paiement prévues par l'article 24 VI-1° de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, il ne pourra être fait droit à sa demande d'octroi de délais de paiement.

Madame [D] [B], qui n'a plus de titre d'occupation depuis le 23 septembre 2025, et tout occupant de son chef, sera dès lors condamnée à quitter les lieux et l'expulsion sera autorisée dans les conditions précisées au dispositif.

Il convient de fixer à compter de la résiliation du bail, sur le fondement de la responsabilité extracontractuelle, une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer et des charges avec revalorisation telle que prévue au bail et ce jusqu'à libération effective des lieux.

Il est rappelé que le sort des meubles en cas d'expulsion est prévu aux articles L.433-1, L.433-2 et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

- Sur la demande d'expulsion sans délai
La SA ALTEAL sollicite l'expulsion sans délai de la locataire, de sorte qu'il convient d'en conclure qu'elle demande la suppression du délai de deux mois prévu à l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Or, le bailleur ne justifie pas les fondements de sa demande, alors qu'il s'agit d'un délai légal de principe.

La demande de la SA ALTEAL sera, par conséquent, rejetée de ce chef.

- Sur les demandes en paiement
L'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Il résulte de l'article 1353 du code civil qu'il incombe au locataire qui se prétend libéré de justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il est produit par la SA ALTEAL le bail ainsi qu'un décompte mentionnant que Madame [D] [B] reste devoir, après soustraction des frais de poursuite, la somme de 5.982,14 euros à la date du 1er juin 2026 (mois de mai 2026 inclus).

Cependant, ce décompte intègre au passif du locataire des frais et pénalités d'un montant de 38,10 euros (7,62 euros x 5) pour non réponse à l'enquête de ressources sans qu'il soit justifié de la régularité de leur application, qu'il convient de déduire, ramenant la créance locative à la somme de 5.944,04 euros.

Cette somme correspond à un arriéré locatif, exigible sur le fondement de l'article 7 susrappelé, ainsi qu'aux sommes qui auraient été dues en raison de l'occupation des lieux si le bail n'avait pas été résilié de plein droit, que la partie défenderesse doit donc acquitter sur le fondement de la responsabilité délictuelle à compter de la résiliation du bail et jusqu'à libération effective des lieux.

Madame [D] [B] ne forme pas de contestation quant au principe et au montant de cette dette et doit, par conséquent, être condamnée à titre provisionnel au paiement de la somme de 5.944,04 euros. Cette condamnation sera assortie des intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance.

Madame [D] [B] sera également condamnée au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation pour la période courant à compter du 1er juin 2026 jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux. Au regard du montant actualisé du loyer et de la provision pour charge, cette indemnité mensuelle d'occupation sera fixée à la somme provisionnelle, à actualiser selon les dispositions du bail, de 577,14 euros (hors réduction loyer solidarité) à compter de cette date.

- Sur les mesures accessoires :

En application de l'article 696 du Code de procédure civile, Madame [D] [B], partie perdante, supportera la charge des dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, sa dénonciation à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, ainsi que le coût de l'assignation et de sa notification à la préfecture.

Madame [D] [B] supportera une indemnité de 100 euros sur le fondement de l'article 700 du code procédure civile.

La présente décision est de plein droit exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Statuant en qualité de juge des contentieux de la protection, publiquement, en référé, par ordonnance mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort :

CONSTATONS, à la date du 23 septembre 2025, l'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail du 23 septembre 2024, à effet du même jour, liant la SA ALTEAL à Madame [D] [B], concernant le bien à usage d'habitation, situé [Adresse 6] [Localité 2] à [Localité 3] ;

CONSTATONS, à la date du 23 septembre 2025, l'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail du 09 octobre 2024, à effet du 11 octobre 2024, liant la SA ATEAL à Madame [D] [B], concernant l'emplacement de parking n°231.P01 situé [Adresse 7] à [Localité 3];

REJETONS la demande de suspension des effets de cette clause;

ORDONNONS en conséquence à Madame [D] [B] de libérer les lieux, avec restitution des clés, dès la signification de la présente ordonnance ;

REJETONS la demande de suppression du délai de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

DISONS qu'à défaut pour Madame [D] [B] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, la SA ALTEAL pourra, deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

RAPPELONS que le sort des meubles en cas d'expulsion est régi par les articles L.433-1, L.433-2 et R.433-1 et suivants du

code des procédures civiles d'exécution ;

FIXONS à titre provisionnel, à compter de la date d'effet de la résiliation du bail une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer révisable selon les conditions contractuelles, augmenté de la provision sur charges (577,14 euros par mois à la date de l'audience, hors réduction loyer solidarité) ;

CONDAMNONS Madame [D] [B] à payer à la SA ALTEAL à titre provisionnel la somme de 5.944,04 euros, au titre de l'arriéré de loyers, de charges, indemnités d'occupation (décompte arrêté au 1er juin 2026, échéance de mai 2025 comprise), avec les intérêts au taux légal à compter de la présente ordonnance ; ainsi qu'au paiement des indemnités d'occupation continuant à courir à compter du 1er juin 2026, jusqu'à la libération effective des lieux ;

CONDAMNONS Madame [D] [B] aux dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer, sa dénonciation à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, ainsi que le coût de l'assignation et de sa notification à la préfecture;

CONDAMNONS Madame [D] [B] à payer à la SA ALTEAL la somme de 100 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETONS les plus amples demandes des parties ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire ;

Ainsi jugé et mis à disposition, les jour, mois et an susdits.

LA GREFFIERE LE JUGE