31 juillet 2026
Tribunal judiciaire de Toulouse
RG n° 26/00731

JCP FOND

Texte de la **décision**

Entête

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

NAC: 5AA

N° RG 26/00731
N° Portalis DBX4-W-B7K-U5BM

JUGEMENT

N° B

DU : 31 Juillet 2026

[V] [N] [S] épouse [A]
[I] [A]

C/

[Q] [O] [U]

Copies certifiées conformes délivrées à toutes les parties

Expédition revêtue de la formule exécutoire délivrée à
Me MUNCK

Le :

JUGEMENT

Le vendredi 31 Juillet 2026, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

Sous la présidence de Sophie MOREL, Vice Présidente au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargée des contentieux de la protection statuant en matière civile, assistée de Norédine HEDDAB Greffier lors des débats et Aurélie BLANC Greffière chargée des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 28 mai 2026, a rendu la décision suivante, mise à disposition conformément à l'article 450 et suivants du Code de Procédure Civile, les parties ayant été avisées préalablement ;

ENTRE :

DEMANDEURS

Mme [V] [N] [S] épouse [A],
demeurant [Adresse 4]

représentée par Maître Nicolas MUNCK de la SELARL ALMUZARA-MUNCK, avocats au barreau de TOULOUSE

M. [I] [A],
demeurant [Adresse 4]

représenté par Maître Nicolas MUNCK de la SELARL ALMUZARA-MUNCK, avocats au barreau de TOULOUSE

ET

DÉFENDEUR

M. [Q] [O] [U],
demeurant [Adresse 5]

non comparant, ni représenté

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte sous seing privé signé le 5 mai 2024, Monsieur [I] [A] et Madame [V] [N] [S] épouse [A] ont donné en location à Monsieur [Q] [U] un immeuble à usage d'habitation et un garage n°913 situés [Adresse 6][Adresse 7] à [Localité 2], moyennant un loyer actuel de 850€ provision sur charges comprise.

Les loyers n'ont pas été réguliérement réglés et commandement de payer, de justifier d'une assurance locative et de l'occupation du logement visant la clause résolutoire était délivré le 17 septembre 2025, en vain.

Par acte du 6 janvier 2026, dénoncé le 7 janvier 2026 par voie électronique avec accusé de réception au Préfet de la Haute-Garonne, Monsieur [I] [A] et Madame [V] [N] [S] épouse [A] ont fait assigner Monsieur [Q] [U] afin d'obtenir:
- la constatation de la résiliation du bail et à défaut prononcer la résiliation judiciaire du contrat,
- le paiement à titre provisionnel, de la somme de 11.340€ représentant l'arriéré de loyers arrêté au 31 décembre 2025,
- l'expulsion des occupants,
- la fixation d'une indemnité d'occupation d'un montant égal à celui du loyer mensuel,
- l'allocation de 1.200€ en application de l'article 700 du Code de procédure civile et la condamnation du locataire aux dépens

L'affaire, après un premier renvoi, était retenue à l'audience du 28 mai 2026.

Monsieur [I] [A] et Madame [V] [N] [S] épouse [A], valablement représentés, actualisent leur créance à la somme de 15.280€ arrêtée au 25 mai 2026 et maintiennent leurs demandes.

Monsieur [Q] [U], comparant à la première audience, n'a pas comparu à l'audience de recvoi alors qu'une convocation lui avait été remise par le greffier d'audience.

La décision était mise en délibéré au 31 juillet 2026.

Dispositif

MOTIFS :

Sur la recevabilité :
Une copie de l'assignation a été notifiée au Préfet de la Haute-Garonne par voie électronique avec accusé de réception le 7 janvier 2026 conformément à l'article 24 de la Loi du 6 juillet 1989, soit plus de six semaines avant l'audience.
La CCAPEX a été saisie le 18 septembre 2025 par voie électronique avec accusé de réception dont copie est versée au débat.
L'action est donc recevable.

Sur la preuve des loyers et charges impayés :
Monsieur [I] [A] et Madame [V] [N] [S] épouse [A] font la preuve de l'obligation dont ils se prévalent en produisant le bail signé le 5 mai 2024, le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré le 17 septembre 2025 et le décompte de la créance.

Sur la clause résolutoire :
Le bail signé par les parties contient une clause résolutoire qui prévoit qu'à défaut de paiement des loyers ou charges échus, ou du dépôt de garantie et six semaines après la délivrance d'un commandement de payer resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit. Le défaut d'assurance produit les mêmes effets un mois après le commandement d'avoir à en justifier.

Par acte de commissaire de justice en date du 17 septembre 2025, le bailleur a fait commandement d'avoir à payer les loyers impayés et de justifier d'une assurance locative. Ce commandement reproduit la clause résolutoire insérée au contrat de bail ainsi que les dispositions de l'article 24 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 dans leur rédaction issue de la Loi n°668-2023 du 27 juillet 2023, de même que les dispositions de l'article 6 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 modifié par la Loi n°2004-809 du 13 août 2004 et mentionne la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.
Les loyers n'ont pas été réglés dans les six semaines et, par ailleurs, le juge n'a pas été saisi par le locataire aux fins d'obtenir des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire.
L'attestation d'assurance n'a pas été produite non plus.
Les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont donc réunies à la date du 30 octobre 2025.
Il convient d'ordonner son expulsion.

A défaut de départ volontaire dans les deux mois suivant signification d'un commandement de quitter les lieux, il pourra être expulsé des lieux loués, ainsi que tous occupants de son chef, avec si besoin le concours de la [Localité 3] Publique, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants, R. 411-1 et suivants, R. 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

Le sort des meubles sera réglé conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et suivants et R. 433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, des articles L. 451-1 et R. 451-1 au cas d'abandon des lieux.

Sur les sommes dues par le locataire :
Monsieur [Q] [U] sera condamné au paiement de la somme de 15.280€ représentant l'arriéré des loyers et indemnités d'occupation au 25 mai 2026, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision.

Il a occupé les lieux sans droit ni titre à compter de l'acquisition de la clause résolutoire, causant ainsi un préjudice au bailleur. Il convient, pour réparer ce dommage, de fixer l'indemnité d'occupation au montant des loyers et charges qui auraient été dus en cas de non-résiliation du bail, sous déduction des prestations sociales versées directement au bailleur, le cas échéant.

Sur l'article 700 du Code de procédure civile :
Il paraît inéquitable de laisser à la charge de Monsieur [I] [A] et Madame [V] [N] [S] épouse [A] l'intégralité des sommes avancées par eux et non comprises dans les dépens. Il y a donc lieu de condamner Monsieur [Q] [U] à lui verser la somme de 500€ sur le fondement de ce texte.

Sur les dépens :
Monsieur [Q] [U], succombant au principal, supportera les dépens.

DÉCISION :

Le tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Constate la résiliation du bail à compter du 30 octobre 2025,

Condamne Monsieur [Q] [U] à payer à Monsieur [I] [A] et Madame [V] [N] [S] épouse [A] la somme de 15.280€ représentant l'arriéré des loyers et indemnités d'occupation au 25 mai 2026, avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision,

A compter du 30 octobre 2025, fixe au montant du loyer et de la provision pour charges, l'indemnité d'occupation versée à Monsieur [I] [A] et Madame [V] [N] [S] épouse [A] par Monsieur [Q] [U] et l'y condamne, jusqu'au départ des lieux des occupants, sous déduction des prestations sociales versées directement au bailleur, le cas échéant,

Ordonne l'expulsion de Monsieur [Q] [U] et celle de tout occupant de son chef, des lieux loués et du garage n°913 situés [Adresse 6][Adresse 7] à [Localité 2], et ce au besoin, avec l'assistance de la force publique, passé le délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants, R. 411-1 et suivants, R. 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Ordonne que le sort des meubles soit réglé conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et suivants et R. 433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, des articles L. 451-1 et R. 451-1 au cas d'abandon des lieux,

Condamne Monsieur [Q] [U] à payer à Monsieur [I] [A] et Madame [V] [N] [S] épouse [A] la somme de 500€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
Condamne Monsieur [Q] [U] aux dépens qui comprendront les frais de commandement de payer,

Rappelle que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

La Greffière Le Juge