RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

5AA

N° RG 25/01283 - N° Portalis DB3U-W-B7J-O5VD

MINUTE N° :

S.A.S. ACTION LOGEMENT SERVICE
c/
[O] [U]

Copie certifiée conforme le :

à :

préfecture

Copie exécutoire délivrée
le :

à :
Me Roger LEMONNIER
COUR D'APPEL DE [Localité 1]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE
Chambre de proximité
Service civil
[Adresse 1]
[Localité 2]

Au greffe du Tribunal judiciaire de Pontoise, le 03 SEPTEMBRE 2026 ;

Sous la Présidence de Laurence GREIG, Juge des contentieux de la protection, assisté(e) de Carinne PIET, Greffier ;

Après débats à l'audience publique du 21 Mai 2026, le jugement suivant a été rendu ;

ENTRE LE(S) DEMANDEUR(S) :

S.A.S. ACTION LOGEMENT SERVICES
[Adresse 2]
[Localité 3]

représentée par Me Roger LEMONNIER, avocat au barreau de PARIS, avocat plaidant substitué

ET LE(S) DÉFENDEUR(S) :

Madame [O] [U]
[Adresse 3]
[Adresse 4]
[Localité 2]

non comparante

Le tribunal a été saisi le 24 Novembre 2025, par Assignation - procédure au fond du 17 Novembre 2025 ; L'affaire a été plaidée le 21 Mai 2026, et jugée le 03 SEPTEMBRE 2026.

Après que les formalités des articles 430 et suivants du code de procédure civile eurent été respectées, le Tribunal a rendu le jugement suivant :

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 1er décembre 2023, Madame [V] [Y] [T] a consenti un bail d'habitation à Madame [O] [U] sur des locaux situés au [Adresse 5], moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 420 euros et d'une provision pour charges de 60 euros.

Le 24 novembre 2023, Madame [V] [Y] [T] a souscrit auprès de la société ACTION LOGEMENT SERVICES un contrat de cautionnement intitulé « VISALE » tendant à garantir le paiement des loyers et charges du bail conclu avec les locataires.

Par acte de commissaire de justice du 10 septembre 2025, la société ACTION LOGEMENT SERVICES se disant subrogée dans les droits de Madame [V] [Y] [T] a fait délivrer à la locataire un commandement de payer la somme principale de 1440 euros au titre de l'arriéré locatif dans un délai de six semaines, en visant une clause résolutoire.

La commission de coordination des actions prévention des expulsions locatives (CCAPEX) a été informée de la situation de Madame [O] [U] le 11 septembre 2025.

Par assignation du 17 novembre 2025, la société ACTION LOGEMENT SERVICES a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Pontoise aux fins de :
constater l'acquisition de la clause résolutoire, subsidiairement, prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts et

griefs du preneur, ordonner l'expulsion de Madame [O] [U] et de tous occupants de son chef, obtenir sa condamnation au paiement des sommes suivantes :1864,86 euros au titre de l'arriéré locatif, avec intérêts au taux légal à compter du commandement de payer, et pour le surplus à compter de l'assignation, une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant égal à celui du loyer et des charges, à compter de la résiliation du bail et jusqu'à libération des lieux,800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,les dépens, comprenant le coût du commandement de payer,dire n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire.
L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 18 novembre 2025.

À l'audience du 21 mai 2026, la société ACTION LOGEMENT SERVICES, représentée par son conseil, maintient l'intégralité de ses demandes ainsi que le montant de la dette locative relevé dans son assignation. Elle s'en rapporte quant à l'éventuel octroi de délais de paiement.

Madame [O] [U] régulièrement assignée à l'étude, ne comparait pas et n'est pas représentée.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 septembre 2026 par mise à disposition au greffe du tribunal.

MOTIFS

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En l'espèce, Madame [O] [U], régulièrement assignée à l'étude, ne comparait pas et n'est pas représentée. Dès lors, la décision étant susceptible d'appel, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire en application de l'article 473 du code de procédure civile.

Sur la subrogation de la société ACTION LOGEMENT SERVICES dans les droits des bailleurs

Il résulte de l'article 2291 du code civil que l'on peut se rendre caution sans ordre de la personne pour laquelle on s'oblige, et même à son insu.

Suivant l'article 2305 du code civil, la caution qui a payé à son recours contre le débiteur principal, que le cautionnement ait été donné au su ou à l'insu du débiteur. Ce recours a lieu tant pour le principal que pour les intérêts et frais ; néanmoins, la caution n'a de recours que pour les frais par elle faits depuis qu'elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle. Elle a aussi recours pour les dommages et intérêts s'il y a lieu.

L'article 2306 du code civil dispose que la caution qui a payé la dette est subrogée à tous les droits qu'avait le créancier contre le débiteur.

En l'espèce, il ressort du décompte actualisé au 20 mai 2025 ainsi que de la quittance subrogative actualisée en date du 7 novembre 2025, du détail de la créance et de l'attestation de créance que la société ACTION LOGEMENT SERVICES a versé à Madame [V] [Y] [T] la somme de 1864,86 euros au titre des impayés locatifs de Madame [O] [U].

Ainsi, en application de l'article 2306 du code civil, la société ACTION LOGEMENT SERVICES est subrogée dans tous les droits qu'avaient Madame [V] [Y] [T] à l'encontre de Madame [O] [U] et notamment dans le droit de solliciter l'acquisition de la clause résolutoire et demander le paiement des loyers, charges et indemnités d'occupation par elle versés au titre du cautionnement. C'est à bon droit que la demanderesse a initié un commandement de payer visant la clause résolutoire.

En outre, l'article 4.3 de la convention ETAT-UESL pour la mise en œuvre de VISALE prévoit que la subrogation doit permettre d'engager une procédure en résiliation de bail en lieu et place du bailleur.

Sur la recevabilité de la demande

L'assignation a été dénoncée au Préfet du Val d'Oise le 11 septembre 2025 dans les conditions visées à l'article 24 III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, soit deux mois au moins avant l'audience.

Par ailleurs, la société ACTION LOGEMENT SERVICES justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) le 11 septembre 2025, soit deux mois au moins avant la délivrance de l'assignation du 17 novembre 2025, conformément aux dispositions de l'article 24 II de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

L'action est donc recevable.

Sur les loyers et charges impayés

Selon l'article 1728 du code civil et l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, le locataire est tenu de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.
En l'espèce, la demanderesse justifie d'un versement de 1864,86 euros, soustraction faite des frais de procédure, et d'une subrogation pour cette somme dans les droits de Madame [V] [Y] [T].

Par conséquent, Madame [O] [U] sera condamnée à verser la somme de 1864,86 euros, arrêtée au 20 mai 2026, à la demanderesse avec les intérêts au taux légal à compter de la signification du présent jugement.

Sur la résiliation en vertu de la clause résolutoire

Selon l'article 24 la loi du 6 juillet 1989, 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 bail signé par les parties contient une clause résolutoire prévoyant qu'à défaut de payement des loyers ou charges échus, ou du dépôt de garantie, et six semaines après la délivrance d'un commandement resté infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Par acte du 10 septembre 2025, la société ACTION LOGEMENT SERVICES a fait commandement à Madame [O] [U] d'avoir à payer la somme de 1864,86 euros. Ce commandement reproduit la clause résolutoire insérée au contrat de bail ainsi que les dispositions de l'article 24 susvisé, de même que les dispositions de l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 et mentionne la faculté pour la locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.

Les loyers n'ont pas été réglés dans les six semaines et la juridiction n'a pas été saisie par la locataire aux fins d'obtenir des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire.

Il y a donc lieu de constater la résiliation du bail à compter du 16 octobre 2025.

Sur l'expulsion

Il convient d'ordonner en conséquence l'expulsion de Madame [O] [U] et de tout occupant de son chef des lieux loués selon les modalités prévues au dispositif ci-après.

Il convient d'indiquer que passé le délai de deux mois prévu par les dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code

des procédures civiles d'exécution suivant la signification du commandement d'avoir à libérer les lieux, il pourra être procédé à cette expulsion, avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin.

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.
Sur l’indemnité d’occupation

En cas de maintien dans les lieux de la locataire ou de toute personne de son chef malgré la résiliation du bail, une indemnité d’occupation égale au montant actuel du loyer et des charges sera due.

L’indemnité d’occupation est payable et révisable dans les mêmes conditions que l’étaient le loyer et les charges, à partir du 13 octobre 2024, et ne cessera d’être due qu’à la libération effective des locaux avec remise des clés à la société ACTION LOGEMENT SERVICES.

Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

Aux termes de l’article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l’autre partie la somme qu’il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; dans tous les cas, le juge tient compte de l’équité et de la situation économique de la partie condamnée.

Madame [O] [U], qui succombe à la cause, sera condamnée aux dépens de la présente instance, conformément à l’article 696 du code de procédure civile.

En revanche, compte tenu de sa situation économique, il n'y a pas lieu de la condamner à une quelconque indemnité sur le fondement de l’article 700 du code de procédure civile.

Selon l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

Toutefois, selon l’article 514-1 du même code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, compte tenu du montant et de l'ancienneté de la dette et de l'absence totale de reprise du paiement des loyers depuis l'assignation, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS,

La juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, réputé contradictoire et en premier ressort,

DECLARE recevable l’action de la société ACTION LOGEMENT SERVICES en sa qualité de caution,

CONSTATE que la dette locative visée dans le commandement de payer du 10 septembre 2025 n’a pas été réglée dans le délai de six semaines,

CONSTATE, en conséquence, que le contrat conclu le 1er décembre 2023 entre Madame [V] [Y] [T], d’une part, et Madame [O] [U], d’autre part, concernant les locaux situés au [Adresse 5] est résilié depuis le 16 octobre 2025,

ORDONNE à Madame [O] [U] de libérer de sa personne, de ses biens, ainsi que de tous occupants de son chef, les lieux

situés au [Adresse 6] individuelle - [Localité 4] [Adresse 7] ainsi que, le cas échéant, tous les lieux loués accessoirement au logement,

DIT qu'à défaut de libération volontaire, il pourra être procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef avec l'assistance de la force publique,

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,

RAPPELLE que l'expulsion ne pourra avoir lieu qu'hors période hivernale et à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux,

CONDAMNE Madame [O] [U] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer et aux charges qui auraient été dus en cas de poursuite du bail,

DIT que cette indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer dès le 16 octobre 2025, est payable dans les mêmes conditions que l'étaient le loyer et les charges, jusqu'à libération effective des lieux et remise des clés à la bailleresse ou à son mandataire,

CONDAMNE Madame [O] [U] à payer à la société ACTION LOGEMENT SERVICES la somme de 1864,86 euros au titre de l'arriéré locatif arrêté au 20 mai 2026, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

DIT n'y avoir lieu d'écarter l'exécution provisoire de droit de la présente décision,

DÉBOUTE la société ACTION LOGEMENT SERVICES de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Madame [O] [U] aux dépens comprenant notamment le coût du commandement de payer du 10 septembre 2025.

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe le 3 septembre 2026, et signé par la juge et la greffière susnommées.

La Greffière La Juge