TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE [Localité 1]

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

[Adresse 1]
C.S. 50.135
[Localité 2]
 : [XXXXXXXX01]
[Courriel 1]

N° RG 26/00119 - N° Portalis DB2D-W-B7K-CV2E

Minute N° 26/00011

section civile

Le
copie exc.à Me Jean WEYL
copie c.c. à Mme [J]

ORDONNANCE DE REFERE

DU 05 OCTOBRE 2026

PARTIE DEMANDERESSE :

S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST,
dont le siège social est sis [Adresse 2]
représentée par Me Hicham DIDOU, substituant Me Jean WEYL, avocat au barreau de STRASBOURG,

PARTIE DÉFENDERESSE :

Mme [C] [J],
demeurant [Adresse 3]
non comparante, non représentée

Nature de l'affaire : Baux d'habitation - Demande en paiement des loyers et des charges et/ou tendant à faire prononcer ou constater la résiliation pour défaut de paiement ou défaut d'assurance et ordonner l'expulsion

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS :

Marie Geneviève CONRAUX, magistrate honoraire statuant en qualité de juge des contentieux de la protection
Esther METZ, Greffier

DÉBATS :

A l'audience du 07 Septembre 2026
tenue publiquement

JUGEMENT :

mis à disposition au greffe
rendu par décision contradictoire, en premier ressort
signé par Marie Geneviève CONRAUX, magistrate honoraire statuant en qualité de juge des contentieux de la protection et Esther METZ, Greffier

EXPOSE DU LITIGE

La S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST a donné à bail à Mme [C] [J] un appartement à usage d'habitation situé [Adresse 4] à [Localité 3] par contrat du 4 juillet 2023 ainsi qu'un emplacement de stationnement par contrat du 10 juillet 2023, le tout pour un loyer mensuel révisable d'un montant total à ce jour de 724,03 euros.

Suite à des loyers restés impayés malgré relances, la S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST a fait signifier un commandement de payer visant la clause résolutoire à sa locataire puis a saisi en référé le juge des contentieux de la protection pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, être autorisée à faire procéder à l'expulsion de Mme [C] [J] et obtenir sa condamnation au paiement de l'arriéré locatif, d'une indemnité mensuelle d'occupation, de 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

A l'audience du 1er juin 2026, la S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST, représentée par son conseil, a maintenu l'ensemble de ses demandes, actualisant la dette locative à la somme de 5 321,41 euros.

Assignée en date du 27 mars 2026, par remise à sa personne, Mme [C] [J], comparante, a sollicité un renvoi pour produire des pièces. L'affaire a été renvoyée au 7 septembre 2026, à laquelle elle n'a pas comparu et ne s'est pas fait représenter.

La S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST, représentée par son conseil, a maintenu l'ensemble de ses demandes, actualisant la dette locative à la somme de 6 877,71 euros au 31 août 2026, loyer d'août inclus.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 5 octobre 2026.

MOTIFS

Sur la recevabilité de la demande de résiliation et d'expulsion :

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture du Bas-Rhin par courrier électronique du 30 mars 2026, soit plus de deux mois avant l'audience, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989. Par ailleurs, la

S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST justifie avoir saisi la CCAPEX le 22 décembre 2025.
L'action est donc recevable.

Sur l'acquisition de la clause résolutoire et la demande de délais :

Conformément à l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989, 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 deux mois après la signification d'un commandement de payer resté infructueux.

Le bail conclu le 4 juillet 2023 concernant le logement et celui signé du 10 juillet 2023 concernant le parking contiennent une clause résolutoire et un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 30 décembre 2025 pour la somme en principal de 3 023,52 euros .

Ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de deux mois, de sorte qu'il y a lieu de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire contenue dans les baux étaient réunies à la date du 1er mars 2026.

Le paragraphe V de l'article 24 de la loi du 06 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi du 27 juillet 2023, applicable au 29 juillet 2023, dispose que "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."

Le paragraphe VII de ce même article ajoute que "lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article".

Il résulte de l'examen de l'historique de la créance que le loyer n'est plus payé depuis plusieurs mois, la dette locative atteignant la somme de 6 877,71 euros au 31 août 2026, et que le paiement des loyers courants n'a pas été repris avant l'audience.

Par conséquent, l'octroi de délais de paiement n'est pas possible en l'espèce en vertu des textes ci-dessus rappelés.

Sur le montant de l'arriéré locatif :

La S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST produit un décompte démontrant que Mme [C] [J] restait devoir la somme de 6 877,71 euros à la date du 31 août 2026, loyer d'août inclus.

La défenderesse n'apportant aucun élément de nature à contester le principe ou le montant de cette dette, elle sera condamnée au paiement de cette somme de 6 877,71 euros.

Elle sera par ailleurs condamnée au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant équivalent au loyer et charges mensuels qui auraient été dus si le bail n'avait pas été résilié, pour la période courant du 1er mars 2026 à la date de la libération effective et définitive des lieux.

Sur les demandes accessoires :

Mme [C] [J], partie perdante, supportera la charge de l'intégralité des dépens de la présente procédure, qui comprendront notamment le coût de la notification de l'assignation à la préfecture, du commandement de payer et de l'assignation .

Compte tenu de la situation économique respective des parties, de la durée de l'instance et des démarches judiciaires

qu'a dû accomplir le bailleur, Mme [C] [J] sera condamnée à verser à la S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST la somme de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il est rappelé que, conformément aux articles 489, 514 et 515 du code de procédure civile, la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS,

Nous, juge des contentieux de la protection, statuant en référé, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant aux baux conclus le 4 juillet 2023 et le 10 juillet 2023 entre la S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST et Mme [C] [J] concernant l'appartement à usage d'habitation situé [Adresse 4] à [Localité 3] et l'emplacement de stationnement sont réunies à la date du 1er mars 2026 ;

EN CONSÉQUENCE, ORDONNONS à Mme [C] [J] de libérer l'appartement et l'emplacement de stationnement et de restituer les clés dans le délai de huit jours à compter de la signification de la présente décision ;

DISONS qu'à défaut pour Mme [C] [J] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, la S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST 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 ;

CONDAMNONS Mme [C] [J] à verser à la S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST à titre provisionnel la somme de 6 877,71 euros arrêtée à la date du 31 août 2026, loyer d'août inclus, avec intérêts au taux légal à compter de la date de la présente décision ;

CONDAMNONS Mme [C] [J] à payer à la S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST à titre provisionnel une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de résiliation du bail, à compter du 1er mars 2026 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux ;

CONDAMNONS Mme [C] [J] à verser à la S.A. d'H.L.M. 3F GRAND EST la somme de 150 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

CONDAMNONS Mme [C] [J] aux entiers dépens de la présente procédure, qui comprendront notamment le coût de la notification de l'assignation à la préfecture, du commandement de payer et de l'assignation;

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire à titre provisoire, frais et dépens compris;

LA GREFFIERE, LA JUGE,