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

Références :

N° RG 26/00299
N° Portalis DBYA-W-B7K-E4CFV

Service : JCP REFERES inf 10.000€

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
du 06 Octobre 2026

[U] [S]

c/

[C] [Z]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Juge des contentieux de la protection

DEMANDERESSE :

Madame [U] [S]
née le 14 Avril 1980 à [Localité 3]
[Adresse 2]
[Adresse 3]
[Localité 4]

Non comparante, représentée par Maître Audrey LISANTI, avocat au barreau de MONTPELLIER

DÉFENDERESSE :

Madame [C] [Z]
née le 15 Juillet 1994 à [Localité 5]
[Adresse 4]
[Adresse 5] [Adresse 6]
[Localité 2]

Non comparante, ni représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats en audience publique et du prononcé:

Présidente : Francis CHOUKROUN, Magistrat à titre temporaire, chargé des contentieux de la protection
Greffier : Christophe HILLAIRET,

ORDONNANCE :

Par décision réputée contradictoire, et premier ressort,

A l'audience publique des référés du Tribunal Judiciaire, tenue le 21 Juillet 2026, l'affaire a été régulièrement appelée et après mise en délibéré, l'ordonnance suivante a été rendue où il a été statué comme suit :

RAPPEL DES FAITS

Par contrat en date 31 août 2018 avec prise d'effet au 1er septembre 2018, Mme [S] [U] a donné à bail à Mme [Z] [C] un local à usage d'habitation et un parking sis [Adresse 7] – [Adresse 8] pour un loyer mensuel initial de 325.00 € et 50.00 € de provision sur charges.

Des loyers étant demeurés impayés, Mme [S] [U], selon acte de commissaire de justice en date du 19 mars 2026 a fait signifier à Mme [Z] [C] un commandement de payer visant la clause résolutoire, remis en l'étude, un avis de passage ayant été laissé au domicile conformément à l'article 656 du code de procédure civile et à la lettre prévue à l'article 658 du même code, pour un montant de 1222.95 € dont en principal la somme de 1094.11 € au titre des arriérés locatifs.

Par acte de commissaire de justice en date du 28 mai 2026, auquel il est référé pour un plus ample exposé des faits,

moyens et prétentions en application de l'article 455 du code de procédure civile, Mme [S] [U] a assigné Mme [Z] [C] devant le Juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de BEZIERS statuant en référé aux fins de voir :
- Constater l'acquisition de la clause résolutoire au 19 mai 2026 ;
- Déclarer le bail résilié ;
- Ordonner par conséquent, l'expulsion de Mme [Z] [C] et de toute personne dans les lieux de son chef et ce avec l'assistance de la force publique s'il y a lieu ;
- Condamner Mme [Z] [C] à la somme de 1464.50 € correspondant à l'arriéré de loyers et indemnité d'occupation sans titre à la date du 21 mai 2026 ;
- Condamner Mme [Z] [C] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer soit 373.10 outre la provision sur charges de 85.00 € et ce à compter du 19 mai 2026 et ce jusqu'à la libération effective des lieux par remise des clés ;
- Dire que si l'occupation devait se prolonger plus d'un an, l'indemnité d'occupation serait indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction s'il évolue à la hausse, l'indice de base étant le dernier indice paru à la date de la décision à intervenir ;
- Condamner Mme [Z] [C] au paiement de la somme de 620.00 € par application de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens en ce compris le commandement de payer ;

Aucun diagnostic social et financier n'a été transmis au tribunal judiciaire.

Appelée à l'audience du 21 juillet 2026 lors de laquelle l'affaire est retenue, le conseil de Mme [S] [U] indique que la dette locative se monte à la somme de 2380.70 €, verse à l'appui un relevé de compte établi au 20 juillet 2026, précise que le dernier paiement est intervenu le 5 mai 2026 et dépose.

Mme [Z] [C], bien que régulièrement assignée, ne comparaît pas et n'est pas représentée.

L'affaire a été mise en délibéré au 6 octobre 2026 pour y être rendue la présente décision par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DÉCISION

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 toutefois droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur la recevabilité de la saisine en référé

L'article 834 du code de procédure civile dispose que dans tous les cas d'urgence, le juge des contentieux de la protection, dans les limites de sa compétence, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

L'article suivant précise qu'il 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. Dans les cas où l'existence d'une obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des contentieux de la protection peut 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, l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble, qui peut résulter du constat de la résiliation du bail du fait d'impayés, constitue un trouble manifestement illicite que le juge des référés se doit de faire cesser si elle est avérée.

L'action en référé est donc recevable.

Sur la demande de constat de la résiliation du bail et ses conséquences

1°) Sur la recevabilité de l'action :

Une copie de l'assignation a été notifiée, par voie électronique avec accusé de réception, à la préfecture de l'Hérault le 30 mai 2026 soit plus de six semaines avant l'audience du 21 juillet 2026 conformément aux dispositions de l'article 24 III de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

Par ailleurs, Mme [S] [U] justifie de la saisine par voie électronique avec accusé de réception, de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dans l'Hérault (CCAPEX) le 20 mars 2026 conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

En conséquence, l'action diligentée par Mme [S] [U] apparaît recevable.

2°) Sur l'acquisition de la clause résolutoire :

L'article 24 issu de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 applicable au 29 juillet 2023, modifiant la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, d'application immédiate pour les contrats en cours, dispose 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 de payer demeuré infructueux.

Toutefois, conformément à l'avis rendu par la Cour de cassation le 13 juin 2024, ces dispositions n'ont pas pour effet de modifier les délais figurant dans les clauses contractuelles des baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de la loi.

Ainsi, elles n'ont vocation à s'appliquer qu'aux contrats conclus postérieurement à la loi du 27 juillet 2023 ainsi qu'à ceux conclus antérieurement dont la clause résolutoire ne préciserait aucun délai.

En l'espèce, le bail de location conclu le 31 août 2018 avec prise d'effet au 1er septembre 2018 contient une clause résolutoire de plein droit qui prévoit qu'après un délai de deux mois (article VIII) au titre des arriérés locatifs au terme duquel un commandement de payer est resté infructueux le bail est résilié de plein droit.

Un commandement de payer visant cette clause a été signifié le 19 mars 2026 à Mme [Z] [C] pour la somme de 1222.95 € dont 1094.11 € au titre des arriérés locatifs.Il 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 le bail d'habitation principal étaient réunies à la date du 20 mai 2026 au titre des arriérés locatifs.

3°) Sur les conséquences de l'acquisition de la clause résolutoire

Devenue occupante sans droit ni titre à compter de la date de résiliation du bail, Mme [Z] [C] ne pourra qu'être expulsée selon les modalités prévues au dispositif de la présente ordonnance.

Conformément à l'article L.433-1 du code des procédures civiles d'exécution, les meubles se trouvant dans les lieux seront remis aux frais de la personnes expulsées en un lieu qu'elle désignera. À défaut, ils seront entreposés en un autre lieu approprié et décrit avec précision par le commissaire de justice chargé de l'exécution après sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans le délai imparti.

Mme [Z] [C] sera également condamnée au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation, fixée à la somme de

485.10 €, provision sur charges comprises selon décompte produit et date d'acquisition de la clause résolutoire, jusqu'à son départ effectif des lieux. Cette indemnité sera indexée suivant les règles légales et conventionnelles précédemment applicable tout comme les loyers qui auraient été exigibles si le bail n'avait pas été résilié, et ce afin de réparer le préjudice découlant pour Mme [S] [U] de l'occupation indue de son bien et de son impossibilité de le relouer.

4°) Sur la condamnation au paiement de l'arriéré locatif :

Le paiement des loyers et charges aux termes convenus dans le contrat est une obligation essentielle des locataires, résultant tant des dispositions contractuelles du bail signé entre les parties que de l'article 07, a) de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989.

Le conseil de Mme [S] [U] actualise à l'audience la dette locative à la somme de 2380.70 € au 20 juillet 2026 inclus et verse à l'appui un extrait du compte locataire.

Mme [Z] [C], non comparante ni représentée, n'apporte de fait aucun élément de nature à opposer une contestation tant sur le principe que sur le montant de la dette.

En conséquence, Mme [Z] [C] sera condamnée au paiement de la somme de 2380.70 € arrêtée au 20 juillet 2026.

Sur les dépens

L'article 491 du code de procédure civile dispose que le juge des référés statue sur les dépens. Il le fait conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, selon lesquelles la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Mme [Z] [C], partie perdante, sera donc condamnée aux entiers dépens de la présente instance en ce compris le coût du commandement de payer en date du 19 mars 2026.

Sur les frais irrépétibles

L'article 700 du code de procédure civile dispose que le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer : 1° A l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens, 2° et, le cas échéant, à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle partielle ou totale une somme au titre des honoraires et frais, non compris dans les dépens, que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide.

Dans ce cas, il est procédé comme il est dit aux alinéas 3 et 4 de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991.Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations. Néanmoins, s'il alloue une somme au titre du 2° du présent article, celle-ci ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat.

L'équité ne commande pas que soit écartée l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

En conséquence Mme [Z] [C] sera condamnée au paiement de la somme de 300 €.

Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 514-1 du code de procédure civile, le juge statuant en référé ne peut écarter l'exécution provisoire

qui est de droit pour les décisions de première instance.L'exécution provisoire sera donc constatée.

PAR CES MOTIFS,

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

DECLARONS recevable l'action en référé ;

CONSTATONS que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail d'habitation conclu le 31 août 2018 avec prise d'effet au 1er septembre 2018 entre d'une part Mme [S] [U] et d'autre part Mme [Z] [C] concernant un local à usage d'habitation et un parking sis [Adresse 7] – [Adresse 8] sont réunies à la date du 20 mai 2026 en raison du non-paiement des arriérés locatifs ;

ORDONNONS en conséquence à Mme [Z] [C] de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification de la présente ordonnance ainsi que de libérer la place de parking accessoire à la location ;

DISONS qu'à défaut pour Mme [Z] [C] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, Mme [S] [U] 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 ;

DISONS que les meubles et objets mobiliers se trouvant sur place donneront lieu à l'application des dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNONS Mme [Z] [C] à payer à Mme [S] [U] une indemnité mensuelle d'occupation à compter du 20 mai 2026 et jusqu'à la date de la libération définitive des lieux et la restitution des clés ;

FIXONS cette indemnité mensuelle d'occupation au montant du loyer à la date d'acquisition de la clause résolutoire soit la somme de 485.10 € quatre cent quatre-vingt-cinq euros et dix centimes) provision sur charges comprises, laquelle indemnité sera indexée tout comme le loyer et ce avec intérêts de droit ;

CONDAMNONS Mme [Z] [C] au paiement à Mme [S] [U] de la somme de 2 380.70 € (deux mille trois cent quatre-vingt euros et soixante dix centimes) arrêtée au 20 juillet 2026 au titre des arriérés locatifs ;

CONDAMNONS Mme [Z] [C] aux entiers dépens de la présente instance en ce compris le coût du commandement de payer en date du 19 mars 2026 ;

CONDAMNONS Mme [Z] [C] au paiement de la somme de 300 € (trois cents euros) au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DISONS que s'il devait être exposés des dépens pour l'exécution de la décision, ils seraient à la charge de Mme [Z] [C] ;

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

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition de la décision au greffe du tribunal, le SIX OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-SIX, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Le greffier Le juge des référés,