MINUTE N° 26/454

Copie exécutoire à :

- Me SPIESER

Copie conforme à :

- Me BOUDET

- greffe JCP TPRX [Localité 1]

Le

Le greffier

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE COLMAR

TROISIEME CHAMBRE CIVILE

ARRET DU 19 Octobre 2026

Numéro d'inscription au répertoire général : 3 A N° RG 25/03652

N° Portalis DBVW-V-B7J-IT6K

Décision déférée à la cour : jugement rendu le 07 juillet 2025 par le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Sélestat.

APPELANTE :

Madame [J] [I]

[Adresse 1]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 2025/3390 du 09/09/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de COLMAR)Représentée par Me Christine BOUDET, avocat au barreau de COLMAR

INTIMÉE :

S.A. ALSACE HABITAT, SA d'économie mixte à conseil d'administration, prise en la personne de son représentant légal

[Adresse 2]

Représentée par Me Valérie SPIESER de la SELARL V² AVOCATS, avocat au barreau de COLMAR

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions de l'article 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 14 septembre 2026, en audience publique, les parties ne s'y étant pas opposées, devant Mme FABREGUETTES, présidente de chambre, et Mme DESHAYES, conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Mme FABREGUETTES, présidente de chambre

Mme DESHAYES, conseillère

Mme DEROUARD, conseillère

Greffier lors des débats : M. BIERMANN

ARRET :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Mme FABREGUETTES, présidente et M. BIERMANN, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

FAITS CONSTANTS ET PROCEDURE

Par deux actes sous seing privé en date du 6 septembre 2012 ayant pris effet le 9 octobre 2012, l'Office Public de l'Habitat du Bas Rhin Opus 67 devenu la société d'économie mixte Alsace Habitat a donné à bail à Mme [J] [I] un

logement sis [Adresse 3] à [Localité 2] ainsi qu'un garage situé [Adresse 4] à [Localité 3] moyennant paiement d'un loyer de 471,82 € charges comprises s'agissant du logement et 50,07 € s'agissant du garage.

Se prévalant de loyers impayés, le bailleur a fait signifier à Mme [I], le 18 octobre 2024, un commandement de payer visant la clause résolutoire des deux baux aux fins de recouvrement d'une somme principale de 2 753,75 €, outre le coût du commandement de payer.

Par exploit délivré le 25 février 2025, la partie bailleresse a assigné Mme [I] aux fins de voir constater la résiliation de plein droit des baux conclus entre les parties, subsidiairement la prononcer, ordonner l'expulsion de la preneuse et la voir condamner au paiement d'un arriéré de 4 184,28 €, actualisé à l'audience à la somme de 4 288,34 €, et d'une indemnité d'occupation, outre les frais et dépens.

Mme [I] n'a pas contesté la dette mais a exposé ses difficultés financières, les aides dont elle bénéficiait et les modalités selon lesquelles elle pensait pouvoir apurer sa dette.

Par jugement contradictoire en date du 07 juillet 2025, le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Sélestat a :

- déclaré la demande régulière et recevable ;

- constaté que les effets des clauses résolutoires insérées aux contrats de bail liant les parties portant sur le local à usage d'habitation situé [Adresse 5] à [Localité 3] ainsi que sur le garage situé [Adresse 4] dans la même commune avaient été acquis à la date du 19 décembre 2024 ;

- dit que Mme [I] ne disposait plus de titre pour occuper le local à usage d'habitation depuis cette date;

- condamné Mme [I] à évacuer, de corps et de biens ainsi que de tous occupants de son chef, les lieux loués dans le délai de deux mois à compter de la signification du commandement d'avoir à libérer les lieux ;

- ordonné, à défaut de départ volontaire, l'expulsion de la preneuse ainsi que celle de tous occupants de son chef, du logement et du garage, au besoin avec l'assistance de la force publique ;

- rappelé que le sort des meubles était régi conformément aux dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

- condamné Mme [I] à payer à la société Alsace Habitat une indemnité mensuelle d'occupation, équivalente au montant des loyers et des charges qui aurait été dû par le locataire si les baux s'étaient poursuivis, à compter du 19 décembre 2024 et jusqu'à la libération définitive des lieux, outre intérêt au taux légal sur chaque échéance à intervenir ;

- condamné Mme [I] à payer à la société Alsace Habitat la somme de 4 991,16 € au titre des loyers et charges locatives impayés et indemnités d'occupation dus au 23 juin 2025, outre intérêt au taux légal à compter du 7 juillet 2025 ;

- condamné Mme [I] aux dépens de l'instance, comprenant les frais du commandement, les frais d'assignation et de notification à la sous-préfecture ;

- rejeté les demandes formées au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Pour se déterminer ainsi, le premier juge a essentiellement retenu que les causes du commandement de payer n'avaient pas été réglées dans les deux mois de sa délivrance, les conditions d'acquisition de la clause résolutoire étant ainsi acquises au 19 décembre 2024 avec toutes conséquences en termes d'expulsion et indemnité d'occupation ; que le décompte transmis en délibéré faisait ressortir une dette de 5 274,52 € à la date du 23 juin 2025 dont 283,36 € de frais de justice et honoraires à retirer ; que malgré des paiements opérés par divers organismes au profit de Mme [I], les paiements incomplets de mars à mai 2025 mettaient obstacle à l'octroi de tout délai de paiement.

Mme [I] a, par déclaration enregistrée le 17 septembre 2025, interjeté appel de cette décision.

Par dernières écritures notifiées par voie électronique le 4 décembre 2025, Mme [I] demande à la cour d'infirmer la décision et statuant à nouveau :

- dire n'y avoir lieu à constater les effets de la clause résolutoire,

- dire n'y avoir lieu à ordonner l'expulsion de Mme [I] ainsi que de tout occupant de son chef,

- constater que le bail conclu entre les parties se poursuit,

- constater que les montants dus par Mme [I] à Alsace Habitat sont intégrés dans le cadre du surendettement et seront réglés dans ce cadre-là,

- débouter Alsace Habitat de l'ensemble de ses fins, moyens et conclusions contraires,

- la condamner aux dépens.

A l'appui de son appel, Mme [I] expose avoir rencontré des difficultés financières à la suite d'un accident du travail mais avoir obtenu depuis lors une aide du Fsl (fonds de solidarité pour le logement) ayant permis de réduire sa dette. Elle précise avoir par ailleurs saisi la commission de surendettement et être dans l'attente de l'établissement d'un plan, dans le cadre duquel elle réglera sa dette locative, soulignant en outre s'acquitter du loyer courant.

Par conclusions récapitulatives du 2 mars 2026 notifiées par voie électronique le 5 mars 2026, la société Alsace Habitat demande à la cour de :

- déclarer Mme [I] mal fondée en son appel,

- le rejeter,

- confirmer la décision entreprise,

- débouter Mme [I] de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

- condamner Mme [I] aux entiers dépens de l'instance d'appel et à payer à la société concluante la somme de 1 000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile.

En réplique, la société Alsace Habitat conclut au rejet de l'appel, soulignant que Mme [I] ne conteste, ni devant la cour ni devant le premier juge, l'existence d'impayés et leur absence de régularisation dans le délai de deux mois ouvert par le

commandement de payer, les clauses résolutoires étant en conséquence acquises.

Elle fait valoir que la saisine de la commission de surendettement est sans emport sur l'acquisition de la clause résolutoire puisqu'intervenue postérieurement à cette dernière ; que la procédure de surendettement ne peut, au mieux, avoir effet que sur la condamnation à paiement ; que l'existence de dettes exclues ou frauduleuses sont exclusives de la bonne foi de Mme [I] ; que la débitrice a encore aggravé sa situation locative et n'a en outre rien réglé au titre des loyers de février 2026 ; qu'elle s'est déjà vue accorder un délai de trois mois supplémentaires pour quitter le logement.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 7 avril 2026 et l'affaire examinée à l'audience du 14 septembre 2026. La décision a été mise en délibéré pour être rendue le 19 octobre 2026.

MOTIFS

Vu les dernières écritures des parties ci-dessus spécifiées et auxquelles il est référé pour plus ample exposé de leurs prétentions et moyens, en application de l'article 455 du code de procédure civile et les pièces de la procédure ;

Il y a lieu de rappeler à titre liminaire que la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et que ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile les demandes des parties tendant à « dire » ou « constater », en ce que, hors les cas prévus par la loi, elles ne sont pas susceptibles d'emporter de conséquences juridiques, mais constituent en réalité des moyens ou arguments, de sorte que la cour n'y répondra pas sauf à ce qu'ils viennent au soutien d'une prétention formulée dans le dispositif des conclusions ou si elles constituent un élément substantiel et de fond susceptible de constituer une prétention.

Sur la résiliation des baux et les effets des clauses résolutoires

Aux termes de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction applicable au contrat de bail du 16 septembre 2012, conformément à l'avis de la Cour de cassation du 13 juin 2024, et de l'article 17 du bail d'habitation, 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 un commandement de payer demeuré infructueux.

Le bail du garage prévoit également en son article 14 une résolution de plein droit en l'absence de régularisation dans les deux mois du commandement de payer.

En l'espèce, la bailleresse a fait délivrer à Mme [I] le 18 octobre 2024 un commandement de payer visant ces clauses résolutoires portant réclamation de la somme en principal de 2 753,75 € au titre des impayés de loyer arrêtés à septembre 2024 pour le logement et le garage.

L'appelante ne conteste pas le montant réclamé à cette date ni que ce commandement est demeuré infructueux pendant plus de deux mois.

Si l'intéressée a déposé un dossier de surendettement dans le cadre duquel elle s'est vue déclarée recevable au bénéfice de cette procédure, celle-ci est sans incidence sur la résiliation du bail qui a pris effet le 18 décembre 2024 à minuit, puisque survenue deux mois après la signification infructueuse du commandement de payer, soit antérieurement au dépôt par Mme [I] de son dossier de surendettement effectué le 29 septembre 2025.

Le jugement doit donc être confirmé en ce qu'il a constaté l'acquisition des effets de la clause résolutoire s'agissant du bail d'habitation et du garage sis [Adresse 4] à [Localité 3].

Il sera observé que l'appelante ne forme aucune demande de délai de paiement ou de suspension des effets de la clause résolutoire.

En tout état de cause, si aux termes de l'article 24 VI de la loi du 6 juillet 1989, le juge, qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location, doit accorder au locataire les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers, c'est à la condition pour le locataire d'avoir repris le paiement de ses loyers et charges courants.

Or, si Mme [I] indique s'acquitter du loyer courant, le seul règlement des loyers de septembre et octobre 2025 ne saurait suffire à caractériser cette reprise du loyer alors que le dernier décompte démontre qu'elle n'a, depuis lors, effectué que des versements partiels.

Le jugement déféré sera en conséquence confirmé en toutes ses dispositions.

Sur les frais et dépens

Les dispositions du jugement déféré quant aux frais et dépens seront confirmées.

Partie perdante, Mme [I] sera condamnée aux dépens de l'instance d'appel conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, de sorte que l'intimé sera déboutée de sa demande à ce titre.

PAR CES MOTIFS

LA COUR

Statuant par arrêt contradictoire, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe,

CONFIRME le jugement déféré en toutes ses dispositions,

y ajoutant,

DEBOUTE la société d'économie mixte Alsace Habitat de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNE Mme [J] [I] aux dépens de l'instance d'appel.

Le greffier La présidente