RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 26/00588 - N° Portalis DB3Z-W-B7K-HTID

MINUTE N° :

Notification

Copie certifiée conforme

délivrée le :

à : [R] [G]

Copie exécutoire délivrée

le :

à : Me Sophie MARGAIL
COUR D'APPEL DE [Localité 1] DE [Localité 2]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINT-DENIS

JUGEMENT
DU 12 OCTOBRE 2026
-
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

PARTIES

DEMANDEUR(S) :

Madame [A] [M] [S] [B]

[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Localité 3]
représentée par Me Sophie MARGAIL, avocat au barreau de SAINT-DENIS DE LA REUNION

DÉFENDEUR(S) :

Madame [R] [G]
[Adresse 3]
[Adresse 4]
[Localité 3]
comparante en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Pascaline PILLET,

Assistée de : Sophie RIVIERE, Greffière,

DÉBATS :

À l'audience publique du 14 Septembre 2026

DÉCISION :

Contradictoire

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant contrat en date du 11 décembre 2025, Madame [A] [M] [S] [B] a donné à bail à Madame [R] [G], par l'intermédiaire de l'agence immobilière SARL HADIMMO, un logement à usage d'habitation situé [Adresse 5] [Adresse 6], [Localité 3], moyennant un loyer actualisé de 670 euros, outre 30 euros de charge.

Le 24 février 2026, le bailleur a adressé à sa locataire un commandement de payer visant la clause résolutoire, pour la somme en principal de 1.400 euros, correspondant aux loyers et charges impayés.

Par un acte de commissaire de justice en date du 20 mai 2026, Madame [A] [M] [S] [B] a fait assigner Madame [R] [G] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de SAINT-DENIS aux fins de voir :
- constater de la résiliation du bail conclu entre les parties du fait de l'acquisition de la clause résolutoire,
- ordonner l'expulsion de Madame [R] [G] et celle de tous occupants de son chef avec le concours et de la force publique, sous astreinte de 150 euros par jour de retard passé un délai de 8 jours à compter de la signification de la décision jusqu'à complet déguerpissement,
- condamner Madame [R] [G] au paiement :
- d'une indemnité d'occupation de 700 euros par mois à compter du 7 avril 2026 jusqu'à libération complète des lieux et remise des clés,
- de la somme de 3.014,36 euros au titre de l'arriéré locatif au 7 avril 2026,

- de la somme de 1.500 euros au titre de l’article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens, en ce inclus le coût du commandement de payer.

L'affaire a été appelée à l’audience du 14 septembre 2026, lors de laquelle la demanderesse, représentée par son conseil, a maintenu ses demandes et actualisé sa créance.
La défenderesse a comparu, a expliqué avoir été victime d’une arnaque, être en arrêt de travail, percevoir 2.600€ d’indemnité, envisager de reprendre le paiement du loyer et a sollicité le bénéfice de délais de paiement.

La juridiction n’a pas été destinataire du diagnostic social et financier.

L'affaire a été mise en délibéré au 12 octobre 2026 par mise à disposition au greffe conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

I. SUR LA RECEVABILITÉ :

Une copie de l’assignation a été notifiée à la préfecture de [Localité 1] DE [Localité 2] par voie dématérialisée (logiciel EXPLOC) avec accusé de réception électronique du 28 mai2026, soit plus de six semaines avant l’audience, conformément aux dispositions de l’article 24 III de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version en vigueur.

En outre, Madame [A] [M] [S] [B] justifie avoir saisi la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives par courrier du 3 mars 2026 soit deux mois au moins avant la délivrance de l’assignation, conformément aux dispositions de l’article 24 II de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989.

L’action est donc recevable.

II. SUR L’ACQUISITION DE LA CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

L'article 24 I de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dans sa version en vigueur à la date de la conclusion du contrat et applicable au présent litige prévoit que 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 contrat de bail conclu le 11 décembre 2025 contient une clause résolutoire. La demanderesse justifie de la délivrance d’un commandement de payer signifié à Madame [R] [G] le 24 février 2026 visant cette clause et accordant un délai de six semaines à la locataire pour régulariser les impayés d’un montant de 1.400 euros en principal.

Ce commandement étant demeuré infructueux pendant plus de six semaines, il y a lieu de constater que les conditions d’acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail sont réunies au 09 avril 2026.

III. SUR L’INDEMNITÉ D’OCCUPATION :

Madame [A] [M] [S] [B] est fondée à réclamer à titre de préjudice causé par le maintien de Madame [R] [G] dans les lieux et l'impossibilité de relouer le bien, une indemnité d'occupation équivalente aux loyers et charges courants à compter du 09 avril 2026, jour de la résiliation du bail, et jusqu'à la libération effective et définitive des lieux loués, révisable selon les modalités prévues au contrat.

IV. SUR LE MONTANT DE L'ARRIÉRÉ LOCATIF :

Madame [A] [M] [S] [B] réclame à l'audience la somme de 6.810,36 euros, arrêté au 9 septembre 2026.

Il ressort du décompte locatif produit à l'appui de la demande que Madame [R] [G] est débitrice d'une somme de 6.300,00€ au titre des loyers impayés arrêtés au 9 septembre 2026, 296,00€ au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères de l'année 2026, dont il est produit le justificatif fiscal, le décompte incluant une somme de 214,36€, qui correspond aux coût du commandement de payer, qu'il y a lieu de déduire de ce montant, ce coût étant intégré aux dépens. Dès lors, il convient de faire droit à la demande et de la condamner au paiement de ces sommes, après déduction du coût du commandement.

V. SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT :

L'article 24 V de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 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 (...)."

Le VII de cet article précise 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 (...). Cette suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges. Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet."

Faute pour Madame [R] [G] de justifier de la reprise du paiement intégral du loyer avant la date d'audience, il ne peut lui être accordé de délais de paiement. En conséquence, il y a lieu de rejeter sa demande de délai et d'ordonner son expulsion. Il ne sera pas fait droit à la demande d'astreinte dès lors que la demanderesse bénéficie des voies d'exécution pour assurer l'exécution forcée de la présente décision.

Le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner leur enlèvement qui demeure à ce stade purement hypothétique, ni de prévoir qu'ils seront réputés abandonnés et qu'ils pourront être détruits ou donnés à toute association de son choix. Ce chef de demande sera rejeté.

VI. SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

Madame [R] [G] , partie perdante, supportera la charge de l'intégralité des dépens de l'instance, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer.

Au regard de l'équité et des situations respectives des parties, Madame [R] [G] sera condamnée au paiement d'une somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La présente décision est de plein droit exécutoire à titre provisoire en application des articles 514 et 514-1 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection statuant après débats en audience publique, par jugement contradictoire et en premier ressort, mis à disposition au greffe,

CONSTATE que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire figurant au bail conclu le 11 décembre 2025 entre Madame [A] [M] [S] [B] et Madame [R] [G] concernant le logement à usage d'habitation situé [Adresse 5] [Adresse 7] [Localité 1] sont réunies au 09 avril 2026,

CONDAMNE Madame [R] [G] à payer à Madame [A] [M] [S] [B] la somme de 6.300,00€ au titre des loyers impayés arrêtés au 9 septembre 2026, avec intérêts au taux légal à compter du 24 février 2026, date du commandement de payer, sur la somme de 1.400€ et à compter de la présente décision pour le surplus,

CONDAMNE Madame [R] [G] à payer à Madame [A] [M] [S] [B] la somme de 296,00€ au titre des taxes d'enlèvement des ordures ménagères de l'année 2026, avec intérêts au taux légal à compter de la présente décision,

REJETTE la demande de délais de paiement formée par Madame [R] [G],

ORDONNE l'expulsion de Madame [R] [G] et de tous les occupants de son chef, au besoin avec le concours d'un serrurier et de la force publique,

CONDAMNE Madame [R] [G] à payer à Madame [A] [M] [S] [B] une indemnité d'occupation mensuelle égal au loyer actualisé, révisable selon les modalités prévues au contrat, outre les charges à compter de la résiliation et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux,

CONDAMNE Madame [R] [G] à payer à Madame [A] [M] [S] [B] une somme de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

REJETTE toute autre demande,

CONDAMNE Madame [R] [G] au paiement des entiers dépens, qui comprendront notamment le coût du commandement de payer,

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire par provision.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire, aux jours et ans susdits, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Code de procédure civile, la minute étant signée par Madame Pascaline PILLET, Vice-présidente chargée des contentieux de la protection, et par Madame Sophie RIVIÈRE, Greffière.

LA GREFFIÈRE LA VICE-PRÉSIDENTE