

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON
JUGEMENT DU JUGE DE L'EXECUTION

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT DU : 30 Septembre 2025

MAGISTRAT : Sidonie DESSART
GREFFIER : Céline MONNOT

DÉBATS : tenus en audience publique le 02 Septembre 2025
PRONONCE : jugement rendu le 30 Septembre 2025 par le même magistrat

AFFAIRE : Madame P1
C/ S.C.P.

NUMÉRO R.G. : Jex N° RG - N° Portalis 3

DEMANDERESSE

Mme P1

69009 LYON

comparante en personne

DEFENDERESSE

S.C.P.

69001 LYON

représentée par Maître Valérie BERTHOZ de la SELARL VALERIE BERTHOZ,
avocats au barreau de LYON substituée par Me Florence CHEFDEVILLE, avocat
au barreau de LYON

EXPOSE DU LITIGE

Par jugement en date du 26 juillet 2024 et jugement rectificatif du 29 novembre 2024, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Lyon a notamment :

- condamné solidairement P1 et Ne à payer à la SC SOCIETE CIVILE PARTICULIERE la somme de 5.082,41 € correspondant au montant des loyers et charges dus jusqu'au mois de mai 2024 inclus, selon état de créance en date du 25 avril 2024 ;
- constaté la résiliation du bail consenti par la SC SOCIETE CIVILE PARTICULIERE à P sur les locaux à usage d'habitation et leur garage accessoire au 1 à Lyon 9ème par application de la clause de résiliation de plein droit ;
- autorisé P1 et Ne à s'acquitter de leur dette locative par mensualités de 50 €, la première mensualité étant exigible au plus tard le 15 du mois suivant celui de la signification du jugement, les échéances ultérieures au plus tard le 15 de chaque mois, la 36ème échéance correspondant au solde de la dette, principal et intérêts ;
- dit que pendant les délais ainsi accordés les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus ;
- que si P1 règle sa dette conformément aux délais accordés et s'acquitte du loyer courant pendant le cours de ces délais, la clause de résiliation de plein droit sera réputée ne pas avoir joué et le bail se poursuivra. En revanche, si P1 ne règle pas sa dette conformément aux délais accordés ou ne paie pas le loyer courant pendant le cours de ces délais, a :
 - ♦ dit que la clause résolutoire reprendra son plein effet et que le bail sera résilié à compter du 26 novembre 2023, huit jours après l'envoi d'une lettre recommandée de mise en demeure restée infructueuse ;
 - ♦ ordonné la libération des lieux et, à défaut, l'expulsion de P1 tant de sa personne que de ses biens, ainsi qu'à celle de tous les occupants de son chef, au besoin avec l'assistance de la force publique, deux mois après signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux ;
 - ♦ condamné P1 et Ne à payer à la SC SOCIETE CIVILE PARTICULIERE :
 - à compter de la date de la résiliation jusqu'à la libération effective des lieux, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer et des charges qui auraient été dus en l'absence de cessation du bail du bail.

Ces jugements ont été signifiés le 30 décembre 2024.

Le 12 mai 2025, un commandement de quitter les lieux a été délivré à P1 la requête de la SC SOCIETE CIVILE PARTICULIERE 2

Par requête du 17 juillet 2025 reçue au greffe le 21 juillet 2025, P a saisi le juge de l'exécution de LYON d'une demande de délai de 12 mois pour quitter le logement occupé au N à Lyon 9ème.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 2 septembre 2025.

A l'audience, Pr rappelé sa situation et a maintenu sa demande de délia. Elle a également contesté la procédure d'expulsion, estimant s'être conformée aux jugements suspendant la clause résolutoire.

Les parties se sont accordées sur une dette locative de 3.288,21 € au 21 août 2025.

La SC SOCIETE CIVILE PARTICULIERE

représentée par un conseil, a conclu au débouté de la demanderesse. Elle a précisé que si P1 a repris le versement des loyers et de la somme de 50 €, elle l'a fait avec retard et que le commandement de quitter les lieux est donc régulier.

La SC SOCIETE CIVILE PARTICULIERE

a été autorisée à produire son extrait K-bis en cours de délibéré.

A l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 30 septembre 2025, date à laquelle elle a été rendue par mise à disposition au greffe.

EXPOSE DES MOTIFS

Sur la régularité de la procédure d'expulsion

Aux termes de l'article L 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, sauf disposition spéciale, l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Conformément à l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement.

L'article 1353 du code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et que réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En application de l'article 9 du code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

A l'audience, P1 a contesté la régularité du commandement de quitter les lieux, estimant avoir toujours payé ce qu'elle devait.

En l'espèce, il résulte des jugements en date du 26 juillet 2024 et du 29 novembre 2024 rendus par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Lyon que, faute pour P1 de payer une des mensualités fixées par les décisions à hauteur de 50 € par mois ou les loyers courants à leur date d'exigibilité pendant les délais impartis tels que rappelés ci-dessus à savoir à compter du 15 janvier 2025 et pendant 36 mois, la dernière mensualité permettant de solder la dette locative de 5.082,41 € correspondant au montant des loyers et charges dus jusqu'au mois de mai 2024 inclus selon état de créance en date du 25 avril 2024 - la clause résolutoire sera acquise et il pourra être procédé à l'expulsion de P1 et à celle de tous occupants de son chef avec l'aide, si nécessaire, de la force publique.

Ainsi, les jugements précités ne constituent des titres exécutoires pouvant fonder une mesure d'expulsion de P1 et de tous occupants de son chef qu'à la condition que les délais de paiement tels que fixés n'aient pas été respectés.

La mise en demeure de régler les échéances et loyers impayés du 16 avril 2025 dans les dix jours, adressée à P1 par le bailleur, dont il est justifié qu'elle a été reçue le 18 avril 2025, constate que, conformément aux jugements, alors qu'elle est tenue de payer au plus tard le 15 de chaque mois la somme de 50 €, en règlement de l'arriéré de 5.082,41 €, en plus du loyer courant, elle reste tenue de régler la somme de 1.210,85 € se décomposant comme suit : 1.160,85 € au titre des loyers

correspondant au loyer du mois d'avril et un arriéré de 229,19 €.

Or il ressort de l'analyse du décompte locatif produit et des jugements précités d'expulsion que, à compter du 15 janvier 2025 :

- en février 2025 : Pr a réglé la somme de 972 € alors qu'elle était tenue de régler la somme de 949,44 € (soit 899,44 € au titre du loyer et des charges courantes + 50 €) ;

- en mars 2025 : Pr a réglé la somme de 972 € alors qu'elle était tenue de régler la somme de 949,44 € (soit 899,44 € au titre du loyer et des charges courantes + 50 €) ;

- en avril 2025 : Pr a réglé la somme de 980,22 € alors qu'elle était tenue de régler la somme de 981,66 € (soit 931,66 € au titre du loyer, des charges courantes et rappels de charges + 50 €).

Il s'ensuit que, au 16 avril 2025, Pr avait réglé au total la somme de 2.924,22 €, alors qu'elle était tenue de régler la somme de 2.880,54 €, soit 43,68 € de plus que la somme dont elle devait s'acquitter en application des jugements précités.

C'est donc à tort que la mise en demeure de régler les échéances et loyers impayés du 16 avril 2025 dans les dix jours lui a été adressée par le bailleur, et par conséquent, que le commandement de quitter les lieux lui a été délivré.

En conséquence, c'est à tort que le bailleur lui a délivré un commandement de quitter les lieux le 12 mai 2025, qui, pour être précédé d'une mise en demeure irrégulière, est nul.

Sur les demandes accessoires

Au vu de la nullité du commandement de quitter les lieux et de la procédure d'expulsion, la demande de Pr de délai à expulsion devient sans objet.

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens et la SC SOCIETE CIVILE PARTICULIERE : supporte les dépens de l'instance.

Il sera rappelé que la présente décision est exécutoire par provision de plein droit.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant publiquement par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

Prononce la nullité du commandement de quitter les lieux du 12 mai 2025 délivré à Pr à la requête de la SC SOCIETE CIVILE PARTICULIERE :

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

Condamne la SC SOCIETE CIVILE PARTICULIERE aux dépens de l'instance ;

Rappelle le caractère exécutoire par provision de plein droit de la présente décision, par application des dispositions de l'article R 121-21 du code des procédures civiles d'exécution.

En foi de quoi, le présent jugement a été signé aux jour et lieu susdits par le greffier et le juge de l'exécution.

Le greffier

Le juge de l'exécution

Signé
électroniquement :
Celine MONNOT L0197960

Signé
électroniquement :
Sidonie DESSERT L0317997



EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de
mettre les présentes à exécution. Aux Procureurs Généraux et aux
Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir
la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de
prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de
quoi les présentes ont été signées par le Greffier

LE GREFFIER





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Cette décision est extraite des minutes
électroniques du greffe.