

Tribunal judiciaire de Lyon, 26 février 2026, 25/01539

Synthèse

Juridiction : Tribunal judiciaire de Lyon

Numéro de pourvoi : 25/01539

Dispositif : Fait droit à une partie des demandes du ou des demandeurs sans accorder de délais d'exécution au défendeur

Référence abrégée : TJ Lyon, 26 févr. 2026, n° 25/01539

Lien Judilibre : <https://www.courdecassation.fr/decision/69a0c0e4cdc6046d47da1d86>

Chronologie de l'affaire

Tribunal judiciaire de Lyon
26 février 2026

Texte intégral

DOSSIER N° RG 25/01539 - N° Portalis DB2H-
W-B7J-2UJM

Jugement du :
26/02/2026

MINUTE N°

PPP PÔLE CIRCUIT LONG S3

[B] [S]
C/

S.A.S. NOVAXIOM GROUP

Le

Copie exécutoire délivrée à :
Me Thekla GILI-TOS

Expédition délivrée à :
S.A.S. NOVAXIOM GROUP
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON
PÔLE DE LA PROXIMITE ET DE LA
PROTECTION

JUGEMENT

A l'audience publique du tribunal judiciaire
tenue le Jeudi vingt six Février deux mil vingt
six

COMPOSITION DU TRIBUNAL :
JUGE : STELLA Karen
GREFFIERE : SPIRIDONOVA Maiia

ENTRE :

DEMANDERESSE

Madame [B] [S], demeurant 18 rue Désomière - 03200 VICHY
représentée par Me Thekla GILI-TOS, avocat au barreau de LYON, vestiaire : 2586

d'une part,

DEFENDERESSE

S.A.S. NOVAXIOM GROUP, dont le siège social est sis 23 rue Jules Vallès - 69100 VILLEURBANNE
représentée par Mme [R] [H] (responsable administrative) munie d'un pouvoir

Cité à Etude par acte de commissaire de justice en date du 18 mars 2025.

d'autre part

Date de la première audience : 6 mai 2025
Date de la mise en délibéré : 26 février 2026

EXPOSE DU LITIGE

Selon exploit délivré le 18 mars 2025, [B] [S] a assigné la SAS NOVAXIOM GROUP devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Lyon aux fins de, au visa des articles 1344 et suivants du Code civil et de la loi du " sic " 26 juillet 1989 :

- voir requalifier le contrat de location résidence secondaire meublée signé le 6 juillet 2022 en contrat de résidence principale soumis à la loi du 6 juillet 1989,

- voir condamner la défenderesse à rembourser les excédents de loyer illégaux entre juillet 2022 et juillet 2023 soit une somme de 1968 euros avec les intérêts moratoires à taux légal à compter du 8 septembre 2023,

- condamner la SCI MB IMMO IS à verser la

somme de 1200 euros TTC sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile outre les dépens.

A l'audience, le conseil de la demanderesse a fait valoir qu'il s'agissait d'un bail d'un an. Elle était étudiante. Elle a dû conclure ce bail de résidence secondaire alors qu'il s'agissait de sa résidence principale. Elle a dû payer 1968 euros de taxe d'habitation et n'a pas pu bénéficier de l'encadrement des loyers. Il s'agissait d'une situation d'urgence et de faiblesse. La loi de 1989 est d'ordre public. Le conseil de la demanderesse s'en est remis aux demandes et aux motifs dans son assignation.

La représentante munie d'un pouvoir exprès du dirigeant de la SAS NOVAXIOM GROUP a fait valoir que la société louait des biens aux bailleurs professionnels. Le logement principal était sis à VICHY au cas d'espèce, chez les parents de Madame [S]. Celle-ci n'était pas mineure au moment de la conclusion du bail. Les parties, dont les parents en qualité de cautions, ont signé en connaissance de cause. Le père de Madame [S] voulait le logement pour début juillet ce qui a été fait le 6. Il est conclu au débouté des demandes. L'assignation a eu lieu deux mois après la résiliation du bail.

Vu le montant de litige, le jugement est en dernier ressort. Il sera contradictoire.

L'affaire a été mise en délibéré au 26 février 2026.

MOTIFS

Sur la demande de requalification du bail et ses conséquences

Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi aux parties. Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public.

Selon l'article 6 du Code civil, on ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public.

La loi du 6 juillet 1989 s'applique aux locations à usage de résidence principale. Le bail civil de droit commun s'applique aux résidences secondaires lorsque le locataire utilise le logement de manière occasionnelle. Si le logement constitue la résidence principale du locataire, il ne peut pas être soumis à un bail civil mais doit respecter les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui est d'ordre public et s'applique également aux logements meublés selon l'article 25-3 de la même loi.

Quand bien même les parties auraient signé en connaissance de cause, l'issue du litige dépend de la démonstration ou non que le logement concerné par le bail était en réalité une résidence principale pour Madame [B] [S].

Il est constant et non contesté que le bien meublé de 26 m² a été occupé par Madame [B] [S] durant un an du 6 juillet 2022 au 6 juillet 2023. Or, selon l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, la résidence principale s'entend d'un logement occupé au moins 8 mois par an par le preneur ce qui est le cas de Madame [B] [S] qui était étudiante en master 2 à l'INSA à Lyon suivant sa pièce 13. Elle a perçu les APL durant toute l'année et les factures d'électricité ont été payées sur l'année.

Le contrat litigieux prévoit d'ailleurs plusieurs clauses notamment aux articles 1.8, 1.9, 1.12 qui sont des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 quand bien même elles font référence pour certaines à la loi du 23 décembre 1986, la loi qui a été modifiée par la loi du 6 juillet 1989.

N'ont pas été repris des articles de la loi du 6 juillet 1989 favorables au locataire : l'encadrement des loyers, la notification du congé du bailleur.

Un encadrement des loyers était en vigueur sur la commune de LYON suivant l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2021 à compter du 1er novembre 2021 puis suivant l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 à compter du 1er novembre 2022.

Contrairement au calcul de la demanderesse, s'il est exact que sur la période de juillet 2022 à octobre 2022 inclus, le loyer maximum ne pouvait pas excéder la somme de 546 euros soit 21 euros le m² pour un logement meublé en secteur 1 d'un immeuble construit entre 1971 et 1990, le loyer maximum entre novembre 2022 et le 6 juillet 2023 ne pouvait pas excéder la somme de 613,60 euros soit 23,6 euros du m².

Il y a lieu de tenir compte d'un prorata pour le début du bail, le loyer étant proratisé à l'occupation ayant débuté le 6 juillet 2022 et pour la fin du bail, le loyer étant proratisé à la fin de l'occupation le 5 juillet 2023 inclus.

Ainsi, l'indu est de 137,55 euros (le trop-perçu en juillet 2022 sur 26 jours) +492 euros (164 x 3)+771,2 euros (96,4 x 8) +38,43 (le trop-perçu sur 5 jours en juillet 2023) soit 1439,18 euros.

En conséquence, la SAS NOVAXIOM GROUP est condamnée à payer à Madame [B] [S] la somme de 1439,18 euros avec intérêts au taux légal à compter du 8 septembre 2023, date de la mise en demeure.

Sur les demandes accessoires

Partie succombante, la SAS NOVAXIOM GROUP doit payer les entiers dépens de l'instance.

La demande de Madame [B] [S] au titre de l'article 700 du Code de procédure civile vise non pas la SAS NOVAXIOM GROUP mais la SCI MB IMMO IS, partie non appelée en la cause. La demande ne peut qu'être rejetée.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, contradictoirement et par jugement en dernier ressort, exécutoire de plein droit à titre provisoire, mis à disposition au greffe,

REQUALIFIE le contrat de location " résidence secondaire meublée " signé le 6 juillet 2022 entre Madame [B] [S] et la SAS NOVAXIOM GROUP en contrat de location de résidence principale soumis à la loi du 6 juillet 1989,

CONDAMNE la SAS NOVAXIOM GROUP à payer à Madame [B] [S] la somme de 1439,18 euros avec intérêts au taux légal à compter du 8 septembre 2023, date de la mise en demeure, au titre de l'excédent de loyer perçu,

CONDAMNE la SAS NOVAXIOM GROUP aux entiers dépens de l'instance,

REJETTE la demande de Madame [B] [S] au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

LA GREFFIERE LA JUGE