

16 avril 2026

Cour d'appel de Toulouse

RG n° 25/02528

3ème chambre

Texte de la **décision**

Entête

16/04/2026

ARRÊT N° 153/2026

N° RG 25/02528 - N° Portalis DBVI-V-B7J-RD22

SG/KM

Décision déferée du 02 Avril 2025

Juge des contentieux de la protection de [Localité 1]

(24/02323)

[G]

[R] [F]

[L] [S] ÉPOUSE [F]

C/

[M] [O] [W]

confirmation partielle

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

3ème chambre

ARRÊT DU SEIZE AVRIL DEUX MILLE VINGT SIX

APPELANTS

Monsieur [R] [F]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représenté par Me Jean FABRY de la SELARL DUCO-FABRY, avocat au barreau de TOULOUSE

Madame [L] [S] ÉPOUSE [F]

[Adresse 1]

[Localité 2]

Représentée par Me Jean FABRY de la SELARL DUCO-FABRY, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIME

Monsieur [M] [O] [W]

[Adresse 2]

[Localité 3]

assigné le 18/09/2025 à étude sans avocat constitué

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 02 Février 2026, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant S. GAUMET, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

E. VET, conseiller faisant fonction de président de chambre

P. BALISTA, conseiller

S. GAUMET, conseiller

Greffier, lors des débats : K. MOKHTARI

ARRET :

- défaut
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par E. VET, président, et par K. MOKHTARI, greffier de chambre

Exposé du litige

EXPOSÉ DU LITIGE ET PROCÉDURE

Par contrat du 1er septembre 2018, M. [R] [F] et Mme [L] [S] épouse [F] ont donné à bail à M. [M] [O] [W] un appartement à usage d'habitation sis [Adresse 3] à [Localité 1] (31), pour un loyer mensuel de 500 euros charges incluses

Les loyers n'ayant pas été régulièrement réglés, M. et Mme [F] ont fait signifier à M. [W] un commandement de payer visant la clause résolutoire le 31 janvier 2024, pour un montant de 8 146 euros, lequel est resté sans effet.

Par acte de commissaire de justice du 2 mai 2024, M. [R] [F] et Mme [L] [F] ont fait assigner M. [M] [O] [W] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse, statuant en référé, aux fins d'obtenir le constat de l'acquisition de la clause résolutoire, l'expulsion du locataire et celle de tout occupant de son chef, au besoin avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique, ainsi que sa condamnation au paiement :

- de la somme de 8 982 euros, représentant les arriérés de charges et loyers à la date de l'assignation,
- à titre de provision, des loyers et charges de l'assignation au jugement, sur la base d'un loyer mensuel de 500 euros et d'une provision sur charges mensuelles de 100 euros,
- d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant égal à 500 euros, jusqu'à la libération effective du logement,
- d'une somme de 1 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens.

Une copie de l'assignation a été notifiée à la préfecture de Haute-Garonne par voie électronique, le 6 mai 2024.

Par ordonnance contradictoire du 2 avril 2025, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse, statuant en référé, a :

- constaté que les demandes de M. [R] [F] et Mme [L] [S] épouse [F] se heurtent à des contestations sérieuses,
- renvoyé les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront,
- débouté M. [R] [F] et Mme [L] [S] épouse [F] de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. [R] [F] et Mme [L] [S] épouse [F] aux dépens,
- rappelé que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire.

Par déclaration du 24 juillet 2025, M. [R] [F] et Mme [L] [F] ont relevé appel de l'ensemble des dispositions de cette ordonnance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Dans leurs dernières conclusions transmises par voie électronique le 18 septembre 2025, M. [R] [F] et Mme [L] [F], appelants, demandent à la cour, au visa des articles 1728 et suivants du code civil, et des articles 30, 31, 122 et suivants et 834 et suivants du code de procédure civile, de :

Réformant l'ordonnance entreprise,

- constater l'existence d'une clause résolutoire dûment insérée aux conditions générales du contrat de bail de M. [W],
- constater le jeu de la clause résolutoire insérée au bail du 1er septembre 2018,

En conséquence,

- ordonner l'expulsion de M. [W] [M] [O] et de tous occupants de son chef du logement qu'il occupe étage [Adresse 4], avec au besoin l'intervention de la force publique,
- condamner M. [W] [M] [O] au paiement de l'arriéré locatif qui au jour des présentes s'élève à la somme de 8 982 euros,
- condamner à titre de provision M. [W] [M] [O] à payer les loyers et charges au jour des présentes jusqu'au jugement à intervenir sur la base d'un montant de loyer et charges forfaitaires mensuelles de 500 euros,
- condamner M. [W] [M] [O] à payer à compter de la décision à intervenir et jusqu'à son départ effectif des lieux une indemnité d'occupation d'égale montant à savoir 500 euros,
- condamner M. [W] [M] [O] à payer aux époux [F] une somme de 1 800 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner M. [W] [M] [O] à payer aux époux [F] les entiers dépens de l'instance en ce compris les frais du commandement de payer.

M. [M] [O] [W], intimé, auquel la déclaration d'appel et l'avis de fixation à bref délai ont été signifiés suivant acte de commissaire de justice du 18 septembre 2025 et auquel les conclusions des appelants ont été signifiées par acte de commissaire de justice du 23 septembre 2025 n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 26 janvier 2026. L'affaire a été examinée à l'audience du 2 février 2026.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION

À titre liminaire, la cour observe qu'en application combinée des articles 954 et 472 du code de procédure civile, la partie qui ne conclut pas est réputée s'approprier les motifs du jugement et qu'il appartient à la partie qui conclut à l'infirmer de la décision d'apporter aux débats les éléments de nature à la réfuter.

1. Sur la demande de constat de l'existence de la clause résolutoire et les effets de sa mise en oeuvre

Le premier juge a constaté que le bail litigieux ne stipulait pas de clause résolutoire, et a considéré qu'il n'était pas établi que la loi du 29 juillet 2023, prévoyant une telle clause automatique, ait vocation à s'appliquer immédiatement aux baux conclus avant son entrée en vigueur. Par conséquent, le juge des contentieux de la protection a relevé une contestation sérieuse portant sur l'absence de clause résolutoire au contrat, l'empêchant de constater l'acquisition de ladite clause, ou de condamner le locataire au paiement d'une quelconque provision.

Pour conclure à la réformation de l'ordonnance entreprise, et demander à la cour de constater la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire et d'ordonner en conséquence l'expulsion du locataire, les appelants soutiennent qu'une clause résolutoire a été stipulée aux conditions générales annexées au contrat de bail litigieux, laquelle est visée et reproduite dans le commandement de payer du 31 janvier 2024, le locataire n'en ayant jamais contesté l'existence. Ils exposent que le locataire a quitté le logement dans lequel un tiers portant le même nom de famille s'est installé. Ils soutiennent que la clause résolutoire est acquise compte tenu des arriérés de loyers et de l'absence d'apurement des causes du commandement de payer. À ce titre, ils sollicitent le paiement des loyers dus jusqu'à la décision à intervenir ainsi que la condamnation du locataire au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à son départ effectif des lieux.

Sur ce,

L'article 24 I de la loi du 6 juillet 1989, dans sa version applicable à la date de conclusion du bail litigieux, 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 deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux'.

L'article 2 du code civil dispose que 'la loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif'.

L'article 9 du code de procédure civile dispose que 'Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention'.

Suivant l'article 834 du code de procédure civile dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. Ce texte exige donc du demandeur qu'il justifie ou de l'urgence et de l'absence de contestation sérieuse ou de l'urgence et de l'existence d'un

différend et donc dans tous les cas de l'urgence qui est la condition première.

En l'espèce, le bail litigieux ayant été conclu avant la réforme du 29 juillet 2023, soit le 1^{er} septembre 2018, l'article 24 I n'a pas vocation à s'appliquer dans sa nouvelle version prévoyant 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'. Il appartient dès lors aux demandeurs de prouver l'existence d'une clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail ou ses annexes.

En l'espèce, les appelants se prévalent d'une clause résolutoire stipulée dans les conditions générales du contrat, et reprise dans le commandement de payer. Or, si ces derniers produisent le bail litigieux, lequel ne prévoit pas une telle clause, ils ne versent pas aux débats les conditions générales invoquées. Par ailleurs, s'agissant du commandement de payer, une clause résolutoire est mentionnée en page 4 sous la forme d'un paragraphe dactylographié intitulé 'Clause résolutoire' mais, en l'absence de signature des parties ou d'un quelconque élément d'identification de ces dernières, il n'est pas démontré qu'il s'agisse effectivement de la clause invoquée par les demandeurs qui aurait été annexée au bail et acceptée par le locataire.

Les époux [F] étant défaillants dans l'administration de la preuve la décision entreprise doit être confirmée en ce qu'elle a constaté que les demandes de M. [R] [F] et Mme [L] [S] épouse [F] se heurtent à une contestation sérieuse s'agissant de l'acquisition de la clause résolutoire. Il y sera ajouté que les époux [F] doivent être déboutés de leur demande de constat de l'existence de la clause résolutoire, et, par conséquent, de leur demande d'expulsion du locataire et de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation, qui ne peuvent qu'être la conséquence de l'acquisition de la clause résolutoire et de la résiliation du bail.

2. Sur la demande en paiement des arriérés de loyers

Le premier juge a relevé que la jurisprudence admet que le locataire soulève une exception d'inexécution justifiant le non paiement des loyers, dès lors que le bailleur contrevient à son obligation de délivrance au point que les locaux loués sont impropres à l'usage auquel ils sont destinés, insalubres ou indécents. À ce titre, il a retenu que, bien que le défendeur ne produise pas d'arrêté d'insalubrité concernant son logement, il apparaît qu'il présente une installation électrique dangereuse, qu'il n'est pas protégé des infiltrations d'eau ou de la présence de rongeurs, et qu'il est situé dans un immeuble ne garantissant pas la sécurité et la santé des occupants. Bien que les propriétaires aient été mis en demeure de remédier à cette situation, ils ne justifient d'aucune diligence entreprise en ce sens. Dès lors, le premier juge a retenu qu'en l'état, il n'était pas en mesure de déterminer si les défauts précités ne constituent que des causes d'indécence ou rendent le bien impropre à son habitation. Par conséquent, il a relevé une contestation sérieuse portant sur l'obligation de paiement du locataire, laquelle peut être l'objet d'une exception d'inexécution.

Les appelants, au soutien de leur demande de condamnation du locataire au paiement de l'arriéré locatif et de sa condamnation à titre de provision à payer les loyers et charges jusqu'à la décision à intervenir, exposent que les désordres constatés ont, pour l'essentiel d'entre eux, trait aux conditions de son occupation par locataire, notamment les traces d'infiltrations qui supposent un dégât des eaux dont l'origine est ignorée et dont il n'est pas établi que le locataire l'aurait déclaré à son éventuel assureur. Ils ajoutent que la non-conformité des deux éléments de prises électriques, du

système VMC et d'évacuation des eaux usées, ou l'état des parties communes du logement ne sont pas susceptibles de permettre, à eux seuls, à l'intimé de s'exonérer du paiement du reliquat de loyers qui lui incombe. Les appelants soutiennent que c'est à tort que le premier juge a retenu un moyen légitime du locataire de s'exonérer de son obligation de paiement, au visa de l'exception d'inexécution.

Sur ce,

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

L'article 1728, 2° du code civil dispose que 'Le preneur est tenu de deux obligations principales : (...) 2° de payer le prix du bail aux termes convenus'.

Cette obligation de paiement est reprise par l'article 7 a) de la loi du 6 juillet 1989, lequel dispose que 'Le locataire est obligé : a) de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire'.

L'article 1719, 1° du code civil dispose que 'Le bailleur est obligé, par nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière : 1° de délivrer au preneur la chose louée et s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation son impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant'.

Le premier alinéa de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que 'Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèce nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en oeuvre échelonnée'.

L'obligation de paiement du loyer constitue une obligation essentielle du contrat de bail, à la charge du locataire. Toutefois, la Cour de cassation admet que le locataire puisse 'suspendre le paiement des loyers au propriétaire qui ne

respecte pas son obligation de délivrer un logement décent' (Civ. 3e, 17 décembre 2015, n°14-22.754).

Les appelants font grief à l'ordonnance dont appel d'avoir retenu une contestation sérieuse quant à l'obligation de paiement du locataire, le juge ayant statué à l'aune de la jurisprudence précitée, et rejeté par conséquent sa condamnation au paiement des arriérés locatifs.

Ils versent au débat un rapport de constatation établi par le service communal d'hygiène et de santé de la mairie de [Localité 1] le 22 octobre 2020 (produit en première instance par le locataire), lequel constate divers désordres relatifs aux installations électriques présentant des risques, à la présence de traces d'infiltration d'eau, au système de ventilation non réglementaire, au réseau d'évacuation des eaux usées des appartements situés dans les combles qui est installé en dépit des règles de l'art en l'absence de coffrage et d'isolation phonique et transite de façon anarchique dans le logement loué, et autres désordres affectant les parties communes, relatifs aux installations électriques, à l'humidité, à des infiltrations d'eaux, présence de rongeurs, gestion des déchets. Ces constatations dressées par des agents assermentés relevant de l'autorité municipale, qui ne sont remises en cause par aucun élément contraire à hauteur d'appel sont de nature à établir des causes d'indécence et à caractériser une impropriété à destination du logement.

En outre, par courrier du 6 mai 2021, le service communal d'hygiène et de santé a mis en demeure les demandeurs de prendre, dans un délai d'un mois, les dispositions nécessaires pour remédier à ces désordres, au motif qu'ils constituaient une infraction aux articles 33, 40-1 et 51 du règlement sanitaire départemental. Les appelants ne justifient d'aucune diligence entreprise pour satisfaire à cette mise en demeure.

Par conséquent, le juge des référés étant le juge de l'évidence, il a retenu à bon droit que l'obligation de paiement du loyer faisait l'objet de contestation sérieuse compte tenu du caractère indécence du logement relevé par le locataire, et contesté par les bailleurs appelants, et a par conséquent rejeté la demande de ces derniers tendant à voir le locataire condamné au paiement des arriérés locatifs. L'ordonnance sera confirmée à ce titre et il y sera ajouté que les époux [F] sont déboutés de leurs demandes en paiement de l'arriéré locatif et des loyers et charges au jour de leurs écritures.

3. Sur les demandes accessoires

Les époux [F] perdant le procès en appel, ils en supporteront les dépens et seront déboutés de leur demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

- Confirme l'ordonnance rendue le 2 avril 2025 par le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse, statuant en référé, en toutes ses dispositions,

Y ajoutant :

- Déboute M. [R] [F] et Mme [L] [S] épouse [F] de leurs demande de constat de l'existence de la clause résolutoire, d'expulsion du locataire, de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation, de paiement de l'arriéré locatif et des loyers et charges au jour de leurs écritures,

- Condamne M. [R] [F] et Mme [L] [S] épouse [F] aux dépens d'appel,

- Déboute M. [R] [F] et Mme [L] [S] épouse [F] de leur demande formée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

K.MOKHTARI E.VET