TRIBUNAL DE PROXIMITÉ D'AULNAY-SOUS-BOIS
[Adresse 1]
[Localité 1]

Téléphone : [XXXXXXXX01]
Télécopie : 01 48 96 11 43
@ : [Courriel 1]

REFERENCES : N° RG 25/08963 - N° Portalis DB3S-W-B7J-3WLJ

Minute : 26/00505

EM

Association AMLI
Représentant : Me [T] GUIDARA, avocat au barreau de PARIS

C/

Monsieur [U] [K]

Exécutoire, copie, dossier
délivrés à :
Me Giuseppe GUIDARA

Copie délivrée à :
M. [U] [K]
M le Préfet de la SSD

Le

AUDIENCE CIVILE

Jugement rendu et mis à disposition au greffe du tribunal de proximité en date du QUATRE MAI DEUX MILLE VINGT SIX ;

par Madame Laura RUSTIQUE-MAGENDIE, juge des contentieux de la protection
Assistée de Madame Esther MARTIN, greffier ;

Après débats à l'audience publique du 19 Mars 2026
tenue sous la présidence de Madame Laura RUSTIQUE-MAGENDIE, juge des contentieux de la protection, assistée de Madame Esther MARTIN, greffier audiencier ;

ENTRE DEMANDERESSE :

Association AMLI, venant aux droits de L'AREAS? dont le siège social est sis [Adresse 2], agissant poursuites et diligences par ses représentants légaux domiciliés audit siège
représentée par Me Giuseppe GUIDARA, avocat au barreau de PARIS

D'UNE PART

ET DÉFENDEUR :

Monsieur [U] [K], demeurant [Adresse 3]
non comparant, ni représenté

D'AUTRE PART

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Suivant acte sous seing privé du 20 août 2021, l'association AREAS a mis à disposition de M. [U] [K] un bien à usage d'habitation, situé [Adresse 4], lot n°122, à [Localité 2] (93) moyennant une redevance mensuelle d'un montant de 205,05 euros, outre une provision sur charges mensuelle de 78 euros.
A partir du 22 décembre 2022, la gestion et la location du bien ont été transmises à l'association AMLI.
Par acte de commissaire de justice du 19 mai 2023, l'association AMLI a fait délivrer à M. [U] [K] un congé pour motif légitime et sérieux, ce dernier ayant dépassé l'âge limite fixée par le contrat.
Par acte de commissaire de justice du 21 juillet 2025, l'association AMLI a assigné M. [U] [K] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité d'Aulnay-sous-Bois aux fins de voir constater la validité du congé, d'obtenir l'expulsion du locataire ainsi que sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation postérieure.
Le défendeur ayant été cité à étude et n'ayant pas comparu, la décision sera réputée contradictoire.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'audience du 19 mars 2026, l'association AMLI, représentée par son avocat et se référant à son assignation, sollicite :
- le constat de la validité du congé ;
- l'expulsion du locataire et de tout occupant de son chef, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;
- la condamnation du locataire à lui payer la somme de 5 673,80 euros au titre de l'arriéré locatif ;
- la condamnation du locataire à lui payer, jusqu'à la libération des lieux, une indemnité d'occupation d'un montant équivalent à celui de la redevance et des charges, révisable selon les dispositions du contrat ;
- la condamnation du locataire à lui payer la somme de 1 500 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et à supporter les dépens.
Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que le contrat de location ainsi que les articles L. 442-8-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation prévoient que le bien objet de la présente procédure ne pouvait être loué qu'à un locataire âgé de moins de trente ans, ce qui n'est plus le cas du défendeur.
L'affaire a été mise en délibéré à la date du 4 mai 2026.

MOTIVATION

Sur la validité du congé

L'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent louer des logements à des organismes déclarés ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes de moins de trente ans.
En application de l'article L. 442-8-2 du même code, les sous-locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés par les personnes morales locataires perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux, ces conditions devant être précisées dans le contrat de location.
En l'espèce, le contrat de location signé par le défendeur reprend les dispositions de l'article L. 442-8-1 précité et précise que le locataire est âgé de vingt-deux ans à la date de la signature.
Par ailleurs, le 19 mai 2023, le bailleur a fait délivrer à M. [U] [K] un congé pour motif légitime et sérieux, dans la mesure où ce dernier est âgé de plus de trente ans, prenant effet le 19 août 2023.
Dans ces conditions, le congé délivré par l'association AMLI est valide et M. [U] [K] est occupant sans droit ni titre depuis le 19 août 2023.
En conséquence, son expulsion sera ordonnée selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision.
Par ailleurs, à compter de la date de prise d'effet du congé et en contrepartie du préjudice subi par le bailleur du fait de l'occupation sans droit ni titre de son bien, sur le fondement de l'article 1240 du code civil, le résident sera redevable d'une indemnité d'occupation d'un montant égal à celui de la redevance et des charges qui auraient été dus si le contrat s'était poursuivi.

Sur la demande en paiement

En application de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus.
L'association AMLI produit un décompte aux termes duquel le défendeur est redevable de la somme de 5 673,80 euros, décompte arrêté au 25 juin 2025, échéance de juin 2026 incluse.
En conséquence, il convient de le condamner au paiement de la somme de 5 673,80 euros au titre des redevances échues et impayées.

Sur les frais du procès

M. [U] [K], partie perdante, sera condamné aux dépens.
Cependant, l'équité et la situation économique des parties commandent de rejeter la demande d'indemnité formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,
CONSTATE la validité du congé délivré le 19 mai 2023 et, à la date du 19 août 2023, la résiliation du contrat de location conclu entre l'association AMLI d'une part, bailleur, et M. [U] [K] d'autre part, locataire, portant sur le logement situé [Adresse 4], lot n°122, à [Localité 2]
DIT qu'à défaut pour M. [U] [K] d'avoir libéré les lieux spontanément, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants et tous biens de son chef, avec le concours de la force publique et l'assistance d'un serrurier si besoin est, et en tout état de cause, à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à quitter les lieux ;
DIT qu'une copie de la présente décision sera transmise par les soins du greffe au représentant de l'État dans le département en vue du relogement de M. [U] [K], en application des dispositions de l'article R. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution ;
CONDAMNE M. [U] [K] à payer à l'association AMLI la somme de 5 673,80 euros au titre des redevances échues et impayées, décompte arrêté au 25 juin 2025, échéance de juin 2026 incluse ;
CONDAMNE, à compter de la signification de la présente décision et jusqu'à libération des lieux par remise des clés, M. [U] [K] à payer à l'association AMLI une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant mensuel égal à la redevance en cours, révisable suivant les dispositions du contrat, outre la provision mensuelle sur charges qui sera à régulariser ;
CONDAMNE M. [U] [K] aux dépens de l'instance ;
DÉBOUTE l'association AMLI de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LA JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION