21 mai 2026
Tribunal judiciaire de Nantes
RG n° 25/04079

JCP LOGEMENT

Texte de la **décision**

Entête

Minute n° 2026 /

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTES - PALAIS DE JUSTICE

AUDIENCE DES EXPULSIONS LOCATIVES

==========

JUGEMENT du 21 Mai 2026

_____

DEMANDERESSE :

S.A. ADOMA
33 avenue Pierre Mendès-France
75013 PARIS

représentée par Maître Cynthia LE BERRE, avocate au barreau de PARIS
D'une part,

DÉFENDEUR :

Monsieur [C] [L]
Logement A003 Résidence ADOMA
85 Rue Félix Ménétrier
44300 NANTES

non comparant D'autre part,

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : Pierre DUPIRE
GREFFIER : Michel HORTAIS

Exposé du litige

PROCEDURE :

date de la première évocation : 19 mars 2026
date des débats : 19 mars 2026
délibéré au : 21 mai 2026

RG N° N° RG 25/04079 - N° Portalis DBYS-W-B7J-OGRI

COPIES AUX PARTIES LE :
CE + CCC à Maître [I] [R]
CCC à Monsieur [C] [L] + préfecture
Copie dossier

EXPOSÉ DU LITIGE :

Suivant acte sous seing privé du 5 février 2019, la société anonyme d'économie mixte ADOMA a conclu avec Monsieur [C] [L] un contrat de résidence pour une résidence sociale, d'une durée d'un mois renouvelable portant sur un logement situé 85 rue Félix Menetrier – 44300 NANTES.

Une mise en demeure de régler les redevances a été signifiée au résident par voie de commissaire de Justice en date du 22 août 2025.

En raison du défaut de paiement des redevances, la société Adoma a signalé la situation à la caisse des affaires familiales par courrier du 19 septembre 2024.

Par acte de commissaire de justice du 5 novembre 2025, la société ADOMA a fait assigner Monsieur [C] [L] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NANTES, aux fins de constater que la mise en demeure de payer les redevances est restée sans effet, de constater la résiliation du contrat de résidence, d'ordonner l'expulsion de Monsieur [C] [L] ainsi que de tous occupants de son chef, de le condamner au paiement des redevances impayées, soit la somme de 4761,01 euros au 22 septembre 2025, ainsi que d'une indemnité d'occupation, outre la somme de 600 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens.

L'affaire a été appelée et retenue à l'audience du 19 mars 2026, lors de laquelle la société ADOMA, représentée par son conseil, a réitéré les termes de son acte introductif d'instance et a été autorisée à fournir un décompte actualisé en cours de délibéré dans un délai de 15 jours.

Bien que régulièrement cité, Monsieur [C] [L] n'a pas comparu.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de se reporter à l'assignation pour un plus ample exposé des prétentions et moyens.

La décision a été mise en délibéré au 21 mai 2026.

Par une note en délibéré en date du 19 mars 2026, la société ADOMA a transmis au tribunal un décompte actualisé.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION :

A titre liminaire, il convient de préciser que les contrats de résidence sociale sont exclus du champ d'application de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et sont régis par les dispositions de droit commun du code civil et les dispositions convenues entre les parties.

Sur la résiliation du contrat :
Aux termes de l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

L'article 1224 du code civil dispose pour sa part que la résolution résulte soit de l'application d'une clause résolutoire, soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice.

Aux termes de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, la résiliation du contrat de résidence par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir qu'en cas d'inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave et répété au règlement intérieur, en cas d'une cessation totale d'activité de l'établissement ou dans le cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré.

Par ailleurs, l'article 11 du contrat de résidence, reprenant les termes de l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation, précise que la résiliation, en cas d'inexécution par le résident de l'une de ses obligations, ne produit effet qu'un mois après la date de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par un courrier en date du 30 juillet 2025, qui lui a été signifié par commissaire de justice le 22 août 2025, la société ADOMA a mis en demeure Monsieur [C] [L] de payer un arriéré de redevances d'un montant de 4666,80 euros, visant cette clause résolutoire.

Monsieur [C] [L] ne justifie pas s'être acquitté de sa dette dans le délai d'un mois qui lui était imparti, tel que prévu par les dispositions contractuelles.

Dans ces conditions, il y a donc lieu de constater la résiliation de plein droit du contrat, par l'effet de la clause résolutoire, à la date du 23 septembre 2025.

Dès lors, Monsieur [C] [L] occupant désormais les locaux sans droit ni titre, devra rendre les lieux libres de toute occupation de son chef, faute de quoi il pourrait y être contraint au besoin avec l'assistance de la force publique, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux en application des dispositions des articles L.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Le sort des meubles sera réglé conformément aux articles L.433-1 et L.433-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Monsieur [C] [L] sera en outre condamné à payer à la société ADOMA, à compter de la résiliation et jusqu'à la libération effective des lieux, une indemnité d'occupation fixée par référence au montant de la dernière redevance mensuelle, soit

521,18 euros par mois et ce à compter du mois de mars 2026 jusqu'à la libération effective des lieux.

Sur la demande en paiement :
Aux termes de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de l'obligation.

Conformément aux dispositions de l'article 1728 du Code civil, à laquelle le contrat est soumis, le résident est tenu d'une obligation essentielle qui consiste au paiement de la redevance aux termes convenus au contrat, en contrepartie de la mise à disposition du logement.

L'article 11 du règlement intérieur et les articles 5 et 8 du contrat de résidence rappellent que le résident est tenu de payer la redevance aux termes convenus, à savoir mensuellement à terme échu et au plus tard le cinquième jour du mois suivant, ainsi que les éventuelles prestations facultatives.

En l'espèce, la créance principale de la société ADOMA est justifiée en son principe en vertu du contrat de résidence du 5 février 2019.

Le décompte actualisé versé en cours de délibéré laisse apparaître un solde débiteur de 6585,21 euros au 19 mars 2026, échéance du mois de février 2026 incluse.

Monsieur [C] [L] n'a pas comparu pour contester le montant sollicité ou faire état de versements qui n'auraient pas été pris en considération.

Dans ces conditions, Monsieur [C] [L] sera condamné à payer à la société ADOMA la somme de 6 585,21 euros au titre des redevances mensuelles et indemnités d'occupation échues et impayées au 19 mars 2026, échéance du mois de février 2026 incluse.

Sur les mesures accessoires :
Conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile, Monsieur [C] [L], qui succombe, sera condamné aux dépens.

Par ailleurs, l'équité commande de débouter la société ADOMA de sa demande formulée au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

Le Juge des Contentieux de la Protection, après débats en audience publique, statuant par jugement réputé contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

CONSTATE par l'effet de la clause résolutoire, à la date du 23 septembre 2025, la résiliation du contrat de résidence conclu entre Monsieur [C] [L] et la société anonyme d'économie mixte ADOMA le 5 février 2019, portant sur le logement situé 85 rue Félix Menetrier – 44300 NANTES ;

DIT que Monsieur [C] [L] devra quitter et rendre libre de toute occupation les lieux loués, en satisfaisant aux obligations des locataires sortants, notamment par la remise des clefs ;

ORDONNE à défaut, l'expulsion de Monsieur [C] [L] ainsi que celle de tous occupants de son chef, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, avec si nécessaire l'assistance de la force publique durant tout le temps des opérations et jusqu'à libération complète des lieux ;

RENVOIE la société bailleresse aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du Code des procédures civiles d'exécution concernant le sort à réserver aux meubles ;

CONDAMNE Monsieur [C] [L] à payer à la société anonyme d'économie mixte ADOMA, les sommes suivantes :

- 6585,21 euros au titre des redevances mensuelles et indemnités d'occupation échues et impayées au 19 mars 2026, échéance du mois de février 2026 incluse ;

- Une indemnité d'occupation égale au montant de la dernière redevance en cours, soit la somme mensuelle de 521,18 euros, et ce à compter du mois de mars 2026 et jusqu'à la libération effective des lieux ;

DEBOUTE la société ADOMA de sa demande formulée à l'encontre de Monsieur [C] [L] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur [C] [L] aux dépens ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit ;

DIT qu'une copie de ce jugement sera communiquée au représentant de l'Etat dans le département.

LE GREFFIER LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

Michel HORTAIS Pierre DUPIRE