TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1] [1]

[1] Copie conforme délivrée
le :
à : Me Caroline RONIN DULON

Copie exécutoire délivrée
le :
à : Maître Fatiha BOUGHLAM

Pôle civil de proximité
■

PCP JCP fond

N° RG 26/01380 - N° Portalis 352J-W-B7K-DCBP7

N° MINUTE :
4

JUGEMENT
rendu le mercredi 22 juillet 2026

DEMANDERESSE
Association [Adresse 1], dont le siège social est sis [Adresse 2]
représentée par Maître Fatiha BOUGHLAM de la SELEURL AFHB Avocats, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : #J0144

DÉFENDEUR
Monsieur [F] [Q], demeurant [Adresse 3]
comparant en personne assisté de Me Caroline RONIN DULON, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : #D1199

COMPOSITION DU TRIBUNAL
Valérie OURSEL-ZUBER, Vice-présidente, juge des contentieux de la protection
assistée de Sirine BOUCHAOUI, Greffier,

DATE DES DÉBATS
Audience publique du 03 juin 2026

JUGEMENT
contradictoire, en premier ressort, prononcé par mise à disposition le 22 juillet 2026 par Valérie OURSEL-ZUBER, Vice-présidente assistée de Sirine BOUCHAOUI, Greffier

Décision du 22 juillet 2026
PCP JCP fond - N° RG 26/01380 - N° Portalis 352J-W-B7K-DCBP7

EXPOSÉ DU LITIGE ET DE LA PROCÉDURE

L'association Centre d'Action Sociale Protestant a pour vocation de lutter contre l'exclusion sociale, la pauvreté, et toutes formes de détresse des personnes marginalisées par la société. A ce titre, elle propose diverses réponses aux difficultés rencontrées et notamment l'hébergement.

Dans ce cadre, elle gère une résidence sociale située [Adresse 4] en lien avec un " Accompagnement social lié au logement " afin d'aider à l'insertion par l'obtention et le maintien d'un logement pérenne (dans le parc social), en faveur des personnes qu'elle accueille.

Ainsi, M. [F] [K] a été admis dans la résidence sociale à compter du 04 mai 2015 dans le cadre d'une convention de mise à disposition d'un logement d'insertion temporaire moyennant une redevance mensuelle de 508 euros, assortie d'une mesure d'" Accompagnement social lié au logement ". Cette convention impose au résident d'user paisiblement des lieux, de ne causer aucun trouble à la vie collective et de respecter la sécurité des personnes et des biens.

La demanderesse ayant été avertie du comportement de plus en plus inquiétant, agressif et instable de M. [F] [K], elle a fait notifier à celui-ci sa lettre du 23 juillet 2025 emportant résiliation de son contrat de résidence par acte de commissaire de justice du 04 septembre 2025, avec un préavis d'un mois. Toutefois, le défendeur se maintient dans les lieux.

Par acte de commissaire de justice du 09 février 2026 signifié à étude, l'association Centre d'Action Sociale Protestant a fait assigner M. [F] [K] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Paris afin de voir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :
- constater qu'il est occupant sans droit ni titre de l'appartement n°20 (5ème étage) situé [Adresse 4], depuis le 05 octobre 2025
- constater la résiliation de son contrat de séjour
- prononcer son expulsion sans délai ainsi que celle de tout occupant de leur chef, de l'appartement n°20, (5ème étage) [Adresse 4] à compter de la signification de la décision à intervenir, avec l'assistance si besoin est, du commissaire de Police et de la force publique,
- supprimer le délai de deux mois pour l'exécution de l'expulsion
subsidiairement,
- constater les manquements à la convention d'occupation et au contrat d'accompagnement par le défendeur
- prononcer la résiliation judiciaire de son contrat de séjour avec les mêmes conséquences que ci-dessus
- le condamner à payer une indemnité d'occupation de 500 euros à compter de la décision à intervenir, par mois d'occupation illicite des lieux, et ce jusqu'à complet déménagement,
en tout état de cause,
- faire application des dispositions de l'article L 433-1 et L 433-3 du code des procédures civiles d'exécution sur le sort des meubles laissés dans les lieux par Monsieur [F] [K]
- le condamner au paiement de la somme de 1 500 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens qui comprendront le coût de l'assignation ainsi que les états et des frais d'exécution.

L'affaire a été renvoyée lors de l'audience du 25 février 2026 afin que les parties puissent se mettre en état et que M. [F] [K] bénéficie d'un conseil au titre de l'aide juridictionnelle.

A l'audience du 03 juin 2026, l'affaire a été appelée et retenue. L'association Centre d'Action Sociale Protestant, représentée par son conseil, maintient ses demandes initiales et a déposé des conclusions visées par le greffe et soutenues oralement. Elle fait valoir que M. [F] [K] ne respecte pas son obligation de jouir paisiblement des locaux loués en raison des nuisances importantes qu'il inflige aux autres occupants depuis avril 2025 avec une aggravation depuis juillet 2025, son comportement générant une angoisse permanente. La préfecture de [Localité 1] de même que la ville de

[Localité 1] en ont été avisées et une plainte a été déposée. De ce fait, la convention d'occupation a été dénoncée et l'association maintient sa demande d'expulsion. Elle s'oppose à l'argumentation adverse et soutient que les faits, non contestés, ne sont pas isolés et que quand bien même ils seraient le résultat de difficultés personnelles du défendeur, celle-ci doit assurer aux autres résidents et notamment aux familles, une jouissance paisible au sein de la résidence qui les accueille.

De son côté, M. [F] [K], assisté de son conseil a déposé des conclusions visées par le greffe et soutenues oralement. Il sollicite le débouté de l'association Centre d'Action Sociale Protestant de sa demande de résiliation de la convention et de sa demande de suppression du délai de deux mois pour quitter les lieux. Il soutient que les faits sont anciens et concentrés sur la période de juillet 2025 qui correspond à une période de décompensation due au décès de son père et qu'ils sont isolés, résidant depuis 2015 dans la résidence, sans aucune difficulté. De plus, la résiliation de la convention entraînerait des conséquences d'une extrême gravité car sa situation est des plus précaires, étant sans emploi. Enfin, il s'oppose à la suppression du délai de deux mois pour quitter les lieux dès lors qu'il n'est nullement de mauvaise foi.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré au 22 juillet 2026 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

A titre préliminaire, il est indiqué que la situation relève du régime spécifique des logements-foyers et des résidences sociales régis par les articles L.633-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sur la validité de la dénonciation de la convention d'occupation à titre onéreux

Aux termes de l'article L633-2 du code de la construction et de l'habitation,
" Toute personne logée à titre de résidence principale dans un établissement défini à l'article L.633-1 a droit à l'établissement d'un contrat écrit.
Le contrat précise notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.
La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat.
(....)
Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants :
-inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur ;
-cessation totale d'activité de l'établissement ;
-cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré. "

Aux termes de l'article R.633-3 du même code,
" I.-La personne logée ou son représentant peut résilier à tout moment son contrat sous réserve d'un délai de préavis de 8 jours.
II.-Le gestionnaire ou le propriétaire peut résilier le contrat dans l'un des cas prévus à l'article L. 633-2 sous réserve d'un délai de préavis :
a) D'un mois en cas d'inexécution par la ou les personnes titulaires du contrat d'une obligation leur incombant au titre de ce contrat ou en cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur. La résiliation peut être décidée pour impayé, lorsque trois termes mensuels consécutifs, correspondant au montant total à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires et facultatives, sont impayés ou bien, en cas de paiement partiel, lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire.
b) De trois mois lorsque la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement telles

qu'elles sont précisées dans le contrat ou lorsque l'établissement cesse son activité.
III.-La résiliation du contrat est signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception.
IV.-Lorsque la résiliation émane du gestionnaire, la personne logée est redevable, pendant le préavis, des sommes correspondant à la seule période d'occupation effective des lieux. Si la résiliation émane de la personne logée ou de son représentant, celle-ci est redevable des sommes correspondant à toute la durée du préavis. "

Ainsi, le gestionnaire d'un logement-foyer peut résilier le contrat en cas de manquements graves ou répétés de l'occupant portant atteinte à la vie collective ou à la sécurité des personnes, sous réserve d'une notification régulière assortie d'un préavis.
En application de l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En l'espèce, le contrat de mise à disposition d'un logement d'insertion à titre temporaire à effet au 04 mai 2015 pour une durée de deux années renouvelable par tacite reconduction dispose en son article X " CLAUSE RESOLUTOIRE " que :
" La signature du titre d'occupation vaut acceptation par le résident du règlement intérieur joint à ce titre.
Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit en cas :
-inexécution par le locataire d'une obligation lui incombant au titre de son contrat manquement grave et répété au règlement intérieur
- perturber la vie collective ou la sécurité des résidents
- de ne causer aucun trouble
Un mois après un commandement de payer demeuré infructueux à défaut de paiement aux convenus de tout ou partie de la redevance et des charges ou à défaut d'assurance garantissant les risques locatifs ".

A l'appui de sa demande de constatation de la résiliation de la convention d'occupation conclue avec M. [F] [K], l'association Centre d'Action Sociale Protestant produit :
- la lettre du 11 juillet 2025 de cinq occupants de la résidence sociale attirant " une nouvelle fois " l'attention sur la situation extrêmement préoccupante et persistante de leur voisin, M. [F] [K], logé au 5ème étage, agressif, instable, présentant un comportement " manifestement lié à des troubles psychologiques " avec des réactions menaçantes et perturbatrices. Ils reprochent plusieurs signalements sans qu'aucune mesure ne soit prise pour garantir leur sécurité. Ils rappellent vivre avec des enfants en bas âge et que M. [F] [K] présente un risque pour leur bien-être psychologique et leur sécurité physique. Ils envisagent des démarches juridiques pour manquement à l'obligation de jouissance paisible de l'association

- la plainte du 17 juillet 2025 du directeur de résidences sociales de l'association Centre d'Action Sociale Protestant qui expose que " depuis plusieurs semaines ", M. [F] [K] " commet des dégradations dans les parties communes de l'immeuble. Il arrache les revêtements des murs, il dégrade les installations électriques et téléphoniques, il donne des coups de pied dans les portes d'entrée des voisins, urine et défèque dans les parties communes, actionne les systèmes d'alarme incendie ". Il ajoute qu'une pétition de 17 résidents lui a été remise et que les voisins se plaignent de son comportement agressif et instable avec des réactions violentes et menaçantes. Il précise que M. [F] [K] est connu pour avoir des troubles psychiatriques et fait l'objet d'une obligation de soins à la demande du représentant de l'Etat.
Il ajoute qu'il craint un passage à l'acte sachant qu'il est en rupture de soins et que " ce passage à l'acte se passerait dans une structure composée majoritairement de femmes avec enfants en bas âge "

- le signalement au procureur de la République en vue d'une demande de protection établie par le directeur de l'établissement de l'association Centre d'Action Sociale Protestant le 23 juillet 2025. Il explique qu'en avril 2025, le défendeur a présenté un comportement inquiétant et agressif avec des nuisances majeures dans la résidence, que sa mère en a été informée et qu'il a été hospitalisé pendant quelques semaines dans un hôpital psychiatrique puis a réintégré la résidence. Début juillet, il a de nouveau présenté des symptômes psychiatriques et a été hospitalisé à l'hôpital [Etablissement 1] (94), en rupture de traitement, à compter du 15 juillet. Il précise qu'il serait déjà passé à l'acte avec une condamnation pour des violences, et qu'en 2018, il a présenté une attitude physique menaçante à l'égard d'une professionnelle sur site. Le directeur précise que les dégradations causées engagent la sécurité des résidents en ce qu'elles laissent craindre un départ de feu. Il fait état de ses craintes pour les résidents, notamment des femmes isolées

avec enfants, et pour les salariés présents sur le site.

C'est en cet état que l'association Centre d'Action Sociale Protestant a notifié sa lettre de résiliation du 23 juillet 2025 par commissaire de justice le 04 septembre 2025, pour les motifs sus rapportés d'une particulière gravité, avec un préavis d'un mois à compter de la réception de la dénonciation expirant le 04 octobre 2025, visant l'expulsion. Cette lettre a été dénoncée à la Direction des Solidarités de la Ville de [Localité 1] en ce qu'elle met fin à l'Accompagnement Social Lié au Logement.

M. [F] [K] fait valoir que les troubles qu'il a apportés à la jouissance paisible due à son voisinage ne sont pas contestés, mais qu'il convient de faire échec à la demande de la demanderesse en ce qu'ils sont isolés et ponctuels, survenus concomittament au décès de son père. Il soutient que désormais, plus aucun élément n'est invoqué à son encontre et qu'il ne présente plus de difficultés personnelles.

Il convient toutefois de relever que M. [F] [K] ne justifie à l'audience d'aucun suivi de soins psychiatriques. Il n'établit pas que la période de décompensation qu'il invoque est liée à un décès familial, aucun acte en ce sens n'étant communiqué. Surtout, il ressort des déclarations du directeur de l'établissement que le comportement inquiétant et agressif de M. [F] [K] n'est pas unique mais a vocation à se répéter dans le temps, avec des agressions circonstanciées, à l'égard d'autres résidents mais également à l'égard d'intervenants au service des personnes en difficultés qui sont hébergées.

L'ensemble des éléments ci-dessus permettent d'établir que M. [F] [K] ne répond plus aux critères du dispositif pour continuer à en bénéficier.

La dangerosité des dégradations révélées pour la sécurité des occupants de l'immeuble (installations électriques, déclenchement de l'alarme incendie, manquements à l'hygiène élémentaire) et le comportement inadapté et agressif de M. [F] [K] avec notamment des coups dans les portes d'entrée des logements, des réactions violentes et menaçantes, qui plus est en présence de femmes seules accompagnées de jeunes enfants, vulnérables et sensibles, justifient la résiliation du contrat d'occupation au regard de la jouissance paisible et à la protection due à des personnes elles-mêmes en grande précarité.

Ce manquement aux obligations découlant de la convention, telles que prévues à l'article 5, est suffisamment grave pour justifier la résiliation de celle-ci aux torts exclusifs de M. [F] [A].

Il est constaté que le préavis d'un mois a été respecté. Ainsi la résiliation de la convention d'occupation a été valablement prononcée. Dès lors, il en résulte que M. [F] [K] est occupant sans droit ni titre du logement depuis le 05 octobre 2025.

Il convient en conséquence d'ordonner, à défaut de libération volontaire des lieux, son expulsion ainsi que celle de tout occupant de son chef, avec le concours de la force publique, s'il n'a pas quitté les lieux dans le délai de 15 jours à l'issue de la signification de la présente décision.
Il sera rappelé que le sort du mobilier garnissant le logement est prévu par les articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Par ailleurs, afin d'assurer aux occupants de la résidence sociale, issus d'une population vulnérable, la sécurité, la salubrité et la tranquillité qu'ils sont en droit d'attendre de l'association qui organise une vie collective au sein d'un habitat partagé, ce qui implique un respect strict des conditions d'occupation, le délai de deux mois de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution sera supprimé.

Sur le paiement d'une indemnité d'occupation

Le maintien dans les lieux postérieurement à la date d'expiration de la convention constitue une faute civile ouvrant droit à réparation en ce qu'elle cause un préjudice certain pour le propriétaire dont l'occupation indue de son bien le prive de sa jouissance. Au-delà de cet aspect indemnitaire, l'indemnité d'occupation, qui est également de nature compensatoire, constitue une dette de jouissance correspondant à la valeur équitable des locaux.

En l'espèce, M. [F] [K] est à jour du paiement de la redevance.

Il convient ainsi de condamner M. [F] [K] au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant égal à celui de la redevance mensuelle de 500 euros jusqu'à la libération effective des locaux avec remise des clés à l'association Centre d'Action Sociale Protestant.

Sur les autres demandes

M. [F] [K], qui succombe à la cause, sera condamné aux dépens de la présente instance, conformément à l'article 696 du code de procédure civile.

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de l'association Centre d'Action Sociale Protestant les frais non compris dans les dépens, en application des dispositions précitées, au regard de la situation précaire du défendeur. Elle sera donc déboutée de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'exécution provisoire est de plein droit en application de l'article 514 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE la résiliation de la convention de mise à disposition d'un logement d'insertion à titre temporaire à effet au 04 mai 2015 conclue entre l'association Centre d'Action Sociale Protestant et M. [F] [K], concernant l'appartement n°20 (5ème étage) de la résidence sociale située [Adresse 4] à compter du 04 octobre 2025 à minuit ;

ORDONNE à M. [F] [K] de libérer de sa personne, de ses biens, ainsi que de tous occupants de son chef, l'appartement n°20 (5ème étage) de la résidence sociale située [Adresse 4] ainsi que, le cas échéant, tous les lieux loués accessoirement au logement dans le délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement ;

SUPPRIME le bénéfice à son profit du délai de deux mois, prévu par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

DIT qu'à défaut pour M. [F] [K] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans le délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement, l'association Centre d'Action Sociale Protestant pourra, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

RAPPELLE que le sort du mobilier garnissant les lieux est prévu par les articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE M. [F] [K] à payer à l'association Centre d'Action Sociale Protestant une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant de 500 euros, jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux (volontaire ou en suite de l'expulsion) ;

CONDAMNE M. [F] [K] aux dépens ;

DÉBOUTE l'association Centre d'Action Sociale Protestant de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure

civile ;

DÉBOUTE l'association Centre d'Action Sociale Protestant du surplus de ses demandes ;

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de plein droit à titre provisoire.

La greffière La juge des contentieux de la protection