

3 avril 2026

Tribunal judiciaire de Versailles

RG n° 25/00890

TPX MLJ JCP FOND

Texte de la décision

Entête

/

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

TRIBUNAL
DE PROXIMITÉ DE
[Adresse 1]

[Adresse 2]
[Localité 1]

[Courriel 1]
: [XXXXXXXX01]

N° RG 25/00890 - N° Portalis DB22-W-B7J-TQ67

JUGEMENT

DU : 03 Avril 2026

MINUTE :

DEMANDEUR(S) :

S.A. LES RESIDENCES

DEFENDEUR(S) :

[W] [I]

exécutoire
délivrée le
à :

expédition
délivrée le
à :

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

JUGEMENT
DU 03 Avril 2026

L'AN DEUX MIL VINGT SIX ET LE TROIS AVRIL

Après débats à l'audience publique du tribunal de proximité de Mantes la Jolie, tenue le 06 Février 2026 ;

ENTRE :

DEMANDEUR(S) :

LES RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATION A [Localité 2] MODERE, Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré à Directoire et Conseil de Surveillance, venant aux droits et obligations de l'OPIEVOY, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, immatriculée au RCS de [Localité 3] n° 308 435 460 dont le siège social se trouve [Adresse 3],

représentée par Me Frédéric CATTONI, avocat au barreau de PARIS, substitué par Me VOYER

ET :

DEFENDEUR(S) :

Mme [W] [I]

[Adresse 4]

[Localité 4]

représentée par Me BRESLIN Marc, avocat au barreau de VERSAILLES

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Sous la présidence de Marie WILLIG, Magistrat au tribunal judiciaire de Versailles, chargé des fonctions de juge des contentieux de la protection au tribunal de proximité de Mantes la Jolie,

Greffier lors des débats : Nadia CHAKIRI

Greffier signataire : Nadia CHAKIRI

Le président a avisé les parties que le jugement serait rendu par mise à disposition au greffe le 03 Avril 2026 aux heures d'ouverture au public, conformément aux dispositions de l'article 450 al.2 du code de procédure civile.

Exposé du litige

/

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat à durée indéterminée en date du 2 juin 2009, Madame [W] [I] a été embauchée par la société l'OPIEVOY, au droit de laquelle vient la société LES RESIDENCES, en qualité de gardienne d'immeuble pour un immeuble situé [Adresse 5].

Ce contrat prévoyait la mise à disposition d'un logement de fonction au sein de l'immeuble.

Par courrier du 12 juin 2024, la société LES RESIDENCES a notifié à Madame [W] [I] son licenciement pour inaptitude.

Par acte de commissaire de justice en date du 13 novembre 2025, la société LES RESIDENCES a fait assigner Madame [W] [I] devant le juge des contentieux de la protection siégeant au tribunal de proximité de Mantes-la-Jolie, aux fins de voir :

constater l'occupation sans droit ni titre de Madame [W] [I] depuis le 14 septembre 2024, ordonner en conséquence l'expulsion immédiate de Madame [W] [I] ainsi que celle de tous occupants de son chef, des lieux avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier, si besoin est, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir, supprimer le délai de deux mois conformément à l'article 412-1 du CPCE, autoriser le transport et la séquestration, en tout endroit au choix de la société LES RESIDENCES, des meubles et objets se trouvant dans les lieux, et ce aux frais, risques et périls de la défenderesse, en garantie de la créance de la société LES

RESIDENCES, condamner Madame [W] [I] à payer à la société LES RESIDENCES une somme de 2 601,46 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 12 juin 2024 au 25 août 2025, et à compter du 26 août 2025 et jusqu'à la libération effective des lieux, une indemnité mensuelle d'occupation de 570,28 euros, condamner Madame [W] [I] au paiement de la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, condamner Madame [W] [I] aux dépens.

Appelée à l'audience du 5 décembre 2025, l'affaire a été renvoyée et retenue à l'audience du 6 février 2026, au cours de laquelle la société LES RESIDENCES, représentée par son avocat, maintient ses demandes et s'oppose à tout délais, rappelant que des solutions d'hébergement ont été proposées à Madame [W] [I].

Madame [W] [I], représentée par son conseil qui a déposé des conclusions à l'audience, sollicite un délai de 18 mois pour quitter les lieux et la fixation de l'indemnité d'occupation à la somme de 300 euros par mois à compter du 12 juin 2024, sous déduction des sommes qu'elle a déjà versées spontanément. Elle demande également le rejet de la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la partie demanderesse.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 avril 2026 par mise à disposition au greffe du tribunal.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande d'expulsion

En vertu de l'article L.213-4-3 du Code de l'organisation judiciaire « Le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre ».

En vertu de l'article 544 du Code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Il convient par ailleurs de rappeler que conformément à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, la législation sur les baux d'habitation ne s'applique pas aux logements de fonction. En conséquence, seul l'employeur, en l'espèce la société LES RESIDENCES, peut obtenir le départ du salarié du logement de fonction.

Au soutien de ses prétentions, la société LES RESIDENCES verse aux débats le contrat de travail, le courrier pour inaptitude du 12 juin 2024, dans lequel elle indique à Madame [W] [I] qu'elle dispose d'un maintien dans le logement de fonction pendant un délai de trois. Elle produit également le courrier de rendez-vous de reprise du logement en date du 13 juin 2025 dans lequel elle rappelle qu'un appartement a été proposé mais refusé par Madame [W] [I] ainsi qu'une sommation de quitter les lieux en date du 29 juillet 2025.

Madame [W] [I] ne conteste pas occuper le logement depuis son licenciement pour inaptitude.

Il ressort des stipulations du contrat de travail de Madame [W] [I], gardien de l'immeuble, que le logement litigieux est un logement de fonction mis à sa disposition pendant la durée de son contrat de travail en raison de ses fonctions et pour en faciliter l'exercice réel et efficace.

L'occupation des locaux devait donc cesser en même temps que le contrat de travail, Madame [W] [I], étant devenue occupant sans droit ni titre de ce logement, en s'y maintenant postérieurement à la rupture de son contrat de travail, dont le logement constituait un accessoire, et postérieurement au délai de préavis de trois mois expirant le 12 septembre 2024.

Ainsi, faute de départ volontaire, il sera ordonné son expulsion et de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est.

Par ailleurs, la société LES RESIDENCES ne justifie d'aucun fondement juridique pour obtenir la séquestration des meubles des locataires en garantie du paiement des loyers et dès lors, leur appréhension, les dispositions du code des procédures civiles d'exécution relatives aux meubles meublants ne visant qu'à assurer leur remisage dans l'attente de leur prise en charge par leur propriétaire, et prévoyant une vente éventuelle, au profit de leur propriétaire. La demande de séquestration aux fins de garantie sera donc rejetée.

Sur la demande d'astreinte

Aux termes de l'article L131-1 du code des procédures civiles d'exécution, tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

En l'espèce, le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre Madame [W] [I] à quitter les lieux à défaut de règlement d'une des échéances, ou en cas d'impayé dans le cadre des délais de paiement octroyés, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

Sur la demande de suppression du délai de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution

Il résulte de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution que l'expulsion d'un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef, ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux.

Ce texte dispose d'une part, que le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai.

D'autre part, ce délai prévu ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée ou que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

En l'espèce, compte tenu de la situation des parties, il n'est démontré aucune circonstance particulière justifiant la suppression ou la réduction le délai de deux mois.

Il convient de rejeter la demande.

Sur la demande de délais d'expulsion

Il résulte des articles L613-1 du code de la construction et de l'habitation et L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution, que le juge qui ordonne la mesure d'expulsion peut accorder des délais aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

Le juge doit notamment tenir compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement ainsi que du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés et du délai prévisible de relogement des intéressés.

La durée de ces délais ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à un an.

En l'espèce, Madame [W] [I] indique être retraitée et percevoir 1 034,28 euros par mois au titre de sa retraite. Elle rappelle qu'au regard de son état de santé et de ses difficultés à marcher, elle ne peut monter des escaliers et que les deux logements proposés étaient dans les étages. Elle justifie de diligences entreprises pour son relogement et produit les éléments sur sa situation personnelle.

Au regard de ces éléments, il convient d'accorder à Madame [W] [I] un délai de six mois à compter de la signification du jugement pour quitter les lieux.

Sur la demande d'indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation, dont l'objet est de réparer le préjudice subi par le propriétaire du fait de la faute commise par l'occupant qui se maintient dans les lieux présente une nature mixte, à la fois compensatoire et indemnitaire. Elle est dès lors soumise à l'appréciation des juges du fond.

Il s'ensuit que Madame [W] [I], devenue occupante sans droit ni titre pour s'être maintenue dans le logement de fonction alors qu'il avait été mis fin au contrat de travail de Madame [W] [I], est redevable d'une indemnité d'occupation.

La société LES RESIDENCES sollicite une indemnité mensuelle d'occupation égale au montant du loyer plus charges, évaluée à la somme de 570,28 euros.

Il ressort du décompte produit que l'indemnité d'occupation est fixée est de 328,77 euros par mois, correspondant au montant du loyer initial revalorisé, et que le quittancement tenant compte aussi des charges varient entre 429,65 euros et 433,81 euros. Il convient dès lors de fixer l'indemnité d'occupation à la somme de 433,81 euros.

En conséquence Madame [W] [I] sera condamnée à payer à la société LES RESIDENCES la somme de 3 719 euros au titre des indemnités d'occupation dues à compter du 12 juin 2024 jusqu'au 26 janvier 2026, ainsi qu'il en résulte du décompte actualisé au 26 janvier 2026. Elle sera également condamnée à payer à la société LES RESIDENCES la somme mensuelle de 433,81 euros au titre des indemnités d'occupation dues à compter du 12 juin 2024 jusqu'à la libération complète et effective des lieux.

Sur les délais de paiement

Aux termes de l'article 1343-6 du code civil, « le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.

/

Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital. Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette.

La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier. Les majorations d'intérêts ou les pénalités prévues en cas de retard ne sont pas encourues pendant le délai fixé par le juge.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux dettes d'aliment. »

En l'espèce, Madame [W] [I] justifie de sa situation personnelle et a d'ores et déjà effectué régulièrement des versements à hauteur de 300 euros par mois. Elle est donc en capacité de régler sa dette locative.

Au vu de ces éléments, il convient donc d'accorder à Madame [W] [I] des délais selon les modalités définies dans le dispositif pour le règlement des sommes dues.

Sur les demandes accessoires

Madame [W] [I], partie succombante, sera tenue aux dépens de l'instance.

Il apparaît inéquitable de laisser à la charge de la partie demanderesse les frais et honoraires exposés par elle à l'occasion de la présente instance. Madame [W] [I] devra en conséquence payer à la partie demanderesse la somme de 250 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Conformément à l'article 514 du code de procédure civile, le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire, de droit.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, après débats publics, par jugement contradictoire, mis à disposition des parties par le greffe, et en premier ressort,

CONSTATE que Madame [W] [I] occupe sans droit ni titre un immeuble situé [Adresse 4] – [Localité 5] depuis le 12 juin 2024.

DIT que Madame [W] [I] doit quitter les lieux.

ACCORDE à Madame [W] [I] un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement pour quitter les lieux occupés situés [Adresse 4] – [Localité 5].

ORDONNE, faute de départ volontaire, l'expulsion de Madame [W] [I], ainsi que celle de tous occupants de son chef, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier, dans un délai de deux mois à compter de la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, avec l'assistance de la force publique si besoin est.

DIT n'y avoir lieu d'assortir la condamnation d'une astreinte.

REJETTE la demande de suppression du délai de deux mois prévu par l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution formulée par la société LES RESIDENCES.

REJETTE la demande de séquestration des meubles en garantie des sommes dues.

FIXE le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due par Madame [W] [I] à la somme de 433,81 euros.

CONDAMNE Madame [W] [I] à payer à la société LES RESIDENCES la somme de 3 719 euros au titre des indemnités d'occupation dues à compter du 12 juin 2024 jusqu'au 26 janvier 2026.

ACCORDE un délai à Madame [W] [I] pour le paiement de ces sommes.

AUTORISE Madame [W] [I] à s'acquitter de la dette en 24 fois, en procédant à 23 versements de 155 euros, et un dernier versement égal au solde de la dette, sauf meilleur accord entre les parties et ce en plus du loyer courant et des charges.

DIT que chaque versement devra intervenir avant le 10 de chaque mois et pour la première fois le 10 du mois suivant la signification du présent jugement.

RAPPELLE que la présente décision suspend la procédure d'exécution.

DIT qu'à défaut de paiement de l'indemnité d'occupation à sa date d'échéance, l'échelonnement sera caduc, la totalité de la somme restante due deviendra immédiatement exigible, 15 jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

CONDAMNE Madame [W] [I] à payer à la société LES RESIDENCES l'indemnité d'occupation mensuelle égale à la somme de 433,81 euros, à compter du 26 janvier 2026 jusqu'à libération effective et complète des lieux, déduction faite des paiements déjà intervenus.

CONDAMNE Madame [W] [I] aux dépens.

CONDAMNE Madame [W] [I] à payer à la société LES RESIDENCES la somme de 250 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

RAPPELLE que le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire de droit.

Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits et ont signé :

LA GREFFIERE LA PRESIDENTE
Nadia CHAKIRI Marie WILLIG