



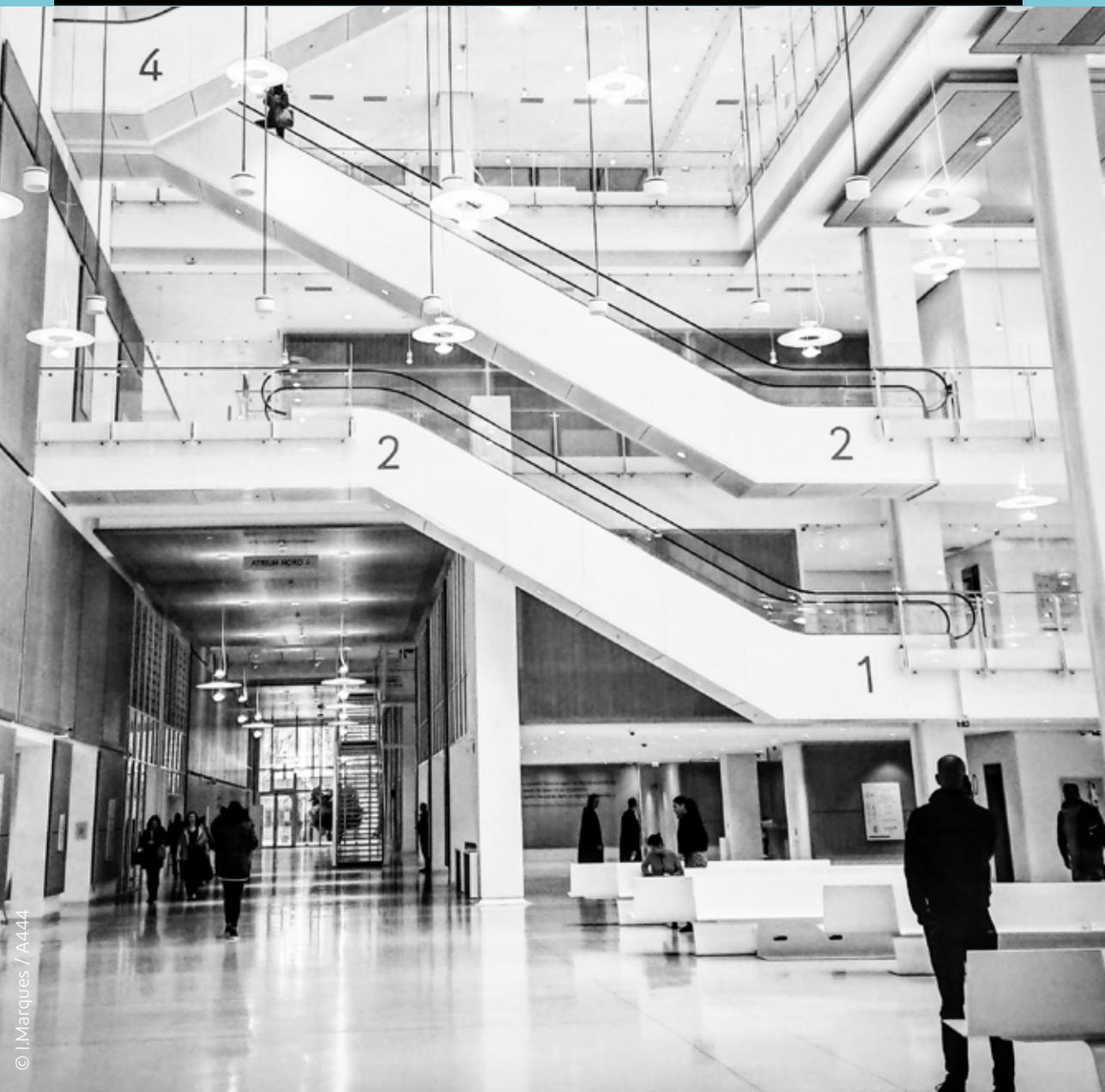
FONDATION
Abbé Pierre

30
ANS
D'ACTIOnS



Agence **Île-de-France** **Espace Solidarité Habitat**

Recueil Juridique Avril 2019 à Juillet 2022



Agence Île-de-France
de la Fondation Abbé Pierre
Espace Solidarité Habitat

2022 Recueil Juridique

**CONGÉ, PRÉVENTION DES EXPULSIONS, HABITAT INDIGNE, DALO,
ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL, HÉBERGEMENT, SURENDETTEMENT :
DÉCISIONS OBTENUES ENTRE AVRIL 2019 ET JUILLET 2022 POUR DES MÉNAGES SUIVIS
PAR LA FONDATION ABBÉ PIERRE ET PAR SON RÉSEAU D'AVOCATS À PARIS
OU PAR SON RÉSEAU DE PERMANENCES D'ACCOMPAGNEMENT AUX DROITS LIÉS
À L'HABITAT EN ÎLE-DE-FRANCE.**



TI de Bobigny, jugement du 15 novembre 2019, n°11-18-003049 – Inopposabilité du congé non adressé au conjoint en cas de notification au bailleur du mariage

Mme C. est poursuivie par sa bailleuse en procédure d'expulsion dans le cadre d'un congé pour vente. Mme C. conteste la validité de ce congé, faisant valoir qu'il n'a pas été notifié à son mari, qu'elle a épousé après signature du bail et qui l'a rejoint dans le logement. La bailleuse fait pour sa part valoir qu'elle n'a pas été informée par un courrier recommandé de la conclusion de ce mariage et que dans ce contexte le congé délivré à Mme C. doit être considéré comme opposable de plein droit à son mari.

Le juge relève que si le locataire est tenu d'informer son bailleur en cas de mariage, « *il n'est pas exigé que cette information soit adressée par une lettre recommandée* ». En l'espèce la tutrice de la locataire justifie avoir adressé un courrier au gestionnaire du bien informant de cette union, ce qui est confirmé par le fait que les courriers suivants adressés par ce dernier à la locataire lui étaient adressés sous son nom d'épouse. Partant, le juge estime que « *l'information du bailleur par le locataire est établie* », constate que « *le congé notifié uniquement à Mme C. est inopposable à son époux* » et conclue s'agissant de Mme C. que « *ni son expulsion ni sa condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation ne seront prononcées, cette dernière étant occupante du chef de son époux et, par application de l'article 1751 du code civil, également titulaire* ».

TI de Paris, jugement du 22 novembre 2019, n° 11-18-09-0037 – Nullité du congé pour reprise en raison d'un défaut de justification du caractère réel et sérieux de la volonté du bailleur de reprendre le logement et reconnaissance du préjudice de jouissance en raison du caractère impropre à l'habitation des locaux loués

Mme M. est poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur dans le cadre d'un congé pour reprise. Au regard du fait que le congé mentionne uniquement l'intention du bailleur de reprendre le logement pour l'habiter lui-même, que ce dernier vive à l'étranger et qu'il existe un conflit concernant la salubrité du logement et les travaux à y effectuer, le juge estime que « *le bailleur n'a pas justifié au moment de la délivrance du congé du caractère sérieux et réel de la reprise invoquée* » et invalide le congé.

Le logement ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'interdiction d'habiter qui fait état de désordres déjà existants au moment de la prise d'effet du bail rendant les locaux impropres à l'habitation, le juge condamne le bailleur à verser à la locataire la somme de 9 250 euros, correspondant au montant des loyers payés depuis son entrée dans les lieux, au titre du préjudice de jouissance.

TI de Paris, jugement du 22 novembre 2019, n° 11-18-220896 – Nullité d'un congé pour vente portant sur l'ensemble d'un lot de copropriété et non exclusivement sur le logement loué

Mme M. est poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur dans le cadre d'un congé pour vente. Mme M. conteste la validité du congé, estimant que le prix de vente annoncé était dissuasif par rapport au prix moyen du marché, et soutient que le congé était irrégulier en ce qu'il ne précisait explicitement que les combles étaient comprises dans la vente.

Le juge relève que Mme M. n'occupait pas les combles, qui ne faisaient pas l'objet du contrat de bail. Or, « *le bailleur doit limiter son offre au seul logement effectivement occupé par le locataire et le prix de vente doit être ventilé afin que le locataire soit en mesure d'acquiescer les locaux qui lui sont liés* ». Aussi, le prix de vente proposé à Mme M. ne pouvait porter que sur son logement, et non l'ensemble du lot comprenant les combles. La locataire n'ayant pas « *été mise en mesure d'exercer son droit de préemption en pleine connaissance de cause de par l'absence de cohérence entre bien loué et le bien proposé à la vente* », le juge annule le congé.

TI de Paris, jugement du 3 décembre 2019, n°11-19-012527 – Loi ALUR et nullité du congé pour vente délivré au terme du contrat de bail en cours au moment de l'acquisition du logement occupé

M. et Mme K. sont poursuivis en procédure d'expulsion suite à un congé pour vente délivré par le nouveau propriétaire de leur logement. Le juge relève que le terme du contrat de bail en cours au moment de l'acquisition du logement est intervenu moins de trois ans après l'acquisition, et que par conséquent le nouveau propriétaire « *ne pouvait régulièrement donner congé à ses locataires pour vendre le logement à effet du 1^{er} juin 2018, correspondant au terme du contrat de location en cours et non au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat depuis son acquisition* ». Par conséquent, il annule le congé litigieux.

CA de Paris, arrêt du 20 décembre 2019, n°17/07095 – Droit de préemption et requalification du contrat en bail portant sur des locaux vides

Mme A. interjette appel du jugement du TI de Paris ayant validé le congé pour vente délivré par son bailleur. Le juge relève que le congé litigieux « *ne mentionne ni le prix de vente ni les modalités de paiement de celui-ci et se borne à indiquer « votre propriétaire n'entend pas vous renouveler le contrat de location, selon les règles prévues à l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989, afin de vendre ledit logement* » ». Aussi, il annule le congé

et déboute le bailleur de ses demandes d'expulsion et de paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation.

Considérant qu'en l'absence de « *meubles de couchage, de literie, d'ustensiles de cuisine et de vaisselle* », le logement est dépourvu du « *mobilier suffisant pour que le locataire puisse vivre au quotidien dans son logement* », le juge requalifie le bail meublé en bail portant sur des locaux nus.

Tribunal Judiciaire (TJ) de Paris, ordonnance de référé du 14 février 2020, n° 19/56702 – Incompétence du juge des référés pour interpréter un bail et le requalifier

Mme J. est poursuivie en procédure d'expulsion par ses bailleurs, suite à la délivrance d'un congé avec dénégation du droit au statut des baux commerciaux. Ses bailleurs font valoir qu'alors qu'ils ont donné en location à Mme J. un local commercial, cette dernière n'est pas inscrite au registre des commerces et des sociétés et n'exerce aucune activité commerciale dans les locaux loués. Mme J. soutient qu'elle n'a pas compris, au moment de la signature du bail, qu'il s'agissait d'un bail commercial.

Le juge relève que « *si l'immatriculation revêt un caractère obligatoire pour le commerçant, cette formalité ne conditionne pas l'acquisition de la qualité qui est la sienne puisqu'il lui suffit d'exercer des actes de commerce à titre de profession habituelle* ». Dans ces conditions, la dénégation du statut des baux commerciaux se heurte à une contestation sérieuse, dès lors qu'il « *n'entre pas les pouvoirs du juge des référés d'interpréter un bail ni de le requalifier* », amenant le juge à déclarer qu'il n'y a pas lieu à référé dans cette affaire.

TJ de Paris, ordonnance de référé du 3 mars 2020, n° 12-19-0041165 – Rejet de la demande de validation du congé délivré après échéance de renouvellement du bail

Mme B. est poursuivie par les héritiers de son bailleur en procédure d'expulsion dans le cadre d'un congé pour vente.

Le juge constate que le bail, consenti pour une durée de trois ans renouvelable, se renouvelait en juillet 2018. Or, le congé a été délivré par les bailleurs le 17 décembre 2018, soit après l'échéance de renouvellement du bail. Le juge rejette la demande de validation du congé et d'expulsion de la locataire, considérant que les bailleurs n'établissant pas « *avec l'évidence requise en référés la validité du congé (...), le trouble manifestement illicite allégué du fait de l'occupation des lieux par la défenderesse n'est pas caractérisé* ».

CA de Paris, arrêt du 4 novembre 2020, n° 20/05675, Rejet de la demande d'expulsion portée devant le juge des référés en raison de la qualification incertaine du contrat de bail

Mme J. occupe un local du parc privé pour lequel elle a signé un bail commercial. Les bailleurs lui délivrent un congé comportant dénégation du droit au bénéfice du statut des baux commerciaux et l'assignent en justice devant le juge des référés afin d'obtenir son expulsion.

Le juge de 1^{ère} instance rejette leur demande, considérant qu'il existe une contestation sérieuse portant sur la nature du bail. Les bailleurs interjetent appel de cette ordonnance et exposent devant la Cour d'appel qu'il n'existe aucune contestation sur la nature du bail. Selon eux, le fait que les quittances délivrées à la locataire fassent mention d'un appartement « *n'exclut pas un usage commercial de bureaux du local* » dès lors que l'intention des parties était de conclure un bail commercial comme l'indique le contrat et que le local est enregistré au cadastre des locaux commerciaux. L'absence d'immatriculation de la locataire au registre des commerces et des sociétés et son usage du bien en habitation ne lui permettent pas selon eux de se prévaloir d'une requalification du bail en bail d'habitation.

Le juge rappelle que **« dans le cadre des pouvoirs du juge des référés, « l'examen du congé délivré et de ses conséquences nécessite que la qualification du bail soit au préalable établi avec certitude »**. En l'espèce ce n'est pas le cas, dès lors qu'il est admis que Mme n'exerce pas d'activité commerciale mais que « *les quittances ont été délivrées pour le paiement d'un loyer afférant à un appartement, qualification qui ne rentre pas dans les pouvoirs du juge des référés* ». En conséquence, constatant qu'il n'y a pas lieu à référé, la Cour d'appel confirme le jugement de 1^{ère} instance.

TJ de Paris, jugement du 12 novembre 2020, n°11-19-002783, Rejet d'une demande d'expulsion motivée par la sous-occupation d'un logement relevant de la loi de 1948

Mme J. occupe un logement du parc privé régi par la loi du 1^{er} septembre 1948. Le bailleur ayant donné congé, elle bénéficie du droit au maintien dans les lieux accordé aux occupants de bonne foi. Son bailleur l'assigne et demande au juge de prononcer la déchéance de son droit au maintien dans les lieux et son expulsion, en invoquant la sous-occupation du logement. Il fait valoir que Mme J. vit seule dans un logement de plus de trois pièces habitables. Or, la sous-occupation est constituée dès lors que le logement comporte un nombre de pièces habitables (non compris les cuisines) supérieur de plus de deux au nombre de personnes vivant dans le logement, selon l'article L621-2 du code de la construction et de l'habitation.

Mme J. conteste la suroccupation invoquée par le bailleur en mettant en avant le fait qu'hormis le salon, au-

cune pièce de l'appartement n'est supérieure à 9 m² et qu'aucune pièce n'est pourvue d'équipement de chauffage.

Mme J. et son bailleur sont en désaccord quant à la surface des pièces du logement et produisent des documents contradictoires à cet égard. **Le juge retient en tout état de cause qu'en l'absence de chauffage dans les pièces « aucune des pièces ne saurait être qualifiée, peu important sa taille, de pièce habitable ».** Dès lors, **il constate que la sous-occupation n'est pas caractérisée** et déboute le bailleur de sa demande validation du congé.

TJ de Paris, jugement du 15 avril 2021, n°11-20-006210, nullité du congé délivré sans motif et requalification du bail

M. G. est assigné en procédure d'expulsion par sa bailleresse privée, laquelle demande au juge de valider le congé délivré à son locataire et de prononcer son expulsion.

Alors que la bailleresse indique qu'il s'agit d'un logement meublé, le juge retient qu'aucun inventaire ni état des lieux n'est fourni, et que le logement doit donc être considéré comme vide. Par ailleurs, alors que le bail indique qu'il s'agit d'une résidence secondaire, le juge relève que la bailleresse percevait des aides au logement de la CAF, lesquelles ne sont pas accordées pour des résidences secondaires ; et que le bail n'indiquait aucune adresse de domicile principal du locataire. Dans ces conditions, le juge affirme que *« les parties avaient toutes deux connaissance que cette location avait un usage réel de résidence principale »*. De surcroît, le congé délivré ne mentionnait aucun motif, ni une vente, ni une reprise, ni un motif réel et sérieux de non-renouvellement du bail. Le congé est donc déclaré nul.

Concernant la demande subsidiaire de constat d'acquisition de la clause résolutoire, le juge relève que la bailleresse ne produit pas la preuve d'avoir notifié le commandement de payer à la CCAPEX ni d'avoir signalé l'assignation au préfet. Il prévoit donc la réouverture des débats afin de statuer sur la fin de non-recevoir tirée de l'absence de notification au préfet.

TJ de Paris, jugement du 12 avril 2022, n°11-21-007305, inopposabilité du congé délivré à un seul des deux époux locataires

M. et Mme. M. sont assignés par leur bailleresse en validation d'un congé vente. Ils contestent la validité, ou à tout le moins l'opposabilité de ce congé, qui n'a été notifié qu'à un seul des deux époux alors même que la bailleresse avait parfaitement connaissance de la situation maritale des locataires.

Le juge constate qu'en effet, l'unique courrier qui a été adressé a été uniquement signé par Mme. M. et que rien ne prouve que M. M. en ait eu connaissance. Le juge rappelle que *« ceci ne fait pas encourir la nullité du congé mais le rend inopposable à M. M »* et que *« compte tenu du principe d'indivisibilité du bail, celui-ci ne peut avoir été résilié par effet du congé, congé inopposable à l'un des locataires »*.

Dans ces conditions, la bailleresse est déboutée de l'ensemble de ses demandes.

TJ de Paris, jugement du 4 juillet 2022, Nullité du congé vente mentionnant des caves ne figurant pas dans le contrat de bail

Mme. H. est assignée par son bailleur en validation d'un congé vente. Elle conteste la validité du congé, en ce qu'il mentionne trois caves qui ne figurent pas dans le contrat de bail. Par conséquent, elle estime que l'offre de vente qui lui a été faite ; et dont le prix comprend celui de ces caves, ne correspond pas au prix du logement seul.

Pour le juge *« la différence de consistance des lieux loués par rapport à celle sur laquelle porte l'offre de vente est significative. Compte tenu du marché immobilier à Paris, de la recherche de biens avec locaux accessoires, elle a nécessairement une incidence sur le prix proposé »*.

Dans ces conditions, le juge prononce l'invalidité du congé et déboute le bailleur de ses demandes.

TA de Paris, jugement du 3 avril 2019, n° 1804638/3-2 – Annulation d'une décision d'octroi du concours de la force publique

Poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur privé en raison d'une dette locative, Mme B. a obtenu, grâce à l'aide d'un avocat du réseau de l'ESH, la suspension de la décision de la préfecture de Police d'accorder le concours de la force publique pour procéder à son expulsion. Examinant au fond la demande d'annulation de cette décision, le juge administratif relève que depuis le jugement d'expulsion, Mme B. a profité d'une mesure d'effacement de sa dette locative et elle s'acquitte mensuellement de ses indemnités d'occupation.

Le juge estime que *« compte tenu de ces circonstances, postérieures à la décision du juge judiciaire, le préfet de police, en accordant le concours de la force publique en vue d'exécuter le jugement d'expulsion, a entaché sa décision d'une erreur manifeste d'appréciation »*.

TGI de Paris, jugement du 23 avril 2019, RG n° 19/80384 – Octroi de délais pour quitter le logement en prenant compte la situation personnelle du défendeur

Mme Y. a fait l'objet d'une décision de résiliation de son bail en raison d'une dette locative de 80.000 euros. Accompagnée par un avocat du réseau de l'ESH, elle a demandé des délais supplémentaires auprès du juge de l'exécution. Ce dernier a favorablement accueilli sa demande en lui accordant un délai de trois mois pour quitter son logement malgré l'importance de sa dette, en prenant en compte sa situation financière et familiale, ses conditions d'habitation (insalubrité, consistant à une forte humidité dans la chambre des enfants) ainsi que ses démarches pour trouver un nouveau logement.

TI de Paris, ordonnance du 20 mai 2019, RG n° 12-18-212395 – Octroi de délais de paiement avec mise en demeure préalable obligatoire en cas de nouvel impayé

Monsieur S. est poursuivi en procédure d'expulsion par son bailleur privé en raison d'une dette locative. Accompagné par un avocat du réseau de l'ESH, il a obtenu une suspension des effets de l'acquisition de la clause résolutoire par l'octroi de délais de paiement lui permettant de s'acquitter de sa dette en 36 mensualités, dont les 35 de 10 euros, suivant sa proposition formulée à l'audience.

Le juge précise qu'à défaut de paiement de l'arriéré ou du loyer courant, la procédure d'expulsion ne pourra reprendre qu'après une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours.

TI de Paris, ordonnance du 21 juin 2019, RG n° 12-19-000305 – Irrecevabilité de l'assignation à défaut de l'expiration du délai de deux mois suivant la délivrance d'un commandement de payer

Le juge a déclaré irrecevable l'assignation visant la résiliation du bail de M. E. au motif d'une dette locative du fait que le bailleur *« n'a pas un intérêt né et actuel à assigner le locataire avant l'expiration du délai de deux mois »* depuis la délivrance du commandement de payer même si *« au jour des plaidoiries ce délai est expiré (Civ. 3^e, 29 sept. 2004, n° 00-16.524, NP) »*.

TI de Paris, jugement du 12 novembre 2019, n° 11-19-004570 - Rejet de la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire et de résiliation judiciaire du bail en raison de l'imprécision d'un commandement de payer

Mme A. est poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur, qui demande au juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire et, à titre subsidiaire, de prononcer la résiliation judiciaire du bail en raison d'impayés de loyers. Le juge constate que les décomptes joints au commandement de payer *« ne comportent pas de distinction entre le principal qu'est le loyer éventuellement indexé et le montant de la provision sur charges ou d'autres frais »*. Aussi, Mme A. est fondée à soutenir que l'imprécision du commandement de payer lui cause grief, dès lors qu'il ne lui permettait *« de s'assurer valablement des sommes réellement dues »*. Le juge prononce la nullité du commandement de payer et, par suite, déboute le bailleur de sa demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire.

Suivant le même raisonnement et estimant que l'imprécision de ce commandement de payer ne lui permet pas de vérifier le montant et l'ampleur de la dette, le juge refuse également de prononcer la résiliation judiciaire du bail pour manquement de la locataire à son obligation de payer le loyer.

TI de Bobigny, ordonnance de référé du 2 décembre 2019, n° 12-19-000770, Dommages et intérêts obtenus en réparation d'une expulsion réalisée en dehors de tout cadre légal

Mme C. assigne ses bailleurs devant le tribunal d'instance après avoir été expulsée de son logement ; les propriétaires ayant fait changer les serrures alors qu'elle s'était absentée quelques jours. Ces derniers contestent avoir expulsé illégalement leur locataire, indiquant avoir délivré à cette dernière un congé et estimant qu'elle avait volontairement quitté les lieux, ce que Mme C. conteste.

Mme C. indique que ses meubles et ses effets personnels sont restés sur place et ne lui ont pas été restitués, tandis que ses bailleurs font valoir que Mme avait abandonné, à l'occasion de son départ volontaire, une partie de ses biens.

S'agissant du congé que les propriétaires affirment avoir délivré à Mme, le juge relève qu'à supposer qu'un tel congé ait été adressé à Mme, il ne l'a pas été dans les formes prévues et qu'en tout état de cause, « à supposer même qu'elle en ait eu connaissance et se soit maintenue dans les lieux au-delà de la date d'effet du congé, son expulsion ne pouvait être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice constatant la validité du congé, et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux ».

S'agissant du prétendu départ volontaire de Mme, le juge relève que les bailleurs ne produisent ni un état des lieux de sortie signé par les deux parties, ni un procès-verbal de remise des clés, ni même un constat d'huissier attestant de l'état d'abandon du logement.

Dans ces conditions, le juge constate que les bailleurs « ont procédé, non à la reprise des lieux compte tenu d'un départ volontaire [de la locataire], mais à son expulsion fautive, sans aucun titre exécutoire, en se faisant justice à eux même ». Il les condamne à restituer à Mme C. ses biens et à lui payer la somme de 7 500 euros au titre des dommages et intérêts.

TJ de Paris, jugement du 27 janvier 2020, n° 11-19-007438, le seul dépassement de la durée de présence n'est pas une cause de résiliation de la convention d'occupation

Mme N., logée au sein d'une résidence sociale et bénéficiant d'une convention d'occupation, est poursuivie en procédure d'expulsion par la société gestionnaire. Cette dernière demande au juge de prononcer la résiliation de son titre d'occupation pour dépassement de la durée maximale de séjour dans la résidence.

Le juge relève que le dépassement de la durée maximale de séjour ne fait pas partie des causes de résiliation de la convention d'occupation prévues à l'article L.633-2 du code de la Construction et de l'Habitation, et déboute la société de sa demande de résiliation du bail et d'expulsion de Mme. N.

TJ de Paris, jugement du 12 novembre 2020, n°11-19-013779, Suspension de la mesure d'expulsion dans l'attente de l'aboutissement de la procédure de surendettement

Le bailleur de Mme M. lui délivre un commandement de quitter les lieux suite à un jugement prononçant son expulsion pour impayés locatif, et ce malgré l'intervention du Fonds Solidarité Logement (FSL).

Mme M., qui a déposé un dossier de surendettement déclaré recevable, saisit le juge d'une demande de suspension de la mesure d'expulsion.

Le juge relève que le versement de FSL était conditionné au renoncement à la procédure d'expulsion par le bailleur et à la signature d'un nouveau bail. Mme M. de son côté, respecte le paiement de son loyer courant malgré ses difficultés financières.

Dans ces conditions, le juge suspend la mesure d'expulsion pour une durée de deux ans maximum et jusqu'à décision de la Banque de France.

TJ de Paris, jugement du 19 novembre 2020, n° 11-19-014937, Octroi du 6 mois de délais à un occupant sans droit ni titre dans le parc social

M. A. se maintient dans un logement du parc social après le décès de sa tante, locataire en titre. Sa demande de transfert de bail est rejetée par le bailleur car monsieur ne remplit pas les conditions pour en bénéficier. Le bailleur demande au juge de constater son statut d'occupant sans droit ni titre, de le condamner au paiement de l'arriéré locatif et de prononcer son expulsion.

M. A. admet ne pas avoir droit au transfert du bail mais sollicite des délais avant de quitter les lieux. Le juge relève qu'il « a formulé une demande de logement social, la renouvelle et qu'il a repris le paiement de son loyer depuis plusieurs mois. Il use par ailleurs du bien de manière paisible ». Au regard de ces éléments, et malgré l'existence d'une dette locative importante (15 700 euros), **le juge accorde 6 mois de délais à M. A. avant de quitter les lieux.**

TJ de Paris, jugement du JEX du 9 décembre 2020, n°20/80806, Nullité du commandement de quitter les lieux (CQL) notifié alors que le locataire a payé son loyer résiduel et son échéancier

M. D. se voit accorder un échéancier judiciaire d'apurement de sa dette locative. Malgré ses paiements réguliers, son bailleur lui délivre un CQL. Monsieur saisit le JEX d'une demande d'annulation de ce CQL. Il fait valoir qu'il a toujours respecté son échéancier, « les seuls impayés étant intervenus en raison de la carence du bailleur à informer la Caisse d'allocations familiales du respect de cet échéancier ».

Le juge relève qu'il ressort du décompte produit par le bailleur que M.D. a respecté scrupuleusement son échéancier dès la signification du jugement le prévoyant et que « si une rupture est intervenue au mois de décembre 2019, il est établi par les documents émanant de la CAF que les versements n'ont été interrompus qu'en raison de la carence du bailleur à attester du respect de l'échéancier ».

Dans ces conditions, le juge constate que la clause résolutoire n'est pas acquise, et prononce donc la nullité du CQL.

TJ de Paris, ordonnance du 10 décembre 2020, n° 12-19-002783, Suspension de l'exigibilité de la créance pendant 6 mois et octroi de délais de paiements

M. et Mme. D. sont assignés par leur bailleur suite à une dette locative d'environ 14 700 euros. Ils font valoir devant le juge d'importantes difficultés sur le plan médical, et indiquent que des démarches sont en cours (demande de prise en charge de la dette par le FSL, d'aides au logement, dossier MDPH [*Maisons départementales des personnes handicapées*], dossier de surendettement en cours de constitution).

Ils demandent un moratoire de 6 mois et la mise en place d'un échancier d'apurement de la dette.

Malgré les « réserves » émises par le bailleur, **le juge suspend l'exigibilité de la créance pendant 6 mois et autorise ensuite les locataires à s'acquitter de leur dette en 30 mensualités.**

TJ de Paris, jugement du 15 décembre 2020, n° 11-19-009512, Rejet d'une demande de résiliation du bail en raison du défaut d'élément prouvant que les locataires auraient quitté le logement

M. et Mme B. sont assignés par leur bailleur qui demande au juge de prononcer la résiliation judiciaire du bail à leur tort, invoquant le fait que les locataires auraient quitté le logement qui serait en réalité sous-loué à leur fils majeur. Le bailleur produit un constat d'huissier attestant que lors de sa visite seuls le fils du couple et sa compagne étaient présents dans le logement, que « *seule une petite étagère comportait les vêtements des parents selon les indications du fils* » et que le logement ne comportait qu'un seul couchage.

M. et Mme B. contestent les allégations du bailleur et produisent différents documents administratifs (relevés bancaires, justificatifs de rendez-vous administratifs et médicaux, factures d'énergie etc.) prouvant qu'ils habitent bien dans le logement.

Le juge relève que « *s'il est indéniable que le fils des locataires vit bien à leur domicile, aucun élément ne permet d'établir avec force que les époux B. ont définitivement quitté le logement* ». En effet, « *les observations de l'huissier sont particulièrement concises et ne permettent pas de prouver que les vêtements trouvés dans l'appartement n'appartiennent pas au couple des locataires* ». Il retient de plus qu'aucune observation n'a été faite par l'huissier sur les documents et courriers présents au domicile.

En l'absence d'éléments probants quant à la réalité du départ effectif et définitif du couple, le juge rejette les demandes du bailleur.

TJ de Paris, jugement du 17 décembre 2020, n°11-20-005874, Rejet de la demande de résiliation du bail et d'expulsion en raison de la nullité du commandement de payer, de l'apurement de la dette et de l'existence d'une assurance habitation

M. M. est poursuivi par son bailleur qui demande au juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire aux motifs d'un impayé locatif ainsi que d'un défaut d'assurance, et à titre subsidiaire de prononcer la résiliation judiciaire au bail.

Concernant la dette locative, le juge déclare que **le commandement de payer est nul car il ne contient pas le montant mensuel du loyer et des charges.** Il relève par ailleurs que la dette a été entièrement apurée avant l'audience.

Concernant l'assurance habitation, dont M. M. apporte à l'audience la preuve d'en avoir contracté une depuis au moins plusieurs années et le juge retient que « *la clause résolutoire, conformément à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, ne vise que le défaut d'assurance et non le défaut de présentation du justificatif d'assurance par le locataire* ». Aussi, **le seul fait que M. M. n'ait pas répondu au commandement de justifier d'une assurance qui lui a été adressé par son bailleur n'est pas de nature à aboutir à l'expulsion du locataire.**

Dans ces conditions, le juge déboute le bailleur de toutes ses demandes et le condamne à verser 800 euros à M.M au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

TJ de Paris, jugement du JEX du 17 décembre 2020, n° RG 20/81239, Octroi de 10 mois de délais avant de quitter les lieux

Mme B. saisit le juge de l'exécution d'une demande de délais avant de quitter les lieux, suite au jugement ayant validé le congé pour reprise adressé par ses bailleurs.

Le juge prend en compte la composition familiale de madame (présence de son fils de 8 ans), ses démarches de recherche d'une solution de relogement (demande de logement social active, recours DALO fait, candidatures régulières sur loc'annonces) ainsi que les efforts manifestes de Madame pour payer intégralement les indemnités d'occupation alors que ses revenus sont modestes (800 euros par mois pour 1000 euros de ressources). Le juge relève également la situation des bailleurs, qui exposent « *être âgés de 68 et 65 ans et avoir acquis le bien en cause pour pouvoir y résider, afin que M. puisse recevoir à Paris les soins hospitaliers que son état de santé nécessite* ». Prenant en compte l'ensemble de ces éléments, **le juge accorde 10 mois de délais à l'occupante** sous réserve de paiement régulier de ses indemnités d'occupation.

CA de Paris, arrêt du 8 janvier 2021, n° RG 18/21456, Annulation d'un jugement prononçant l'expulsion d'une occupante de résidence sociale en raison de la nullité de la lettre de résiliation du contrat

Mme A. occupe un logement meublé au sein d'une résidence sociale. La directrice d'exploitation de la résidence lui adresse une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail en raison du dépassement de la durée maximum de séjour. La société assigne ensuite Mme A. devant le juge qui confirme la résiliation du bail et prononce l'expulsion de Madame.

Mme interjette appel de ce jugement. Devant la Cour d'appel, elle fait valoir que la société n'apporte pas la preuve que la directrice d'exploitation de la résidence « avait reçu délégation du représentant légal de cette société pour adresser l'acte procédural aux fins de résiliation visée à l'article R. 633.3 II du code de la construction et de l'habitation ».

Le juge constate effectivement que Mme D. « était dépourvue du pouvoir de représenter la société », la lettre de résiliation qu'elle a adressé à Mme A. est donc déclarée nulle. Dans ces conditions, et « à défaut de mise en demeure régulière conforme aux dispositions de l'article 1225 alinéa 2 du code civil, la résiliation du contrat de résidence ne peut être constatée » et le jugement de 1^{ère} instance est annulé.

TJ de Paris, jugement du 20 janvier 2021, n°11-19-013660, Rejet de la demande de résiliation judiciaire du bail en raison du montant faible de la dette au jour de l'audience et des efforts de paiements de la part du locataire

Mme N. est poursuivie par leur bailleur qui demande au juge de prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts de la locataire pour manquements répétés à l'obligation de payer le loyer.

La locataire conteste le montant de la dette avancé par son bailleur, indiquant que ce montant comprend des frais de justice. Le juge déduit donc la somme correspondante du montant de la dette locative, en rappelant que le coût du commandement de payer et les frais de poursuite « ne peuvent être inclus dans l'arriéré locatif ». Il prend également acte de l'effacement, par la banque de France, d'une partie de la dette, effacement non contesté par le bailleur. Il retient donc une dette locative d'un montant de 1 425 euros au jour de l'audience.

Au regard du montant, relativement faible de la dette et relevant les versements effectués par la locataire ainsi que les démarches engagées par cette dernière pour apurer la dette (via la mobilisation du Fonds Solidarité Logement), le juge considère que « le manquement invoqué n'apparaît pas suffisamment grave pour justifier le prononcé de la résiliation du contrat de bail ». Il accorde des délais de paiements sur 25 mois à la locataire

pour apurer la dette. Il condamne le bailleur aux dépens et le déboute de sa demande de condamnation de la locataire au titre des frais irrépétibles.

TJ de Bobigny, jugement du JEX du 23 février 2021, n°20/10883, octroi de 8 mois de délais avant de quitter les lieux

M. et Mme. N. sont menacés d'expulsion en raison d'une dette locative. Ils sollicitent auprès du JEX des délais avant de quitter les lieux. Leur bailleur s'y oppose, faisant état de l'aggravation de la dette entre le jugement d'expulsion et la demande d'expulsion.

Le juge, qui constate que « les locataires n'ont pas exécuté avec diligences leurs obligations locatives et n'ont pas non plus respecté l'échéancier mis en place » leur accorde cependant un délai de 8 mois avant de quitter les lieux en raison des pathologies lourdes dont Monsieur est atteint et qui nécessitent un suivi régulier, de la présence d'un enfant mineur à charge et des démarches de relogement engagées bien que récentes. Ce délai est accordé sous réserve de paiement des indemnités d'occupation.

TJ de Bobigny, jugement du JEX du 23 février 2021, n°20/09043, octroi de 12 mois de délais avant de quitter les lieux

M. et Mme B. sont menacés d'expulsion en raison d'un congé pour reprise. Ils sollicitent auprès du JEX des délais avant de quitter les lieux. Leur bailleur s'y oppose, faisant état de l'absence de preuves de la part des locataires de démarches engagées pour se reloger et mentionnant que le congé délivré visait une reprise du logement occupé. Il met également en avant l'absence de paiement des indemnités d'occupation par les locataires. Enfin, il indique être en difficultés pour rembourser le crédit contracté pour acheter le logement concerné, mais ne produit aucune pièce pouvant en attester.

Le juge relève que les locataires ont déposé une demande de logement social depuis de nombreuses années, sont reconnus prioritaires au titre du DALO et ne peuvent se reloger dans le parc privé en raison de leur configuration familiale (la famille étant composée de 10 personnes, dont 6 enfants scolarisés). Dans ces conditions, il accorde aux locataires 12 mois de délais avant de quitter les lieux.

TA de Paris, jugement du 2 mars 2021, n°1917942/3-3, Annulation de la décision d'octroi du concours de la force publique

Mme A. et sa fille, Mme J. sont poursuivies en procédure d'expulsion par leur bailleur social en raison d'une dette locative. Suite à un jugement prononçant leur expulsion et à l'octroi du concours de la force publique (CFP)

par la préfecture de police, elles saisissent en urgence le tribunal administratif d'un recours en suspension du CFP, et en parallèle d'un recours au fond en annulation du CFP. En septembre 2019, le tribunal administratif suspend la décision préfectorale d'octroi du CFP, considérant que la fragilité médicale et psychologique des requérantes fait naître un doute sérieux quant à la légalité de cette décision. En mars 2021, le juge administratif est amené à se prononcer sur le fond de l'affaire. Il relève que la vulnérabilité de la famille (la mère et la fille étant en situation de handicap, et ayant subi des agressions dont elles ont gardé des séquelles physiques et psychologiques) était connue de la préfecture de police. Celle-ci avait d'ailleurs accordé à la famille un sursis de quelques mois avant d'accorder à nouveau l'autorisation d'expulsion. Dans ces conditions, il confirme que *« la décision par laquelle le préfet de police a accordé le concours de la force publique en vue de les expulser du logement qu'elles occupent, est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation »*. Il annule la décision préfectorale d'octroi du CFP.

CA de Paris, arrêt du 4 mars 2021, n°20/15563, Rejet d'une demande d'acquisition de clause résolutoire en référé en raison d'une contestation sérieuse portant sur l'absence de saisine de la CCAPEX deux mois avant l'audience

Mme B. est poursuivie par son bailleur social qui demande au juge des référés de constater l'acquisition de la clause résolutoire en raison d'une dette locative de 12 000 euros environ. En 1^{ère} instance, le juge déclare la demande irrecevable en raison de l'existence d'une contestation sérieuse rendant le juge des référés incompétent. En effet, le bailleur n'avait pas respecté la procédure fixée par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit la saisine de la CCAPEX deux mois avant l'audience.

En appel, le bailleur fait valoir que la CCAPEX doit être réputée comme avoir été saisie si la situation a été signalée à la CAF, ce qu'il indique avoir fait 28 mois avant la délivrance du commandement de payer.

Le juge relève que le bailleur ne produit pas le courrier de signalement de l'impayé à la CAF mais seulement le courrier de réponse de la CAF, *« l'appelant ne pouvant donc valablement alléguer qu'il justifie dans ces conditions du respect de l'article 24-II, la cour n'étant non plus à même de prendre connaissance des éléments communiqués par le bailleur lors de la saisine de la CAF »*. Il souligne de plus que le décalage de 28 mois entre le signalement à la CAF et la délivrance du commandement de payer ne permet pas *« de connaître le lien entre les sommes signalées comme impayées [à la CAF] et le montant de l'arriéré réclamé dans le commandement »*.

Dans ces conditions, le juge confirme l'ordonnance de référé en ce qu'elle dit n'y avoir lieu à référé sur la de-

mande de constat d'acquisition de clause résolutoire et la demande d'expulsion.

Cependant, le juge condamne la locataire au paiement de la dette locative sans lui accorder de délais de paiement.

TJ de Nanterre, jugement du JEX du 18 mars 2021, n° 21/00345, octroi d'un délai de 16 mois avant de quitter les lieux

Suite à la résiliation de son bail, Mme T. saisit le juge de l'exécution d'une demande de délais avant de quitter les lieux.

Elle fait valoir que l'immeuble (parties communes) fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité la libérant de son obligation de paiement des loyers, qu'elle a cependant fait une demande d'intervention du FSL, et que par ailleurs elle engagé des démarches de relogement (demande de logement social depuis 2016, recours DALO déposé). Sa situation financière et familiale ne lui permet pas de se reloger dans le parc privé. Le juge relève également que le bailleur n'apporte pas la preuve que des travaux aient été effectués suite à la prise de l'arrêté, mais précise que ce dernier ne portant pas sur le logement en lui-même, il *« n'a pas interdit l'occupation des lieux loués mais seulement fait obligation au bailleur d'effectuer des travaux pour assurer la sécurité et la santé des occupants »*.

Dans ces conditions, et alors que la dette locative était antérieure à la prise de l'arrêté, il accorde 16 mois de délais à Mme T. avant de devoir quitter les lieux.

TJ de Paris, ordonnance du 30 mars 2021, n°12-20-002152, Octroi de délais de paiement au locataire pour rembourser une dette de 28 800 euros

M. et Mme R. sont poursuivis par leur bailleur en procédure d'expulsion pour une dette locative d'environ 28 800 euros. Cette dette s'explique par l'impact de la crise sanitaire sur l'activité professionnelle de M. R. A l'audience, ce dernier expose les difficultés rencontrées et justifie de la reprise du paiement du loyer. Dans ces conditions *« et malgré l'opposition du bailleur, il convient d'accorder aux défendeurs des délais de paiement »*. Le juge autorise les locataires à rembourser leur dette locative en 36 mensualités et prévoit que la clause résolutoire reprendra son effet seulement à l'issue d'un délai de 15 jours après mise en demeure par le bailleur en cas d'incident dans le respect de l'échéancier.

TJ de Bobigny, jugement du JEX du 30 mars 2021, n°21/01125, octroi de 3 ans de délais avant de quitter les lieux

M. et Mme K. qui résident dans le parc social sont menacés d'expulsion en raison d'une dette locative. Ils sollicitent auprès du JEX des délais avant de quitter les lieux. Ils font valoir une reprise des paiements dès lors

que leur situation professionnelle et financière s'est améliorée, mettent en avant le fait qu'ils sont demandeurs de logement social et ont récemment déposé un recours DALO. Ils font également valoir qu'ils ont deux enfants à charge, tous deux scolarisés. Ils proposent de régler chaque mois 100 euros au titre de l'arriéré locatif en plus du montant des indemnités d'occupation. Le bailleur s'oppose à la demande de délais et demande à titre subsidiaire que ces délais soient subordonnés au remboursement de la dette à hauteur de 100 euros par mois.

Prenant en compte l'ensemble des éléments, le juge accorde 3 ans de délais aux locataires sous réserve du paiement régulier des indemnités d'occupation majorées de 100 euros par mois au titre de la dette.

TJ de Bobigny, jugement du JEX du 15 avril 2021, n°21/01157, octroi de 18 mois de délais avant de quitter les lieux

Mme P. est menacée d'expulsion en raison d'une dette locative. Elle sollicite auprès du JEX des délais avant de quitter les lieux. Le juge relève que Mme a totalement apuré sa dette, qu'elle a repris des paiements réguliers de ses indemnités d'occupation, qu'elle a effectué une demande de logement social et récemment constitué un recours DALO. De plus, il note qu'elle héberge son père de 70 ans et sa fille de 28 ans. Enfin, il constate que le logement occupé est insalubre.

Dans ces conditions, il accorde 18 mois de délais à la locataire avant de quitter les lieux, sous réserve de poursuite du paiement régulier des indemnités d'occupation.

TJ de Paris, jugement du 20 avril 2021, n°11-20-010182, Rejet de la demande de résiliation judiciaire du bail en raison de la reprise des paiements et de l'intervention à venir du FSL

M. B. et Mme B. sont poursuivis par leur bailleur social qui demande au juge de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail en raison d'un manquement grave à leur obligation de payer les loyers ; la dette s'élevant à 5 000 euros environ. Le bailleur soutient que les paiements effectués sont partiels, et que certains paiements sont réalisés par des tiers. Il reconnaît qu'une demande d'intervention du FSL est en cours d'instruction. Il estime que les mensualités proposées par les locataires pour apurer leur dette (10 euros par mois) sont trop faibles et demande que le juge fixe un échéancier de 10 euros par mois pendant 6 mois puis le solde de la dette réparti à part égale pendant 18 mois.

Le juge constate que contrairement aux affirmations du bailleur, les locataires ont effectivement repris un paiement total du loyer depuis plusieurs mois et que par ailleurs l'aide au logement est versée. Il relève d'ail-

leurs que le montant de la dette a baissé, « *corroborant le fait que les défendeurs ont bien repris le paiement du loyer courant* ». Enfin, il prend note de la demande d'intervention du FSL, en cours d'instruction avec l'accord du bailleur. Sur la base de ces éléments il déboute le bailleur de sa demande, considérant qu'il ne « *rapporte pas la preuve d'un manquement suffisamment grave commis par les locataires pour justifier une résiliation dudit contrat de bail* ». Il autorise les locataires à rembourser la dette locative en 24 mensualités de 10 euros chacune puis le solde au dernier versement.

TJ de Paris, jugement du JEX du 11 juin 2021, n°21/80717, octroi de 10 mois de délais avant de quitter les lieux

Suite à la résiliation de son bail, M. B saisit le juge de l'exécution d'une demande de délais avant de quitter les lieux.

Son bailleur, qui est une association à but non lucratif, s'oppose à l'octroi de délais et fait valoir que Monsieur a déjà bénéficié de délais de fait, qu'il n'a pas été en mesure de respecter l'échéancier judiciaire de remboursement de sa dette et n'a pas les moyens de payer ses indemnités d'occupation ; mettant l'association dans une situation délicate sur le plan financier.

Le juge retient que la situation médicale de Monsieur, qui est âgé de 63 ans et présente des troubles en lien avec une maladie dégénérative, peut expliquer ses difficultés à gérer sa situation administrative. De plus il constate qu'avec l'aide d'un travailleur social et de l'Espace Solidarité Habitat, de nombreuses démarches ont été engagées postérieurement au jugement d'expulsion : dépôt d'une demande de logement social, saisine de la commission DALO, dépôt d'un dossier de surendettement.

Enfin, il rappelle que l'objet social de l'association bailleresse est « *de faciliter l'accès au logement des personnes en difficultés, ce qui est le cas de Monsieur B.* ». Dans ces conditions, il accorde au requérant 10 mois de délais avant de devoir quitter les lieux.

TJ de Paris, jugement du 25 juin 2021, n°11-20-011974, octroi d'un an de délais avant de quitter les lieux

M. Z. est assigné en procédure d'expulsion par son bailleur, qui demande au juge de valider le congé pour vente qu'il lui a délivré et de prévoir une majoration de l'indemnité d'occupation jusqu'à la libération du logement. Le locataire ne conteste pas la validité du congé, mais demande deux ans de délais avant de quitter les lieux et s'oppose à la demande de majoration des indemnités d'occupation.

Le juge valide le congé mais rejette la demande concernant la majoration des indemnités d'occupation, rappelant que « l'article 4i) de la loi du 6 juillet 1989 répute non écrite toute clause qui autorise le bailleur

à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ».

Concernant la demande de délais, il relève la situation des occupants (M. Z étant en situation de handicap et son père étant âgé de 80 ans), leur bonne foi matérialisée par le paiement régulier des loyers et l'ancienneté des démarches de relogement (demande de logement social depuis 2016) ; et souligne que le bailleur « *n'invoque pas le caractère urgent de la vente* ». Dans ces conditions, malgré le fait que le requérant a « *déjà bénéficié d'un délai d'un an de facto* », il lui accorde un délai d'un an avant de quitter le logement.

TJ de Paris, jugement du 28 juin 2021, n° 11-21-002233, octroi d'un délai de 15 mois avant de quitter les lieux

Mme P., en sa qualité de gérante d'une société, bénéficie d'un bail commercial avec un bailleur social. Après la liquidation de sa société, le tribunal de commerce a constaté que le bail commercial était donc résilié. Suite au décès de son concubin, Mme ayant contracté une dette locative, elle a été contrainte de quitter son logement et de s'installer dans le local anciennement affecté à son activité professionnelle. Le bailleur l'assigne et demande au juge de prononcer son expulsion et de la condamner au paiement d'une indemnité trimestrielle d'occupation jusqu'à libération des lieux.

Le juge constate que Mme est occupante sans droit ni titre et prononce son expulsion. Cependant, il reconnaît que la situation de Mme justifie de lui octroyer des délais avant de devoir quitter les lieux. En effet, il relève que Mme a perdu son activité professionnelle, que son compagnon est récemment décédé, qu'elle élève seule un enfant de 13 ans qu'elle a engagé des démarches en vue d'un relogement et du traitement de sa dette.

« *Au regard de la situation particulièrement précaire de Mme P., mère d'une jeune enfant et qui a vécu plusieurs pertes sur une période assez courte (perte d'emploi, de logement et de compagnon), mais également au regard de la situation sanitaire actuelle et de son absence de mauvaise volonté, ayant entrepris des démarches pour remédier à sa situation* », le juge lui accorde 15 mois de délais avant de quitter les lieux.

TJ de Paris, ordonnance de référé du 2 juillet 2021, n°12-21-000022, rejet d'une demande d'expulsion en référé basée sur de simples allégations de manquements au règlement de la structure

M. S. est occupant d'un appartement thérapeutique et bénéficie d'un contrat précaire d'hébergement. La structure l'assigne devant le juge des référés pour obtenir son expulsion, après lui avoir adressé une sommation de quitter les lieux pour manquements au règlement de fonctionnement de la structure.

Cette dernière fait valoir que Monsieur aurait été averti par une lettre simple de la fin de sa prise en charge, motivée par un désinvestissement dans le parcours de soins prévu dans le cadre de l'accompagnement et des rendez-vous ratés avec le personnel soignant.

Le juge relève qu'« *aucun document n'est produit, attestant de la remise effective de cette lettre à M. S., de nombreux rendez-vous manqués, avec la référente, le médecin ou la psychologue, ou encore l'existence d'un avertissement écrit. Ces manquements reprochés à M. S. sont de pures allégations, non prouvées, qui n'autorisent pas l'arrivée du terme, ou la résiliation du contrat précaire d'hébergement* ». Dans ces conditions, le juge prononce n'y avoir lieu à référé.

TJ de Paris, jugement du JEX du 5 juillet 2021, n° 21/80914, octroi d'un an de délais avant de quitter les lieux

N'ayant pas pu respecter l'échéancier judiciaire de remboursement de sa dette locative, Mme D. est menacée d'expulsion et saisit le Juge de l'exécution d'une demande de délais avant de quitter les lieux.

Le juge relève que Mme est âgée de 77 ans et souffre des troubles neurovasculaires après avoir fait deux AVC. Un certificat médical de son médecin traitant atteste que son état de santé nécessite un maintien dans son logement. De plus, elle réside avec sa fille, âgée de 50 ans, laquelle souffre d'une pathologie chronique invalidante et perçoit une allocation adulte handicapée.

Outre la vulnérabilité médicale de Mme, le juge retient également l'ancienneté des démarches de relogement (demande de logement social depuis 2011 et reconnaissance DALO en mars 2021) ainsi que les efforts de paiements faits (reprise du paiement des indemnités d'occupation depuis février 2020 et reprise complète des mensualités de remboursement imposées par la banque de France depuis avril 2021). Dans ces conditions, il accorde un an de délai à Mme avant de devoir quitter les lieux sous réserve de la poursuite des paiements réguliers.

TA de Montreuil, ordonnance du 9 juillet 2021, n°2107354, suspension de la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique

Mme B. saisit le tribunal administratif en référé, demandant au juge de suspendre la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique dans le cadre de la procédure d'expulsion locative dont elle fait l'objet.

Le juge relève que Mme vit seule avec deux enfants mineurs et qu'elle est enceinte d'un troisième enfant. « *Cette expulsion serait susceptible de porter gravement atteinte à la sa dignité dès lors que la requérante se trouverait en cas d'expulsion sans logement avec la*

charge de trois enfants, dont un nouveau-né ». Dans ces conditions, le juge confirme qu'il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision préfectorale, et suspend l'octroi du concours de la force publique.

TA de Montreuil, ordonnance du 9 juillet 2021, n°2108075, suspension de la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique

M. A. saisit le tribunal administratif en référé, demandant au juge de suspendre la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique dans le cadre de la procédure d'expulsion locative dont il fait l'objet.

Le juge relève d'une part que Monsieur présente une forte vulnérabilité médicale, avec un taux d'incapacité supérieur ou égal à 80% reconnu par la MDPH. D'autre part, il note que dans le cadre d'un protocole d'accord signé avec le bailleur (lequel renonçait donc à l'exécution du jugement d'expulsions sous réserve de remboursement de la dette), Monsieur s'est entièrement acquitté de sa dette locative.

Compte tenu de ces éléments, le juge confirme qu'il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision préfectorale, et suspend l'octroi du concours de la force publique.

TA de Montreuil, ordonnance du 9 juillet 2021, n°2108068, suspension de la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique

M. N. saisit le tribunal administratif en référé, demandant au juge de suspendre la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique dans le cadre de la procédure d'expulsion locative dont il fait l'objet.

Le juge relève que postérieurement au jugement, Monsieur a retrouvé un emploi, repris le paiement de ses indemnités d'occupation et effectué des paiements supplémentaires au titre de l'apurement de la dette locative. Il précise que le logement occupé par Monsieur s'inscrit dans le cadre d'une convention SOLIBAIL. Aussi, l'expulsion de Monsieur « serait susceptible d'attenter à sa dignité dès lors que le requérant se trouverait en cas d'expulsion sans logement et dans des conditions incompatibles avec la poursuite de son activité professionnelle, condition de la poursuite de l'apurement de sa dette de loyer ». Par conséquent, le juge confirme qu'il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision préfectorale, et suspend l'octroi du concours de la force publique.

TJ de Paris, ordonnance de référé du 12 octobre 2021, n°12-21-000642, octroi d'un échéancier de remboursement d'une dette locative de 22 300 euros

Mme B. est assignée par son bailleur privé en raison d'une dette locative de plus de 22 000 euros. La locataire demande au juge de lui accorder un échéancier

de remboursement de sa dette et de suspendre les effets de la clause résolutoire. Elle justifie les difficultés qu'elle a rencontrées pour payer son loyer par l'impact important que la crise sanitaire liée au Covid 19 avait eu sur son activité professionnelle indépendante ; la contraignant à effectuer des ménages afin de conserver un minimum de ressources. Le juge retient la bonne foi de Madame et relève les démarches engagées pour régulariser la situation (mise en place d'un accompagnement social, demande d'intervention du FSL, ouverture de prestations).

De surcroît, le juge « *remarque que le montant élevé du loyer [1 160 euros], s'agissant d'un appartement de 32 m², s'il est conforme au marché parisien, ne peut qu'atténuer le préjudice du bailleur dans le retard induit par le paiement échelonné du loyer* ».

Dans ces conditions, il autorise la locataire à rembourser sa dette en 36 mensualités de 250 euros chacune, le solde étant dû à la dernière mensualité.

TJ de Paris, jugement du 10 novembre 2021, n°11-21-004297, Rejet de la demande de résiliation judiciaire du bail pour troubles de jouissances en raison de l'insuffisance de preuves apportées par le bailleur

M. S. est assigné par son bailleur social qui demande au juge de prononcer la résiliation du bail aux motifs que le locataire causerait des troubles de voisinage importants et de l'existence d'une dette locative. Le juge écarte la demande concernant la dette locative au regard du fait que celle-ci fait l'objet d'un plan de surendettement. Concernant les nuisances, que le locataire ne nie pas et explique par des altercations avec son ancien compagnon violent, il justifie avoir déposé plainte contre lui et avoir signalé au bailleur les difficultés qu'il rencontrait avec son ancien compagnon.

Le juge constate que le bailleur « *ne produit aucune plainte ou procédure établie par les services de police pour des faits de tapage nocturne, dégradations dans l'immeuble, violences ou trafic de stupéfiants commis par Monsieur S., à part trois mails courants de voisins qui ne sont qu'un recueil déclaratif (...). Il n'est pas non plus produit de PV d'huissier ayant constaté les faits allégués ou recueilli ou tenté de recueillir les témoignages de l'ensemble des habitants de l'immeuble au sujet des nuisances alléguées* ». Dans ces conditions le juge estime que **le bailleur n'apporte pas de preuves suffisantes des nuisances alléguées et le déboute de sa demande de résiliation judiciaire du bail.**

TJ de Paris, jugement du 19 novembre 2021, n°11-21-001370, nullité du commandement de payer en l'absence de régularisation de charges et condamnation du bailleur à rembourser les sommes indument perçues au titre des charges

Mme N. est assignée par son bailleur qui demande à titre principal au juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire en raison d'une dette de charges locatives. La locataire fait valoir qu'aucune régularisation de charges n'est intervenue depuis la prise d'effet du bail.

Le juge retient que « *le bailleur ne procède dans le cadre de la présente instance qu'à une régularisation au titre des exercices 2016, 2017 et 2018, en produisant à l'appui de ses demandes les relevés de dépenses pour l'ensemble de l'immeuble. Toutefois, il ne produit pas les pièces justificatives de ces dépenses et ne justifie pas les avoir laissés à la disposition de sa locataire avant cette régularisation (...). Au surplus le bailleur ne rapporte pas la preuve d'avoir effectué une quelconque régularisation au titre des exercices antérieurs pour lesquelles il ne peut donc être opposé aucune prescription à la défenderesse* ». Dans ces conditions, **le commandement de payer délivré par le bailleur est déclaré nul et la demande de constat d'acquisition de la clause résolutoire est rejetée.**

À titre subsidiaire, le bailleur demande le prononcé de la résiliation judiciaire du bail pour manquement de la locataire à son obligation de paiement du loyer et des charges. Or, le juge rappelle qu'**en l'absence de régularisation de charges, la locataire est en droit de demander la répétition des sommes indument versées à ce titre.** Après prise en compte des sommes versées par la locataire et de la dette de loyer (équivalent à environ 520 euros), le juge constate que **celle-ci se trouve créditrice de la somme de 5 800 euros environ au titre des provisions pour charges indument perçues** par le bailleur.

Par conséquent, **le bailleur est débouté de sa demande de résiliation du bail et condamné à rembourser à sa locataire les sommes indument perçues au titre des charges.**

TJ de Paris, jugement du JEX du 23 novembre 2021, n°21/81211, octroi de 6 mois de délais avant de quitter les lieux

Un jugement prononce l'expulsion de M. F. de son logement en raison d'une dette locative. M. F. saisit le juge de l'exécution d'une demande de délais supplémentaires avant de quitter les lieux. Il met en avant les démarches de relogement engagées (demande de logement social depuis 2014 ; reconnaissance DALO depuis 2016 ; recherches actives de relogement via le site Loc'annonces). Il signale que lui et sa compagne travaillent tous les deux en tant que vacataires pour la mairie de Paris et disposent de faibles ressources ne

leur permettant pas de se reloger dans le parc privé. Il produit également un certificat médical attestant du fait que sa compagne « *présente une maladie chronique nécessitant un travail proche et des contrôles médicaux dans un périmètre peu éloigné de son domicile, et que la perspective de quitter son appartement crée chez elle un état anxiodépressif réactionnel* ». Enfin, il justifie du paiement régulier de l'indemnité d'occupation.

Malgré l'opposition du bailleur, le juge accorde 6 mois de délais aux occupants avant de devoir quitter les lieux, sous réserve de paiement régulier des indemnités d'occupation.

TJ de Paris, jugement du 10 février 2022, n° 11-20-006791, Nullité d'un congé vente suite à la requalification du contrat de bail et en l'absence des mentions obligatoires et refus de prononcer la résiliation judiciaire du bail en raison du faible montant de la dette locative

Mme B. est assignée par sa bailleuse privée en validation d'un congé vente. La bailleuse demande également au juge de condamner sa locataire au paiement de la somme de 6 200 euros d'arriéré locatif. Cette dernière conteste devoir cette somme et demande au juge de requalifier le bail meublé en bail vide et par conséquent d'invalider le congé.

Sur la requalification du bail, le juge relève que si le contrat est intitulé « contrat de location de logement meublé », la bailleuse ne produit aucun inventaire contradictoire du mobilier. Dans ces conditions, le logement doit être considéré comme un logement vide et le bail doit être requalifié en ce sens. Par conséquent, le congé vente délivré - ne respectant pas le préavis de six mois - est invalidé et ce d'autant plus qu'il ne mentionnait pas le prix ni les conditions de la vente et ne contenait pas d'offre de vente à la locataire.

Concernant l'arriéré locatif, le juge relève qu'une partie des sommes réclamées par la bailleuse ne sont pas justifiées ; en particulier les provisions sur charge. Le juge recalcule donc le montant de la dette à 525 euros, contre 6 200 euros réclamés par la bailleuse. Au regard du montant faible de la dette locative réelle, le juge considère « *que le manquement grave aux obligations du preneur n'est en l'espèce pas caractérisé* » et déboute la bailleuse de sa demande de résiliation judiciaire du bail.

TJ de Paris, jugement du juge du surendettement du 15 février 2022, n°21/00437, suspension de la mesure d'expulsion au regard de la situation financière et de la vulnérabilité du locataire

M. C. fait l'objet d'une procédure d'expulsion liée à une dette locative. Après une demande de délais auprès du JEX dont il a été débouté, M. C. a déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France. Son dossier a été considéré comme re-

cevable et orienté vers un effacement de sa dette. La commission de surendettement a saisi le juge d'une demande de suspension de la mesure d'expulsion.

M.C.faitvaloir « *sabonnefoi, sasituation financièreobérée, sa santé particulièrement fragile et ses démarches de relogement qui n'ont pas encore abouti* ».

Son bailleur s'oppose à la demande de suspension, rappelant que le juge saisi de la demande d'expulsion et le juge de l'exécution ont tous deux rejeté les demandes de délais formulées par le locataire. Elle estime que ce dernier est de mauvaise foi en ce qu'il dissimulerait des ressources et qu'il aurait arrêté de payer son loyer bien avant de subir un licenciement.

Le juge rappelle que les critères qui doivent être pris en compte par le juge du surendettement ne sont pas les mêmes que ceux pris en compte pour l'octroi de délais tels que prévus par l'article L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution. Ainsi, **le juge du surendettement « n'a pas à examiner la situation de famille ou de fortune du créancier (...), seule la situation du débiteur doit être prise en compte ».**

Le juge relève que le bailleur n'a pas contesté la recevabilité du dossier de surendettement de M. C, afin de faire reconnaître la prétendue mauvaise foi de ce dernier. Il constate que le locataire justifie d'une situation financière très difficile depuis son licenciement, de ses recherches actives d'emploi, de ses démarches de relogement et de sa vulnérabilité médicale ; étant atteint de problèmes cardiaques. Dans ces conditions, le juge reconnaît sa bonne foi et considère que « l'expulsion de Monsieur C., âgé de 62 ans, dont la vulnérabilité cardiaque est démontrée, l'exposerait à un danger certain pour sa sécurité psychique et physique alors qu'il a mis en œuvre des démarches soutenues pour retrouver un emploi, pour obtenir un relogement adapté à ses conditions financières ». **La mesure d'expulsion est donc suspendue pour une durée maximale de deux ans et jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement.**

TJ de Paris, jugement du 4 avril 2022, n°11-21-007716, Refus de transfert de bail dans le parc social : octroi de 15 mois de délais avant de quitter les lieux

Monsieur M. occupe le logement social dont sa grand-mère était locataire jusqu'à son décès. La demande de transfert de bail est refusée par le bailleur au motif que Monsieur résidait dans ce logement depuis moins d'un an au moment du décès.

Le bailleur assigne M. M. et demande au juge de prononcer son expulsion et de le condamner à régler l'arriéré locatif depuis le décès de la locataire en titre. Le juge relève **que Monsieur ne s'est « pas introduit dans les lieux de mauvaise foi mais dans le cadre d'un réel projet concerté avec sa grand-mère alors titulaire du bail, en toute transparence vis-à-vis du bailleur, dans le but louable d'acquérir une formation, un diplôme**

et un métier, sans aide extérieure ». Dans ces conditions, **il lui accorde 15 mois de délais avant de quitter les lieux afin qu'il puisse terminer ses études** à condition qu'il règle ses indemnités d'occupation ainsi que 50 euros par mois au titre du remboursement de la dette locative ; la dernière échéance devant solder entièrement la dette.

TJ de Paris, jugement du JEX du 21 avril 2022, n°RG22/80300, annulation du commandement de quitter les lieux (CQL) ne faisant pas état de la date précise à laquelle le logement devait être libéré

Monsieur G. et Madame M. ; locataires d'un logement du parc privé, engagé une procédure de divorce. Le juge aux affaires familiales attribue la jouissance du logement à Monsieur et accorde trois mois de délais à Madame avant de devoir quitter les lieux. A l'issue de ce délai, M. G. fait délivrer à Mme un CQL mentionnant que cette dernière devait quitter le logement « *immédiatement et sans délai* ». **Le juge constate l'irrégularité du CQL, considérant que ce dernier « ne peut être considéré comme comportant l'indication de date prévue aux 3° et 4° de l'article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution (CPCE) ».** Le juge précise que « *cette irrégularité a causé à Mme M. un grief évident, en lui laissant penser qu'elle pouvait être expulsée avec son fils mineur, avant l'expiration du délai de deux mois prévu à l'article L. 412-1 du CPCE, alors même que le juge ayant ordonné l'expulsion n'avait pas supprimé ce délai et sans disposer du temps utile pour organiser son relogement* ». **Dans ces conditions, le juge prononce la nullité du CQL, et par conséquent du PV de tentative d'expulsion dressé quelques jours plus tard par l'huissier.**

TJ de Paris, ordonnance du 7 mai 2022, n° 12/21-003324, Octroi d'un échéancier de remboursement de la dette locative modulé dans le temps

M. K., locataire du parc social, est assigné en raison d'une dette locative. Le juge constate que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont réunies et le condamne à verser à son bailleur une provision de 8 800 euros environ. Il accorde au locataire un échéancier de remboursement de sa dette locative, en modulant dans le temps les montants (mensualités de 5 euros du 1^{er} au 12^e mois, puis mensualités de 50 euros du 13^e au 35^e mois et le solde à la dernière échéance). Cela doit permettre d'éviter de mettre en difficulté le locataire, le temps qu'un dispositif de traitement de la dette locative puisse être sollicité.

TP de Saint-Denis, jugement du 9 mai 2022, n°22/474, Rejet de la demande d'expulsion fondée sur l'absence d'occupation d'un logement social dont le bailleur n'apporte pas la preuve

Mme est assignée au tribunal par son bailleur afin d'obtenir la résiliation du bail au motif qu'elle n'occuperait plus son logement et l'aurait mis à disposition d'un ménage tiers. Le bailleur social s'appuie sur une enquête du gardien et le constat d'un huissier.

Appuyée par son conseil, Mme répond qu'elle était effectivement absente de son domicile lors de la visite de l'huissier, étant en vacances dans le sud de la France. Elle indique que le ménage tiers est effectivement hébergé ponctuellement depuis un peu plus d'un an et que le bailleur en est informé.

Le juge relève qu'« au terme des dispositions de l'article 1353 du Code civil, **il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une décision d'en rapporter la preuve.** En l'espèce le bailleur soutient que Mme n'occupe pas le logement. Il s'appuie pour cela sur le constat d'huissier en date du ..., lequel reprend les déclarations des conjoints Y. ayant indiqué que Mme vivrait dans le sud de la France. »

Le juge rappelle que « **la valeur probante d'un constat d'huissier, lorsqu'il ne constate pas lui-même les faits décrits mais rapporte des propos lui-même, n'est pas supérieure à ces seuls propos rapportés.** » « **Dès lors, en l'absence de constatations complémentaires effectuées et consignées par l'huissier lui-même, le seul élément pouvant indiquer que la locataire n'occuperait pas personnellement le logement serait les propos rapportés par les conjoints Y., qui sont depuis revenus dessus, et ont expliqué que la locataire en titre occupait bien l'appartement. En outre, ces propos et le caractère temporaire du départ de Mme pour les seules fêtes de fin d'année sont corroborés par les nombreuses attestations susvisées. Dès lors, le bailleur échoue à faire rapporter la preuve de l'absence d'occupation du logement.** »

En conséquence, le juge rejette la demande de résiliation du bail.

TJ de Paris, jugement du 12 mai 2022, n°11-22-002098, Rejet de la demande d'expulsion fondée sur des troubles de voisinage ne constituant pas une atteinte suffisamment grave aux obligations du locataire

M. R. est assigné par son bailleur qui demande au juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire ou à titre subsidiaire de prononcer la résiliation judiciaire du bail aux torts du locataire, en raison de troubles de voisinage dont Monsieur serait à l'origine. Il fait valoir que le chien de Monsieur a été laissé en liberté dans les parties communes où il a déféqué, que de fortes odeurs émanent de son appartement. Il indique qu'un rappel de ne pas troubler la jouissance des autres occupants

a d'abord été adressé au locataire, puis une sommation visant la clause résolutoire de cesser ces troubles. Il affirme que les troubles n'ont pas cessé puisqu'un départ de feu provoqué par négligence a été signalé dans son appartement postérieurement à ces avertissements.

Le locataire fait valoir qu'il a connu une longue période de dépression et un burn-out, et, s'il reconnaît les manquements, estime que ceux-ci ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation du bail. Il précise que les troubles n'ont pas perduré au-delà de la sommation qui lui a été délivrée. Il admet le départ de feu, lié à une cigarette mal éteinte, mais rappelle qu'il a immédiatement appelé les pompiers et qu'aucun dommage matériel pour le bailleur ni pour le syndicat des copropriétaires n'est à déplorer.

Le juge relève d'une part que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire ne sont pas acquises, puisque si cette dernière prévoit la résiliation immédiate du bail en cas de troubles de voisinage, c'est à la condition que ceux-ci soient « constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée », ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

S'agissant de la demande subsidiaire de résiliation judiciaire du bail aux torts du locataire, **le juge relève que si des manquements peuvent en effet être reprochés à M. R., ils restent relativement occasionnels (« au pis deux fois par an »).** De surcroît, « la majorité des reproches, y compris par une occupante de l'immeuble, sont relatés de manière indirecte, sans que les personnes écrivant le courrier en soit le témoin direct et ne fasse état de l'ampleur de la gêne occasionnée ». Au final, « les seules fautes effectives sont celles liées aux mauvais soins apportés à l'éducation du chien de compagnie, ce qui constitue une gêne réelle et un trouble apporté aux occupants de l'immeuble, comme aux biens du syndicat des copropriétaires (...). Cependant, **au regard de la disparité dans le temps des faits reprochés, ils ne peuvent atteindre la gravité suffisante permettant de résilier le bail.** »

Dans ces conditions, le bailleur est débouté de l'ensemble de ses demandes.

TJ de Bobigny, jugement du JEX du 18 mai 2022, n° 22/01673, Octroi de six mois de délais avant de quitter les lieux à un ménage dont l'expulsion a été prononcée en raison des troubles occasionnés par un de leur fils ne résidant plus au domicile

M. et Mme M. font l'objet d'une procédure d'expulsion locative motivée par les troubles occasionnés par l'un de leurs enfants, lequel a été condamné par le tribunal pour enfants pour des infractions à la législation sur les stupéfiants. Suite à cela il a quitté le domicile familial.

Le bailleur social s'oppose à la demande de délais au motif que les faits à l'origine de la procédure d'expul-

sion sont d'une gravité telle que le maintien dans les lieux de la famille n'est pas envisageable et ce que la tranquillité des autres occupants ne serait pas garantie.

Le couple fait valoir que leur fils aîné, à l'origine des troubles, est hébergé par un tiers dans une autre ville et produit une attestation d'hébergement. Il rappelle qu'ils vivent encore avec deux enfants et qu'ils ont effectué les démarches nécessaires à leur relogement. Ils signalent n'avoir aucune solution d'hébergement en cas d'expulsion.

Le juge relève que **le bailleur « ne démontre pas que la tranquillité des locataires serait toujours troublée comme il le fait valoir alors même que les faits à l'origine de l'expulsion remontent à cinq ans, et qu'il n'est pas fait état de nouveaux troubles postérieurement à cette date »**. Par ailleurs le juge note que la famille est demandeuse de logement social et reconnue prioritaire au titre du DALO, n'a aucune solution en cas d'expulsion et n'a pas les ressources pour se reloger dans le parc privé.

Dans ces conditions, six mois de délais sont accordés au ménage.

CAA de Paris, arrêt du 7 juin 2022, n°21PA01465, Irrecevabilité de l'appel formé par le préfet de police contre un jugement du tribunal administratif annulant l'octroi du concours de la force publique

Par jugement rendu en mars 2021, le tribunal administratif de Paris a annulé la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique dans le cadre d'une procédure d'expulsion locative. Cette décision était motivée par la situation de handicap des locataires et leur vulnérabilité psychologique et médicale.

Le préfet de police de Paris interjette appel de ce jugement, estimant que la situation de handicap des occupantes n'est pas avérée et contestant l'erreur manifeste d'appréciation qui lui a été reprochée dans cette prise de décision.

Reprenant les moyens avancés par l'avocat des locataires, le juge rappelle les termes des articles applicables du Code de justice administrative qui déterminent les règles de compétence en matière de recours auprès la Cour administrative d'appel. Or, **« aucune disposition du code de justice administrative ne permet, en matière d'exécution d'une décision de justice, de déroger, au bénéfice du préfet de police, à la règle selon laquelle seul le ministre intéressé à qualité pour présenter au nom de l'État une requête devant la cour administrative d'appel »**. En l'espèce, le préfet de police ne justifie pas d'avoir obtenu une délégation de la part du Ministre de l'intérieur pour former appel en son nom. **Par conséquent, la requête du préfet de police est déclarée irrecevable.**

Cour de cassation, arrêt du 5 juin 2019, n° P 18-82.838 F-D – Condamnation pénale d'un marchand de sommeil à des dommages-intérêts pour délivrance de logements insalubres

Plusieurs ménages étaient victimes d'un marchand de sommeil dans un même ensemble immobilier du 18^e arrondissement de Paris. De nombreux arrêtés ont été pris puis une procédure d'expropriation par la ville de Paris a permis la démolition de l'ensemble immobilier et le relogement des occupants. Une procédure pénale a été engagée contre leur bailleur. Le tribunal correctionnel l'ayant relaxé en juillet 2015, le parquet a fait appel de la décision. La cour d'appel de Paris infirme le jugement, reconnaît le bailleur coupable du délit de soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, et le condamne à 2 ans de prison avec sursis, 200 000 € d'amende pour lui et 300 000 € pour sa SCI, ainsi qu'à une peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur. Les ménages victimes obtiennent des dommages et intérêts allant de 3 000 à 12 000 € pour un total de plus de 60 000 €. La Fondation Abbé Pierre et l'association Comité Actions Logement (CAL), reconnues dans leur constitution de partie civile aux côtés des victimes, obtiennent respectivement 1 € symbolique et 10 000 € de dommages et intérêts.

« Si la loi du 18 mars 2003 a posé une présomption de vulnérabilité des étrangers dans un temps proche de leur arrivée sur le territoire français, cela ne signifie pas a contrario que les personnes étrangères présentes depuis un certain temps sur le territoire français ne soient pas vulnérables à raison de la seule régularité de leur situation administrative ni que des salariés de nationalité française ne puissent être vulnérables ou dépendants ; que d'autres facteurs directement liés à l'extranéité, s'ajoutant à des caractéristiques personnelles telles que leur âge, leur état de santé, l'absence d'activité professionnelle ou celle de toute qualification, peuvent exacerber la vulnérabilité de personnes étrangères telle que la méconnaissance de la langue française et l'absence de liens familiaux ou amicaux sur le territoire national ».

Le bailleur s'est pourvu en cassation, afin de contester les fondements juridiques de l'arrêt précité. Par le présent arrêt, la Cour de cassation n'a accueilli favorablement aucun des moyens soulevés par le bailleur en cause et a confirmé l'arrêt de la CA de Paris l'ayant condamné coupable d'avoir mis à disposition des hébergements contraire à la dignité humaine au sens de l'article 225-14 du code pénal. La Cour de cassation a ainsi affirmé qu'elle **« est en mesure de s'assurer que la cour d'appel a, sans insuffisance ni contradiction, répondu aux chefs péremptoires des conclusions régu-**

lièrement déposées devant elle et caractérisé en tous ses éléments, tant matériel qu'intentionnel, le délit de soumission de plusieurs personnes, dont au moins un mineur, à des conditions d'hébergement indignes, dont elle a déclaré M. Z. coupable, et a ainsi justifié l'allocation, au profit des parties civiles, de l'indemnité propre à réparer le préjudice en découlant ».

TI de Paris, jugement du 30 août 2019, n°11-19-003634 - Rejet de la demande d'expulsion et de paiement d'un arriéré locatif et condamnation du bailleur au paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance en raison de la non-décence du logement

Mme M. est poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur en raison d'un impayé de loyers. Le juge relève que l'immeuble a fait l'objet de deux arrêtés de péril, qu'un rapport du Service Technique de l'Habitat (STH) constate l'insalubrité du logement, et qu'un arrêté d'insalubrité a été pris quelques mois plus tard. Au regard de ces constats, le juge estime qu'il *« est indéniable que l'indécence du logement est établie »*. Par conséquent, il déboute le bailleur de ses demandes de constat de l'acquisition de la clause résolutoire et de résiliation judiciaire du bail, et rejette sa demande de paiement d'un arriéré locatif. Prenant en compte la durée totale de la location, il condamne le bailleur au paiement de 4 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi par la locataire.

TI de Montreuil, jugement du 3 décembre 2019, n°11-18-000137 - Rejet de la demande d'expulsion et de paiement d'un arriéré locatif et condamnation du bailleur à effectuer des travaux sous astreinte en raison de la non-décence du logement

M. Z est poursuivi en procédure d'expulsion par ses bailleurs en raison d'impayés de loyer. Le logement en question a fait l'objet d'un arrêté de péril ordinaire et d'un arrêté d'insalubrité, portant mise en demeure au bailleur d'effectuer des travaux. M. Z demande au juge de débouter le bailleur de sa demande de résiliation du bail, d'expulsion, et de condamnation au paiement de l'arriéré locatif en affirmant que seul l'arrêté de péril ordinaire a été levé, et que l'arrêté d'insalubrité demeure. Le juge relève que si le bailleur affirme au contraire que l'arrêté d'insalubrité a également été levé, il ne produit aucune décision de mainlevée. De plus, il retient l'existence d'un constat établi par SOLIHA et de photographies du logement, attestant de la non-décence de celui-ci. Sur la base de ces éléments, le juge affirme que *« le logement litigieux ne remplit pas les conditions de*

décence requise par la loi, de sorte que les propriétaires ne peuvent se prévaloir d'un non-paiement des loyers pour demander la résiliation judiciaire du contrat et l'expulsion du locataire ». Il rejette donc l'ensemble des demandes des bailleurs et les condamne à effectuer les travaux mentionnés dans l'arrêté d'insalubrité sous astreinte de 150 euros par jour de retard.

TI de Saint-Denis, jugement du 20 décembre 2019, n°11-18-001968 – Nullité du bail et condamnation du bailleur à rembourser au locataire les loyers et charges versés en raison du caractère impropre à l'habitation d'un logement

M. G est poursuivi en procédure d'expulsion par son bailleur en raison d'un impayé de loyers. Le juge relève qu'un arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter ou de louer avait été pris concernant ce logement antérieurement à la signature du bail, et que le propriétaire de ce logement « ne pouvait ni le louer, ni percevoir des loyers ou charges ». Par conséquent, il déboute le bailleur de toutes ses demandes tenant au constat de l'acquisition de la clause résolutoire, à l'expulsion du locataire, à la condamnation de celui-ci au remboursement de sa dette locative et au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à libération effective des lieux. De surcroît, il condamne le bailleur à rembourser au locataire l'ensemble des loyers versés par ce dernier depuis la signature du bail, soit 11 700 euros.

TA de Paris, jugement du 18 février 2020, n° 1820205/6-2 – Droit au relogement des personnes vivant dans des locaux impropres à l'habitation même en l'absence de bail en cours de validité au moment de la prise de l'arrêté

Le propriétaire d'un local déclaré impropre à l'habitation saisit le tribunal administratif d'une demande d'annulation de l'arrêté préfectoral d'interdiction définitive d'habiter. Il soutient que ce dernier est entaché d'une « erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation concernant l'obligation de relogement dès lors que l'occupant du local se maintient sans droit ni titre ». L'occupant, M. M. avait donné congé avant l'adoption de l'arrêté attaqué, ce qui conduit le bailleur à considérer qu'il n'était pas un occupant de bonne foi et ne devrait pas bénéficier du droit au relogement prévu par l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation. Le juge relève que le propriétaire « ne saurait utilement soutenir que le préfet (...) aurait commis une erreur de droit et une erreur d'appréciation en les mettant en demeure de reloger son locataire en l'absence de bonne foi de ce dernier ». Ce faisant, le juge déconnecte le droit au relogement de la notion de bonne foi du locataire, interprétée comme le fait de disposer d'un bail valide au moment de l'adoption de l'arrêté. Il rejette la demande d'annulation de l'arrêté.

TJ de Paris, jugement du 10 septembre 2020, n°11-19-009734, Rejet de la demande d'expulsion pour non-respect de l'obligation de relogement de l'occupant d'un local déclaré impropre à l'habitation

M. B occupe un local d'une surface au sol de 6,70 m² au sol déclaré impropre à l'habitation. La propriétaire demande au juge de prononcer son expulsion, mettant en avant qu'elle lui a fait des propositions de relogement que Monsieur aurait refusé.

Le juge relève que la bailleuse produit la preuve d'avoir transmis une seule annonce de logement à louer à M. B. Si elle produit également la capture d'une autre annonce, le juge retient que « la communication de cette annonce à M. B. n'est pas établie pas plus que les démarches effectuées par la propriétaire pour vérifier la compatibilité de cette annonce avec la situation de M. B. ». Aussi, le juge déboute la bailleuse de sa demande d'expulsion. De plus, il la condamne à rembourser à M. B. les loyers qu'il lui a versé, soit 9 200 euros.

Enfin, bien que M. B. ait contribué par son comportement à la dégradation de son logement (ce pour quoi il est condamné au paiement de dommages et intérêts à sa bailleuse), le juge condamne également cette dernière au paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par Monsieur du fait de la superficie du logement.

TJ de Paris, jugement du 15 octobre 2020, n°11-20-003472, Condamnation du bailleur à réparer le préjudice de jouissance subi par le locataire du fait de l'état du logement malgré un défaut d'entretien du logement imputable à ce dernier

M. B. assigne son ancien bailleur et demande au juge de le condamner au paiement de 8 450 euros en réparation de son préjudice de jouissance du fait de l'état du logement. Il fait valoir que le bailleur n'a pas respecté son obligation de délivrer un logement décent en raison de l'humidité du logement, de la défaillance de l'installation électrique et de la superficie inférieure à 9 m².

Le bailleur sollicite le rejet de ces demandes, en invoquant le fait que le logement était décent au moment de la signature du bail et que les désordres constatés sont liés à un défaut d'entretien de la part du locataire. Il produit des attestations de voisins et d'entrepreneurs étant intervenus dans le logement ainsi qu'un arrêté préfectoral faisant état d'une situation particulièrement déplorable constituant un risque épidémique et un danger imminent pour la santé des occupants et du voisinage (odeurs nauséabondes, sols sales, pièce encombrée, plan de travail rempli de matières en décomposition, sanitaire souillé de matière fécale).

Le juge relève que si le bailleur prouve le défaut d'entretien imputable au locataire, il « ne prouve pas le lien de causalité entre le surencombrement de l'apparte-

ment et le défaut de nettoyage imputable à son locataire et le désordre d'humidité du logement ».

Prenant en compte le comportement du locataire qui a contribué au mauvais état de son logement, mais rappelant que l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent est une obligation de résultat, le juge condamne le bailleur au paiement de 3 500 euros au titre de la réparation du préjudice de jouissance et 300 euros en réparation du préjudice moral.

TJ de Paris, jugement du 23 novembre 2020, n°11-20-005381, Rejet d'une demande de résiliation du contrat de bail en raison de l'exception d'inexécution de l'obligation de paiement des loyers du fait de l'état du logement

M. F. est assigné par son bailleur en procédure d'expulsion pour une dette locative de plus de 27 000 euros selon ce dernier. Lors de l'audience, M. F. soulève une exception d'inexécution à son obligation de règlement des loyers compte tenu de l'état du logement. Il produit un rapport du Service Technique de l'Habitat, un arrêté préfectoral de mise en demeure de réaliser des travaux visant à mettre fin à un danger imminent pour la santé ainsi que la preuve que le bailleur ne s'est pas conformé à cette mise en demeure ; les travaux sur l'électricité ayant finalement été réalisés par la puissance publique. D'importants désordres demeurent dans le logement, comme en atteste un rapport de visite à domicile établi par un architecte bénévole de la Fondation Abbé Pierre : absence d'isolation, installation de chauffage insuffisante, fenêtre non étanche, absence de ventilation dans la salle de bain, sanitaires vétustes etc.

Le juge relève que « les désordres ainsi constatés dans l'unique pièce du logement d'une surface de 13,3 m² caractérisent l'indécence du logement mis en location, empêchant le bailleur de se prévaloir de la résiliation du contrat de bail ». Il reconnaît que le locataire était en droit de suspendre le paiement des loyers. En conséquence, il rejette les demandes du bailleur concernant le paiement de l'arriéré locatif, la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. Il met en demeure le bailleur de procéder aux travaux nécessaires dans un délai d'un mois suivant la signification du jugement et sous astreinte de 50 euros par jour au-delà.

TJ de Paris, ordonnance du 10 mars 2021, n°12-20-002554, débouté d'une action en référé en acquisition de la clause résolutoire en raison d'une contestation sérieuse portant sur la non-décence du logement

Mme L. est poursuivie par son bailleur en procédure d'expulsion en raison d'une dette locative d'environ 10 000 euros. Devant le juge des référés, elle soulève une contestation sérieuse portant sur la non-décence de son logement. Elle fait valoir que ce dernier présente de nombreux désordres, notamment un défaut d'étan-

chéité à l'origine d'infiltrations d'eau, un défaut d'isolation des murs engendrant une forte condensation, des défaillances électriques, un défaut de ventilation dans la salle de bain ainsi qu'une installation de chauffage insuffisante. Ces désordres, signalés au bailleur à la fois par Mme et par un expert missionné par son assureur, n'ont jamais été pris en charge par ce dernier. Un rapport produit par des architectes bénévoles de la Fondation Abbé Pierre atteste la persistance de ces désordres, plus d'un an après les différents signalements au bailleur.

Au regard de ces éléments, et de l'absence de réaction du bailleur, le juge constate que « la bonne foi de ce dernier dans la délivrance du commandement de payer est sérieusement contestée, tout comme le montant de loyers et charges exigibles ». De ce fait, il retient que « des contestations sérieuses s'opposent à voir constater la mise en jeu de la clause résolutoire en référé comme à fixer le montant de l'arriéré dû ».

Dans ces conditions, il déboute le bailleur de son action en référé, ordonne une expertise afin de pouvoir définir précisément les désordres, les travaux propres à y remédier et évaluer le trouble de jouissance subie par la locataire. Dans l'attente, il autorise cette dernière à suspendre le paiement de la moitié du loyer pendant un an.

TJ, jugement du 6 mai 2021, n°11-20-006800, Rejet de la demande de validation du congé, de la demande de résiliation du bail et condamnation du bailleur à des dommages et intérêts en raison de la non-décence du logement

M. P. est poursuivi par sa bailleuse en procédure d'expulsion. Celle-ci demande au juge à titre principal de constater la validité du congé pour vente adressé à son locataire et à titre subsidiaire de prononcer la résiliation judiciaire en raison d'une dette locative.

Sur la validité du congé pour vente

Le juge relève que le congé n'indiquait ni le prix ni les conditions de la vente, et est par conséquent nul.

Sur la demande de résiliation judiciaire du bail aux torts du locataire

Le juge relève que la bailleuse ne produit aucune notification à la préfecture de ses conclusions visant à titre additionnel et subsidiaire la résiliation du bail en raison d'une dette locative. Par conséquent, il rejette cette demande, irrecevable.

Sur la question de la dette locative

M. P. soulève une exception d'inexécution de son obligation de paiement des loyers, en raison du caractère non décent et impropre à l'habitation du logement.

Le juge constate que le rapport établi par le Service Technique de l'Habitat à l'occasion d'une visite du logement fait état d'une surface habitable de 6,3 m², ainsi que de nombreux désordres (système électrique défaut-

lant et dangereux, robinetterie hors d'usage, unique fenêtre cassée et n'assurant pas l'isolement du logement, sanitaires extérieurs). Si aucun arrêté fondé sur l'article L521-2 du Code de la santé publique n'a été pris au moment des débats, le juge constate que « *la surface totalement inadaptée pour une habitation, le danger suscité par l'installation électrique, le défaut d'isolation lié à la fenêtre cassée, les sanitaires extérieurs, rendent ce studio absolument inhabitable* ». Dans ces conditions, il rejette intégralement la demande d'arriérés locatifs de la bailleresse.

Sur la demande reconventionnelle en dommages et intérêts

Le juge reconnaît l'existence d'un trouble de jouissance subi par M. P. du fait du congé illégal qui lui a été délivré d'une part et surtout en raison de l'état du logement. Il condamne la bailleresse à payer à Monsieur la somme de 1 060 euros, correspondant aux loyers versés par ce dernier (déduction faite des aides au logement) sur une période de trois ans.

TJ de Paris, jugement du 29 mars 2021 n°11-20-009228, octroi d'une indemnité de 10 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi

M. N. est assigné en procédure d'expulsion par son bailleur privé, lequel réclame la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges. Si le juge reconnaît l'existence d'une dette locative (le locataire ne pouvant pas prouver les paiements qu'il a effectués en espèces), il prend cependant en compte les désordres existants dans le logement. En effet, un rapport de visite à domicile établi par une architecte bénévole de la Fondation Abbé Pierre fait état de divers manquements à la législation en vigueur. La surface totale est 7,14m² avec un volume habitable de 19,38m² et le logement présente des désordres au niveau des canalisations, des menuiseries, des réseaux électriques, de la ventilation et des sanitaires. Le logement peut donc être qualifié de non-décent. Dans ces conditions, le juge condamne le bailleur à payer 10 000 euros de dommages et intérêts au locataire au titre de son préjudice de jouissance. Après compensation, la dette locative est ramenée de 15 000 euros à 5 000 euros.

TJ de Paris, jugement du 14 janvier 2022, n°11-21-005004, compensation entre la dette locative et les indemnités dues par le bailleur au titre du préjudice de jouissance et des charges non justifiées

Mme L. est assignée par son bailleur qui demande au juge de constater l'existence d'un bail verbal entre les parties et d'en prononcer la résiliation judiciaire en raison de l'existence d'une dette locative qu'il estime à 28 000 euros.

La locataire fait valoir qu'une partie de cette somme correspond à des charges qui n'ont pas fait l'objet d'une

régularisation et demande à titre reconventionnelle la condamnation du bailleur à lui verser 10 000 euros en réparation de son préjudice de jouissance. Elle produit deux rapports successifs du Service Technique de l'Habitat faisant état du caractère dégradé du logement et de l'absence de réalisation des travaux nécessaires entre les deux visites, pourtant espacées de 4 ans.

Dans ces conditions, **le juge constate que le bailleur a manqué à son obligation de délivrer un logement décent, causant un préjudice à la locataire qu'il évalue à 35 % du montant du loyer charges comprises**. Il condamne le bailleur à régler à ce titre la somme de 9 700 euros à la locataire. Il condamne le bailleur à réaliser les travaux nécessaires sous 4 mois.

Sur la question des charges, le bailleur n'étant pas en mesure de justifier des charges récupérables ; le juge condamne le bailleur à rembourser environ 3 000 euros à la locataire.

Le juge prévoit la compensation entre ces sommes et la dette locative de la locataire, d'un montant de 28 000 euros environ. Si la résiliation judiciaire du bail est cependant prononcée, le juge accorde 18 mois de délais à la locataire avant de quitter les lieux.

TP d'Aubervilliers, jugement du 2 septembre 2021, n°11-21-000435, Condamnation au versement de 3 500 euros au titre du préjudice de jouissance subi par la locataire du fait de la présence de plomb dans le logement

Mme H. est assignée par son bailleur privé qui demande au juge de prononcer la résiliation judiciaire du bail en raison d'une dette locative, d'un défaut d'assurance habitation et de troubles de voisinage dont la locataire serait à l'origine. Le juge prononce l'expulsion, au regard de l'existence d'une dette locative de 8 000 euros, de l'absence de reprise de paiements et du défaut de justification d'une assurance habitation. Il ne prend en revanche pas en compte les violences et menaces faites aux voisins que le bailleur allègue, à défaut de condamnation pénale.

La locataire formule une demande reconventionnelle liée au préjudice de jouissance qu'elle subit du fait de la présence de plomb dans le logement (confirmée par un arrêté préfectoral) et d'autres désordres. Elle demande 5 000 euros de dommages et intérêts. Le juge relève que le bailleur « *ne peut pas se prévaloir de l'ignorance de l'existence de peintures au plomb dans le logement, puisqu'il avait le devoir de faire réaliser un diagnostic plomb afin de s'assurer de la décence du logement* ». Il estime que **le fait d'avoir vécu pendant plusieurs mois dans un logement présentant un danger pour ses occupants a causé un préjudice à la locataire, qu'il évalue à 3 500 euros (correspondant à 15 % du loyer sur une période de 13 mois)**. Il condamne le bailleur à lui verser cette somme.

TP de Saint-Ouen, jugement du 5 novembre 2021, n°11-21-000535, Condamnation du bailleur à reloger le locataire d'un logement faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de cessation d'habiter sous astreinte de 50 euros par jour et condamnation à rembourser à la locataire les sommes indûment perçues au titre des loyers

Mme C. est assignée par sa bailleuse privée qui demande au juge de prononcer la résiliation de son bail et son expulsion. Après renvoi au fond pour précision du fondement juridique de la demande et malgré le désistement de la bailleuse, le juge a pu se prononcer sur les demandes reconventionnelles formulées par la locataire. Cette dernière soulève que depuis 2008 (soit antérieurement à son entrée dans les lieux), le logement avait fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité. En 2020, un arrêté préfectoral a mis en demeure la bailleuse de faire cesser définitivement l'occupation dans un délai d'un mois, d'assurer le logement de la locataire et de cesser de percevoir les loyers.

La locataire fait valoir que la bailleuse a manqué à son obligation de relogement dès lors que la seule proposition qu'elle lui a adressée portait sur un logement situé dans un autre département, était imprécise quant aux caractéristiques du logement et que de surcroît la bailleuse ne l'avait pas informé qu'elle devait prendre à sa charge les trois premiers mois de loyer.

Dans ces conditions, le juge relève que la bailleuse « ne justifie nullement d'avoir respecté son obligation d'assurer le relogement de Mme C. depuis l'arrêté portant mise en demeure qui lui a été notifié, en dépit de ses obligations légales et administratives ». Dans ces conditions **le juge condamne la bailleuse à reloger la locataire dans un délai d'un mois et prononce une astreinte de 50 euros par jour de retard passé ce délai.**

La locataire ayant demandé au juge de condamner la bailleuse à lui rembourser les loyers versés depuis son entrée dans les lieux, le juge relève que selon les constats du service Hygiène et Environnement de la ville, le logement est d'une superficie de 6m² et présente de nombreux désordres (équipements sanitaires non utilisables, absence de ventilation, éclairage naturel insuffisant, absence de système de chauffage intégré, installation électrique dangereuse etc.). Le juge considère que ces désordres existaient nécessairement depuis l'entrée dans les lieux de la locataire. Par conséquent, **« aucun loyer ne pouvait être perçu au titre de ce logement depuis l'entrée dans les lieux de la locataire ».** La bailleuse est donc condamnée à rembourser à Mme C. la somme de 14 000 euros, soit l'ensemble des sommes versées au titre du loyer et du dépôt de garantie.

TJ de Paris, jugement du 24 janvier 2022, n°11-20-011531, condamnation du bailleur à régler plus de 20 000 euros à sa locataire du fait de désordres rendant le logement inhabitable

Mme G. est locataire d'un logement du parc privé présentant plusieurs désordres. Relogée dans le parc social, elle assigne sa bailleuse afin d'obtenir réparation du préjudice de jouissance qu'elle a subi et de son préjudice moral. Le juge relève que la locataire a subi plusieurs dégâts des eaux en 2004 ayant entraîné des dégradations durables. Si des travaux ont été effectués, ceux-ci sont selon un architecte mandaté en 2020 par l'association Droits et Habitats « au mieux inachevés (parties de plafonds déposées et non reposées, canalisations de cuivre non encoffrées) et au pire insuffisants à assurer de manière pérenne le confort thermique du logement ainsi que le hors d'eau hors d'air ». La dégradation du logement est telle que la locataire justifie ne plus avoir été en mesure d'y vivre depuis 2018. Dans ces conditions, le juge estime que **« la réalité de son préjudice est établie et réside dans l'indisponibilité totale de la chose louée durant plusieurs années ».**

La bailleuse tente de renvoyer la responsabilité au syndicat des copropriétaires, estimant que les désordres trouvent leur source dans les parties communes. Or, le juge relève que la bailleuse « ne démontre pas avoir accompli toutes les diligences nécessaires auprès du syndicat des copropriétaires pour remédier aux troubles de jouissance subi » et que de ce fait **« elle ne peut pas se retrancher derrière le fait que ces troubles proviennent des parties communes de l'immeuble, sans d'ailleurs l'établir formellement ».**

La bailleuse est condamnée à verser 19 600 euros à sa locataire au titre du préjudice de jouissance et 2 000 euros au titre du préjudice moral.

TJ de Paris, jugement du 28 février 2022, n°11-21-012125, Condamnation du bailleur à régler 30 000 euros à son ancienne locataire d'un logement insalubre

Mme S. assigne sa société bailleuse, souhaitant obtenir réparation du préjudice subi en raison des nombreux désordres affectant le logement qu'elle a occupé durant plus de 7 ans. Elle produit un rapport du service technique de l'habitat, des échanges de correspondances avec sa propriétaire et les états des lieux d'entrée et de sortie. Ces pièces témoignent de l'existence de nombreux désordres : « absence de chauffage fonctionnel, importances traces d'humidité, moisissures, infiltrations par façade, absence d'extracteur d'air et présence de nuisibles ». Le juge estime que ces désordres qui ont perduré au moins de 2017 à 2021 - date du départ de la locataire - lui ont causé un préjudice de jouissance important indemnisable à hauteur de 50 % du loyer mensuel, soit la somme de 14 200 euros. Il condamne de surcroît la société bailleuse à régler à la locataire la somme de 2 000 euros au titre de son préjudice moral.

Constatant que la société défenderesse a retenu la somme de 630 euros versés par Madame au titre du dépôt de garantie pour « fourniture et pose suite dégradations cuisine » et ce alors que l'état des lieux de sortie ne comporte aucune mention d'une dégradation et que la société ne présente aucune pièce justificative de travaux, le juge condamne également la société à restituer à Mme S. 880 euros, correspondant au dépôt de garantie majoré.

Enfin, il condamne la société à rembourser à son ancienne locataire la somme 13 400 euros au titre des provisions sur charge qui n'ont jamais fait l'objet d'une régularisation.

Au total, la société bailleuse est donc condamnée à régler plus de 30 000 euros à son ancienne locataire.

TP du Raincy, jugement du 21 mars 2022, n°11-20-001375, compensation entre la dette locative et l'indemnisation du préjudice de jouissance du locataire

M. B. est assigné par son bailleur privé qui demande au juge de prononcer son expulsion en raison d'une dette locative. Le locataire conteste le montant de la dette et indique que le logement est insalubre, et qu'il fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité. Il fait valoir un préjudice de jouissance subi du fait de l'état du logement.

Le juge recalcule le montant de la dette locative à 5940 euros et constate que le locataire a effectivement subi un préjudice de jouissance à hauteur de 5 230 euros. En effet, il relève que les rapports produits à la fois par le service d'hygiène et par un architecte de l'association SOLIHA mettent en avant la présence de plusieurs fissures à l'intérieur et à l'extérieur du logement, ainsi que la présence d'humidité et le développement de moisissures. Il note également qu'un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité a été pris. Pour le juge, ces désordres ont nécessairement causé un préjudice indemnisable au locataire « compte tenu de la nature et de la durée des nuisances, d'une part celles affectant l'ensemble du logement s'agissant de l'humidité des infiltrations et des moisissures, constatées depuis le mois de mars 2021, et d'autre part pour la mise à disposition d'une pièce ne répondant pas aux critères d'habitabilité, qualifiée d'impropre à l'habitation (...) en raison de l'absence d'un ouvrant permettant l'éclairage et l'aération naturelle (...) ».

Après compensation, la dette locative s'élève donc à 710 euros. Le juge accorde des délais de paiement en 12 mensualités de 60 euros et le solde à la dernière mensualité.

TJ de Paris, jugement du 10 mai 2022, n°11-21-011495, Rejet de la demande d'expulsion et compensation financière entre la dette locative et l'indemnisation du préjudice de jouissance subi par la locataire d'un local impropre à l'habitation

Mme V. est assignée par son bailleur qui demande au juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire et de prononcer son expulsion en raison d'une dette locative. Le bailleur avait par le passé saisi le juge des référés d'une demande similaire et avait été débouté ; le juge ayant retenu l'existence d'une contestation sérieuse portant sur l'état du logement.

Le juge prend en compte l'attestation du Service Technique de l'Habitat qui relève que la surface habitable (4,24 m²) n'est pas conforme au décret du 30 janvier 2002. Ce manquement du bailleur a entraîné un préjudice de jouissance pour la locataire et lui donne droit à une indemnisation à hauteur de 10 800 euros, soit exactement le montant de la dette locative.

Sur la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire et d'expulsion, le juge relève que **« s'il n'est pas contesté que cette somme n'a pas été réglée par la locataire dans le délai légal, le bailleur ne saurait s'en prévaloir alors qu'il a lui-même gravement manqué à son obligation de délivrer un logement décent. Ainsi, la demande d'acquisition de la clause résolutoire et les demandes subséquentes doivent être rejetées »**.

Dans ces conditions, le bailleur est débouté de sa demande tendant à voir prononcer l'expulsion de sa locataire.

TJ de Paris, ordonnance du 1^{er} juillet 2022, n°12-21-001856, Incompétence du juge des référés pour constater l'acquisition de la clause résolutoire en présence d'une contestation sérieuse portant sur l'état du logement

M. R. est assigné par son bailleur qui demande au juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire et de prononcer l'expulsion en raison d'une dette locative. Le locataire met en avant une contestation portant sur la non décence du logement et produit un courrier adressé au bailleur à propos des désordres et des travaux à réaliser, un rapport du Service Technique de l'habitat « relatant l'absence de point d'eau au sein des lieux loués et indiquant qu'une procédure en vue d'un arrêté de cessation d'occupation du local loué lequel apparaît impropre est engagé » et enfin un rapport de visite à domicile réalisé par une architecte bénévole de la Fondation Abbé Pierre.

Face aux éléments avancés, le juge estime **« que les éléments communiqués par M. R. sont susceptibles d'instaurer un doute quant à la bonne foi de la bailleuse lors de la délivrance du commandement de payer et dans le cadre de sa demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail »** et que **« la détermination du caractère décent ou non des**

lieux loués et de la bonne foi de la bailleuse implique une appréciation juridique motivée, appréciation qui excède les pouvoirs conférés au juge des référés, juge de l'évidence, et qui nécessite un débat devant le juge du fond ».

Dans ces conditions, le juge se déclare incompétent et déboute le bailleur de ses demandes.

TJ de Paris, jugement du 8 juillet 2022, n°RG22/02003, Condamnation du bailleur à verser 3 500 euros de dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi par les locataires d'un logement non-décent

M. et Mme. B. sont assignés par leur bailleur en raison d'une dette locative, laquelle était intégralement acquittée au jour de l'audience. À titre reconventionnel, les locataires demandent condamnation du bailleur à leur verser des dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi du fait de la non-décente du logement.

Concernant la résiliation du bail et la demande d'expulsion, le juge constate que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont acquises ; la dette n'ayant pas été réglée dans le délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de payer. Cependant, il ajoute que « *le paiement intégral de la dette avant la décision du juge saisi d'une action tendant à voir constater le jeu de la clause résolutoire (...) ne saurait, sans priver le locataire des droits qu'il tient de l'article 24 de loi du 6 juillet 1989 en le plaçant dans une situation moins favorable que s'il était resté débiteur de tout ou partie de la dette, entraîner la résiliation de plein droit du bail* ». En effet, cela reviendrait à « *inciter le locataire à demeurer débiteur jusqu'au jour de la décision statuant sur la demande de résiliation du bail à la seule fin de lui permettre d'obtenir des délais paiements et de sauvegarder l'existence du contrat* ». Il déboute donc le bailleur de sa demande d'expulsion.

Concernant la demande de condamnation du bailleur au versement de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance, les locataires produisent deux rapports successifs du Service Technique de l'habitat qui font état d'une importante humidité de condensation liée à une aération permanente insuffisante. Le bailleur rejette la responsabilité sur les locataires à qui il reproche de ne pas respecter leur obligation d'entretien du logement. Le juge relève que **le bailleur n'apporte pas la preuve « d'un défaut d'entretien de la part des locataires à l'origine des moisissures mais bien d'un défaut structurel en lien avec le système d'aération permanent (...) ce manquement à l'obligation de délivrance sera en conséquent retenu »**. Dans ces conditions, le ménage a été indemnisé à hauteur de 3 500 euros.

TP de Juvisy sur Orge, jugement du 21 avril 2022, n°11-20-001605, condamnation à payer 5 000 euros au locataire d'un logement non décent en réparation du préjudice de jouissance et du préjudice moral

M. S. est assigné par sa bailleuse privée qui demande au juge de valider le congé qu'elle lui a adressé aux motifs d'un retard de paiement des loyers, d'un manque d'entretien du logement et de dégradations des meubles. Elle demande également condamnation du locataire à lui verser des dommages et intérêts en réparation de son préjudice moral. Le juge la déboute de toutes ses demandes, considérant d'une part que la dette de 700 euros a été remboursée dans le délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de payer et d'autre part que la bailleuse « *ne démontre pas que Monsieur S. aurait manqué à son obligation d'entretien des lieux loués ou qu'il aurait dégradé le logement ou certains de ses équipements* ». Dans ces conditions, le congé délivré par la bailleuse, qui n'est pas étayé par des éléments sérieux, est déclaré nul et l'absence de préjudice moral est relevé.

Le locataire demande à titre reconventionnel que la bailleuse soit condamnée à lui verser des dommages et intérêts en réparation de son trouble de jouissance et de son préjudice moral. Il fait valoir que le logement présente d'importants désordres attestés par un rapport d'un inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et qu'un arrêté préfectoral a imposé à sa bailleuse de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation du logement et de le reloger.

Le juge constate l'ampleur des désordres (bouches d'extraction d'air vicié non efficaces, présence d'humidité et de moisissures, présence de nuisibles, mauvaise évacuation des eaux usées, dysfonctionnements électriques) et relève que la bailleuse ne justifie pas avoir effectué les travaux nécessaires malgré les demandes faites en ce sens par le service communal d'hygiène. Il condamne la bailleuse à verser 4 000 euros à M. S. en réparation de son préjudice de jouissance. De plus, il constate que la bailleuse s'est montrée menaçante à l'encontre de son locataire à travers des courriers dans lesquels elle le menace d'engager une procédure de saisie à son encontre ou encore d'informer son employeur des dégradations et de la dette qu'elle invoque. **Ces menaces, ajoutées à l'introduction de la procédure qualifiée de « particulièrement abusive », ont causé un préjudice moral au locataire que le juge indemnise à hauteur de 1 000 euros.**

Enfin, le juge condamne la bailleuse à régler à Monsieur une indemnité correspondant à trois mois du nouveau loyer afin de couvrir ses frais de réinstallation, comme prévu par l'arrêté préfectoral applicable.

TA de Paris, jugement du 9 avril 2019, n° 1819670/4 – Annulation d’une décision de rejet de la commission de médiation au motif d’un refus de proposition de logement social

Mme L. a déposé un recours « DALO » auprès de la commission de médiation de Paris, au motif de suroccupation avec enfant mineur. Suite au refus du « DALO » de la part de la commission de médiation au motif qu’elle a refusé le 6 octobre 2013 une proposition de logement social situé en rez-de-chaussée, Mme L. a saisi le tribunal administratif d’un recours en annulation contre cette décision, avec l’aide d’un avocat du réseau de l’ESH.

Le TA de Paris a annulé la décision de la commission de médiation et a enjoint celle-ci de réexaminer la demande dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, retenant une erreur d’appréciation, dès lors qu’elle a reconnu la situation de suroccupation du logement. En effet, selon le juge administratif, la commission de médiation devait en principe reconnaître le caractère prioritaire et urgent de la demande de Mme L., en précisant que *« il s’ensuit que le refus par Mme L. de la proposition de logement de Paris Habitat, en date du 6 octobre 2013, doit être regardé, dans les circonstances particulières de l’espèce, comme étant fondé sur un motif légitime »* et que *« cet unique refus est intervenu plus de cinq années avant la date de la décision attaquée »*.

TA de Paris, jugement du 14 mai 2019, n° 1901835/4 – Annulation d’une décision de rejet de la commission de médiation d’une demande de « DAHO » qui était fondée sur son aptitude à intégrer un logement

Mme P. a déposé un recours « DALO » et « DAHO » auprès de la commission de médiation de Paris, après une expulsion de son domicile sans solution de relogement. Suite à la reconnaissance du « DALO » mais au refus du « DAHO » de la part de la commission de médiation au motif que *« les éléments fournis à l’appui de son recours font apparaître que la requérante semble relever davantage du logement que de l’hébergement »*, Mme P. a saisi le tribunal administratif d’un recours en annulation contre cette décision, avec l’aide d’un avocat du réseau de l’ESH.

Le TA de Paris a annulé la décision de la commission de médiation et a enjoint celle-ci de réexaminer la demande dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, retenant une erreur d’appréciation. Le juge administratif a ainsi considéré que *« la commission de médiation a commis une erreur d’appréciation, au regard de la situation de cette famille à la date à laquelle elle a statué le 29 novembre 2018,*

en se bornant à se fonder, pour rejeter la demande d’hébergement, sur la circonstance que la requérante bénéficiait d’une décision favorable de la commission en matière de logement ». Le TA de Paris a également rappelé que : *« la commission peut légalement tenir compte de la circonstance que l’intéressé dispose déjà d’un logement, à condition que, eu égard à ses caractéristiques, au montant de son loyer et à sa localisation, il puisse être regardé comme adapté à ses besoins »*.

TA de Paris, jugement du 29 mai 2019, n° 1900657/4 – Annulation d’une décision de rejet de la commission de médiation d’une demande de « DALO » qui était fondée sur son inaptitude à intégrer un logement

Mme B. a déposé un recours « DALO » et « DAHO » auprès de la commission de médiation de Paris. Suite à la reconnaissance du « DAHO » mais au refus du « DALO » de la part de la commission de médiation au motif que *« les éléments fournis à l’appui de son recours font apparaître que la situation du requérant relève davantage de l’hébergement que du logement »*, Mme B. a saisi le tribunal administratif d’un recours en annulation contre cette décision, avec l’aide d’un avocat du réseau de l’ESH.

Le TA de Paris a annulé la décision de la commission de médiation et a enjoint celle-ci de réexaminer la demande dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision, retenant une erreur d’appréciation. En effet, le juge précise que si la commission de médiation peut prévoir une mesure d’hébergement qu’elle estime mieux adaptée à la situation du demandeur ou prévoir une mesure temporaire d’hébergement en cas de situation d’urgence, *« compte tenu du parcours de l’intéressé et de la nécessité pour lui de disposer d’un logement pérenne, la commission de médiation de Paris a commis une erreur d’appréciation, dans les circonstances de l’espèce, en estimant que la situation exposée par l’intéressé relève davantage de l’hébergement que du logement »*.

TA de Paris, jugement du 7 mai 2019, n° 1712318/3-2 – Recours indemnitaire DALO : appréciation du préjudice pour troubles dans les conditions d’existence

Reconnue prioritaire au titre du « DALO » en vertu d’une décision du 4 mars 2011 mais n’ayant reçu aucune proposition de logement, Mme L. saisit le tribunal administratif de Paris d’un recours aux fins de faire condamner l’Etat à lui verser une indemnité. Par un jugement du 19 janvier 2016 le tribunal administratif a condamné l’Etat à réparer les préjudices subis par Mme L. du fait de la carence fautive de l’Etat à la reloger.

Le tribunal accueille de nouveau favorablement le recours indemnitaire de Mme L. en reconnaissant qu'elle justifie avoir des troubles dans ses conditions d'existence lui ouvrant droit à réparation du fait qu'elle est toujours logée dans un logement suroccupé avec ses trois enfants et qu'une procédure d'expulsion a été engagée à son encontre depuis le mois de janvier 2019. Le juge a fait une appréciation des préjudices subis par M. B. en mettant à la charge de l'État une somme de 10 200 euros.

TA de Paris, jugement du 23 mai 2019, n° 1815917/6-3 – Recours indemnitaire DALO : appréciation du préjudice pour troubles dans les conditions d'existence

Reconnu prioritaire au titre du DALO en vertu d'une décision du 27 mai 2011 mais n'ayant reçu aucune proposition de logement, Monsieur B. saisit le tribunal administratif de Paris d'un recours aux fins de faire condamner l'État à lui verser une indemnité.

Le tribunal accueille favorablement sa demande en reconnaissant qu'il justifie avoir des troubles dans ses conditions d'existence lui ouvrant droit à réparation du fait qu'il a occupé jusqu'au 18 juillet 2018 « *avec sa femme et leurs trois enfants un logement d'une superficie de 24 m², logement suroccupé et par ailleurs affecté de nombreux désordres résultant notamment d'une installation électrique défectueuse et d'un dégât des eaux en 2016, et s'est ainsi trouvé dans une situation d'urgence* ». Le juge a fait une appréciation des préjudices subis par M. B. en mettant à la charge de l'État une somme de 20 000 euros.

TA de Montreuil, jugement du 17 septembre 2019, n°1809579 – Appréciation du préjudice subi dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO

Mme K., reconnue prioritaire DALO en mars 2016 car elle était dépourvue de logement, saisit le tribunal administratif de Montreuil d'un recours aux fins de faire condamner l'État à lui verser une indemnité, n'ayant pas été relogée dans le cadre du DALO dans le délai de 6 mois imparti par le code de la construction et de l'habitation.

Pour évaluer le préjudice subi par Mme, le juge relève que la carence de l'État dans son obligation de faire une proposition de logement à Mme « a causé à Mme et à ses enfants mineurs des troubles de toutes natures dans leurs conditions d'existence ». De plus, il constate que si Mme a été relogée en mai 2019, ils'agit d'un relogement hors du cadre du dispositif DALO et que le logement en question est inadapté à sa composition familiale (65m² pour une famille de sept personnes). Le juge fixe à 14 000 euros l'indemnisation due par l'État.

TA de Montreuil, jugement du 19 novembre 2019, n°1809436 – Appréciation du préjudice subi dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO

Mme Y., reconnue prioritaire pour un relogement au titre du DALO sur le critère du délai anormalement long, n'a pas obtenu de proposition de logement par le préfet dans le délai de six mois imparti par le code de la construction, ni dans celui fixé par le juge administratif dans le cadre du recours injonction qu'elle a engagé. Elle saisit donc à nouveau le juge administratif et lui demande de condamner l'État à lui verser une indemnité en réparation du préjudice causé par cette absence de logement. Pour évaluer le préjudice subi par la requérante, le juge relève la suroccupation du logement (2 adultes et 3 enfants mineurs dans un logement de 40 m²), ainsi que la non-décence de ce logement attestée par un rapport d'un inspecteur de salubrité. Il condamne l'État à verser 13 000 euros à Mme Y.

TA de Montreuil, jugement du 31 décembre 2019, n° 1812830 – Recevabilité de la demande d'indemnisation du conjoint du demandeur décédé en cours d'instance dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO

M. W. a été reconnu comme prioritaire au titre du DALO en avril 2013, la commission de médiation estimant qu'il devait être relogé en urgence avec sa femme et leurs enfants mineurs. En l'absence de proposition de logement et ce malgré une décision du tribunal administratif de mai 2014 enjoignant le préfet d'assurer le logement du ménage, M. et son épouse ont saisi le juge administratif d'un recours aux fins de faire condamner l'État à leur verser une indemnité. M. W. est décédé avant l'audience. Son épouse a renouvelé la demande de logement social en son nom propre.

Le juge relève que « *si la responsabilité de l'Etat n'est en principe engagée qu'à l'égard du seul demandeur ayant déposé un recours devant la commission de médiation, il peut en aller différemment si le foyer familial concerné par la décision de la commission est par la suite dissous, notamment en raison du décès du bénéficiaire de la décision de la commission de médiation. Dans ces conditions, le conjoint du demandeur est recevable à engager la responsabilité de l'Etat pour les préjudices qu'il a lui-même subis, à condition qu'il ait figuré parmi les bénéficiaires de la décision de la commission* ».

Le juge fixe à 7 125 euros l'indemnisation due par l'État à Mme W.

TA de Paris, jugement du 31 janvier 2020, n° 196791/4 – Injonction à la COMED de reconnaître un requérant prioritaire au titre du DAHO

Mme K. saisit le tribunal administratif d'une demande d'annulation de la décision de la COMED qui a refusé de reconnaître le caractère prioritaire et urgent de sa

demande d'hébergement au motif qu'elle était déjà hébergée chez sa fille. Le juge relève que le logement de sa fille est un F3, déjà occupé par deux adultes et quatre enfants, et n'est donc pas adapté pour y héberger un adulte supplémentaire. De surcroît, il relève que Mme est en situation de handicap et fragilité psychologique. Au regard de ces éléments, il annule la décision de la COMED et enjoint à cette dernière de reconnaître Mme prioritaire pour l'accès à une structure d'hébergement.

TA de Paris, jugement du 06 octobre 2020, n°1927633/4, Annulation d'une décision de rejet d'un recours DALO motivée par l'incohérence au niveau de la composition familiale et l'absence de production de pièces justificatives

Mme O. saisit la commission DALO de Paris en vue de se voir désignée comme prioritaire et devant être relogée d'urgence, avec sa famille. Elle fait valoir qu'elle est dépourvue de logement personnel et qu'elle est hébergée depuis plus de 6 mois dans un logement provisoire dont la superficie est trop petite au regard de la composition familiale.

La COMED rejette son recours DALO au motif que Madame n'a pas produit les pièces complémentaires demandées, en particulier un avis d'imposition pour un de ses enfants majeurs. Saisi par Madame d'un recours en annulation, le juge administratif relève que le fait de produire un avis d'imposition ne fait pas partie des formalités obligatoires prévues. Dès lors que Madame a fourni des documents permettant de justifier des ressources de la famille, la COMED a commis une erreur de droit en rejetant son recours au motif de l'incomplétude de son dossier.

Par ailleurs la COMED retient également, pour rejeter le recours, l'incohérence au niveau de la composition familiale. Le juge administratif reconnaît qu'il y a une incohérence au niveau de la date de naissance de l'un des enfants (date différente sur la demande de logement social et sur le formulaire DALO) mais relève que la bonne date de naissance figurait sur la pièce d'identité de l'enfant en question. Enfin, le préfet fait valoir que l'un des enfants ne devrait plus apparaître sur la demande de logement social car il a trouvé une solution personnelle de relogement. Le juge retient que « *cette circonstance est postérieure à la date de la décision en litige* » et se trouve donc « *sans incidence sur la légalité de la décision en litige* ».

Au regard de ces éléments, le juge annule la décision de la COMED et enjoint au préfet de la saisir à nouveau afin qu'elle prenne une décision de reconnaissance DALO.

TA de Paris, jugement du 20 octobre 2020, n°2002966/4, Annulation d'une décision de rejet d'un recours DALO motivée par le fait que le requérant est déjà logé dans le parc social

M. D. saisit la commission DALO de Paris en vue de se voir désigné comme prioritaire et devant être relogé d'urgence, avec sa famille. Il fait valoir une situation de suroccupation dans son logement, associée à la présence d'enfants mineurs (2 enfants et 2 adultes dans un logement d'une pièce d'une surface de 27,4 m²). La COMED reconnaît que Monsieur remplit les conditions pour être reconnu prioritaire DALO sur le critère de la suroccupation mais rejette son recours au motif qu'il est déjà locataire du parc social et que sa demande relève d'une mutation.

M. D. saisit le juge administratif d'un recours en annulation contre la décision de la commission DALO. Le juge rappelle que le fait qu'il soit déjà logé dans le parc social « *n'exclut pas que M. puisse être désigné comme prioritaire et devant être relogé d'urgence, si son logement présente les caractéristiques mentionnées à l'article R.441-1-14-1 du code de la construction et de l'habitation* ». Au regard de la situation de suroccupation, le juge annule donc la décision de la COMED et enjoint au préfet de saisir à nouveau la COMED afin que celle-ci prenne une décision de reconnaissance DALO.

Malgré plusieurs décisions rendues par le tribunal administratif de Paris en ce sens, la COMED n'a pas à ce jour fait évoluer ses pratiques et continue de rejeter régulièrement les recours DALO présentés par des requérants déjà logés dans le parc social.

TA de Paris, jugement du 22 janvier 2021, n°1901942/3-1, octroi de 11 900 euros d'indemnités à la requérante dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO

Mme L. a été reconnue prioritaire au titre du DALO en avril 2017. Deux propositions de logement lui ont été faites mais n'ont pas abouti.

Mme et sa famille ont finalement été expulsés en aout 2018, quelques mois après un jugement du tribunal administratif enjoignant au préfet de reloger le ménage.

Pour évaluer les troubles dans les conditions d'existence de Mme, le juge prend en compte la composition familiale (couple avec deux enfants en bas âge), leurs conditions d'hébergement précaire suite à l'expulsion (une chambre d'hôtel avec un lit double, un lit simple et un lit de bébé, très éloigné du lieu de scolarisation des enfants) ainsi que les conséquences de ces conditions d'hébergement sur l'état de santé de Mme. En effet, Mme souffre d'un diabète de type 1, état de santé peu compatible avec un hébergement dans un hôtel présentant un accès difficile à l'espace cuisine collectif.

Le juge accorde la somme de 11 900 euros à la requérante en réparation des troubles subis dans ses conditions d'existence du fait de la carence de l'État.

TA de Paris, ordonnance du 29 mars 2022, n°2127123/4, injonction faite au préfet de reloger une personne prioritaire DALO en faisant usage de son pouvoir d'attribution directe sur son contingent

Mme T. est reconnue prioritaire au titre du DALO. Dans ce cadre, elle est positionnée par la préfecture sur un logement social du bailleur X. La candidature de Mme est rejetée par la commission d'attribution.

Mme saisit le juge administratif, en lui demandant d'enjoindre le préfet à la reloger en faisant usage des pouvoirs qu'il tient de l'article L441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui prévoit s'agissant des personnes reconnues prioritaires DALO que « en cas de refus de l'organisme [bailleur] de loger le demandeur, le représentant de l'Etat qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation (...) ».

Le juge rappelle qu'en cas de refus d'attribution d'un logement sur lequel le préfet l'avait désigné, le demandeur prioritaire au titre du DALO a la possibilité d'engager un recours injonction visant à ce que le juge ordonne au préfet de faire usage de ce pouvoir ; et ce que le demandeur ait déjà ou non engagé un recours injonction préalable. Le juge rappelle à cet égard que **les dispositions qui font du préfet le garant du droit au logement opposable font peser sur ce dernier une obligation de résultat.**

Dans ces conditions, et au regard du fait que depuis le refus d'attribution opposé par le bailleur social X, la situation de Mme T. n'a pas évolué, le juge affirme qu'il « y a lieu d'enjoindre au préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris d'assurer le logement de Mme T. en faisant usage de ses pouvoirs qu'il tient des dispositions du II de l'article L.441-2-3 du CCH ». Cette injonction est accompagnée d'une astreinte de 350 euros par mois de retard.

TA de Paris, ordonnance du 15 avril 2022, n°2202986, versement d'une provision de 20 000 euros au requérant reconnu prioritaire DALO et non relogé dans le délai imparti

M. D. est reconnu prioritaire au titre du DALO, au motif de l'absence de domicile personnel, en 2011. Il finit par trouver un logement dans le parc privé en 2021 ; faute d'avoir été relogé dans le parc social au titre du DALO. Il saisit le juge des référés en lui demandant de lui accorder une provision de 20 000 euros sur le fondement de l'article R.541-1 du Code de justice administrative qui prévoit que « le juge des référés peut, même en l'absence d'une demande au fond, accorder une provision au créancier qui l'a saisie lorsque l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable ».

Le juge rappelle qu'en matière de DALO, « la carence fautive de l'Etat à exécuter cette décision dans le délai imparti engage sa responsabilité à l'égard du

demandeur, au titre des troubles dans les conditions d'existence résultant du maintien de la situation qui a motivé la décision de la commission ».

En l'espèce, « eu égard aux troubles dans les conditions d'existence de l'intéressé résultant de l'absence de logement depuis le 25 septembre 2011, l'existence de l'obligation dont se prévaut M. D. doit être regardée comme non sérieusement contestable à hauteur de la somme de 10 000 euros ». Le juge condamne le préfet au paiement d'une provision de 10 000 euros au requérant.

TA de Paris, jugement du 30 mars 2022, n°2116076-/4-1, annulation d'une décision de la Commission DALO (rejet d'une proposition antérieure de logement et critère du délai anormalement long)

M.A a saisi la Commission de médiation DALO de Paris en vue de voir reconnaître le caractère urgent et prioritaire de son relogement. Son recours a été rejeté aux motifs que « le requérant ayant refusé le 27 mai 2013 une proposition de logement de ELOGIE-SIEMP, situé (...) lui faisant perdre le bénéfice du délai anormalement long remontant au 16 mai 2008. Son délai anormalement long d'attente est donc désormais de neuf ans à compter de la date de son refus de proposition pour une typologie de logement correspondant à sa demande (T2/T3), conformément à l'arrêté préfectoral du 10 août 2009 », « les éléments fournis à l'appui de son recours ne permettent pas de caractériser les situations de menace d'expulsion et d'urgence invoquées, le requérant n'ayant pas produit de jugement d'expulsion » et enfin « le requérant a produit des photos à l'appui de son recours afin de faire constater la situation d'urgence, ces éléments ne permettent pas de caractériser l'insalubrité invoquée, cette dernière n'étant pas démontrée par la production d'un rapport d'une autorité administrative (Service Technique de l'Habitat, rapport du directeur de l'Agence Régionale de Santé, arrêté préfectoral d'insalubrité...) ».

M. A. saisit le juge administratif en vue de faire annuler la décision de la Commission. Le juge constate que la commission de médiation de Paris ne s'est pas prononcée sur le bien-fondé du refus opposé par M. à cette proposition de logement, qui n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'une radiation.

« Dans ces conditions, la commission de médiation de Paris, en retenant l'absence d'urgence au motif que l'intéressé ne justifiait pas d'un délai d'attente supérieur au délai de neuf ans, applicable dans son cas, fixé par l'arrêté du 10 août 2009, alors qu'il ne ressort d'aucun texte que le refus d'une proposition de logement ferait perdre le bénéfice de l'ancienneté de sa demande de logement social, a entaché la décision attaquée d'une erreur de droit. »

En conséquence, le juge annule la décision litigieuse et enjoint à la Commission DALO de réexaminer le recours de M. A. dans un délai de deux mois.

TA de Montreuil, jugement du 17 juin 2022, n°2112795, annulation d'une décision de la Commission DALO (critère : hébergé chez un tiers)

Mme F. a saisi la Commission de médiation DALO de Seine Saint Denis en vue de voir reconnaître le caractère urgent et prioritaire de son relogement. Son recours a été rejeté aux motifs que « *la procédure de relogement n'a pas eu le temps de produire ses effets car la demande de logement social n'a pas encore fait l'objet d'un renouvellement* » ; que si Mme indique être hébergée chez son frère, la Commission considère que « *au regard des éléments fournis, l'hébergement ne présente pas de caractère inadapté. L'urgence à être relogée n'est donc pas démontrée* ». Mme a engagé un recours gracieux contre cette décision, lequel a été rejeté au motif que « *les éléments fournis à l'appui du recours sont insuffisants* » et « *que le demandeur déclare être dépourvu de logement mais ne le justifie pas* ».

Mme saisit le juge administratif en vue de faire annuler la décision de la Commission. Le juge constate que Mme « **accueillie à (...) depuis juillet 2020 dans le logement de son frère, qui est handicapé, est dépourvue de logement. Elle justifie, par ailleurs, que le logement occupé par son frère, de type T2, n'est pas adapté à ses besoins, l'intéressée ne pouvant disposer d'une pièce pour elle dans ledit logement.** » **Par ailleurs « nonobstant le caractère récent de l'inscription de Mme en tant que demandeur de logement social et l'absence d'éléments précis et circonstanciés quant à sa situation**

sociale, la requérante est fondée à soutenir que c'est à tort que la commission a rejeté son recours amiable en vue d'une offre de logement et rejeté son recours gracieux. »

Le juge annule les deux décisions litigieuses et enjoint à la Commission DALO de réexaminer le recours de Mme dans un délai de trois mois.

TA de Paris, jugement du 4 juillet 2022, n°2103839/4-2, 7 000 euros d'indemnités obtenues dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO

Mme T. est reconnue prioritaire au titre du DALO depuis janvier 2019, au titre de la menace d'expulsion. Après avoir engagé un recours injonction, ayant donné lieu à une condamnation du préfet de la reloger sous astreinte de 350 euros par mois de retard, Mme saisit le juge administratif dans le cadre d'un recours indemnitaire.

Le juge relève que « *la situation ayant motivé la décision de la commission de médiation a pris fin [au moment où] Madame a quitté son logement. Il résulte néanmoins de l'instruction que Mme T. vit dans des conditions précaires, devant partager une chambre avec ses deux enfants pour un loyer de 750 euros par mois* ». **Au regard des troubles dans les conditions d'existence de Madame, qui « perdurent du fait de la carence de l'État », le juge condamne l'État à lui verser 7 000 euros.**

ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

Tribunal administratif de Paris, jugement du 10 janvier 2020, n°1904129/6-1, Annulation d'un refus d'attribution de logement social motivé par des ressources insuffisantes du demandeur

Mme L., menacée d'expulsion suite à la résiliation de son bail en raison d'une dette locative, a été reconnue prioritaire pour un relogement au titre du DALO. Dans ce contexte, sa candidature présentée devant la commission d'attribution du bailleur social X. a été refusée au motif qu'elle disposait de ressources insuffisantes car Mme avait saisi la Banque de France dans le cadre d'un dossier de surendettement.

Le juge administratif annule le refus d'attribution du logement à Mme au motif qu'il « *ne résulte d'aucune disposition législative ou réglementaire, ni que l'attribution d'un logement social puisse être subordonnée au respect d'une condition de ressources minimales ni que, pour apprécier les ressources d'un demandeur au regard de son taux d'effort, la commission d'attribution d'un organisme de logement social puisse tenir compte d'un plan d'apurement de dettes locatives arrêté par la Banque de France* ».

Tribunal administratif de Paris, jugement du 10 janvier 2020, n°1821939/6-1, Annulation d'un refus d'attribution de logement social motivé par le caractère incomplet du dossier présenté par le demandeur

Mme L., menacée d'expulsion suite à la résiliation de son bail en raison d'une dette locative, a été reconnue prioritaire pour un relogement au titre du DALO. Dans ce contexte, sa candidature présentée devant la commission d'attribution du bailleur social X. a été refusée au motif que Mme n'avait pas transmis à la commission un plan d'apurement de ses dettes approuvé par la Banque de France et que son dossier était donc incomplet.

Le juge administratif annule le refus d'attribution du logement à Mme au motif que « *la production par le demandeur d'un plan d'apurement des dettes ne peut être exigée que lorsque le motif de la demande de logement social est constituée par des difficultés financières rencontrées par un accédant à la propriété* ». En l'espèce, Mme n'étant pas dans cette situation, la commission ne pouvait pas lui demander la production d'un tel document.

TA de Montreuil, jugement du 11 janvier 2021, n°18010718, Annulation d'une décision de refus d'attribution d'un logement social motivé par un reste à vivre insuffisant

La Préfecture propose à Mme T. un logement social. La Commission d'attribution des logements (CAL) du bailleur X rejette cette candidature, au motif que le reste à vivre par jour et par personne est inférieur à 10 euros, et donc insuffisant.

Mme. T. saisit le tribunal administratif d'un recours en excès de pouvoir, estimant que la CAL ne pouvait pas légalement se fonder sur ce motif pour rejeter sa candidature.

Le juge rappelle la méthode de calcul du taux d'effort des demandeurs de logements sociaux, prévue par l'article R.441-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, et dont l'objectif est justement d'éviter que les personnes ayant de modestes ressources ne soient exclues du processus d'attribution de logements sociaux.

En l'espèce, le taux d'effort de la famille est de 13,2 %. Or, le juge constate que « pour refuser d'attribuer à l'intéressée le logement sollicité, la CAL n'a pas tenu compte de ce taux d'effort mais s'est fondée exclusivement sur l'insuffisance du reste à vivre par jour et par personne ». Aussi, le juge annule la décision de la CAL et l'enjoint à réexaminer la candidature de Mme T. dans un délai de 2 mois.

TA de Paris, jugement du 30 juin 2021, n°2018249/6-1, condamnation d'un bailleur social à indemniser la requérante en raison d'un refus d'attribution de logement social annulé par le tribunal administratif

Mme L. est reconnue prioritaire au titre du DALO en raison de la menace d'expulsion dont elle fait l'objet. En décembre 2017, la commission d'attribution des logements du bailleur X refuse de lui attribuer un logement au motif que son dossier serait incomplet, en l'absence de production d'un plan d'apurement de sa dette locative. En 2018, la CAL refuse à nouveau d'attribuer un logement à Mme au motif que les ressources de cette dernière seraient insuffisantes au regard de l'existence d'une dette locative.

En janvier 2020, le tribunal administratif annule la première décision, considérant que la CAL ne pouvait se fonder sur le motif de l'absence de plan d'apurement pour considérer son dossier comme incomplet. En janvier 2020, le tribunal annule également la deuxième décision, rappelant qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoyait que l'attribution d'un logement social puisse être subordonnée à des ressources minimales ou que l'existence d'un plan d'apurement puisse être prise en compte pour le calcul du taux d'effort du demandeur.

Suite à ces deux décisions, Mme L. saisit à nouveau le tribunal administratif en vue d'être indemnisée du préju-

dice qu'elle a subi du fait de ces deux refus d'attribution de logements par la suite annulés ; alors qu'elle faisait l'objet d'une procédure d'expulsion de son logement.

Le juge constate que le bailleur a engagé sa responsabilité à l'égard de Mme du fait des illégalités fautes qu'il a commises. Il estime que « la faute commise par cette société en refusant d'attribuer un logement à Mme L., alors que celle-ci a finalement obtenu un logement, doit être regardée comme ayant privé celle-ci d'une chance sérieuse d'obtenir un logement pour lequel elle avait été reconnue prioritaire et de mettre ainsi fin à une menace d'expulsion qui pesait sur elle ». Le juge condamne donc le bailleur à verser à Mme 1 500 euros en réparation des troubles subis dans ses conditions d'existence.

CA de Paris, arrêt du 01 juin 2021, n° 18/04338, Condamnation au paiement de 10 000 euros de dommages et intérêts suite à un refus illégal de transfert de bail

Les locataires en titre d'un logement social décèdent. Leur fils, qui occupait depuis toujours le logement avec eux ainsi qu'avec sa fille, demande au bailleur le transfert du bail à son nom. Le bailleur refuse, considérant que le logement n'est pas adapté à la configuration ; s'agissant d'un T6. Il propose un autre logement plus petit à M. M., que ce dernier accepte. Mais le bailleur revient sur sa proposition et refuse de lui attribuer ce logement, au motif que M. M. « n'était pas prioritaire pour être attributaire d'un T3 compte tenu de sa situation sociale et patrimoniale ». Le bailleur engage une procédure d'expulsion contre M. M et obtient gain de cause en première instance. M.M. interjette appel de ce jugement et demande à la Cour d'appel de condamner le bailleur à lui verser 10 000 euros de dommages et intérêts. S'étant relogé, il ne formule pas de demande tenant à la signature d'un nouveau bail.

La Cour d'appel rappelle que l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'en cas de demande de transfert du bail par un descendant du locataire et d'inadaptation de la typologie du logement à sa configuration familiale, **la seule condition pouvant justifier un refus de la part du bailleur tend aux ressources du demandeur.** En l'espèce, M. M. est allocataire de l'Allocation de solidarité spécifique. Le juge rappelle que son patrimoine n'aurait pas dû être pris en compte pour écarter sa demande ; et qu'au demeurant celui-ci est très modeste et ne lui permettrait pas de se loger avec sa fille.

Alors que le bailleur fait valoir qu'il n'a aucune obligation de proposer un logement plus petit, le juge rejette cet argument étant donné qu'une proposition avait été faite et accepté par M.M, attestant du fait que « ce logement était possible ».

Dans ces conditions, et considérant que le refus illégal du bailleur de conclure un bail sur le logement qui avait été proposé a causé un préjudice à M. M. en ne lui permettant pas de bénéficier des aides au logement et en aggravant son endettement ; **le juge accorde à M. M. 10 000 euros de dommages et intérêts.**

SURENDETTEMENT

TJ de Paris, jugement du 10 mai 2021, n°11-20-006935, nullité pour défaut de pouvoir d'un recours à l'encontre de la décision de recevabilité d'un dossier de surendettement

Mme B., locataire endettée, a déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France, déclaré recevable. La société F., administrateur de biens, conteste la décision de recevabilité de ce dossier auprès du juge du surendettement, en indiquant représenter la société bailleuse de Mme.

Le juge rappelle que « *un mandataire tel qu'une agence immobilière, qui ne se trouve pas énuméré par la liste limitative de l'article 762 du code de procédure civile, ne peut ni former un recours en contestation devant le*

juge des contentieux de la protection pour le compte d'un bailleur, ni davantage représenter celui-ci à un audience ». Il ajoute que « *le fait que la commission ait écrit directement au gestionnaire locatif ne permettait nullement à ce dernier de former un recours régulier pour le compte du propriétaire* », et qu'il appartenait en revanche à ce gestionnaire de prévenir le propriétaire afin que ce dernier puisse, le cas échéant, engager un recours.

Dans ces conditions, le juge prononce la nullité du recours engagé pour défaut de pouvoir.

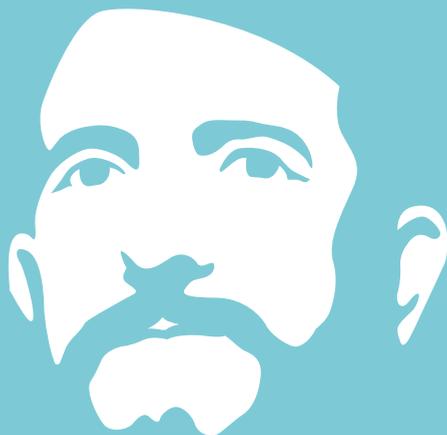
RAPPORTS LOCATIFS

TJ de Paris, jugement du 11 mai 2021, n°11-20-007037, irrecevabilité de l'action visant une réévaluation à la hausse du loyer engagée avant que la commission de conciliation ne se soit prononcée

Mme. T. est assignée par son bailleur, suite à son refus de réévaluation à la hausse de son loyer proposé par ce dernier.

Le juge constate que si la commission de conciliation a bien été saisie avant assignation, le bailleur a cependant délivré cette dernière avant expiration du délai laissé à la commission pour se prononcer.

Dans ces conditions, le juge déclare l'action irrecevable, considérant qu'« *aucun motif d'ordre sanitaire n'est de nature à justifier l'irrespect des délais édictés par les dispositions d'ordre public* ».



Être humain !



DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville. 75019 Paris

Téléphone 01 55 56 37 00

Télécopie 01 55 56 37 01

AGENCE RÉGIONALE ÎLE-DE-FRANCE / ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT

78/80, rue de la Réunion - 75020 Paris

Téléphone 01 44 64 04 40

ile.de.france@fondation-abbe-pierre.fr

fondation-abbe-pierre.fr