



# Supplément JURIDIQUE

## Espace Solidarité Habitat (ESH)

78/80 rue de la Réunion - 75020 Paris - Tél. : 01 44 64 04 40 [www.fondation-abbe-pierre.fr](http://www.fondation-abbe-pierre.fr)

Pour recevoir la décision de justice au format PDF

envoyez un courriel à [esh.fap@fap.fr](mailto:esh.fap@fap.fr)

### Décisions obtenues par des ménages accompagnés par l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre

#### PRÉVENTION DES EXPULSIONS

##### 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<sup>er</sup> au 12<sup>e</sup> mois, puis mensualités de 50 euros du 13<sup>e</sup> au 35<sup>e</sup> 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.

##### 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 délivré. 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.

##### 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.**

## CONGÉ

**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 bailleuse 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 bailleuse 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 bailleuse est déboutée de l'ensemble de ses demandes.

**TJ de Paris, jugement du 04 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.

## HABITAT INDIGNE

**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 m<sup>2</sup>) 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<sup>er</sup> 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.

**Décisions obtenues par ménages accompagnés dans le cadre du réseau ADLH (Accompagnement aux droits liés à l'habitat) et/ou des avocats du réseau de la Fondation Abbé Pierre**

## PRÉVENTION DES EXPULSIONS

**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'expulsion 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.



### **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.

## **DALO**

### **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 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.



### 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.

## HABITAT INDIGNE

### 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.