



# 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 [myvon@fondation-abbe-pierre.fr](mailto:myvon@fondation-abbe-pierre.fr)

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

#### PRÉVENTION DES EXPULSIONS

**TJ de Paris, n°RG22/00647, jugement du 26 août 2022, rejet de la demande de résiliation du bail fondée sur le défaut d'occupation paisible du logement et défaut d'entretien du logement**

Mme C. est assignée par son bailleur qui demande au juge de prononcer la résiliation du bail pour défaut d'occupation paisible du logement. Madame est atteinte du syndrome de Diogène, et avait donc accumulé de nombreux objets et affaires dans le logement, rendant les déplacements impossibles. Le juge relève que **Mme fait l'objet d'un suivi par un psychiatre, que le logement a été débarrassé et nettoyé et que dans ces conditions les manquements invoqués par le bailleur ne sont plus d'actualité.** Dans ces conditions, la demande de résiliation du bail est rejetée.

Le bailleur demande également la résiliation du bail au motif que la locataire n'aurait pas entretenu le logement et aurait laissé les installations sanitaires se dégrader. Le juge relève que le logement n'a fait l'objet d'aucune rénovation depuis 44 ans et se trouve donc dans un état de vétusté qui n'est pas imputable à la locataire mais au bailleur. Le juge précise que **« la bailleuse ne saurait se retrancher derrière le défaut d'information du locataire »**, ayant visité le bien avant l'achat. De plus, le prix d'acquisition très faible du logement **« atteste encore du fait que l'acquéreur avait parfaitement connaissance de l'état délabré du bien loué »**. Le juge rappelle que les frais afférents à la rénovation de la salle de bain sont bien à la charge de la bailleuse et condamne cette dernière à verser à la locataire l'équivalent de 40 % du montant du loyer pour les 42 jours pendant lesquels les travaux l'ont privé d'accès à la salle de bain.

**TJ de Paris, n°RG22/09036, ordonnance du 9 mars 2023, rejet de la demande d'expulsion en raison d'un doute sur le caractère manifestement illicite de l'occupation des lieux**

M. S. est assigné par le propriétaire du local commercial dans lequel il vit depuis plus de trois ans. Le propriétaire demande au juge des référés de constater que M. S. est occupant sans droit ni titre et de prononcer son expulsion. Il déplore *« une voie de*

*fait qui lui cause un préjudice matériel, [son local] étant occupé depuis trois ans sans qu'aucun loyer ne lui ait été versé, et ce alors qu'il souhaitait procéder à la vente de ce local »*. Il signale avoir déposé plainte à ce propos. M. S. fait valoir que le propriétaire était informé de cette occupation dès le départ, qui peut dès lors être qualifiée de prêt à usage. Le juge constate en effet dans la plainte déposée par le propriétaire que *« si ce dernier ne reconnaît pas avoir installé M. S. dans les lieux, il indique avoir eu connaissance de l'occupation du local par le défendeur depuis le mois de juillet 2019 et avoir toléré l'occupation de son bien par celui-ci pendant trois années »*. Dans ces conditions, **le juge se déclare incompétent pour prononcer l'expulsion de l'occupation, à défaut de « caractère manifestement illicite de l'occupation des lieux objet du litige »**.

**CA de Paris, n°RG20/03783, arrêt du 25 octobre 2022, condamnation du bailleur à 3 000 euros de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral d'un occupant expulsé illégalement**

M. Z., résidant d'un logement-foyer à vocation sociale, est expulsé en dehors de toute procédure judiciaire après que son bailleur lui ait signifié par courrier recommandé la fin de son hébergement au motif de plusieurs absences injustifiées. Monsieur Z. saisit la justice pour obtenir réparation mais n'obtient pas gain de cause en première instance ; le juge considérant que le bailleur avait respecté *« la procédure de résiliation du bail telle qu'elle ressortait des conventions signées entre les parties »* et qu'il n'y avait donc pas eu d'expulsion illégale.

Monsieur Z. interjette appel de cette décision. Le juge rappelle que la procédure de résiliation du bail et d'expulsion d'un résidant d'un logement foyer à vocation sociale est encadrée par des dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code des procédures civiles d'exécution, qui prévoient notamment un préavis laissé à la personne pour quitter son logement, et l'obligation pour le bailleur d'obtenir une décision de justice afin de pouvoir poursuivre l'expulsion.

Dans ces conditions, **« c'est donc de façon abusive, indépendamment de la question de savoir si, au fond M. Z. avait effectivement contrevenu au règlement de fonctionnement en multipliant les absences non autorisées, que l'appelant a été contraint de quitter les lieux, sa chambre ayant été immédiatement attribuée à un nouveau résidant et la serrure changée »**. Son préjudice moral est établi, d'autant que Monsieur justifie vivre dans la rue depuis son expulsion. Le juge condamne le bailleur à payer 3 000 euros à M. Z.



### ATTRIBUTION DE LOGEMENT

**TA de Paris, n°2214714/6-3, jugement du 20 janvier 2023, annulation de la décision de refus d'attribution de logement social pour défaut de motivation**

Mme C. attaque la décision de la commission d'attribution d'un bailleur social de refus de lui attribuer un logement. Le juge reconnaît que la décision « *ne précise pas les considérations de droit et de fait qui en constituent le fondement. En particulier, cette décision ne fournit aucune indication quant aux raisons pour lesquelles la situation de Mme C. a été considérée comme moins prioritaire que les autres candidats au terme de l'examen mené par la commission d'attribution* ». Dans ces conditions, cette décision ne respecte pas les exigences de motivation prévues par le code de la construction et de l'habitation, et doit être annulée. Il est de plus enjoint au bailleur de réexaminer la candidature de Mme dans un délai de deux mois.

### CONGÉ

**TJ de Paris, n° RG22/02439, jugement du 6 décembre 2022, annulation du congé vente en l'absence de démonstration de la réalité du projet de vente**

M. et Mme C. sont assignés par la SCI propriétaire de leur logement, après délivrance d'un congé-vente. Lors de l'audience, ils contestent la réalité de l'intention de vendre le logement. Ils soutiennent que la société bailleuse a délivré plusieurs congés vente aux locataires de logements voisins, sans pour autant que ces derniers ne soient par la suite vendus. Le juge constate en effet que **4 lots ayant fait l'objet de congés-vente n'ont toujours pas été vendus après libération des lieux par leurs occupants**. De plus, le juge relève que **depuis la délivrance du congé, la société ne justifie ni n'avoir engagé d'importants travaux, ni avoir donné un mandat de vente à un mandataire, ni avoir organisé de visite des lieux**.

Dans ces conditions « *la réalité et la sincérité du motif de congé pour vente ne sont pas démontrées. La non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes* ». Par conséquent, **le juge annule le congé**.

### DALO

**TA de Paris, n° 2209552/4, jugement du 14 octobre 2022, annulation de la décision de rejet du recours DALO déposé par une citoyenne de l'Union européenne bénéficiant d'un droit au séjour permanent**

Mme B. attaque la décision par laquelle la commission de médiation DALO de Paris a refusé de la reconnaître prioritaire au titre du

DALO au motif que la requérante ne remplirait pas les conditions de ressources financières ni les conditions de permanence de la résidence prévues par les textes applicables.

Le juge relève que Mme B. a vécu en France à partir de 2010 de manière régulière et a connu une évolution de sa situation professionnelle (périodes d'emploi, de formation et de chômage). À partir de 2015, soit après une période de cinq années ininterrompues de résidence régulière sur le territoire français, Mme B. avait acquis un **droit au séjour permanent**. « *Par suite, la commission de médiation du département de Paris ne pouvait déclarer irrecevable le recours déposé par Mme B. au motif qu'elle ne remplissait pas ces conditions de séjour, ni, au surplus, exiger des conditions de ressources financières non applicables aux citoyens de l'Union européenne ayant résidé de manière légale et ininterrompue pendant les cinq années précédentes* ». **Dans ces conditions, la décision litigieuse de la commission de médiation est annulée et il est enjoint à la commission de réexaminer la requête de Mme B. dans un délai de deux mois.**

### HABITAT INDIGNE

**TJ de Paris n°RG22/03080, jugement du 28 juin 2022, condamnation au paiement de 18 750 euros au titre du préjudice de jouissance**

Mme D. est assignée par sa bailleuse qui demande au juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire en raison d'un impayé et de condamner la locataire au paiement de l'arriéré locatif. La locataire ayant quitté le logement au moment de l'audience, les débats se concentrent sur le montant de la dette et sur le préjudice de jouissance dont la locataire se plaint. S'agissant de la dette locative, le juge reconnaît l'existence d'un impayé s'élevant à 23 500 euros environ. Cependant, il reconnaît également l'existence de désordres dans le logement ayant causé un préjudice à la locataire. En effet, celle-ci produit un rapport du STH datant de 2017 faisant état de travaux d'entretien à réaliser et un rapport de visite à domicile établi par un architecte bénévole de la Fondation Abbé Pierre en 2018 relevant plusieurs désordres. Elle justifie que des travaux ont bien été prévus (devis effectués) mais n'ont pas été réalisés. Dans un premier temps c'est la locataire qui – après avoir donné son accord pour la réalisation des travaux – n'a pas donné suite quant à des dates précises où ces derniers pourraient être effectués. Dans un second temps, c'est l'agence qui a refusé d'effectuer les travaux. Dans ces conditions le juge rappelle que « *si la locataire a contribué à son préjudice en ne reprenant pas contact dès septembre 2018, le bailleur a unilatéralement décidé de ne plus assumer son obligation d'entretien des lieux en février 2019. Or le bailleur ne peut se dispenser ainsi de cette obligation d'entretien* ». **Le préjudice de jouissance, ainsi établi, est aggravé du fait d'une absence de prise en compte par le bailleur d'un risque d'exposition au plomb pourtant attesté par un rapport**



du bureau de lutte contre le saturnisme ; et ce alors que l'un des enfants de la locataire présentait une maladie respiratoire chronique. Dans ces conditions, **le bailleur est condamné à régler 18 750 euros de dommages et intérêts à la locataire en réparation du préjudice de jouissance.**

**TJ, n°RG22/00791, jugement du 15 septembre 2022, condamnation au paiement de 19 500 euros de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance**

M. A. est assigné par son bailleur qui demande au juge de valider le congé vente délivré, de condamner le locataire au paiement de 4 800 euros de dette locative et de prononcer son expulsion sous astreinte. Le locataire demande au juge de débouter le bailleur de l'ensemble de ses demandes et à titre reconventionnel de le condamner à lui verser la somme de 29 000 euros de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance subi. Il met en avant le caractère impropre à l'habitation et insalubre du local et produit un arrêté préfectoral en attestant.

Le juge relève que **« c'est à bon droit que M. A. invoque l'exception d'inexécution et Mme M. sera déboutée de sa demande en paiement de l'arriéré locatif »**. De plus, il constate que **« le logement étant impropre à la location dès la prise du bail [en raison d'une surface de 5m<sup>2</sup> habitable environ], M. A. est bien fondé à solliciter l'indemnisation de son trouble de jouissance consistant en la restitution des loyers indûment payés »**, soit 19 500 euros auxquels s'ajoutent 2 000 euros d'indemnisation au titre du préjudice moral.

**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

**TP de Saint Denis, n° RG11-21-0001356, jugement du 9 mai 2022, rejet de la demande de résiliation du bail en l'absence de preuve du défaut d'occupation personnelle du logement**

M. et Mme Y. sont locataires d'un logement du parc social. Ils sont assignés par leur bailleur qui demande au juge de prononcer la résiliation de leur bail et leur expulsion car ces derniers n'occuperaient pas personnellement le logement. Le bailleur produit au

soutien de ses prétentions un constat d'huissier qui atteste avoir rencontré l'occupante ; laquelle lui a déclaré être la cousine de la locataire et occuper le logement depuis plus d'un an alors que la locataire vivait dans le sud de la France.

M. et Mme Y. contestent le défaut d'occupation du logement qui leur est reproché et expliquent qu'ils étaient dans le sud de la France pour la période des fêtes. Ils précisent que la cousine de Mme était effectivement hébergée à titre ponctuel pendant un an environ, ce dont le bailleur avait été informé. Ils produisent diverses attestations confirmant leurs dires. La cousine de Mme est présente à l'audience et confirme la version des locataires.

Le juge rappelle qu'il **« appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation d'en rapporter la preuve »** et qu'en l'espèce c'est au bailleur de prouver le défaut d'occupation. Or, **« la valeur probante d'un constat d'huissier, lorsqu'il ne constate pas lui-même les éléments décrits mais rapporte des propos, n'est pas supérieure à ces seuls propos rapportés »**. Dans ces conditions, en l'absence de constatations supplémentaires effectuées par l'huissier et au regard des nombreux éléments apportés par M. et Mme Y pour corroborer leur version des faits, le juge considère que le bailleur échoue à apporter la preuve de l'absence d'occupation personnelle du logement. Dans ces conditions, il rejette la demande de résiliation du bail et d'expulsion.

**TP du Raincy, n° RG11-21-0001407, jugement du 22 août 2022, rejet de la demande de résiliation de la convention d'occupation à défaut de preuve d'un manquement à ses obligations par l'occupante**

Mme T. sous-loue un logement à l'association S. dans le cadre du dispositif Solibail. Après plusieurs renouvellements, l'association S. l'informe du non-renouvellement de la convention d'occupation et la met en demeure de restituer les clés. Elle l'assigne aux fins de voir constater la fin de la convention d'occupation ou à titre subsidiaire de voir prononcer la résiliation judiciaire de celle-ci.

L'association met en avant les manquements de la sous-locataire à ses obligations (défaut d'adhésion à l'accompagnement social, absence d'entretien du logement, refus de propositions de logement social notamment). L'occupante conteste ces allégations.

Le juge relève qu'**« au-delà de ses déclarations, l'association demanderesse ne produit aucune preuve des prétendus manquements de la locataire »**. Dans ces conditions, et **« en l'absence de preuve d'un manquement suffisamment grave à ses obligations par l'occupante, le juge ne saurait valider la résiliation de plein droit de la convention, ni prononcer la résiliation judiciaire de celle-ci »**.



### TJ de Bobigny, n°RG22/09555, jugement du juge de l'exécution du 02 février 2023, nullité du CQL délivré sur la base d'une dette non exigible

M. et Mme T. font l'objet d'une procédure d'expulsion pour dette locative. Le juge leur accorde des délais de remboursement de cette dette à compter de la signification de la décision de justice et suspend les effets de la clause résolutoire. Le jugement prévoit qu'à défaut de respect de cet échéancier la procédure d'expulsion pourra reprendre après une mise en demeure restée infructueuse. Un commandement de quitter les lieux est adressé aux locataires qui saisissent le juge de l'exécution d'une demande de délais de grâce. **Le juge soulève d'office la nullité du commandement de quitter les lieux pour défaut de mise en demeure préalable.** En effet, si le jugement date d'avril 2021, il a été rectifié le 20 décembre 2021 et signifié seulement en janvier 2022. Or, la mise en demeure a été adressée au ménage en décembre 2021, soit avant la signification du jugement. Dans ces conditions, « *la dette dont se prévaut [le bailleur] au fondement du commandement de quitter les lieux n'est pas exigible* ». Le commandement de quitter les lieux est donc annulé.

## DALO

### TA de Montreuil, n°2112795, jugement du 17 juin 2022, annulation d'une décision négative de la commission DALO concernant une requérante hébergée chez un tiers

Mme. A. saisit le juge administratif aux fins de voir annulée la décision de la commission DALO de Seine-Saint-Denis qui a rejeté son recours amiable au motif que sa demande de logement est récente et qu'elle ne démontre pas le caractère inadapté de sa solution actuelle d'hébergement.

Le juge constate qu'il ressort des pièces du dossier que Mme A. est hébergée chez son frère, en situation de handicap, dans un T2. La configuration du logement ne lui permet donc pas de disposer d'une pièce pour elle. Dans ces conditions « **nonobstant le caractère récent de l'inscription de Mme A. en tant que demandeur d'un logement social et l'absence d'éléments précis et circonstanciés quant à sa situation sociale** », la commission DALO ne pouvait légalement pas rejeter son recours. La décision de la commission est annulée et il est enjoint à la commission d'examiner à nouveau la situation de Mme A. dans un délai de trois mois.

### TA de Versailles, n° 2201652, jugement du 15 février 2023, annulation d'une décision négative de la commission DALO concernant un requérant hébergé en logement de transition depuis plus de 18 mois

M. B. saisit le juge administratif aux fins de voir annulée la décision de la commission de médiation DALO des Yvelines qui a rejeté son recours amiable alors qu'il est hébergé depuis plus de 18 mois dans une structure sociale.

Le juge constate que cette condition étant remplie et le requérant ayant bien déposé une demande de logement social, « **c'est à tort que la commission de médiation des Yvelines s'est fondée sur la circonstance qu'il n'avait pas épuisé tous les dispositifs de droit commun d'accès au parc social pour rejeter son recours amiable** ». Dans ces conditions la décision litigieuse est annulée et il est enjoint au préfet des Yvelines de saisir la commission de médiation dans un délai de 2 mois afin qu'elle reconnaisse le caractère urgent et prioritaire de la demande de logement de M. B.

### TA de Paris, n°2108235/4-3, jugement du 13 janvier 2023, condamnation du préfet au paiement de 8 500 euros d'indemnités à la requérante logée dans un logement suroccupé et dégradé

Mme R. est reconnue prioritaire DALO depuis mai 2019, au motif qu'elle réside dans un logement sur-occupé avec des enfants mineurs. En l'absence de relogement, elle saisit le juge administratif dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO. Elle signale que son logement est « *dans un état dégradé, mal isolé, qu'il présente des problèmes d'humidité et de moisissures* », fait état de la présence de nuisibles et indique que le loyer est disproportionné par rapport aux ressources du ménage. Le juge reconnaît que **l'état du logement (attesté par un rapport du service technique de l'habitat) et le montant du loyer viennent s'ajouter au problème de suroccupation et contribuent à créer des troubles dans les conditions d'existence de ce ménage.** Il admet également que **ces troubles ont été particulièrement prégnants pendant la période du confinement lié à la crise sanitaire au cours de l'année 2020.** Dans ces conditions, il condamne l'État à verser 8 500 euros d'indemnisation à la requérante.

## ATTRIBUTION DE LOGEMENT

### TA de Paris, n°2206257/6-3, jugement du 20 janvier 2023, annulation de la décision de refus d'attribution d'un logement au motif que la candidate ne produit pas les justificatifs de revenus de son mari dont elle est séparée

Mme P. se voit refuser l'attribution d'un logement social au motif qu'elle ne produit pas l'avis d'impôt sur le revenu de son mari, qui vit à l'étranger.

Elle saisit le juge administratif aux fins d'obtenir l'annulation de cette décision. **Le juge constate que Madame est séparée de son époux, dont il n'est pas contesté qu'il vit à l'étranger. Elle figure seule sur ses avis d'imposition, vit seule dans une pension de famille et bénéficie seule des aides au logement. Dans ces conditions, la commission d'attribution ne pouvait légalement exiger qu'elle produise un jugement de divorce ainsi que l'avis d'imposition de son mari.** En refusant de lui attribuer un logement à défaut de production de ces pièces, la commission d'attribution a commis une erreur d'appréciation. La décision litigieuse est donc annulée et la commission d'attribution est enjointe à réexaminer la situation dans un délai de deux mois.