

Supplément JURIDIQUE

Espace Solidarité Habitat (ESH)

78/80 rue de la réunion—75020 PARIS—Tél : 01 44 64 04 40

Pour recevoir la décision de justice au format PDF, envoyez un courriel à myvon@fondationpourlelogement.fr

Décisions obtenues par des ménages accompagnés par l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

PREVENTION DES EXPULSIONS

JCP de Paris, Jugement du 2 décembre 2024, RG n° 2402853_expulsion prononcée et 6 mois de délais octroyés

Monsieur B. est locataire d'un logement privé depuis 2012. Suite à des difficultés financières, il a accumulé une dette de loyer, et a été assigné par sa bailleuse devant le Juge des Contentieux de la Protection (JCP) aux fins de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et prononcer l'expulsion. Au jour de l'audience la dette s'élève à presque 33 000 euros, le défendeur n'ayant pas été en mesure de reprendre le paiement de son loyer. Le locataire fait valoir une situation sociale très compliquée et des démarches, tant de résorption de sa dette auprès de la commission de surendettement, que de relogement (demande de logement social). Il fait également valoir qu'il a été hospitalisé suite à un épisode dépressif avec geste suicidaire, et que des démarches ont été engagées auprès du juge des tutelles aux fins d'une mesure de protection. Il sollicite un délai de 12 mois lui permettant d'effectuer un recours DALO et de permettre l'aboutissement des autres démarches en cours. Le Juge considère qu'il ressort des éléments versés au débat, que son « **état de grande fragilité et ses démarches actives entreprises conduiront à lui accorder un délai pour quitter les lieux, qui sera toutefois moindre que celui demandé compte tenu de la nécessité de la bailleuse de récupérer son bien et du délai déjà écoulé depuis le début des**

impayés ». Le Juge accorde un délai de six mois à compter de la signification de la décision pour quitter les lieux.

JCP de Paris, Ordonnance de référé du 14 novembre 2024, RG n° 23 08823 _ PEX et HI _ bailleur social débouté en référé

Monsieur et Madame E.L. sont locataires d'un logement d'un bailleur social, dont ils signalent de nombreux désordres depuis plusieurs années. Face à l'absence de réaction de leur bailleur, le ménage a cessé de régler le loyer. Le bailleur les assigne en acquisition de la clause résolutoire et demande au juge des référés de prononcer leur expulsion. Le Juge considère qu'« il résulte des pièces versées aux débats et des débats **que les locataires soulèvent des contestations sérieuses puisqu'ils indiquent que des désordres importants affectent leur logement depuis plusieurs années, signalant à plusieurs reprises sur la plateforme du bailleur les problèmes, un architecte bénévole ayant établi un rapport concluant que le logement est indécent et présente des risques manifestes pour la santé des locataires, des défauts d'étanchéité à l'air et à l'eau favorisant en effet le développement des moisissures** ». Ainsi, le Juge constate l'existence de contestations sérieuses et dit n'y avoir lieu à référé

CA de Paris, Pôle 1 - Ch. 2, Arrêt du 12 décembre 2024, RG n° 2406868_suspension effets CR car moratoire surendettement

Par une ordonnance du 29 décembre 2023, le JCP de Paris a prononcé l'expulsion de Mme Z., locataire d'un bailleur social, en raison d'impayés locatifs. Mme n'était ni présente ni représentée à l'audience. Le logement présentait de nombreux désordres persistants depuis plusieurs années (dysfonctionnements de chauffage, humidité, plafond en mauvais état, etc.). Mme avait par ailleurs déposé un dossier de surendettement entre temps aux fins d'apurer sa dette locative. Accompagnée par l'ESH, Mme Z. a interjeté appel de l'ordonnance de référé. Dans sa décision, la Cour a jugé que les demandes en appel étaient recevables.

Supplément JURIDIQUE

Espace Solidarité Habitat (ESH)

78/80 rue de la réunion—75020 PARIS—Tél. : 01 44 64 04 40

Elle a rejeté la contestation relative à la nullité du commandement de payer, considérant que la mauvaise foi du bailleur n'était pas démontrée. Cependant, **la Cour retient que la commission de surendettement des particuliers de Paris avait notifié à Mme Z. la validation de mesures imposées (soit un plan conventionnel de redressement, avec un report du paiement des dettes notamment locatives pendant 24 mois). Par conséquent, et sur le fondement de l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, la Cour suspend les effets de la clause résolutoire et accorde un report de la dette de 24 mois à compter du 31 octobre, soit jusqu'au 31 octobre 2026, pour permettre à Mme de s'acquitter de sa dette.** La Cour précise que ce délai est accordé avec un délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en applications de l'article L. 733-2 du Code de la consommation.

JCP de Paris, Jugement du 16 janvier 2025, RG n° 23/02761 _ bailleur débouté de la demande de résiliation de bail

Mme V. est locataire d'un logement du parc social depuis 2019. Suite à des impayés, le bailleur assigne Mme devant le JCP aux fins d'obtenir le prononcé de la résiliation judiciaire du bail. Il est reproché à Mme de ne pas payer ses loyers et charges aux termes convenus, mais également d'être à l'origine de graves nuisances perturbant la tranquillité des autres résidents de l'immeuble. Mme V. fait l'objet d'un suivi médical ainsi qu'une mesure de protection juridique, décidée par le juge des tutelles. A l'audience, Mme V. fait état d'une reprise stable et régulière du paiement du loyers courant ainsi que d'un échéancier de paiement obtenu de la commission de surendettement conduisant à une réduction significative de la dette. Elle fait également valoir un nouveau traitement médicamenteux qui lui permet désormais de jouir paisiblement des lieux. **Le Tribunal fait droit à l'argumentaire de la défenderesse et déboute ainsi la société de sa demande de résiliation judiciaire du bail. En l'espèce, le Tribunal considère que les troubles anormaux du voisinage sont dorénavant anciens, et que Madame V. justifie d'un état de santé expliquant la survenance de ces troubles.** En outre, il est pris acte du fait que son suivi médical et médicamenteux a permis de faire cesser les troubles. D'autre part, la dette est arrêtée à la somme de 2.009,97 €, mois d'août 2024 inclus ; laquelle sera à payer conformément à la décision de surendette-

ment intervenue à son bénéfice. Enfin, le bailleur est débouté de sa demande de condamnation au titre de l'article 700 CPC.

JCP de Paris, Ordonnance de référé du 18 décembre 2024, n° G 24/06397 _ OSDNT 3 mois de délai de grâce octroyés

Mme H. a obtenu l'attribution d'un logement étudiant en septembre 2022, pour la période de l'année universitaire, soit jusqu'en juin 2023. A l'issue de cette période, et faute de solution de logement alternative, Mme s'est maintenue dans les lieux. Le bailleur l'a assignée devant le JCP aux fins de constater qu'elle occupe le logement sans droit ni titre et prononcer son expulsion, sans délai. La défenderesse fait valoir qu'elle dispose de faibles ressources, qu'elle fait face à des problèmes de santé et qu'elle bénéficie d'une reconnaissance adulte-handicapée (avec accompagnement vers un service d'accompagnement médico-social). Elle verse aux débats des justificatifs de démarches de relogement, notamment d'une demande de logement sociale en cours, plusieurs candidatures sur des logements ainsi qu'un recours DALO en cours d'instruction. **Le Juge constate que Mme H. est occupante sans droit ni titre mais, au regard des éléments produits par la défenderesse, lui accorde un délai de trois mois pour quitter les lieux.**

JCP de Paris, Jugement du 16 janvier 2025, RG n° 24 06792 _ procédure pour sur occupation, bailleur débouté de sa demande

Monsieur et Madame B. vivent dans un logement de 17,30m2 avec leurs quatre enfants. Monsieur B. a obtenu ce logement via son emploi. Le ménage est assigné en expulsion du fait de la suroccupation manifeste du logement. Le Juge considère que s'il est en effet acquis que le logement d'une superficie de 17,30m2 est occupé par six personnes, et qu'il ne respecte pas les conditions définies à l'article R822-25 du Code de la construction et de l'habitation (visé par la demanderesse), « cet article ne porte que sur les conditions d'attribution de l'aide personnelle au logement et n'impose pas au preneur une obligation dont le non-respect pourrait être sanctionné par la résiliation du bail ». En outre, **le Juge constate que la société demanderesse « ne fait pas la démonstration de ce que du fait de cette occupation, Monsieur B. aurait manqué de façon suffisamment grave à son obligation de jouissance paisible du logement du bail ». En effet, « il n'est aucunement fait état de**

Supplément JURIDIQUE

Espace Solidarité Habitat (ESH)

78/80 rue de la réunion—75020 PARIS—Tél. : 01 44 64 04 40

dégradations du fait de cette occupation ou de nuisances ». Par conséquent, « la seule suroccupation du logement ne peut en l'espèce constituer un motif de résiliation du bail, d'autant que l'article 8 de la CEDH pose le principe du respect de la vie familiale ». Le Juge déboute la société de sa demande en résiliation de bail et la condamne aux dépens.

CONGÉS

JCP de Paris, Jugement du 1er octobre 2024, RG n° 2400487 Congé invalidé, délivré pour reprise au profit d'un associé

Monsieur K. est locataire d'un logement du parc privé depuis 1993. Ce logement a été vendu en cours de bail. En mars 2023, le nouveau propriétaire fait délivrer au locataire un congé pour reprise au profit de Monsieur G., associé de la société. Monsieur K. n'ayant pas quitté le logement à la fin du congé, le propriétaire l'assigne devant le JCP aux fins de voir le congé validé et son expulsion prononcée. Le Juge constate que la société propriétaire demanderesse est une SCI constituée de Monsieur G. et d'une SARL X. **La société demanderesse ne justifie pas qu'elle peut se prévaloir de l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit la possibilité d'invoquer les dispositions de l'article 15 de la même loi au profit de l'un des associés lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Par conséquent, la demanderesse n'est pas fondée à invoquer les dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et ne peut prétendre à une reprise au profit de l'un de ses associés.** Le Juge prononce la nullité du congé et constate la reconduction du bail de Monsieur K.

JCP de Paris, Jugement du 3 octobre 2024, RG n° 23/04701_ Validation congé mais octroi de 6 mois de délais

Monsieur N., locataire du parc privé, s'est vu adresser un congé pour reprise par son bailleur. Le locataire s'est maintenu dans le logement à l'issue du congé. Son bailleur l'assigne en procédure devant le JCP. **Le Juge constate que le congé est valide en la forme et que les demandeurs justifient suffisamment de la nécessité de reprise de leur bien pour loger dedans. Cependant, et « au vu de la situation personnelle de Monsieur N. », le Juge accorde un délai de 6 mois pour quitter les lieux.**

JCP de Paris, Jugement 20 décembre 2024, RG n° 23/07371_ Congé pour motif légitime et sérieux invalidé et condamnation à des dommages et intérêts

Monsieur L. vit dans un logement du parc privé depuis 2001. Suite à de nombreuses réclamations du locataire concernant des désordres importants dans le logement (humidité et moisissures, fissures, salle d'eau inutilisable, etc.), la bailleuse lui délivre un congé pour motif légitime et sérieux (pour réalisation de travaux). Le Juge rappelle que la rénovation d'un immeuble loué constitue un motif de congé dès lors qu'il est établi que les travaux prévus par le bailleur, nécessités par l'état des parties communes et privatives, comportent d'une part, l'amélioration du bien, et exigent d'autre part, la libération de l'appartement occupé par le preneur. En l'espèce, le Juge relève que la demanderesse « **ne produit aucun constat de commissaire de justice antérieur à la délivrance du congé, décrivant précisément l'état du logement, et ne justifie aucunement de démarches précises pour engager les travaux allégués. En effet, elle se contente de procéder par affirmations, mais ne verse aucune démarche de quelque type que ce soit, de nature à attester de la concrétisation de ses projets de travaux à réaliser dans les lieux et du refus opposé par le locataire pour ce faire. Aucune étude de coût ou projet de financements n'est apportée ni aucun élément permettant de justifier que l'ampleur des travaux serait incompatible avec le maintien dans les lieux du locataire, ou avec une absence temporaire** ». Par ces motifs, le Juge déclare le congé signifié non valide. La bailleuse est condamnée à verser la somme de 3.000 euros en réparation du préjudice de jouissance de Monsieur L. Le Juge ne fait pas droit à la demande d'un préjudice moral, distinct du préjudice de jouissance d'ores et déjà réparé. Monsieur L. est, cependant, condamné à lui verser la somme de 1.659,55 euros au titre de son arriéré de loyers et charges.

JCP de Paris, Jugement du 10 février 2025, RG n° 2403377_ Congé invalidé en raison d'incohérences dans les dates

Mme M. est locataire d'un logement dans le parc privé depuis 2013. En mai 2019, sa bailleuse lui délivre un congé pour reprise personnelle. A l'expiration du congé, les lieux ne sont pas restitués. Par courrier recommandé en mai 2022, la bailleuse fait délivrer un nouveau congé pour reprise personnelle. A l'expiration du délai, la bailleuse fait assigner Mme M. devant le JCP aux fins de faire valider le congé et prononcer l'expulsion. Mme M. fait valoir

Supplément JURIDIQUE

Espace Solidarité Habitat (ESH)

78/80 rue de la réunion—75020 PARIS—Tél. : 01 44 64 04 40

que la prescription triennale s'applique au congé délivré en mai 2019 et rend l'action intentée en validité irrecevable. En outre, elle relève l'irrégularité du congé délivré en juin 2022 en raison de la discordance entre le terme du congé et le terme du bail. Le Juge fait droit à la demande d'irrecevabilité pour prescription de la demande de validation du congé de 2019 et la discordance de dates mentionnées dans le congé délivré en juin 2022. Par conséquent, le congé est déclaré nul et de nul effet.

JUGE DE L'EXECUTION – DEMANDES DE DELAIS

JEX de Paris, Jugement du 5 aout 2024, RG n° 24/80867 _ Octroi de 8 mois de délais

Mme B. vit avec ses trois enfants, âgés de 10, 9 et 20 ans, ainsi qu'avec sa mère de 70 ans, dans un logement géré par un bailleur social. Auparavant, elle résidait avec sa sœur dans un appartement, appartenant au même bailleur, qui a été détruit par un incendie. À la suite de cet événement, toute la famille a été relogée dans le logement actuel et litigieux. Les travaux de réparation de l'appartement sinistré ont été réalisés, permettant à la sœur, locataire en titre, d'y retourner, mais le bailleur a refusé que le reste de la famille aille vivre avec elle. Face à cette situation, Mme B., ses enfants et sa mère ont dû rester dans le logement temporaire. Mme a continué de s'acquitter des indemnités d'occupation mensuelles. Une procédure d'expulsion a été engagée devant le JCP, et une décision d'expulsion a été rendue en novembre 2023. A l'appui de sa demande de délais devant le JEX, la requérante fait valoir qu'elle est dans une situation sociale fragile, qu'elle travaille en qualité de technicienne de surface, qu'elle a à sa charge deux enfants mineurs qui sont scolarisés à proximité du logement et qu'elle souffre d'une pathologie chronique invalidante et nécessitant un traitement. Elle verse aux débats de nombreux justificatifs de ses démarches de recherche de relogement. **Le Juge relève que malgré les efforts de la requérante, « elle justifie de nombreuses démarches de relogement qui n'ont pas encore abouti et de la charge de ses enfants mineurs, de sorte que le relogement de la famille ne peut avoir lieu dans des conditions normales actuellement » et, qu'en outre, « l'attente du renouvellement de son titre de séjour la bloque dans ses démarches administratives et sociales, rendant l'octroi d'un délai pour quitter les lieux nécessaire pour lui permettre de poursuivre sa demande de logement social et de**

reconnaissance au titre du DALO ». Le Juge lui octroie huit mois de délais, au vu des délais de fait dont elle a déjà bénéficié.

JEX de Paris, Jugement du 29 octobre 2024, RG n° 24/81427 _ Annulation d'un Commandement de Quitter les Lieux

Mme D., locataire du parc social, saisit le Juge de l'Exécution aux fins d'annulation d'un commandement de quitter les lieux signifié en application d'une ordonnance de référé de février 2022 qui a constaté l'acquisition de la clause résolutoire, condamné Madame D. au paiement de l'arriéré locatif ainsi qu'au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation et ordonné son expulsion. Or, suite à cette décision d'expulsion, Madame D. a pu bénéficier du Fonds de Solidarité pour le Logement, de sorte que la dette a été apurée suite au versement effectué. **Le Juge rappelle que « le versement du FSL est conditionné au maintien dans les lieux, les conditions d'octroi précisent que le bailleur doit suspendre la procédure d'expulsion en cours et qu'il doit abandonner la procédure d'expulsion et procéder à la signature du bail au versement du FSL, dans le cas où le bail est résilié, ce qui est le cas en l'espèce ». Le versement du FSL signifie donc que le bailleur a renoncé à la procédure d'expulsion, et, par conséquent, l'expulsion ne peut plus être poursuivie sur le fondement d'une procédure qui a été abandonnée.** Le commandement attaqué est donc sans fondement et doit être annulé.

JEX de Paris, Jugement du 8 janvier 2025, RG n° 24/81475 _ 6 mois de délais octroyés

Monsieur F. et sa famille sont locataires d'un logement du parc social. Suite à une enquête judiciaire, le bailleur de Monsieur F. l'assigne en expulsion pour nullité du bail en raison de manœuvres frauduleuses pour accéder au logement social. Si le bailleur est débouté en première instance, la Cour d'appel lui fait droit en appel et prononce la nullité du bail consenti à Monsieur F. et ordonne son expulsion du logement. Le Juge de l'Exécution saisi d'une demande de délais par le ménage rappelle qu'il « appartient au juge de respecter un juste équilibre entre deux revendications contraires, en veillant à ce que l'atteinte au droit du propriétaire soit proportionnée et justifiée par la sauvegarde des droits de l'occupant, dès lors que ces derniers apparaissent légitimes ». **En l'espèce, le requérant « justifie être demandeur de logement social**

Supplément JURIDIQUE

Espace Solidarité Habitat (ESH)

78/80 rue de la réunion—75020 PARIS—Tél. : 01 44 64 04 40

depuis juin 2023, avoir été reconnu prioritaire et devant être logé d'urgence par la commission de médiation DALO et effectuer, sans succès, de nombreuses démarches en vue de son relogement dans le parc locatif privé ». Le Juge constate que Monsieur F. « occupe les lieux avec trois enfants scolarisés et ne dispose dans l'immédiat d'aucune solution de relogement, malgré les diligences accomplies ». Par conséquent, il accorde un délai de six mois pour quitter les lieux, « afin de permettre à ses enfants de terminer l'année scolaire dans de bonnes conditions ».

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

PRÉVENTION DES EXPULSIONS – REINTÉGRATION

TPRX de St Denis, Jugement du 11 juillet 2024, RG n° 11-23-001071 _ Réintégration et 6 000 euros de dommages et intérêts

Le requérant réside dans son logement, du parc privé, depuis 1984. En 2009, la mairie de St-Denis a pris un arrêté de mise en sécurité sur l'immeuble. Par un courrier daté de septembre 2022, la propriétaire fait part à son locataire de sa volonté d'entamer des travaux de rénovation total du logement et lui demande de quitter les lieux. Le 22 novembre 2022, la serrure du logement de Monsieur est changée en son absence et ses meubles enlevés à son insu. Monsieur se retrouve contraint de payer des nuitées d'hôtel dans l'attente d'un relogement. Conseillé par une avocate du réseau ADLH, Monsieur assigne sa propriétaire en juin 2023 aux fins de la voir condamnée à lui verser une indemnisation au titre des frais d'hébergement engagés, de la perte des meubles et effets

personnels, du préjudice moral et du préjudice de santé, Monsieur ayant subi une dégradation de son état de santé du fait de la situation de stress provoqué par l'expulsion illégale et l'errance qui s'en est suivie. La bailleresse rejette toutes les demandes de l'ancien locataire, faisant valoir que ce dernier aurait quitté volontairement le loyer et enlevé de lui-même la quasi-totalité des meubles, qu'il aurait de lui-même rendu les clés aux ouvriers et n'a plus jamais répondu à ses appels aux fins de réaliser l'état des lieux de sortie. Le juge fait droit reconnaît la responsabilité civile de la défenderesse, considérant que l'hypothèse d'un départ volontaire n'est confirmée par aucun moyen de preuve apportée par la bailleresse, à l'inverse du requérant, qui verse aux débats de nombreux éléments permettant de démontrer l'absence totale de consentement à un départ volontaire (plainte, constat d'huissier de l'impossibilité d'entrer dans son logement, factures d'hôtel, certificats médicaux, etc.). **Le juge considère, dès lors, que l'ensemble de ces éléments rapporte la preuve de l'expulsion illicite et extra-judiciaire, qui constitue nécessairement une faute civile au sens de l'article 1240 du Code Civil, ouvrant droit à réparation à hauteur du préjudice subi. Il fait droit à la demande d'indemnisation du requérant, notamment à la réparation du préjudice matériel direct et certain (le coût des nuitées d'hôtel), ainsi que du préjudice moral. La bailleresse est condamnée à verser la somme de 6 120 euros à son ancien locataire et 1 500 au titre de l'article 700 du CPC.**

SUSPENSION DE CFP

TA de Montreuil, Ordonnance du 19 avril 2024, RG n° s 2404971 et 2404975 _ Suspension CFP pour erreur manifeste d'appréciation

Mme A. a fait l'objet d'une procédure d'expulsion, engagée à son encontre du fait d'impayés locatifs. Le sous-préfet autorise l'expulsion et octroie le concours de la force publique, dont la requérante demande la suspension au juge administratif. A l'appui de sa demande, elle fait état d'un isolement important, d'une situation de fragilité personnelle en l'absence de proposition de relogement, du très jeune âge de sa fille cadette et la scolarisation de ses autres enfants, dont l'un est affecté d'un handicap en cours d'évaluation par la MDPH. Elle fait également valoir qu'elle a repris le paiement des échéances de loyer. **Le Juge fait droit à ces demandes**

Supplément JURIDIQUE

Espace Solidarité Habitat (ESH)

78/80 rue de la réunion—75020 PARIS—Tél. : 01 44 64 04 40

en considérant que le moyen tiré de l'erreur manifeste d'appréciation de l'autorité préfectorale quant aux conséquences de l'expulsion des occupants, compte tenu de circonstances postérieures à la décision de justice (naissance d'un enfant, procédure de divorce entamée, reconnaissance prioritaire DALO, etc.), est de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'acte attaqué. La décision est suspendue.

JUGE DE L'EXECUTION – DEMANDES DE DELAIS

JEX de Bobigny, Jugement du 7 novembre 2024, RG n° 24/07944 _ 12 mois de délais octroyés

Monsieur T. a fait l'objet d'une procédure d'expulsion suite à des impayés locatifs. Un jugement du JCP du Tribunal de proximité de St-Denis est venu constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail et prononcer l'expulsion du locataire. Monsieur saisit le Juge de l'Exécution d'une demande de délais de maintien sur le fondement de l'article L. 412-3 du CPCE. Le requérant verse une note sociale aux débats dans laquelle il expose occuper le logement litigieux avec sa fille âgée de 12 ans, et que ses ressources (minimas sociaux) ne lui permettent pas de se reloger normalement dans le parc privé. Il fait état d'une demande de logement social, d'un recours DALO et d'un recours DAHO en cours d'instruction. Au regard des conséquences financières du requérant, le Juge considère que « le caractère irrégulier du paiement de l'indemnité d'occupation ne suffit pas à établir sa mauvaise volonté dans l'exécution de ses obligations », et qu'« en présence d'un enfant mineur au domicile et compte tenu de l'engagement pris à l'audience de régler l'indemnité d'occupation », il lui accorde 12 mois de délais avant expulsion. Ces délais sont subordonnés au paiement régulier de l'indemnité d'occupation.

JEX de Bobigny, Jugement du 7 novembre 2024, RG n° 2407948 _ 12 mois de délais octroyés

Monsieur D. vit dans une résidence étudiante, dont le contrat est terminé depuis deux ans (Monsieur n'étant plus étudiant), et a fait l'objet d'une procédure d'expulsion suite à des impayés locatifs. Un jugement du JCP du Tribunal de proximité de St-Denis est venu constater la résiliation du bail et prononcer l'expulsion du locataire. Monsieur a saisi le JEX d'une demande de délais avant expulsion sur le fondement de l'article L. 412-3 du CPCE. A l'appui

de sa demande, il indique avoir fait face à des difficultés administratives ayant empêché son retour sur le territoire français qu'il n'a pu rejoindre qu'à la fin du mois de juin 2024, après plus d'un an à l'étranger. Il expose avoir depuis régularisé sa situation, trouvé un emploi et effectué des démarches afin de se reloger. En effet, **il justifie d'un suivi social, d'un recours DAHO et d'une fiche SIAO active. La Juge constate que « compte tenu des difficultés administratives dont il rapporte la preuve et de son absence de ressources, le défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ne permet pas d'établir sa mauvaise volonté dans l'exécution de ses obligations », et que « depuis son retour en France, il démontre avoir multiplié les démarches de régularisation de sa situation et de relogement ».** Dans ces conditions, le Juge considère qu'il y a lieu d'accorder au requérant des délais avant expulsion d'une durée de **12 mois**. Ces délais sont subordonnés au paiement régulier de l'indemnité d'occupation.

DALO

TA de Versailles, Jugement du 10 juillet 2024, n° 2208658 _ annulation rejet DALO au motif démarches préalables insuffisantes

Monsieur M. est demandeur de logement social et a engagé un recours auprès de la Commission de médiation des Yvelines. Par une décision du 6 septembre 2022, la commission a rejeté son recours amiable, au motif que le demandeur n'apporte aucun justificatif pouvant démontrer des démarches visant à obtenir un logement par ses propres moyens et n'a notamment pas fait de demande pour bénéficier de l'accord collectif départemental. A l'appui de son recours, le requérant soutient qu'il remplit toutes les conditions légales pour que sa demande de logement soit reconnue comme prioritaire et urgente dès lors qu'il est hébergé dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois. **Le Juge considère que « Monsieur M. est hébergé au sein d'une résidence ALJT depuis plus de 25 mois à la date de la décision attaquée, et qu'ainsi, « il se trouvait dans un des cas prévus au II de l'article L. 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation et satisfaisait à un des critères définis à l'article R. 441-14-1 de ce code », et qu'en exigeant des démarches préalables, « la commission de médiation des Yvelines a opposé au requérant une condition non prévue par les dispositions précitées et a ainsi commis une erreur de droit ».** La décision attaquée est annulée.

Supplément JURIDIQUE

Espace Solidarité Habitat (ESH)

78/80 rue de la réunion—75020 PARIS—Tél. : 01 44 64 04 40

TA de Cergy-Pontoise, Jugement du 14 octobre 2024, n° 2316459 _ DALO indemnitaire _ rejet des moyens du Préfet, indemnisation à 4 500 euros

Monsieur A. a été reconnu prioritaire et devant être logé de toute urgence par une décision du 11 septembre 2023 de la COMED des Hauts-de-Seine. Faute de proposition de relogement, Monsieur continue de vivre en situation de sur-occupation manifeste, dans un logement d'une superficie de 32m² avec son épouse et leurs trois enfants mineurs, la sur-occupation ayant engendré des troubles psychosociaux et d'apprentissage scolaire chez les enfants. Monsieur A. engage un recours indemnitaire pour demander une réparation du préjudice subi du fait de la carence de l'État à le reloger dans le délai imparti de six mois ayant suivi la décision. Il demande au tribunal de condamner l'État à lui verser la somme de 24 000 euros en réparation des préjudices subis. Par un mémoire en défense, le Préfet des Hauts-de-Seine soutient que la nature des ressources du requérant est de nature à rendre sa demande de logement social peu attractive pour les bailleurs sociaux. **Le Juge considère que « cette circonstance, à la supposée avérée, est toutefois sans incidence sur la faute résultant de la carence de l'État à exécuter la décision ayant reconnu le requérant prioritaire à l'attribution d'un tel logement. En outre, il ne résulte pas de l'instruction qu'il n'aurait pas transmis son avis d'imposition à l'occasion du renouvellement de sa demande de logement social, ou que le service instructeur lui aurait réclamé, à cette occasion, des pièces complémentaires qu'il aurait omis de communiquer.** Ainsi, il constate que le préfet des Hauts-de-Seine n'est pas fondé à soutenir que l'incomplétude de sa demande de logement social aurait fait obstacle à l'instruction de sa demande prioritaire. Il condamne l'État à verser à Monsieur A. la somme de 2 600 euros.

ATTRIBUTION

TA de Paris, Jugement du 7 juin 2024, N° 2402661/6-2 _ annulation refus CAL car absence jugement divorce fils majeur (co-demandeur sur la DLS)

Mme C., dépourvue de logement et hébergée chez un ami avec son fils majeur, a été reconnue prioritaire et comme devant être logée d'urgence par une décision de la COMED de septembre 2022. En septembre 2023, elle postule à un logement d'un bailleur social via le site Loc'Annonces. Par une décision du 25 octobre 2023, sa candidature est rejetée par le bailleur au motif de l'absence de justificatif de divorce ou d'instance de divorce pour son fils. Mme C. forme un recours gracieux contre cette décision, suite auquel le bailleur confirme la précédente décision de refus. La requérante forme un recours annulation devant le Tribunal administratif. Le Juge considère que « les dispositions de l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation ont pour seul objet de vérifier le niveau de ressources du demandeur de logement lorsque le conjoint de celui-ci doit être considéré, à la date à laquelle la situation du demandeur est examinée, comme vivant au foyer, notamment parce qu'il figure sur l'avis d'imposition du titulaire de bail ». En l'espèce, le Juge constate qu'« il ressort des pièces du dossier que le fils de Mme C., co-demandeur de la demande de logement social de sa mère, figure seul sur son avis d'imposition 2023 » et que « dans ces conditions, en exigeant que l'intéressé produise un jugement de divorce ou une attestation d'une procédure de divorce en cours, la commission d'attribution des logements du bailleur a entachée sa décision d'une erreur de droit ». La décision est annulée et il est enjoint à la commission de réexaminer la situation de Mme C. dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.