

RECUEIL JURIDIQUE

DÉCISIONS OBTENUES
DE JUILLET 2022 À MARS 2026

AGENCE ÎLE-DE-FRANCE
ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT

TRIBUNAL
DE
PARIS


FONDATION
POUR LE LOGEMENT

RECUEIL JURIDIQUE 2026

AGENCE ÎLE-DE-FRANCE
ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT

CONGÉ, PRÉVENTION DES EXPULSIONS, HABITAT INDIGNE, DALO, ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL, HÉBERGEMENT, SURENDETTEMENT : DÉCISIONS OBTENUES ENTRE AOÛT 2022 ET JUILLET 2026 POUR DES MÉNAGES SUIVIS PAR L'ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT (ESH) DE LA FONDATION POUR LE LOGEMENT ET PAR SON RÉSEAU D'AVOCATS À PARIS OU PAR SON RÉSEAU DE PERMANENCES D'ACCOMPAGNEMENT AUX DROITS LIÉS À L'HABITAT (ADLH) EN ÎLE-DE-FRANCE.



CHIFFRES CLÉS / DE 2022 À 2026



14 000 MÉNAGES SOUTENUS PAR L'ESH
ET LES PERMANENCES ADLH



1 070 DÉCISIONS DE JUSTICE OBTENUES À L'ESH



PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Tribunal Judiciaire de Paris, ordonnance du 7 mai 2022, n° RG 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^{ème} mois, puis mensualités de 50 euros du 13^{ème} au 35^{ème} 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.**

Tribunal de Proximité de Saint Denis, jugement du 9 mai 2022, n° RG11-21-0001356 _ 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.

Tribunal Judiciaire de Paris, jugement du 12 mai 2022, n° RG 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 Mon-

sieur serait à l'origine. Il fait valoir que le chien de Monsieur a été laissé en liberté dans les parties communes où il a dé-féqué, 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.

Tribunal Judiciaire de Bobigny, Juge de l'Exécution, jugement 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.

Tribunal de Proximité du Raincy, jugement du 22 août 2022, n° RG11-21-0001407 _ 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**.

Tribunal Judiciaire de Paris, jugement du 26 août 2022, n° RG 22/00647 _ 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 baillesse 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 baillesse 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.

Cour d'Appel de Paris, arrêt du 25 octobre 2022, n° RG 20/03783 _ 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.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, jugement du 29 juin 2023, Juge des Contentieux de la Protection de Paris, N° RG 22/03212 _ Résiliation du bail prononcée mais octroi d'un délai de deux ans pour quitter les lieux

Monsieur et Madame N. occupent un logement de la RIVP dont le père de Monsieur N., ayant pris sa retraite, est locataire en titre. Le bailleur engage une procédure en résiliation de bail à l'encontre de Monsieur N. pour défaut d'occupation personnelle ainsi qu'en expulsion du couple, occupant sans droit ni titre. Le juge constate le défaut d'occupation et ordonne la résiliation du bail. Sur la demande, subsidiaire, de délais de grâce, formulée par les défendeurs, le juge considère que les époux N. justifient suffisamment de leurs démarches en vue d'obtenir un relogement dans le parc social, de ressources trop faibles pour bénéficier d'un logement au sein du parc privé ainsi que d'une composition familiale correspondant au logement litigieux, dans l'attente d'un relogement satisfaisant. **En sus, le juge relève « qu'aucun texte ne prévoit de subordonner les délais de quitter les lieux au paiement des indemnités d'occupation »**. Par conséquent, il accorde aux consorts N. un délai de deux ans pour quitter les lieux.

Cour d'Appel de Paris, arrêt du 5 juillet 2023, N° RG 23/00712 – Octroi d'un délai de 18 mois pour quitter les lieux et diminution de la dette locative en raison de l'état du logement

Monsieur occupe depuis 16 ans, en sa qualité de gardien, un local à usage d'habitation situé sur son lieu de travail. A la suite d'un conflit avec la Présidente du conseil syndical de la copropriété, Monsieur est licencié. Il entame une procédure aux Prud'hommes aux fins de faire annuler le licenciement pour défaut de cause réelle et sérieuse. Au cours de la procédure de contestation du licenciement, Monsieur se maintient dans son logement sans n'avoir plus les moyens suffisants pour s'acquitter du loyer et accumule une dette locative particulièrement importante. Le bailleur assigne Monsieur devant le Juge des référés aux fins de constater que Monsieur est occupant sans droit ni titre (clause prévoyant la résiliation du contrat de bail à la cessation du contrat de travail) et faire prononcer l'expulsion du locataire litigieux. En première instance, le juge des référés constate l'acquisition de la clause résolutoire et prononce l'expulsion sans délais de l'ancien gardien, qui interjette appel de la décision. Monsieur est également condamné au paiement d'une indemnité d'occupation de 750 euros par mois ainsi que le règlement de la somme de 33 000 euros au titre des indemnités d'occupation échues impayées, malgré la prise de deux arrêtés de mise en sécurité sur l'immeuble par le maire de Saint-Denis. **La Cour confirme l'ordonnance de référé entreprise et rejette la demande de sursis à expulsion formé par le locataire au motif qu'« il n'appartient pas à un bailleur privé de se substituer à l'État pour l'exécution du droit au logement garanti par la loi, en mettant à disposition son patrimoine privé ».** Cependant, eu égard à la situation de Monsieur, âgé de 58 ans, qui justifie avoir retrouvé un emploi de gardien à temps partiel et ayant accompli « des diligences significatives en vue de son relogement, et compte tenu de son revenu », le juge fait droit à la demande de délai de l'appelant et lui accorde 18 mois de délais. De surcroît, la Cour considère, qu'eu égard à l'état de l'immeuble et aux deux arrêtés de mise en sécurité pris par le maire de Saint-Denis, « il existe une contestation sérieuse portant sur l'obligation de payer une indemnité d'occupation » postérieurement à la prise des deux-dits arrêtés. Par conséquent, elle diminue la dette de 33 000 à 4 365 euros en raison de l'état du logement et dit qu'il n'y a pas lieu de payer des indemnités d'occupation pour la période postérieure à la prise des arrêtés.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, jugement du 20 juillet 2023, N° RG 22/04472 __ Transfert de titre au frère du locataire défunt

Monsieur P. est occupant sans droit ni titre d'un logement du parc privé dont son frère, défunt, était locataire en titre. Les bailleurs saisissent le juge des contentieux de la protection aux fins d'obtenir l'expulsion de Monsieur P. et le paiement d'une indemnité d'occupation. Le défendeur sollicite le rejet des demandes et le bénéfice du transfert du droit au bail de son frère. Les bailleurs reprochent à Monsieur P. de n'avoir pas manifesté son souhait de se maintenir dans les lieux dans le délai de 3 ans qui lui était imparti (prescription triennale prévue à l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989). **Le Juge considère que « les échanges de courriels entre les frères de Monsieur P. produits au débat établissent bien que la présence de Monsieur P. dans les lieux et son souhait**

de s'y maintenir avaient fait l'objet d'une information des frères de Monsieur P. au notaire chargé de la succession qui indiquait transmettre l'information au légataire de ce dernier » et ce dans le délai des trois ans après le décès du frère. En outre, le juge considère que les bailleurs sont réputés avoir été informés de la présence de Monsieur P. et de son souhait d'y rester dans le délai des 3 ans dès lors que ce dernier a exprimé son souhait de se maintenir dans les lieux et de régulariser sa situation près de l'huissier mandaté pour constater l'occupation des lieux. Par conséquent, et dès lors que, par ailleurs, Monsieur P. remplit les conditions de transfert du bail, le juge déboute les bailleurs de la fin de non-recevoir tirée de la prescription et constate le transfert du bail.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, Ordonnance du 18 septembre 2023, N° RG 23/00337 __ Rejet de la demande d'ACR du fait de l'imprécision du commandement de payer et octroi de 36 mois de délais de paiement

Les consorts P. (Madame et son père, en qualité de caution solidaire) sont assignés aux fins de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du fait d'une dette locative. **Le juge rappelle que le commandement de payer « n'est efficace que si les sommes qui y sont réclamées constituent réellement des loyers ou des charges et qu'elles sont réellement dues, mais s'il est délivré pour le paiement d'une somme supérieure à celle due, il n'est pas nul et reste valable pour la partie non contestable de la dette. Il doit également être libellé de manière suffisamment explicite et précise pour permettre à son destinataire de vérifier le bien-fondé des sommes réclamées en précisant la nature de ces sommes et les termes concernés et être délivré de bonne foi par le bailleur ».** En l'espèce, le juge considère que le décompte joint au commandement de payer délivré aux consorts P. « qui doit permettre à la locataire de comprendre ce qu'il lui est demandé de payer, notamment la part de la dette consacrée au loyer et celle consacrée aux charges, est totalement illisible » et, ainsi, ne répond pas aux obligations formelles et aux mentions obligatoires prévues par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. Par conséquent, le juge dit que la clause résolutoire ne saurait être déclarée acquise en référé. Sur les délais de paiement, le juge retient que la situation financière de Mme est « en passe de se stabiliser » et qu'elle a « mobilisé les aides qu'elle est susceptible d'obtenir afin de l'aider à régler sa dette locative ». Le juge lui accorde ainsi un délai de 36 mois pour se libérer de sa dette.

Cour d'Appel de Paris, Arrêt du 17 octobre 2023, N° RG 22/19681 __ Infirmerie d'une ordonnance de référé ayant prononcé l'acquisition de la clause résolutoire, défaut d'évidence requise en référé quant au montant de la dette

La Cour vient censurer une ordonnance rendue le 9 novembre 2022 constatant l'acquisition de la clause résolutoire, du fait d'impayés locatifs importants, et prononçant l'expulsion de Mme B. sans délais. **Mme B. interjette appel de la décision prétendant à l'existence d'une contestation sérieuse du fait de l'absence de dette locative exigible à la date de délivrance du commandement de payer, compte tenu d'un versement apurant la dette et d'une absence de régularisation des charges locatives depuis son entrée dans les lieux.** La Cour constate qu'en l'absence de commandement de payer et de décompte locatif à la date du

commandement, « force est de constater que l'exigibilité des provisions pour charges [...] à la date du commandement ne présente pas l'évidence requise en référé ». Elle en conclut « que la condition de mise en œuvre de la clause résolutoire : l'existence d'un arriéré locatif exigible à la date du commandement et non réglé dans les deux mois de cet acte, n'est pas établie, la décision déferée devant être infirmée en ce qu'elle a [...] constaté son acquisition ». En outre, la Cour censure le juge des référés en ce qu'il a fait droit à la demande du bailleur qui « sollicitait et a obtenu paiement de ses créances elles-mêmes alors que le juge des référés pouvait seulement lui allouer une provision de ces chefs ». La Cour conclut qu'« il ne pouvait pas avoir lieu à référé au titre des créances alléguées, la décision devant être infirmée en ce qu'elle prononce des condamnations au titre des loyers, charges et indemnités d'occupation ».

Tribunal de Proximité de St Denis, Juge des Contentieux de la Protection, jugement du 20 novembre 2023, n° 11-22-00165
Contestation du caractère certain de la dette du fait de charges d'eau non justifiées, suspension des effets de la clause résolutoire, reconnaissance du trouble de jouissance et indemnisation ordonnée ainsi qu'une réduction du loyer à hauteur de 20 euros par mois, jusqu'à remise en état

Monsieur T et Mme F sont locataires d'un logement du parc social dans lequel ils vivent avec leurs 5 enfants. Leur logement présente de nombreux désordres, notamment une humidité importante de condensation, ayant pour origine une insuffisance du système de ventilation et d'isolation. Suite à une régularisation de charges non réglée, les locataires sont assignés devant le JCP du Tribunal judiciaire de Bobigny, par leur bailleur, aux fins de constater l'acquisition de la clause résolutoire insérée au contrat de bail, ordonner l'expulsion de la défenderesse et la condamner à payer les loyers et charges impayés, ainsi qu'une indemnité d'occupation jusqu'à libération effective des lieux. En défense, les locataires font valoir l'indécence du logement, du fait de la présence d'une importante humidité et demandent la condamnation du bailleur à payer une somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice de jouissance subi dans le logement, et de 2 000 euros, en réparation du préjudice subi du fait des agissements (saisie conservatoire disproportionnée, vol ou perte de chèque) ainsi qu'à réaliser des travaux pour remédier à l'indécence du logement, sous astreinte de 150 euros par jour de retard, ainsi que la diminution de 300 euros du loyer courant jusqu'à achèvement des travaux. Sur les demandes en expulsion formées par le bailleur, ils sollicitent la suspension des effets de la clause résolutoire et un échancier de paiement pour solder la dette locative. Les locataires font valoir une absence de dette au moment de la délivrance du commandement de payer du fait d'une régularisation des charges d'eau non justifiée et disproportionnée, argument écarté par le juge, qui valide le commandement de payer et constate l'acquisition de la clause résolutoire. Cependant, le **juge considère que le bailleur échoue dans le cadre de l'instance à établir le caractère certain de la somme réclamée au titre des charges d'eau chaude et fait droit à la demande de déduction formée par les défendeurs, de sorte que les locataires ne sont plus redevables d'aucune somme. Par ailleurs, le paiement intégral du loyer ayant été repris avant l'audience, le juge fait droit à la demande de suspension des effets de la clause réso-**

lutoire, « qui sera réputée n'avoir jamais existé compte tenu de l'absence de dette ». A l'appui des demandes de travaux, de réduction de loyer et de dommages et intérêts, les défendeurs s'appuient sur un rapport d'expert diligenté par leur assureur habitation, à la suite d'un sinistre, et d'un rapport de SOLIHA. Le juge considère que « sur le caractère non contradictoire de ces documents, il convient de relever que pour le rapport de l'expert de la société d'assurance MACIF [...] cette dernière a affirmé que le gardien du bailleur était présent lors de l'expertise amiable, garantissant ainsi le respect du contradictoire ». Pour le rapport SOLIHA, et malgré l'absence du bailleur, « il n'en demeure pas moins que ce rapport a été communiqué au bailleur dans le cadre de la présente instance et que le bailleur avait tout le loisir d'en débattre contradictoirement, de sorte que ce rapport est un moyen de preuve soumis à l'appréciation souveraine du juge ». En l'espèce, **le juge considère que « le rapport, établi, par un dysfonctionnement ancien du système de ventilation, la présence de désordres caractérisant un manquement du bailleur à son obligation de délivrance ».** Ainsi, **le juge condamne le bailleur à verser à Monsieur T et Mme F la somme de 520 euros en réparation de leur trouble de jouissance et ordonne une réduction du loyer à hauteur de 20 euros par mois, jusqu'à remise en état.** Il considère cependant que la demande de travaux est trop vague et imprécise, et déboute donc les défendeurs de leur demande de réalisation de travaux sous astreinte.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, Ordonnance de référé du 2 février 2024, N° RG 303955
Délais de paiement et suspension de la clause résolutoire suite à accord avec bailleur

Monsieur B. est locataire d'une chambre meublée dans un foyer-logement. A la suite de redevances impayées, l'association gestionnaire assigne Monsieur en expulsion. **A l'audience, Monsieur fait état de démarches actives pour résorber sa situation et demande un maintien dans les lieux avec un échelonnement de la dette, en sus de la reprise du loyer courant. L'association gestionnaire fait état de son accord pour que des délais de paiement suspensifs des effets de la clause résolutoire soient accordés au locataire par le juge.** Le juge s'en remet ainsi à la volonté des parties et constate l'accord en suspendant les effets de la clause résolutoire et en octroyant des délais de paiement de 50 euros sur 23 mensualités et une 24^{ème} mensualité qui soldera la dette restante.

Tribunal de Proximité de St Denis, Juge des Contentieux de la Protection, jugement du 11 juillet 2024, n° RG 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 Saint-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 bailleuse rejette toutes les demandes de l'ancien locataire, faisant valoir que ce dernier aurait quitté volontairement le logement 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 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 bailleuse, 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 bailleuse est condamnée à verser la somme de 6 120 euros à son ancien locataire et 1 500 euros au titre de l'article 700 du CPC.**

Tribunal Judiciaire de Bobigny, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 13 septembre 2024, N° RG 23/04114 — Transfert de bail envisagée malgré adresse différente sur l'avis d'imposition

Monsieur O. occupe un logement social dont sa mère était initialement titulaire du bail. Suite au décès de celle-ci, le bailleur refuse la demande de transfert de bail au profit de Monsieur et l'assigne devant le JCP aux fins d'expulsion et de condamnation au paiement. **Le juge constate qu'« il n'est pas contesté que Monsieur O. est le fils de la locataire décédée et qu'il remplit les conditions de ressources pour pouvoir bénéficier d'un logement conventionné ».** Il constate qu'« il ressort par ailleurs des pièces produites aux débats par Monsieur O. et notamment de l'adresse figurant sur ses relevés de comptes, de l'attestation de son employeur établie le 15 novembre 2022, de l'attestation sur l'honneur établie par Mme D. et des factures Orange reçues à l'adresse du bien loué, que Monsieur O. occupait le logement loué depuis plus d'un an à la date du décès de sa mère ». Cette condition est donc considérée comme remplie. Cependant, la typologie du logement, qui présente plusieurs pièces, n'est pas adaptée au ménage qui y vit seul. Par conséquent, la demande de transfert de bail présentée par Monsieur O. est refusée et son expulsion est ordonnée.

Tribunal de Proximité de Saint Denis, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 4 novembre 2024, N° RG 24/02940 — Rejet d'une demande de résiliation pour troubles, en raison d'une condamnation non définitive

Madame G. est locataire d'un logement social situé à Saint-Denis depuis 2019. Par jugement en date d'août 2023, le tribunal correctionnel de Bobigny a condamné son fils à

une peine de deux années d'emprisonnement assortie d'un mandat d'arrêt, outre une interdiction de séjour pendant 3 ans sur la commune de Saint-Denis, pour des faits de trafic de stupéfiant. Le bailleur social a assigné Madame G. devant le JCP de Saint-Denis aux fins de voir prononcer la résiliation du contrat de location, ordonner l'expulsion de la locataire et supprimer les délais prévus à l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution. Il fait valoir que la locataire a manqué à son obligation de jouissance paisible et d'occupation raisonnable des lieux, telles qu'édictées par l'article 7b) de la loi du 6 juillet 1989, que le fils de la locataire résidait dans le logement lorsqu'il a été interpellé et que les locataires doivent répondre des agissements des personnes qu'ils accueillent dans le logement donné en location. Madame G. demande le rejet des demandes du bailleur, avançant l'argument que son fils a interjeté appel de la décision du tribunal correctionnel, et que le sort de cette procédure en appel est incertain. **Le juge constate qu'il n'est pas contesté que le fils de la locataire a été condamné en première instance pour des faits de trafic de stupéfiants. Toutefois, « afin de constater la matérialité des faits susvisés et la responsabilité du fils de la locataire, le bailleur s'appuie sur une décision du tribunal correctionnel de Bobigny qui a été frappé d'appel, ainsi qu'il ressort de l'examen des pièces du dossier. Dès lors, ce jugement n'étant pas définitif, les éléments matériels qu'il convient en sa motivation tout comme le principe de la déclaration de culpabilité de Monsieur B. pour les faits qui lui sont reprochés ne sauraient avoir une force probante suffisante pour caractériser le manquement aux obligations de la locataire ».** En effet, le bailleur ne produit pas l'arrêt de la Cour d'appel statuant définitivement sur la culpabilité du fils de la locataire, ni aucun élément de nature à confirmer ou infirmer les attendus du jugement correctionnel produit. Par conséquent, il doit être considéré que Monsieur B. est présumé innocent des faits de trafic de stupéfiant qui fondent la demande de résiliation du contrat de location. La demande de résiliation est ainsi rejetée.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, Ordonnance de référé du 14 novembre 2024, N° RG 23 08823 — Prévention des Expulsions et Habitat Indigne — Bailleur social débouté en référé

Monsieur et Madame E.L. sont locataires d'un logement de la RIVP, 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, ayant adressé un courrier de déclaration de sinistre à leur bailleur le 15 septembre 2021 et demandant la réalisation de travaux, en vain, signalant à plusieurs reprises sur la plateforme de la RIVP les problèmes d'électricité ou de dégâts des eaux, un architecte bénévole dans une association s'étant rendu à leur domicile le 20 mars 2024 et ayant établi un rapport listant les nombreux désordres constatés affectant l'ensemble des pièces du logement, concluant que le logement est indécemment et présente des risques manifestes pour la santé des locataires, des dé-**

fauts 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.

Cour d'Appel de Paris, Pôle 1 - Ch. 2, Arrêt du 12 décembre 2024, N° RG 2406868 __ Suspension effets de la Clause Résolutoire car moratoire surendettement

Par une ordonnance du 29 décembre 2023, le juge des contentieux de la protection (JCP) de Paris a prononcé l'expulsion de Mme Z., locataire de Paris Habitat, 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. Elle a rejeté la contestation relative à la nullité du commandement de payer, considérant que la mauvaise foi du bailleur n'était pas démontrée, du fait que les éléments fournis concernant les désordres étaient anciens et peu probants. Ainsi, elle le juge a considéré que l'exception d'inexécution invoquée par l'appelante ne constituait pas une contestation sérieuse susceptible de la libérer de ses propres obligations, confirme l'application de la clause résolutoire et condamne Mme à verser au bailleur somme de 21.161,46 euros, correspondant à l'arriéré de charges et de loyers. 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.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, Jugement du 16 janvier 2025, N° RG 23/02761 __ Bailleur débouté de la demande de résiliation de bail du fait de la stabilisation de la situation de la locataire et des efforts réalisés

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, depuis son entrée dans les lieux, de graves nuisances perturbant la tranquillité des autres résidents de l'immeuble, ce qui a donné lieu à plusieurs mains courantes et dépôts de plainte ainsi qu'une pétition signée par 14 locataires. 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 Paris Habitat 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 surendettement intervenue à son bénéfice. Enfin, la société PARIS HABITAT est déboutée de sa demande de condamnation au titre de l'article 700 CPC.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, jugement du 16 janvier 2025, N° RG 24 06792 __ Bailleur débouté de sa procédure en résiliation pour sur occupation

Monsieur et Madame B. vivent dans un logement avec leurs quatre enfants de 17,30m². Monsieur B. a obtenu ce logement via son emploi. Le ménage est assigné en expulsion du fait de la sur-occupation 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 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.

Tribunal Administratif de Paris, ordonnance de référé du 10 février 2025, n°24343694 __ Octroi d'un délai de cinq mois pour quitter les lieux à une famille hébergée en CADA

Mme M. occupe depuis 2019 avec ses quatre enfants un hébergement d'un centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA) situé dans le 12^{ème} arrondissement de Paris. Sa demande d'asile ayant été définitivement rejetée en novembre 2020, l'OFII lui a notifié la fin de sa prise en charge. Malgré une mise en demeure de quitter les lieux dans un délai de 15 jours, Madame M et ses enfants se sont maintenus dans les lieux. Le préfet de la région d'Ile-de-France a saisi le juge des référés afin d'ordonner leur expulsion sans délai et a sollicité l'autorisation du recours à la force publique. Madame M. s'oppose à la demande préfectorale et sollicite, à titre subsidiaire, un délai de 6 mois pour quitter les lieux, invoquant l'absence de solutions de relogement, la scolarisation de ses enfants et les conséquences d'une expulsion immédiate



pour leur sécurité et scolarité. Le juge des référés du TA de Paris ordonne l'expulsion, considérant que « les personnes qui se maintiennent dans les lieux alors qu'elles n'y ont plus le droit compromettent nécessairement le fonctionnement normal de l'organisme effectuant l'hébergement en ne permettant pas à ce dernier d'assurer l'objectif d'égal accès des usagers ». Toutefois, il lui **accorde un délai de 5 mois à compter de la notification de l'ordonnance, au regard de la situation familiale, délai qu'il estime nécessaire « le temps que les enfants scolarisés terminent l'année scolaire »**.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, ordonnance de référé du 18 mars 2025, N° RG 24/06230 __ Suspension effets de la clause résolutoire et octroi d'un échéancier sur la dette avec un moratoire de 12 mois puis échéancier de 24 mois

Monsieur N. est locataire d'un logement social. Suite à des problèmes de santé importants, Monsieur a accumulé une dette locative. Son bailleur l'assigne devant le JCP pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et procéder à l'expulsion de Monsieur. **A l'audience, ce dernier fait valoir qu'il a pu reprendre intégralement le paiement du loyer et qu'il va bénéficier d'un rappel important d'APL. Il indique également avoir déposé un dossier de surendettement, déclaré recevable avant l'audience. Il sollicite un moratoire de 24 mois puis un délai de 12 mois pour régler la dette. Compte tenu de l'ensemble des éléments apportés par le défendeur, et dans l'attente de la décision de la commis-**

sion de surendettement, le juge considère qu'il « convient de suspendre les effets de la clause résolutoire et autorise M. N. à se libérer de sa dette en réglant, à l'issue du délai moratoire de 12 mois, chaque mois pendant 24 mois, en plus du loyer courant, une somme minimale de 350 euros ». Le juge suspend les effets de la clause résolutoire pendant l'exécution des délais de paiement.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, ordonnance de référé du 25 mars 2025, N° RG 24/07923 __ Contestation sérieuse de la dette, notamment du fait du dépassement de l'encadrement des loyers

Monsieur et Madame B. vivent dans un logement du parc privé depuis 2021. Suite à des impayés locatifs, le bailleur assigne les locataires devant le JCP pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et prononcer leur expulsion. Les défendeurs soutiennent que le contrat de bail ne respecte pas la législation sur l'encadrement des loyers et que, par ailleurs, le fait qu'il soit indiqué un délai erroné dans le commandement de payer empêche que soit constatée l'acquisition de la clause résolutoire. **Le juge constate qu'au regard des dispositions d'encadrement des loyers prévues par la loi du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN, « le loyer de référence majoré applicable au logement s'élevait, lors de la signature du contrat de bail [...], à 34,30 euros par m2 ou 29,50 euros par m2 au maximum selon la date de construction de l'immeuble antérieure ou postérieure à 1946, ce qu'il n'est pas possible de déterminer à la lecture**

du bail qui mentionne construit avant 1949. Il en résulte que le loyer pouvait s'élever à la somme maximale de 720 euros ou 620 euros, selon la date de construction ». Le juge estime donc qu'« il n'est pas possible de déterminer si à la date du commandement de payer une somme était réellement due par les locataires qui ont pu par les paiements antérieurs s'acquitter de sommes bien plus élevées que les sommes réellement dues. Ainsi, la demande de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail se heurte à une contestation sérieuse, du fait de l'impossibilité de vérifier que le commandement de payer a été délivré pour une somme réellement due, la demande doit donc être rejetée ainsi que les demandes subséquentes d'expulsion et de condamnation à une indemnité d'occupation ». Il n'y a donc lieu à référé sur la demande de constat d'acquisition de la clause résolutoire et sur les demandes subséquentes d'expulsion et d'indemnité d'occupation.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, ordonnance de référé du 3 avril 2025, N° RG 24/02787 — Contestation sérieuse du transfert de la dette suite à un transfert de bail — rejet référé, parties renvoyées au fond

Madame S. est locataire du parc social. Le bail lui a été transféré suite au décès de sa mère dont elle est l'ayant droit. En décembre 2023, le bailleur lui délivre un commandement de payer de plus de 14 000 euros au titre de l'arriéré locatif. Obligation lui est faite de s'en acquitter dans les six semaines suivant la signification. **En février 2024, madame est assignée devant le JCP en condamnation au paiement de la dette locative ainsi qu'en acquisition de la clause résolutoire. Celle-ci fait valoir la nullité du commandement de payer et demande à déclarer la dette prescrite car antérieure au transfert du bail en sa faveur. Elle souligne également que le commandement de payer prévoit un délai erroné. Le juge rappelle que « l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 ne prévoit pas la reprise de l'arriéré locatif par le bénéficiaire du transfert de bail et il est admis que les nouveaux locataires ne peuvent être, en tant que tels, reconnus débiteurs de l'arriéré de loyers ».** Le juge constate que les contestations de la défenderesse revêtent un caractère sérieux et qu'il n'appartient pas au juge des référés, juge de l'évidence, de trancher. Il renvoie les parties au fond.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, jugement du 8 avril 2025, N° RG 24/06364 — Expulsion prononcée mais 4 mois de délais octroyés et IO recalculés à la baisse (sur la base d'un rapport de visite à domicile)

Madame Y. était engagée en qualité de concierge d'un ensemble immobilier du parc privé. A ce titre, elle bénéficiait de la mise à disposition d'un logement de fonction situé au rez-de-chaussée de l'immeuble comme rémunération en nature. En septembre 2023, Mme Y. a pris sa retraite auprès du syndic mais n'a pu restituer son logement de fonction, faute de solution de relogement alternative. En avril 2024, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble l'assigne devant le Juge des Contentieux de la Protection afin d'obtenir le prononcé de son expulsion ainsi que de fixer le montant de l'indemnité d'occupation. La défenderesse sollicite pour sa part un délai de 12 mois pour quitter les lieux et le rejet des demandes du syndicat, notamment concernant l'astreinte et l'indemnité d'occupation. **Elle fait valoir son âge (73 ans), ses faibles ressources et le fait qu'elle a une**

demande de logement sociale en attente depuis 2001, et qu'elle est reconnue prioritaire au titre du DALO depuis 2017. Le juge déclare Madame Y. occupante sans droit ni titre, mais au regard de sa situation personnelle et sociale lui accorde toutefois un délai de quatre mois pour quitter les lieux, et rejette la demande d'astreinte formulée par le syndicat des propriétaires. Il prend également en considération un rapport de visite à domicile, réalisé par un architecte bénévole de l'Espace Solidarité Habitat, pour constater que le logement présente des caractéristiques d'indécence et pour fixer une indemnité d'occupation inférieure au loyer de référence retenu par le syndic.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, ordonnance de référé du 29 avril 2025, N° RG 25/03176 — Voie de fait reconnue, réintégration rejetée mais condamnation à des dommages et intérêts

Monsieur et Mme T. occupent un logement avec leur nourrisson, donné à bail à Monsieur T. en mars 2022 par l'entremise de son employeur. Bien qu'il ne s'agisse pas formellement d'un logement de fonction, le loyer est décompté du salaire de Monsieur T. Suite à un licenciement irrégulier, l'employeur fait subir de nombreuses pressions au couple locataire pour qu'ils libèrent la chambre qu'ils occupent. Après plusieurs violations de domicile répétées, le bailleur profite d'une absence du couple pour vider le logement changer les serrures. **Monsieur T. assigne la société de l'employeur et la société du bailleur en référé pour obtenir la réintégration dans le logement et à leur fournir des biens de première nécessité sous astreinte de 300 euros par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance. Le bailleur conteste les demandes, exposant que le bien constitue un logement de fonction et que Monsieur T., qui a été licencié, ne peut solliciter sa réintégration. Il expose que la famille a quitté volontairement le logement. Le juge constate que « la mise à disposition du bien à Monsieur T. dans le cadre de son contrat de travail apparaît des plus douteuses, puisqu'elle serait intervenue selon la société X. en « novembre 2022 », c'est-à-dire plusieurs mois après son embauche en mars 2022, sans établissement d'un avenant, ni mention d'un avantage en nature dans ses fiches de paye, et ce de manière provisoire « pour deux mois tout au plus » ainsi que l'a déclaré le patron de Monsieur T. lors de son entretien préalable de licenciement, moyennant un loyer de 580 euros par mois, supérieur au prix du marché, comme cela ressort de la transcription d'une conversation enregistrée en novembre 2024 ».** Il rejette également l'argument du départ volontaire. Il résulte en effet des pièces versées aux débats démontrant de nombreux actes précédant l'expulsion (menaces verbales, coupures d'électricité dans le logement, changement des serrures de la porte palière, expulsion illégale). Il constate ainsi que cette expulsion réalisée au mépris des dispositions du code des procédures civiles d'exécution est constitutive d'une voie de fait et caractérise une violation évidente de la règle de droit et donc un trouble manifestement illicite. Cependant, il considère que « les sociétés défenderesses ne peuvent être contraintes de réintégrer Monsieur et Madame T. puisqu'il apparaît que quelques jours après cette expulsion, un contrat de location gérante a été conclu, soit le lendemain de la délivrance de l'assignation, entre la société propriétaire et une autre société, incluant le studio précédemment par les demandeurs, et qu'il n'appartient pas

au juge des référés, juge de l'évidence, d'apprécier la régularité de cet acte ». La demande de réintégration est rejetée. S'agissant de la détermination de la hauteur du préjudice moral et financier, le juge prend en considération différents éléments, soulevés par les demandeurs, notamment : « les circonstances extrêmement brutales et violentes de l'expulsion, la date à laquelle elle a eu lieu, le matin à l'aube, en période hivernale, la crainte de devoir contacter les services de police alors qu'ils sont en situation irrégulière sur le territoire national, la perte d'un logement stable et la nécessité de solliciter en urgence un hébergement provisoire nécessairement appelé à durer, l'angoisse de se retrouver à la rue avec un bébé, les démarches à accomplir pour retrouver un logement pérenne, la perte de leurs documents administratifs et les démarches à accomplir pour leur renouvellement, la perte de l'ensemble de leurs affaires, qu'il s'agisse de produits de première nécessité notamment pour leur bébé, de leurs vêtements et meubles, ou d'objets à valeur sentimentale qui ne pourront pas être remplacés, de l'angoisse de se retrouver sans rien du jour au lendemain, de voir le fruit de son travail anéanti en l'espace d'un instant et d'être totalement dépendant de l'aide des services sociaux, mais aussi les circonstances antérieures à l'expulsion à l'expulsion à raison des pressions et menaces dont ils ont fait l'objet, de l'absence d'électricité et de chauffage pendant plusieurs jours et de l'état de stress dans lequel ils se sont nécessairement trouvés, compte tenu du changement de la serrure de la porte palière et de la nécessité que l'un d'entre eux soit toujours présent pour pouvoir conserver leur domicile ». En considération de l'ensemble de ces éléments, il accorde aux demandeurs la somme provisionnelle de 7000 euros à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice moral et celle de 4000 euros à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice matériel.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, jugement du 5 mai 2025, N° RG 24/08290 — Sous location bailleur social, résiliation du bail et expulsion, 8 mois de délais octroyés à la sous-locataire

Madame C. occupe un logement en sous-location dans le parc social depuis le mois de mars 2021 avec sa fille de 18 ans, qu'elle a loué via une annonce sur le Bon Coin. Elle payait un loyer de 900 € jusqu'en 2023 (pour un loyer réel de 378 €). En janvier 2024, Monsieur K. donne congé à son bailleur et demande à Mme C. de quitter les lieux. Face au refus de cette dernière de quitter les lieux, Monsieur K. engage une procédure devant le JCP pour faire prononcer l'expulsion de la sous-locataire, reconnue occupante sans droit ni titre. Suite à une tentative d'expulsion illégale, Mme C. dépose une plainte. **Suite à l'intervention de la police, le bailleur est informé de la situation de sous-location et engage ainsi une procédure d'expulsion contre le locataire en titre, Monsieur K., et la sous-locataire, Mme C. Le juge constate que le locataire en titre a régulièrement donné congé et que les lieux n'ont pas été restitués et sont encore occupés par Madame C., introduite dans les lieux par Monsieur K. contre paiement d'un loyer mensuel. Il prononce l'expulsion des deux défendeurs, et condamne Monsieur K. à verser à INLI la somme de 30.600 euros au titre des loyers perçus via la sous-location. Statuant sur la demande de délais pour quitter les lieux formulée par Madame C., le juge constate qu'elle se trouve dans une situation sociale précaire du fait de difficultés financières,**

de l'absence de stabilité de son activité professionnelle et des problèmes de santé affectant sa fille. Il met également en avant sa bonne foi et les nombreuses démarches qu'elle a effectuées pour obtenir un logement social. Par conséquent, il lui accorde un délai supplémentaire de huit mois pour quitter les lieux.

Tribunal de Proximité de Saint Denis, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 19 mai 2025, N RG 2409075 — Rejet d'une demande de résiliation de bail pour défaut de manquement

Madame L. réside dans un appartement à usage d'habitation appartenant à une association avec laquelle elle a signé une convention d'occupation précaire dans le cadre du dispositif SOLIBAIL. Suites à des difficultés personnelles et médicales, Madame n'a plus pu régler le loyer. L'association l'assigne devant le Juge des Contentieux de la Protection de Saint-Denis aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat et ordonner l'expulsion de la locataire. Madame L. ayant constitué un dossier de surendettement bien avant l'instance, se présente à l'audience, en mars 2025, avec une décision d'effacement des dettes prononcée par la commission de surendettement des particuliers de la Seine-Saint-Denis. Bien que le bailleur invoque une nouvelle dette locative, depuis le prononcé de l'effacement de la dette ancienne par la commission, Madame L., représentée par son conseil, maintient ses demandes de voir le bailleur débouté de ses demandes indiquant qu'il n'existe plus de dette locative et qu'il n'est pas fait preuve des manquements répétés allégués. **Le juge considère qu'« il ressort de l'historique de compte produit que la locataire a effectué des versements réguliers depuis le mois de février 2023 qui, s'ils n'ont pas permis de régler l'intégralité des redevances appelées, témoignent de sa bonne foi. En outre, l'effacement de sa dette locative a conduit à une dette locative constituée uniquement d'une partie de la dernière redevance appelée. Dès lors, le manquement allégué ne saurait être considéré comme suffisamment grave pour prononcer la résiliation judiciaire du contrat de location ».**

Cour d'Appel de Paris, Arrêt du 1er juillet 2025, N RG 2308062 — Jugement infirmé, commandement de payer et assignation au nom de M seul (mariage postérieur au bail mais connu du bailleur)

Monsieur B. est locataire d'un logement du parc privé. Il y vit avec sa femme Madame M. ép. B. Suite à des loyers impayés, le bailleur a assigné Monsieur B. devant le Juge des Contentieux de la Protection pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire. Par un jugement du 16 janvier 2023, le Tribunal de proximité d'Aubervilliers a rejeté la demande d'acquisition de la clause résolutoire mais a tout de même, prononcé la résiliation judiciaire du contrat de bail et condamné Monsieur B. et son épouse (intervenante volontaire) à payer la dette. Madame M. ép. B. fait appel du jugement en demandant à la Cour d'infirmier le jugement, de juger que la procédure est irrégulière et qu'elle lui est inopposable puisque les actes de procédure ne lui ont pas été régulièrement adressés. Elle fait valoir devant la Cour que ni le commandement ni l'assignation ne lui ont été délivrées alors qu'elle est, selon elle, cotitulaire du bail en raison de son mariage avec le locataire en titre, ce dont le bailleur était parfaitement informé, et que les pièces visées

par l'assignation ne lui ont pas été communiquées. Elle soutient que son intervention volontaire en première instance, reçue par le Juge des Contentieux de la Protection, ne permet pas de régulariser la procédure. Elle ajoute qu'elle n'a pas pu justifier de sa situation et notamment de l'ordonnance de protection rendue du fait des violences infligées par son mari, et qu'elle n'a pas pu faire valoir sa situation d'impécuniosité. **Le juge rappelle qu'en vertu des textes, les époux qui entendraient se prévaloir d'une cotitularité du bail sont tenus de porter à la connaissance du bailleur l'existence du conjoint dont l'identité n'est pas mentionnée au bail, ce qui est le cas en l'espèce puisque Monsieur B. est seul signataire du bail litigieux. Cependant, il est constaté que l'assignation destinée à Monsieur B. a été délivrée à sa conjointe Mme M. ep. B., qui était présente au domicile le jour de la délivrance, il est également fait état de courriers envoyés préalablement à l'assignation au bailleur pour signaler des désordres dans le logement, signés au nom des deux époux et précisant qu'ils vivent tous les deux avec leurs deux enfants dans le logement.** Ainsi, la représentante de la bailleuse était informée depuis au moins 2020 que Monsieur B. était marié et vivait avec son épouse. Cette dernière doit donc être considérée comme cotitulaire du bail et aurait dû être destinataire des actes de procédure. Le jugement est infirmé en ce qu'il a condamné Mme B. et les demandes formées par la bailleuse à l'encontre de Mme B. sont déclarées irrecevables.

Cour d'Appel de Paris, arrêt du 3 juillet 2025, Pôle 1 Ch. 2, N° RG 24/16747 — Contestations sérieuses sur la demande d'ACR, délai de 6 semaines du commandement de payer

Mr et Mme K. sont locataires d'un logement du parc social. Suite à des charges locatives impayées, le bailleur a fait délivrer un commandement de payer, demeuré infructueux. En janvier 2024, le bailleur fait assigner les locataires devant le Juge des Contentieux de la Protection pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et prononcer leur expulsion. Les locataires n'étaient ni présents ni représentés à l'audience. Par ordonnance de référé du 3 juillet 2024, le juge des référés a constaté que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire étaient satisfaites, a condamné les défendeurs à payer la somme de 4 104,73 euros à titre d'arriéré locatif et les a autorisés à s'acquitter de cette dette par 35 versements mensuels consécutifs de 114 euros, en sus des loyers et charges courants, et le 36^{ème} et dernier versement devant solder la totalité de la dette. Ainsi, les effets de la clause résolutoire sont suspendus dans la mesure de ces délais, et en cas de respect de ces modalités, la résiliation du bail sera réputée ne jamais avoir été acquise. Mr et Mme K. ont interjeté appel de cette décision. Ils font valoir l'existence d'une contestation sérieuse sur les demandes formulées en première instance par le bailleur social. Ils indiquent que le commandement délivré, en visant un délai de six semaines, encourt la nullité au regard de l'avis de la Cour de cassation du 13 juin 2024 concernant l'entrée en vigueur de l'article 10 de la loi du 27 juillet 2023, et que le juge des référés n'est donc pas compétent pour constater l'acquisition de la clause résolutoire. **Le juge constate que l'article 10, de la loi du 27 juillet 2023, en ce qu'il fixe désormais à six semaines le délai minimal accordé au locataire pour apurer sa dette, au terme duquel la clause résolutoire est acquise, ne s'applique pas immédiatement aux contrats en cours, qui demeurent régis par les stipulations des parties, telles**

qu'encadrées par la loi en vigueur au jour de la conclusion du bail, et ne peut avoir pour effet d'entraîner leur réfutation. Le juge rappelle que cette loi ne déroge pas à l'article 2 du code civil et ne dispose donc que pour l'avenir, sans effet rétroactif. En l'espèce, le commandement de payer visant la clause résolutoire a donné aux locataires un délai de six semaines pour apurer leur dette locative. Or, le bail ayant été conclu en 2004, le nouveau délai issu de la loi du 27 juillet 2023, ne lui est pas applicable. Le juge constate ainsi l'existence d'une contestation sérieuse sur la régularité du commandement de payer délivré, lequel ne peut en conséquence fonder l'acquisition de la clause résolutoire. L'ordonnance entreprise est infirmée en ses dispositions relatives à la résiliation du bail et à ses conséquences de droit. Statuant à nouveau, la Cour dit n'y avoir lieu à référé sur la demande du bailleur social tendant à la résiliation du bail par ACR.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, ordonnance de référé du 11 septembre 2025, N° RG 25/02106 — 10 mois de délais octroyés

Mme S., majeure protégée, vit dans un foyer du CASVP depuis décembre 2020, bail signé pour un an renouvelable. En février 2025, le bailleur a fait assigner Mme en référé pour faire constater la fin du contrat de bail en décembre 2021 et obtenir son expulsion immédiate et sans délai. Il demande également au juge une majoration de 30% de la majoration due par l'occupante à compter de la première mise en demeure délivrée en décembre 2021. Le juge, constatant le terme du bail en décembre 2021, ordonne l'expulsion de l'occupante. S'agissant de la majoration appliquée par le bailleur demandeur, prévue par un article de la convention initiale, le juge estime en revanche qu'« une telle clause s'analyse en une clause pénale soumise au pouvoir modérateur du juge du fond conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du code civil » et qu'il « existe une contestation sérieuse sur son application ». Mme S. est donc condamnée au paiement de la somme de 7 407,16 euros et au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle, égale à la redevance fixée dans la convention initiale, jusqu'à la date de libération effective et définitive des lieux. **Statuant enfin sur la demande de délais avant de quitter les lieux, le juge prend en considération la situation de vulnérabilité de la défenderesse qui perçoit un demi-traitement ainsi que des prestations sociales, la mesure de sauvegarde dont elle bénéficie depuis mars 2025 et la curatelle devant être mise en place et accorde ainsi un délai de 10 mois à la défenderesse pour quitter les lieux.**

Cour d'Appel de Paris, Arrêt du 12 septembre 2025, Pôle 1 Ch. 8, N° RG 24/20069 — Trouble manifestement illicite, défaut de transmission de l'attestation de loyer

Mr X. est locataire d'un logement du parc privé. Par acte du 15 avril 2022, le bailleur a fait signifier au locataire un congé pour reprise du bien pour l'habiter. Le bailleur a par la suite cessé de délivrer au locataire les quittances et attestations de loyers, malgré plusieurs relances de ce dernier. En juillet 2024, Monsieur X. fait assigner son bailleur en référé afin d'obtenir les quittances ou reçus de paiement ainsi que les attestations de loyer destinées à la Caisse d'allocations familiales, se prévalant d'un trouble manifestement illicite en ce que l'absence ou le retard de communication faisaient

obstacle à la perception de l'allocation logement. Le 13 novembre 2024, le juge des référés du Tribunal judiciaire de Paris a condamné le bailleur à transmettre à Mr X. l'attestation annuelle de loyer pour la Caisse d'allocations familiales du mois de juillet 2024, sous huit jours, ainsi que les quittances ou reçus passés manquants et les quittances ou reçus à venir. Le juge a assorti cette condamnation d'une astreinte provisoire de 50 euros par jours de retard. Le bailleur a interjeté appel de cette décision, en demandant à la Cour d'appel d'infirmar l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions et de déclarer le locataire irrecevable, en ce qu'il n'a pas de qualité pour agir pour demander la remise de quittances de loyers, ayant été démis de sa qualité de locataire, et au motif qu'il a fait preuve d'une mauvaise foi caractérisée dans le fait de se maintenir dans le logement et qu'il cause au bailleur un préjudice en le privant de sa propriété privée. Le juge rappelle les dispositions de l'article 11 de la loi du 29 décembre 1977 qui énoncent que « tout locataire ou occupant de bonne foi peut exiger la remise d'une quittance ou d'un reçu à l'occasion d'un règlement effectué par lui ». **Ainsi, le juge considère qu'il est indifférent qu'un congé pour habiter ait été délivré, dès lors qu'il n'est pas contesté que Mr X. est resté dans les lieux après la date d'effet du congé et a payé tous ses loyers, puis des indemnités d'occupation. Les quittances réclamées ayant pour seul but de tirer les conséquences d'une occupation des locaux et du paiement des sommes dues, Mr X. a qualité et intérêt pour agir. La Cour confirme que l'absence ou le retard de communication de la preuve des paiements effectués par le locataire ou l'occupant est constitutive d'un trouble manifestement illicite dont Mr X. est autorisé à demander qu'il y soit mis un terme.** L'ordonnance entreprise est confirmée en ce qu'elle a condamné le bailleur à délivrer les quittances de loyer, reçus de paiement et attestations de loyer manquants et en ce qu'elle a assorti cette injonction d'une astreinte.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, jugement du 11 juillet 2025 prorogé en date du 4 novembre 2025, N° RG 24/10353 _ Rejet de la créance résultant d'une supposée surconsommation d'eau, rejet de la demande de résiliation du bail et indemnisation du préjudice moral subi par le locataire

Monsieur D, locataire d'un logement du parc public depuis quatre ans, est assigné devant le juge des contentieux et de la protection du Tribunal judiciaire de Paris. Par une ordonnance en référé rendue le 15 mars 2024, le juge reconnaît l'existence d'une contestation sérieuse concernant le montant de la dette et renvoie l'affaire au fond. Par un jugement au fond en date du 11 juillet 2025 le juge déboute le bailleur de sa demande de constatation de résiliation du bail, au motif de l'absence des conditions légales d'application de la clause résolutoire. Concernant le montant de la dette, Monsieur D conteste la validité du commandement de payer. Il fait état d'une augmentation très importante des provisions de charges entre 2021 et 2023 justifiée par un document peu exploitable, alors même, qu'à l'inverse, le défendeur démontre de très nombreuses tentatives de médiation avec le bailleur et de recherche d'une fuite d'eau expliquant la surconsommation. **Le juge retient que, faute d'éléments permettant de savoir si la fuite provient de la vétusté des installations et d'un défaut d'entretien à la charge du bailleur ou d'une absence de remplacement par le locataire**

d'équipements dont l'entretien lui incombe, et alors qu'en tout état de cause il appartient au bailleur de démontrer le caractère certain et exigible de sa créance, le locataire ne peut être tenu qu'au paiement de sa propre consommation d'eau, dans le cadre d'une utilisation normale du logement loué. Le juge écarte ainsi toutes les créances résultant d'une surconsommation d'eau. En outre, le juge constate que certains montants ont été crédités à tort sur le compte du locataire et procède à la révision du montant de la dette. Il est donc établi, sommes indues déduites, que Monsieur D. n'est redevable que d'une somme équivalente à environ un mois d'impayé. Par conséquent, le manquement suffisamment grave n'est pas constitué et le bailleur est débouté de sa demande tendant à voir prononcer la résiliation du bail. **Enfin, le bailleur est condamné à indemniser le préjudice moral subi par le locataire, du fait des deux procédures d'expulsion consécutives, à une somme équivalente à la dette due.** Monsieur D. n'est donc plus redevable d'aucune somme à son bailleur et le bail se poursuit comme si la procédure n'était jamais intervenue.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, jugement du 11 décembre 2025, N°RG 24/11448 _ Suspension des effets de la clause résolutoire et octroi de 24 mois de délais de paiement

Madame N est locataire d'un logement du parc privé depuis 17 ans. Elle est assignée devant le juge des contentieux et de la protection du Tribunal judiciaire de Paris suite à un commandement de payer visant la somme de 2 960,35 euros, non réglée dans le délai de deux mois. Eu égard à la volonté de la locataire de s'acquitter de sa dette et à l'accord du bailleur, la juridiction suspend les effets de la clause résolutoire au respect d'un plan d'apurement établi sur 24 mois. Le juge autorise la locataire à se libérer de sa dette en réglant chaque mois une somme minimale de 53 euros, la dernière échéance étant majorée du solde de la dette. En outre, elle rejette la demande d'application par le bailleur, d'une clause du contrat de location, qui prévoit une pénalité en cas de retard dans le paiement du loyer, au motif qu'elle est source de déséquilibre en raison de l'absence de réciprocité en cas de manquement du bailleur. Cette clause abusive est réputée non écrite. Enfin, le juge écarte l'application de l'article 700 du Code de procédure civile pour les parties.

Conseil d'État, 1^{ère} chambre, Décision du 12 décembre 2025, N°507244 _ Confirmation de la compétence du juge judiciaire en matière d'hébergement et de procédure d'expulsion

Madame et Monsieur X vivent avec leurs enfants dans un centre d'hébergement d'urgence, situé dans un hôtel appartenant à une société privée, et géré par une association. Le préfet de la région d'Île de France, préfet de Paris, saisit le juge des référés du TA de Paris d'une demande d'expulsion sur le fondement de l'article L. 521-3 du code de justice administrative. Par une ordonnance du 10 juin 2025, le juge des référés du TA de Paris a fait droit à cette demande. Les défendeurs se pourvoient devant le Conseil d'État et demandent la suspension de l'ordonnance entreprise. **Le juge rappelle qu'en dehors du cas prévu par l'article L. 552-15 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, il n'appartient qu'à la juridiction judiciaire de statuer sur une demande d'expulsion d'un occupant d'un immeuble appartenant à une personne morale de droit privé.**

Ainsi, en l'espèce, la demande du préfet de la région d'Île de France, préfet de Paris, est manifestement insusceptible de se rattacher à un litige relevant de la compétence de la juridiction administrative, le centre d'hébergement d'urgence n'appartenant pas au domaine public. Par conséquent, en statuant sur cette demande, le juge des référés du TA de Paris a méconnu les règles de compétence entre les deux ordres de juridiction. L'ordonnance entreprise est ainsi annulée et la demande présentée par le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, devant le juge des référés du TA de Paris est rejetée comme portée devant un ordre de juridiction incompétent pour en connaître.

Juge des Contentieux de la Protection, ordonnance de référé du 18 décembre 2025, N° 25/00853 _ Contestation sérieuse reconnue sur la demande d'acquisition de la clause résolutoire, octroi de 24 mois de délais de paiement de la dette locative avec un moratoire les 3 premiers mois

Monsieur R est locataire du parc social. Suite à des difficultés financières, une dette locative s'est accumulée. Le bailleur assigne le locataire devant le JCP. Lors de l'audience, le défendeur fait valoir une reprise intégrale des paiements du loyer et sollicite des délais de paiement pour s'acquitter de la dette. Le bailleur ne s'oppose pas à la demande. **Monsieur R soulève également une contestation sérieuse du fait d'avoir été assigné seul, alors que son bailleur est au courant de sa situation maritale. Par une ordonnance du 20 décembre 2025, le juge du contentieux et de la pro-**

tection du Tribunal judiciaire de Paris, constate l'existence de la contestation sérieuse. En effet, selon le juge, le bailleur ne pouvait ignorer la situation maritale de Monsieur R puisque, à titre d'exemple, l'assurance habitation et les allocations sont au nom de Madame A, épouse de Monsieur R, et qu'ils déclarent ensemble leurs impôts dont les avis d'imposition sont transmis au bailleur. Par conséquent, le juge prononce non-lieu à référé sur la demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire et les demandes d'expulsion et de condamnation à une indemnités d'occupation. Il condamne Monsieur R au paiement de la dette mais au vu de la reprise des paiements du loyer, accorde à ce dernier 24 mois de délais. Il ordonne que, dans l'attente du versement du FSL, pendant les 3 premiers mois, le locataire ne devra rien régler. Enfin, il relève que compte tenu de la situation économique de Monsieur R, il n'y a pas lieu de le condamner au paiement des sommes résultant de l'article 700 du Code de procédure civile.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, Ordonnance de référé du 8 janvier 2026, N°RG 25 / 03642 _ Rejet de la demande d'expulsion pour hébergement illicite de tiers, contestations sérieuses retenues et non-lieu à référé

Monsieur A. est locataire d'un logement en résidence sociale depuis mars 2022. Suspectant un hébergement non autorisé de tiers, la structure a mis en demeure Monsieur A. de faire cesser cet hébergement, puis suite à un constat



d'huissier, la société bailleresse fait assigner Monsieur A. en justice aux fins de voir constater la résiliation du contrat de résidence et de faire prononcer l'expulsion du résident ainsi que de tout occupant de son chef. Le défendeur indique héberger sa femme depuis le 20 septembre 2025 mais a précisé l'avoir signalé au bailleur, la superficie de son logement permettant en outre selon lui qu'il soit habité par plusieurs personnes. Il explique que le jour de la venue du commissaire de justice, sa mère et sa sœur étaient venues lui dire au revoir avant un voyage dans leur pays d'origine, sa sœur disposant de son propre logement et sa mère étant hébergée par des tiers et qu'elles n'ont aucunement besoin de son logement. Il verse aux débats des justificatifs de billets d'avion pour son voyage, un justificatif de logement pour sa mère, des attestations d'hébergement pour sa mère, un courrier adressé à la société bailleresse concernant la venue de sa femme en France et de sa présence à domicile, ainsi que d'une demande de logement social pour eux deux. Il est également rapporté que le constat a été réalisé le jour du départ en voyage, et qu'il n'est fait mention que de la présence de deux tiers au domicile sans aucune autre constatation, comme la présence au domicile d'affaires leur appartenant. L'ensemble de ces éléments permet de caractériser des contestations sérieuses. Le juge dit n'y avoir lieu à référé sur la demande de la société bailleresse et la déboute de ses demandes.

Cour d'appel de Paris, Pôle 4 Ch. 4, Arrêt du 27 janvier 2026, N° RG 23/18284 _ L'imputation des paiements sur une dette ancienne ne fait pas obstacle à la prescription

Monsieur S. est hébergé au sein d'une résidence sociale depuis l'année 2015. À la suite d'impayés locatifs, le bailleur a saisi le juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Paris. Par un jugement du 30 mai 2023, le juge rejette la demande d'acquisition de la clause résolutoire, considérant que la preuve de la remise effective de la lettre de mise en demeure au résident n'est pas rapportée. Toutefois, il prononce la résiliation du contrat du fait de manquements suffisamment graves et répétés à ses obligations, notamment celle de payer sa redevance chaque mois, et condamne Monsieur S. au paiement d'une indemnité d'occupation équivalente à la redevance. Monsieur S. est condamné à régler l'arriéré locatif et est débouté de sa demande de délais de paiement. Cependant le juge déclare irrecevable la demande du bailleur de paiement pour les sommes exigibles de plus de cinq ans avant la délivrance de l'assignation, celles-ci étant prescrites. Monsieur S. interjette appel de cette décision. Par une décision rendue le 27 janvier 2026, la Cour d'appel de Paris a confirmé le rejet de la demande d'acquisition de la clause résolutoire, retenant que la lettre de mise en demeure, n'ayant pas été remise à son destinataire, ne pouvait produire les effets d'une résiliation de plein droit. L'association bailleresse fait grief à la juridiction de première instance d'avoir jugé, que la dette remontant à plus de cinq ans avant la délivrance de l'assignation, c'est-à-dire la dette antérieure au 12 décembre 2017, était prescrite. Elle soutient que la prescription n'est pas acquise en l'espèce, dès lors qu'à défaut d'indication du résident et en application des règles d'imputation prescrites par le code civil (article 1342-10), les versements postérieurs au 12 décembre 2017, ont permis d'apurer la dette antérieure jugée prescrite. Elle se prévaut également du fait que le résident avait reconnu sa dette envers son bailleur

notamment en signant un second contrat le 18 août 2021, lequel comprenait expressément la reprise des dettes antérieures et l'imputation des paiements sur la dette la plus ancienne. L'intimé réplique que les règles d'imputation des paiements prescrites par le code civil ne sauraient faire obstacle à la prescription. **La cour répond que si l'article 1342-10 du code civil prévoit qu'à défaut d'indication par le débiteur l'imputation se fait, à égalité d'intérêt, sur la dette la plus ancienne, toutefois, les règles d'imputation des paiements ne font pas obstacle à la prescription (Cass. 3e civ., 4 mars 2021, n° 20-11106). Il en résulte que l'imputation des paiements du résident, fût-ce sur les échéances les plus anciennes, ne fait pas obstacle à la prescription, peu important les précisions apportées par le bailleur sur les règlements ayant apuré la dette litigieuse.** Nonobstant, la juridiction relève que la signature, en 2021, d'un second contrat de location mentionnant expressément la reprise de la dette antérieure, valait reconnaissance de dette et constituait une cause d'interruption de la prescription. Elle a en conséquence infirmé le premier jugement, en ce qu'il avait déclaré irrecevable la demande en paiement pour les sommes antérieures de 5 ans à l'assignation. En revanche, concernant la résiliation judiciaire du contrat, la juridiction a estimé qu'au jour où elle statuait, au regard des efforts entrepris par Monsieur S. pour apurer sa dette et de ses capacités contributives, les manquements à l'obligation de paiement ne présentaient plus une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat. Elle a ainsi autorisé l'apurement de la dette au moyen d'un échancier sur vingt-quatre mois et rejeté la demande formée au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

RÉGULARISATIONS DE CHARGES INJUSTIFIÉES

Tribunal judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, ordonnance de référé du 8 janvier 2026, N° RG 25/00207 _ Contestation sérieuse retenue concernant une régularisation de charges injustifiée

Monsieur X et Madame J sont locataires d'un logement du parc privé depuis 9 ans. Ils sont assignés par les bailleurs en référé devant le juge des contentieux et de la protection du Tribunal judiciaire de Paris pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, suite à un commandement de payer non régularisé portant sur une dette locative de 7942 euros. **Concernant la dette locative, les locataires contestent les régularisations de charges de 2019, 2020 et 2021 en raison de la prescription ainsi que la régularisation de charges 2022 en raison d'une consommation d'eau de 3 187,08 euros alors qu'elle se situe entre 89,47 euros et 255,64 euros de 2020 et 2024 hors année 2022.** Madame J ajoute que les propriétaires ont payé ce montant sans le contester et en procédant à la régularisation de charges la veille de l'audience. Le juge constate l'acquisition de la clause résolutoire mais reconnaît l'existence de contestations sérieuses s'agissant des régularisations de charges de 2019 à 2022. Les locataires sont condamnés au paiement du reste de la dette, établi et reconnu. La condition de reprise du paiement intégral du loyer courant avant la date d'audience étant satisfaite, le juge accorde aux locataires 25 mois de délais de paiement pour s'acquitter des sommes dues et fait droit à la demande de suspension des effets de la clause. Au regard de la situation financière des locataires, Monsieur X est condamné seul, au paiement ré-

sultant de l'article 700 du Code de procédure civil.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 10 février 2026, N° RG 25/08626 — Prise en compte des contestations sérieuses sur la dette (charges d'eau) retenues, rejet de la demande d'acquisition de la clause résolutoire et désignation d'un expert judiciaire

Madame B est locataire d'un logement du parc public depuis 9 ans. Elle est assignée par son bailleur suite à des impayés locatifs. Par une ordonnance en référé du 7 février 2025, le juge des contentieux de la protection reconnaît l'existence de contestations sérieuses, dit n'y avoir lieu à référé et rejette la demande de constat d'acquisition de la clause résolutoire. Les impayés persistants, la locataire est à nouveau assignée dans le cadre d'une procédure au fond. **La locataire soutient que le décompte joint au commandement de payer est insuffisamment clair et précis et que la dette qu'il commande d'apurer est constituée uniquement de sommes réclamées au titre de sa consommation d'eau, dont elle conteste la réalité, puisqu'elle considère avoir été victime d'une surfacturation, à la suite de l'installation de nouveaux compteurs dans l'immeuble. Elle soutient par ailleurs que le commandement a été délivré de mauvaise foi, le bailleur ayant pratiqué des régularisations de charges considérables chaque mois, ayant occasionné le rejet des prélèvements effectués sur son compte bancaire, et n'ayant pas répondu aux multiples demandes qu'elle avait pourtant préalablement formulées au sujet du problème que représentaient ses relevés de consommation d'eau, incohérents, selon elle, avec sa situation de seule occupante de son logement. Selon le juge, la bonne foi de la locataire est présumée, corroborée par des échanges avec le bailleur démontrant de la réaction immédiate de la locataire concernant un compteur tournant même en son absence. Le bailleur ne justifie pas avoir effectué toutes les vérifications nécessaires pour exclure une fuite dans le logement ou les canalisations. Il est donc sursis à statuer sur la demande de résiliation judiciaire et sur la demande en paiement, en attendant le réexamen de l'affaire qui fera suite à une expertise judiciaire.** Le juge rappelle à la locataire qu'il lui appartient de continuer à régler le loyer et les charges courantes non contestées pendant ce temps, sous peine de sanctions.

CONGÉS

Tribunal judiciaire de Paris, jugement du 12 avril 2022, n° RG 11-21-007305 — Inopposabilité du congé délivré à un seul des deux époux locataires

M. et Mme. M. sont assignés par leur baillesse 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 baillesse avait parfaitement connaissance de la situation maritale des locataires.

Le juge constate qu'en effet, le seul 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 baillesse est déboutée de l'ensemble de ses demandes.

Tribunal judiciaire de Paris, jugement du 04 juillet 2022, n° RG 22/00390 — 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.

Tribunal judiciaire de Paris, jugement du 6 décembre 2022, n° RG22/02439 — 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 baillesse 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.**

Tribunal judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, jugement du 14 novembre 2023, n° RG 2/03879 — Congé invalidé du fait de désordres importants dans le logement

Monsieur X., locataire depuis 2008 d'un appartement meublé, s'est vu remettre un congé pour travaux par son bailleur. Monsieur s'étant maintenu dans les lieux à l'issue de la période du congé, il est assigné en justice par son propriétaire, qui demande au juge de prononcer la résiliation du contrat de bail et son expulsion sans délais. Le locataire est également redevable d'une dette d'un peu plus de 9 500 euros. A l'audience, le locataire fait valoir la nullité du congé car délivré de manière prématurée et non motivée, il soutient que le bailleur ne démontre pas de son intention réelle de réaliser des travaux ni que les travaux soient incompatibles avec la présence du locataire. Le locataire fait

valoir que le bailleur a manqué à ses obligations de mise à disposition d'un logement décent, les désordres étant d'ordres structurels et existant depuis la prise de bailleur, ils ne peuvent être imputés à un défaut d'entretien de sa part. Il demande, à titre reconventionnel, une indemnisation au regard des conséquences avérées des désordres sur la santé des occupants du logement. **Si les deux parties conviennent à la nécessité des travaux, le juge retient en revanche que le bailleur « ne produit aucun élément sur la durée des travaux et ne démontre pas que les travaux ne peuvent pas être exécutés dans un court laps de temps sans nécessité de mettre fin au contrat de bail ».** Il déclare, ainsi, le congé non valide. Le juge retient, au regard des éléments versés à l'instance par la partie défenderesse (échange de courriel avec une entreprise de travaux intervenue dans le logement, rapport de visite à domicile réalisé par un architecte DPLG de la Fondation Abbé Pierre, des signalements au syndic de l'immeuble sur des fissures présentes dans l'appartement) que « les causes du désordre, à l'exception de la suroccupation, sont liées à des problèmes structurels du logement et ne relèvent pas de l'obligation d'entretien du locataire ». Le Juge considère en sus « qu'eu égard aux graves manquements du bailleur dans l'exécution de ses obligations de délivrer un logement décent et d'entretenir la chose en bon état d'usage et de réparation, [le manquement à l'obligation contractuelle de payer le prix du bail] ne saurait être considéré comme suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du bail ». **Le bailleur est ainsi débouté de sa demande de résiliation.** Sur la demande reconventionnelle, formée par le locataire, de dommages et intérêts pour trouble de jouissance, le juge considère qu'eu égard aux pièces produites concernant les désordres structurels ainsi que les conséquences importantes de ces désordres sur la santé du locataire ainsi que sur celle de ses enfants, il convient d'allouer à Monsieur X. la somme de 7 000 euros à titre d'indemnisation de son préjudice de jouissance. Le Juge fait également droit à la demande reconventionnelle de travaux et de réduction du loyer jusqu'à l'exécution des travaux, dont le délai est fixé à 6 mois à compter du jugement.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, ordonnance de référé du 18 décembre 2023, N° RG 23/08232 — Condamnation du bailleur à la réintégration d'un locataire suite à une expulsion illégale et au paiement de 3 000 euros de dommages et intérêts

Monsieur D. est locataire d'un appartement depuis le mois de décembre 2020. Le bailleur, prétextant un impayé, contesté par Monsieur D., a donné congé à son locataire, sans pour autant engager de procédure judiciaire en validation de congé. Monsieur D. n'ayant pas quitté le logement à l'issue du congé, le bailleur a profité de quelques jours d'absence de son locataire pour changer la serrure ainsi que le nom sur la boîte aux lettres. Monsieur D. en découvrant l'expulsion illégale a été porter plainte et a engagé, avec l'aide de l'Espace Solidarité Habitat, une procédure en réintégration devant le JCP de Paris. Il verse à l'instance les plaintes auprès du commissariat ainsi qu'une capture d'écran démontrant des nombreux appels passés au bailleur de la jour de la découverte de l'expulsion, à l'inverse, le bailleur n'apporte aucun élément probant permettant d'établir l'abandon volontaire du logement par son locataire. **Le juge estime que la reprise du logement et que le refus du bailleur de rendre l'accès à**

son locataire constituent un trouble manifestement illicite et qu'il convient d'ordonner la réintégration dans les lieux de Monsieur D. sous astreinte de 100 euros par jour de retard. En sus, il semble incontestable que l'expulsion de fait de son domicile ait causé à Monsieur D. un préjudice moral, dont il témoigne par plusieurs attestations d'associations ainsi que d'appels passés au Samu Social à la suite de l'expulsion. Le juge condamne ainsi le bailleur à payer à Monsieur D. la somme de 3 000 euros à titre de provision sur sa demande de dommages et intérêts.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, jugement du 9 février 2024, N° RG 22/05124 — Suspension des effets de la CR, échéancier de paiement et condamnation à une indemnisation par le bailleur du préjudice subi à hauteur de 11 960 euros

Mme P, âgée de 77ans, est locataire du parc social depuis 40 ans. Elle a été assignée en expulsion pour une dette locative de 4 859 euros. Mme fait état de désordres persistants dans son logement, malgré les nombreuses demandes de travaux effectuées. En désespoir de cause, et suite à la saisine du JCP, d'une demande de consignation des loyers dans l'attente de la réalisation des travaux, infructueuse, Mme a arrêté de payer son loyer pour forcer le bailleur à agir. Parmi les désordres invoqués, Mme se plaignait d'un dégât des eaux non traité et d'avoir été contrainte de vivre pendant 32 mois, entre 2016 et 2020, sans eau chaude ni chauffage ainsi que d'un dégât des eaux non traité. Elle évoquait également des désagréments olfactifs et un conflit persistant avec un voisin agressif. Par jugement avant dire droit, le JCP ordonne une expertise aux fins d'examiner les désordres allégués et d'évaluer les dommages subis. A l'instance, Mme invoque la violation par le bailleur de son obligation de délivrance d'un logement décent pour justifier la cessation du paiement des loyers et sollicite d'écarter l'acquisition de la clause résolutoire de ce fait. Dans sa décision du 9 février 2024, le juge constate la résiliation du bail et suspend ses effets au respect d'un plan d'apurement de la dette (soit 24 mensualités de 200 euros en sus du loyer courant). **Sur le moyen de l'exception d'inexécution, il rappelle les différentes voies de recours ouvertes aux locataires en cas de défaut du bailleur (l'action en exécution des travaux avec demande d'indemnisation pour les préjudices subis), ainsi que les différentes sanctions qui peuvent être prononcées à l'égard du bailleur en matière d'indécence. Ainsi, il réaffirme que « le locataire n'a pas d'autres droits, particulièrement celui de répondre à l'indécence par une suspension du paiement des loyers ».** Il considère toutefois qu'il faut examiner la question de violation de délivrance aux fins de déterminer si Mme P. a été victime d'un préjudice imputable à son bailleur et indemnisable. La locataire verse au débat de nombreuses pièces permettant d'attester de démarches préalables et de la défaillance du bailleur dont un dépôt de plainte pour dénoncer l'absence de chauffage, de nombreux courriers au bailleur, une saisine du JCP pour solliciter la consignation des loyers dans l'attente de la réalisation des travaux, des rapports d'interventions d'entreprises de plomberie, un constat d'huissier, le rapport de l'expert mandaté par le JCP. **Au regard de tous les éléments apportés par la défenderesse, le JCP estime que « le dégât des eaux et la privation de chauffage durant au moins trois hivers, justifient de l'indemniser à hauteur de 60% du loyer à multiplier par 32 mois, soit 8960 euros ».** En outre,

il reconnaît également le préjudice moral et psychique et condamne le bailleur à verser à la locataire 3 000 euros au titre du préjudice moral, soit un total de 11 960 euros en réparation des dommages causés à Mme P.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, ordonnance de référé du 8 mars 2024, N° RG 23/09093 – Octroi de délais de paiement malgré l'absence de reprise de paiement de l'intégralité du loyer courant avant l'audience

Mme T.T. est locataire d'un logement privé et a constitué un impayé de loyers suite à des difficultés financières. Son bailleur l'assigne devant le JCP aux fins de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail ainsi que de prononcer son expulsion du logement litigieux. **Malgré l'absence de reprise du paiement intégral du loyer courant avant l'audience, le bailleur donne son accord pour des délais avant audience et pour une suspension des effets de la clause résolutoire.** Ainsi, à l'audience, le juge estime que « la situation de Mme T. permet toutefois de lui octroyer des délais de paiement suspensifs de la clause résolutoire du bail, avec une clause de déchéance du terme, en cas de non-respect des modalités de paiement de l'arriéré ». Les effets de la clause résolutoire sont ainsi suspendus et Mme est autorisée à s'acquitter de sa dette par 36 mensualités en sus du loyer courant.

Cour d'Appel de Paris, Pôle 1 Ch. 3, Arrêt du 2 juillet 2024, N°RG 2318931 – Infirmerie d'une ordonnance de référé au motif de l'existence d'une contestation sérieuse sur la nature du bail meublé

Mme L., qui s'est vue délivrer un congé pour vente, opposait à sa bailleresse une contestation sérieuse dans la délivrance du congé en demandant la requalification de son bail en un bail non meublé et contestait la véracité de l'inventaire paraphé produit par la bailleresse en première instance. Le juge des référés n'a pas fait droit aux contestations de la locataire et n'a pas retenu de contestation sérieuse des conditions de délivrance du congé. Il a ainsi prononcé l'expulsion en octroyant à Mme un délai de grâce de 6 mois pour quitter les lieux. Mme L., qui maintenait que l'inventaire produit par la bailleresse était un faux, qu'elle n'avait jamais signé, décide d'interjeter d'appel. La décision rendue le 2 juin par la CA de Paris considère qu'« il y a lieu de constater que les paraphes apposés sur l'inventaire litigieux sont identiques à ceux qui figurent sur l'état des lieux d'entrée du 8 novembre 2016 fourni par la bailleresse » qu'ainsi, dans ces conditions, « l'obligation invoquée au titre du caractère apocryphe des paraphes de l'inventaire n'est pas sérieusement contestable ». Elle retient qu'il existe néanmoins une contestation sérieuse sur la nature de bail meublé, en cela que, « selon l'article 25-4 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante. La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret. En l'espèce, **l'inventaire signé par les parties et produit par la bailleresse permet de vérifier qu'il n'est pas mentionné la présence, conformément aux dispositions de l'article 2 du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé, d'un réfrigérateur et congélateur ou, au minimum,**

un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C (5° de l'article 2 du décret précité), d'un four ou four à micro-ondes (4° de l'article 2 du décret précité) ; d'une literie comprenant couette ou couverture (1° de l'article 2 du décret précité), seule la présence d'un matelas étant mentionnée. ». Elle conclut que la locataire « a donc caractérisé une contestation sérieuse en critiquant la nature de bail meublé conforme aux articles 25-3 et suivants de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, dès lors que son moyen concernant l'équipement du logement au sens du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 n'apparaît pas immédiatement vain (Civ. 3e, 9 février 2005, 03-15.128 P), et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond, qui pourrait éventuellement intervenir par la suite sur ce point, si les parties entendaient saisir le juge du fond ». L'ordonnance entreprise est donc infirmée en ce qu'elle a constaté que le bail était expiré, ordonné l'expulsion de l'appelante et de sa fille et condamné *in solidum* l'appelante et sa fille au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation. »

Tribunal Judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 19 juillet 2024, N° RG 24/00638 – Constatation d'un bail verbal et rejet d'une demande d'expulsion

Mme B. vit dans un logement qu'elle loue depuis plusieurs années, sans n'avoir toutefois jamais signé de bail. Elle réglait ses loyers en liquide puis suite à des difficultés personnelles et de santé n'a plus pu régler les échéances. La bailleresse a assigné Mme en expulsion sur le fondement d'une occupation sans droit ni titre. A l'audience, la locataire fait état de l'existence d'un bail verbal, dont la preuve se fait par tout moyen. **Malgré l'absence de preuves de paiement (Mme ne pouvait seulement attester que de retraits multiples d'argent), la mère de Mme B. et Mme BE. [une amie] attestent qu'une location aurait été consentie à Mme B. en contrepartie de la remise en état du logement », que « un ami du père de Mme B. atteste avoir aidé le père de Mme B. dans les travaux et le père de Mme B. ainsi que Mme BE attestent avoir déposé eux-mêmes à plusieurs reprises pour le compte de Mme B. dans la boîte aux lettres de la bailleresse le montant du loyer hors charges. Mme B. a par ailleurs souscrit un contrat d'assurance habitation et la bailleresse et Mme B. ont signé un état des lieux d'entrée prévoyant la remise de deux clefs ». Les parties en défense apportent également la preuve d'un échange de SMS par lequel Mme B. s'est présentée en qualité de locataire à ses bailleurs. Ainsi, le juge estime que l'ensemble de ces éléments permet de caractériser la conclusion d'un bail entre les parties, et que par conséquent, Mme B. n'est pas occupante sans droit ni titre et que son expulsion ne saurait être prononcée sur ce fondement. Le juge condamne toutefois la locataire au paiement des arriérés locatifs et des factures d'électricité réglées par les bailleurs.**

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, Jugement 20 décembre 2024, N° RG 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 baillesse lui délivre un congé pour motif légitime et sérieux (pour réalisation de travaux). Monsieur L. lui reproche d'avoir laissé le logement se dégrader et de n'avoir jamais fait de travaux de mise aux normes. La baillesse assigne le locataire devant le JCP aux fins de voir le congé validé et l'expulsion prononcée. Le défendeur demande au JCP de déclarer le congé invalide et, à titre reconventionnel, demande une indemnisation au titre du préjudice subi du fait de l'indécence du logement. 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. Il est donc nécessaire d'une part que les travaux soient incompatibles avec l'occupation du bien, et d'autre part, que l'intention du bailleur de faire réaliser les travaux soit réelle et sérieuse. 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 aucun devis datant de 2019, aucune demande d'autorisation de travaux, ni aucun document de nature à établir une prise d'attache en 2019 avec des artisans, ni 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 se faire, le seul courriel versé aux débats étant insuffisant. 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, puisqu'elle ne produit aucun élément sur la durée des travaux et ne démontre pas que les travaux ne peuvent pas être exécutés dans un court laps de temps sans nécessité de mettre fin au contrat de bail »**. Ainsi, force est de constater que la baillesse ne justifie pas du motif réel et sérieux du congé délivré. Sur la demande reconventionnelle d'indemnisation au titre du préjudice subi du fait de l'indécence du logement, le juge relève que l'ESH a réalisé un rapport de VAD mais constate **« qu'aucun constat de commissaire de justice n'est néanmoins produit. Aucune déclaration de sinistre à son assureur notamment suite à la découverte de fissures, n'est versée aux débats. »**. En revanche, **« il apparaît qu'une enquête de salubrité a été réalisée le 16 avril 2024 suite à un signalement du locataire »** et que le rapport de l'inspecteur de salubrité a permis d'établir plusieurs désordres, notamment de l'installation électrique, de la présence d'une humidité et d'un système d'aération inexistant, entraînant une prolifération de moisissures dans les pièces et les revêtements des parois et plafonds ayant été détériorés en partie par cette humidité. Le rapport conclut à une mise en demeure de la baillesse de réaliser les travaux correspondant à ces désordres aux fins de les résorber et, force est de constater, que la baillesse n'établit pas que les quelques travaux qu'elle a elle-même réalisés ont permis de remédier aux désordres. Sur la demande de réalisation de travaux sous astreinte, le juge reproche au locataire de ne produire aucune liste des travaux, hormis de se référer aux seules préconisations du rapport de VAD de l'ESH **« alors que seules les préconisations de l'inspecteur de salubrité sont probantes »**. Par ces motifs, le juge déclare le congé signifié non valide. La baillesse

est condamnée à verser la somme de 3 000 euros en réparation du préjudice de jouissance de Monsieur. Le juge ne fait pas droit à la demande d'un préjudice moral, distinct du préjudice de jouissance d'ores et déjà réparé. Monsieur est, cependant, condamné à lui verser la somme de 1 659,55 euros au titre de son arriéré de loyers et charges.

Juge des Contentieux de la Protection de Paris, Jugement du 27 août 2025, N° RG 24/09816 — Congé invalidé pour défaut de caractère réel et sérieux et rejet de la demande d'ACR effectuée tardivement et irrégulièrement

Mme S. est locataire d'un logement du parc privé. Le bail a été signé pour une durée de trois ans, tacitement reconduit jusqu'en 2024. Le 15 juin 2023, les bailleurs lui ont fait signifier un congé pour reprise, au bénéfice de leur fille, à effet au 23 mars 2024. La défenderesse conteste le caractère réel et sérieux du congé de reprise. **Elle met en avant le fait que leur fille, qui travaille à Paris, réside à Vincennes, dans le Val de Marne. Les bailleurs se contentent d'indiquer que le temps de trajet serait réduit de 40 à 23 minutes pour justifier le motif de reprise. Aucune pièce n'est apportée en cours d'instance pour étayer leurs affirmations et appuyer leur demande. Le juge considère qu'il n'est pas en mesure de contrôler que la décision de reprise motivant le congé délivré est justifiée par des éléments sérieux et légitimes. Par conséquent, il prononce la nullité de ce dernier.** Les bailleurs ayant formé tardivement dans la procédure, une nouvelle demande tendant à l'acquisition de la clause résolutoire, le juge est amené à se prononcer sur sa recevabilité. Les bailleurs ne justifient pas de la notification à la Préfecture, formalité de notification exigée par l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989) comportant la demande additionnelle tendant au constat de l'ACR. Cette demande est donc déclarée irrecevable.

Tribunal de Proximité de Saint-Denis, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 3 novembre 2025, N° RG 24/09093 — Congé invalidé, mauvaise foi du bailleur retenue

Mr X. est locataire d'un appartement meublé dans le parc privé. Au regard des désordres grandissants dans le logement et de l'inaction du bailleur, Mr X. a saisi les services communaux d'hygiène et de santé en décembre 2023, qui ont rendu un rapport mettant en lumière plusieurs désordres (chauffage inexistant, absence d'eau chaude, installation électrique dangereuse). En février 2024, la mairie de Saint-Denis a saisi l'agence régionale de santé et par un arrêté rendu le 13 mai 2024, le Préfet de la Seine Saint Denis a considéré que l'état du logement présentait un danger grave et imminent pour la santé publique, et notamment de ses occupants, et a ordonné au bailleur de faire réaliser des travaux. Le bailleur, en parallèle, a fait signifier un congé à Mr X. pour motif légitime et sérieux à effet au 31 août 2024. En février 2024, la mairie de Saint-Denis a notifié au bailleur un arrêté portant déclaration de fin de danger ponctuel imminent pour la santé publique et abrogeant l'arrêté du 13 mai 2024. En septembre 2024, le bailleur a fait assigner Mr X. devant le Juge des Contentieux de la Protection pour obtenir la validation du congé et faire ordonner l'expulsion des occupants. **Statuant sur la nullité du congé, le juge considère que le courrier d'information adressé par l'ARS au bailleur le 15 février 2024, l'invitant à présenter ses observations et à effectuer les travaux prescrits en urgence, constituait le premier avis rendant**

contradictoire la procédure de prise d'arrêt, et qu'ainsi, en délivrant un congé le 29 avril 2024, soit postérieurement au courrier, et sans avoir réalisé aucun travaux, le bailleur a fait preuve de mauvaise foi. La nullité du congé est constatée et la demande de validation est rejetée. Le bailleur est par ailleurs condamné à verser 1 800 euros au défendeur au titre de la restitution des loyers indûment perçus. Statuant sur la demande d'indemnisation du préjudice subi, le juge constate que le logement a été frappé d'un arrêt d'insalubrité entre les mois de mai 2024 et février 2025 et que l'inexécution de délivrance d'un logement décent a nécessairement causé un dommage aux locataires, qui peut être estimé à hauteur de 10% du loyer prévu contractuellement. Ainsi, le bailleur est condamné à verser la somme de 820 euros au défendeur.

JUGE DE L'EXÉCUTION

Tribunal Judiciaire de Bobigny, Juge de l'Exécution, jugement du 02 février 2023, n°RG22/09555 _ Nullité du commandement de quitter les lieux 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.

Tribunal Judiciaire de Bobigny, Juge de l'Exécution, Jugement du 9 février 2023, N° RG 23/00414 _ Réintégration ordonnée et condamnation à 20 625 euros de dommages et intérêts

Par ordonnance de référé en date du 19 octobre 2021, le Tribunal de proximité d'Aulnay-sous-Bois a autorisé l'expulsion de Monsieur J. de son logement social. Un commandement de quitter les lieux lui a été délivré le 6 décembre 2021. Le 17 mai 2022, le bailleur a fait dresser un procès-verbal de reprise du logement. Monsieur J. saisit le juge de l'exécution d'une demande d'annulation du procès-verbal et de réintégration dans son logement sous astreinte. Il demande également la condamnation du bailleur à lui verser les sommes de 3 825,81 euros au titre des frais d'hébergement, de 24 798,96 euros au titre des meubles et effets personnels perdus suite à l'expulsion, de 10 000 euros au titre du préjudice de santé et de 50 000 euros au titre du préjudice moral. Le bailleur soutient pour sa part que Monsieur J. a volontairement libéré les locaux et que cet abandon a été régulièrement constaté par un huissier de justice ainsi qu'il est prévu aux termes de l'article L. 451-1 du code des

procédures civiles d'exécution. Le juge rappelle qu'il appartient, dans ces cas, au bailleur qui soutient que l'appartement qu'il loue est abandonné de démontrer l'inoccupation effective ainsi que l'intention du locataire d'abandonner les lieux. En l'espèce, « **il ressort des pièces communiquées par Monsieur J. que celui-ci n'avait pas libéré les locaux lors du procès-verbal de reprise. En effet, il produit un relevé de consommation électrique faisant apparaître pour le mois de mai 2022 une consommation équivalente à un demi-mois, ce qui est cohérent avec une reprise des lieux effectuée le 17 mai 2022. En outre, si le procès-verbal de reprise indique que les lieux sont vides de meubles, les photographies annexées au procès-verbal de constat révèlent la présence de plusieurs meubles – matelas, télévision, réfrigérateur, ordinateur portable – et de quelques produits alimentaires sur le plan de travail de la cuisine, l'huissier de justice n'ayant pas pris le soin de photographier l'intérieur du frigo. Enfin, l'huissier de justice fait état dans le procès-verbal de reprise d'un syndrome de Diogène de l'occupation, ce qui est en contradiction avec un abandon des lieux. Par ailleurs, si le bailleur affirme que Monsieur J. a mis plusieurs mois avant de se manifester, celui-ci démontre avoir au contraire sollicité ce dernier afin d'avoir des précisions concernant son expulsion dès le mois de juin 2022** ». Par conséquent, le juge considère que les lieux n'avaient pas été libérés lors du procès-verbal de reprise, qui doit être annulé. Il ordonne sa réintégration sous astreinte provisoire de 80 euros par jour de retard et condamne le bailleur social à lui payer les sommes suivantes en réparation du préjudice subi : 3 825,81 euros au titre des frais d'hébergement, 4 798,96 euros au titre du préjudice financier lié à la perte des meubles et 12 000 euros au titre du préjudice moral. En sus, il accorde à Monsieur J. un délai de 12 mois à compter de sa réintégration pour se maintenir dans les lieux, sous condition de paiement régulier de l'indemnité d'occupation telle que fixée par le JCP dans l'ordonnance initiale.

Tribunal Judiciaire de Bobigny, Juge de l'Exécution, Jugement du 9 février 2023, RG N°23/00414 _ Annulation d'un PV de reprise, alors que la personne vivait encore dans le logement, réintégration ordonnée, condamnation à une indemnisation à hauteur de 20 624,77 euros et octroi de 12 mois de délais pour quitter les lieux

Monsieur D., locataire de la SA d'HLM Vilogia, a été assigné en expulsion par son bailleur du fait d'un arriéré locatif. En vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Tribunal de proximité d'Aulnay-sous-Bois autorisant l'expulsion du locataire, le bailleur poursuit l'exécution de l'expulsion et délivre un commandement de quitter les lieux, puis fait dresser un procès-verbal de constat aux fins d'inventaire au domicile du locataire ainsi qu'un procès-verbal de reprise du logement. Monsieur assigne son bailleur en annulation du procès-verbal de reprise, en demandant, au principal, sa réintégration dans le logement, et à titre subsidiaire, son logement immédiat, par son bailleur dans un logement décent présentant les mêmes caractéristiques et le même loyer que le sien. Au soutien de ses prétentions, le demandeur fait valoir que « le procès-verbal de reprise est nul, en ce que la qualité des témoins n'est pas justifiée, que les diligences imposées par l'article 659 du Code de procédure civile n'ont pas été suffisantes, le bailleur connaissant notamment l'adresse de son employeur, que le procès-verbal ne lui a pas été adressé par lettre recommandée avec accusé

de réception et que le logement était encore occupé et ne pouvait donc faire l'objet d'un procès-verbal de reprise ». Le locataire en déduit que la reprise doit être analysée comme une expulsion illégale. **Sur les demandes de nullités des actes d'expulsion, et au regard des pièces produites en demande (un relevé de consommation électrique, des photographies révélant la présence de plusieurs meubles et produits alimentaires, la mention d'un syndrome de Diogène mettant fortement en doute la thèse d'un abandon du logement), le juge constate que le demandeur n'avait pas libéré les locaux lors du procès-verbal de reprise et qu'il doit, par conséquent, être annulé. Sur la réparation des préjudices subis par le demandeur, le juge considère qu'en procédant à la reprise illégale du logement du demandeur, le bailleur a commis une faute qui engage sa responsabilité. Il ordonne que le préjudice soit réparé par la réintégration des lieux, et en cas d'impossibilité démontrée, dans un autre logement du parc locatif du bailleur, dans un logement répondant aux mêmes caractéristiques que le logement litigieux.** Concernant le préjudice financier et moral subi (frais d'hébergement, préjudice financier lié à la perte de meubles et préjudice moral), il condamne le bailleur au paiement d'une réparation à hauteur de 20 624,77 euros. De surcroît, eu égard « à l'absence de solution de relogement et aux conséquences d'une particulière dureté qu'aurait pour le demandeur une nouvelle mesure d'expulsion compte tenu de son état de santé », le juge accorde au demandeur un délai de 12 mois de sursis à compter de l'entrée dans les lieux, en subordonnant les délais au paiement régulier des indemnités d'occupation.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge de l'Exécution, Jugement du 14 avril 2023, N°RG 23/80276 _ Octroi d'un délai de 12 mois

Mme D. est locataire d'un logement régi par la Loi de 1948 et a fait l'objet d'une procédure en validation de congé reprise, ayant abouti à une décision d'expulsion. En l'absence de documents versés par la partie défenderesse, le juge constate que « les deux conditions cumulatives de l'inopposabilité au propriétaire du droit au maintien dans les lieux n'étant pas réunies », la disposition prévoyant l'inopposabilité du droit au maintien ne peut être appliquée. Madame D. ne perçoit que de faibles ressources, liées à une maladie invalidante, mais apporte la preuve d'un règlement régulier des indemnités d'occupation depuis le jugement d'expulsion. Elle démontre de démarches en vue de son relogement, notamment d'une demande de logement social renouvelée depuis 1995, d'une reconnaissance de public prioritaire au titre du DALO depuis plus de 10 ans, ainsi que de candidatures via le site Loc'Annonces. Le juge de l'exécution effectue un contrôle de proportionnalité entre la « situation des propriétaires ainsi que celle des bénéficiaires de la reprise qui disposent d'une habitation » qui doivent être mis en balance « avec la situation de grande précarité dans laquelle serait plongée Mme D. en cas d'expulsion sans solution de relogement ». La « bonne foi de Mme D. dans l'exécution de ses obligations, malgré un budget restreint », ainsi que sa situation de handicap et des nombreuses démarches engagées en vue de son relogement, emportent la conviction du juge qui accorde à Mme D. un délai de 12 mois de sursis à expulsion.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge de l'Exécution, Jugement du 11 mai 2023, N° RG 23/80486 _ Octroi d'un délai de 9 mois pour quitter les lieux

Mme K. sollicite du juge de l'exécution un délai de 9 mois. Mme est locataire d'un logement dans le parc privé depuis 25 ans qu'elle a été condamnée à libérer à la suite d'un congé destiné à la réalisation de travaux. Mme se prévaut de l'absence de dette locative ainsi que de nombreuses démarches en vue d'obtenir un relogement. De surcroît, Mme fait état d'un certain nombre de problèmes de santé, notamment d'une pathologie chronique, ainsi que d'une mesure de protection, requise par le Parquet de Paris, ayant abouti à la désignation d'un mandataire dans le cadre d'une sauvegarde de justice. **Les bailleurs font état de la mauvaise foi de Mme du fait de refus de propositions de relogement, que la demanderesse justifie par ses difficultés sur le plan psychique et à son manque d'autonomie. Le juge retient « la bonne foi de Mme qui est à jour du paiement de ses indemnités d'occupation malgré sa retraite mensuelle peu élevée, de son état de santé qui complique ses recherches de relogement et nécessite son maintien dans les lieux et du déblocage prochain de sa situation ».** Le juge accorde un délai de 3 mois, qu'il subordonne « à la poursuite du paiement régulier et ponctuel de l'indemnité d'occupation courante ».

Tribunal judiciaire de Paris, Juge de l'Exécution, Jugement du 25 septembre 2023, N° RG 23/81180 _ Octroi d'un délai de 10 mois pour quitter les lieux

M. K., demandeur, vit avec sa mère, locataire en titre du logement litigieux âgée de 67 ans, et sa fille, âgée de 27 ans. Mme K., mère du demandeur, démontre d'un règlement régulier des indemnités d'occupation. **Malgré des revenus totaux suffisant pour accéder à un logement dans le parc privé, le juge considère que « le fait que ces trois personnes n'aient pas vocation à maintenir leur cohabitation dans le temps rend très improbable l'acceptation de leur candidature par un bailleur privé pour une surface leur permettant de se reloger décemment » et, qu'ainsi, « ils justifient de ne pouvoir se reloger dans des conditions normales ».** Mme K. a déposé une demande de logement social pour l'ensemble des membres de son foyer au mois de juin 2023 et un recours au titre du DALO, incomplet. Cependant, le juge estime que « au regard du caractère très récent de la décision à exécuter, il peut difficilement être exigé de la demanderesse et de l'intervenant qu'ils justifient de plus de démarches en vue de se voir reloger ». **Ces éléments permettent d'emporter la conviction du juge de la bonne volonté des consorts « dans l'exécution des obligations mises à leur charge ». Proportionnellement, il est souligné que les défendeurs ne justifient pas d'une nécessité de vendre leur bien à court terme.** Par conséquent, la demande de délais est déclarée recevable et il est accordé un délai de 10 mois.

Tribunal Judiciaire de Bobigny, Juge de l'Exécution, jugement du 14 décembre 2023, n° 23/09340 _ 5 mois de délais accordés, malgré l'absence de paiement des indemnités d'occupation

La requérante a sollicité du juge de l'Exécution une mesure de sursis à expulsion de 12 mois. L'expulsion est poursuivie

en exécution d'un jugement rendu par le JCP du Tribunal de proximité de Pantin, suivi d'un commandement de quitter les lieux. A l'instance, Mme explique occuper les lieux seule avec son enfant de 13 mois, toucher le RSA et suivre un CAP de gardienne d'immeuble. Elle indique avoir introduit un recours auprès de la commission de médiation et ne pas avoir de ressources suffisantes pour s'acquitter de l'intégralité du paiement de l'indemnité d'occupation à sa charge. Le bailleur, en défense, expose vivre en co-location, fait état de faibles ressources et d'une dégradation de son état de santé du fait du maintien de Mme dans les lieux sans paiement des indemnités d'occupation. Il prétend que Mme a organisé son insolvabilité, qu'elle a déjà bénéficié de délais de maintien de fait, et qu'elle est de mauvaise foi. **Le juge constate que « compte tenu des faibles ressources de la demanderesse, l'absence de paiement de l'indemnité d'occupation ne suffit pas à caractériser sa mauvaise volonté dans l'exécution de ses obligations » et que, proportionnellement, « s'il ressort des certificats du psychiatre du bailleur et de son psychanalyste que le défaut de paiement de Mme l'angoisse, il ne justifie pas de sa situation financière et donc d'un besoin urgent de reprendre possession du logement litigieux ».** Ainsi, le juge décide que « compte tenu de la présence d'un très jeune enfant au domicile et en l'absence de solution de relogement, il y a lieu d'accorder à la demanderesse un délai avant expulsion. Néanmoins, en l'absence de paiement de l'indemnité d'occupation, ce délai ne pourra qu'être bref et sera donc limité à une durée de 5 mois ».

Tribunal Judiciaire de Bobigny, Juge de l'Exécution, jugement du 29 janvier 2024, n°23/11300 __ Annulation des actes d'expulsion et condamnation à la réintégration dans les lieux suite à une expulsion illégale

La requérante a été expulsée de son logement du parc social, suite à octroi du concours de la force publique, alors qu'une demande de suspension de la procédure d'expulsion suite à la saisine du Tribunal judiciaire par la commission de surendettement était en cours de délibéré. Mme saisit le JEX en demandant au juge de constater la nullité du procès-verbal d'expulsion, d'ordonner sa réintégration dans le logement, et de condamner l'Office à lui verser des sommes d'indemnisation du préjudice subi. Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que l'expulsion a été réalisée de manière déloyale car intervenue en cours de délibéré, alors que le JCP avait été saisi, par la commission de surendettement d'une demande de suspension des mesures d'expulsion, à laquelle il fait droit, quelques jours après l'expulsion. Elle fait valoir que depuis l'expulsion, elle est privée de logement et dort dans une voiture avec sa fille, que cette situation risque de provoquer la perte de son travail en intérim et a un impact certain sur la santé mentale de son enfant. **Sur la nullité, le juge constate que la commission de surendettement des particuliers de Seine-Saint-Denis avait bien saisi la chambre de proximité du TJ de Bobigny en suspension des mesures d'expulsion, que le bailleur avait été invité à présenter des observations écrites et était donc informé de cette procédure, et qu'il a malgré tout poursuivi l'exécution de l'expulsion, et que postérieurement à l'expulsion, la chambre de proximité du TJ de Bobigny a ordonné la suspension de l'expulsion de Mme pendant une durée de deux ans, et qu'ainsi, il résulte de tous ces éléments, la poursuite de l'expulsion de Mme et de tout occupant de son chef est déloyale et que, par conséquent,**

les actes d'expulsion mis en œuvre par le bailleur et le procès-verbal d'expulsion seront dits nuls et de nul effet. Sur la réparation des préjudices, le Tribunal constate que « en procédant à la reprise du logement de Mme, sans attendre l'issue de la procédure en suspension de l'expulsion engagée devant le JCP et dont il était informé, le bailleur n'a pas respecté ses obligations de loyauté procédurale et de bonne foi, et a commis une faute qui engage sa responsabilité ». Le Juge retient qu'en procédant à l'expulsion, le bailleur a contraint Mme à une grande précarité, ses ressources ne lui permettant ni de se reloger dans l'immédiat ni de louer une chambre d'hôtel sur une longue période. Ainsi, le juge décide que le préjudice devra être réparé « par la réintégration dans les lieux, et en cas d'impossibilité démontrée, dans un autre logement du parc locatif situé à proximité de l'ancien domicile et correspondant aux mêmes caractéristiques ». Le bailleur est également condamné à payer une somme de 446,45 euros en réparation du préjudice financier pour les nuits d'hôtel louées, et une somme de 6 000 euros, en réparation du préjudice moral. En sus, il accorde 12 mois de délais, courant à compter de son entrée dans les lieux. Ces délais sont cependant subordonnés au paiement régulier de l'indemnité d'occupation courante.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge de l'Exécution, Jugement du 28 mai 2024, N° RG 24/80489__ Octroi d'un délai de 4 mois malgré l'interruption du paiement des indemnités d'occupation

Monsieur T., âgé de 52 ans, occupe un logement du parc social, dont il a sollicité le transfert du bail, initialement dévolu à sa belle-sœur. Suite à un refus de transfert de bail, validé par le JCP, il s'est vu délivrer un commandement de quitter les lieux et le concours de la force publique a été accordé par la Préfecture. Il saisit le juge de l'exécution d'une demande d'octroi de 12 mois de délais pour quitter les lieux. Monsieur T. fait valoir qu'il vit dans le logement avec ses trois enfants, dont un est handicapé et perçoit l'AAH, et que ses ressources ne lui permettent pas de trouver un logement dans le parc privé. Il fait état du dépôt d'une demande de logement social ainsi qu'un recours contre une décision de refus DALO. Il invoque également un état de santé particulièrement vulnérable puisqu'il souffre d'une hernie discale invalidante, complexifiant son retour à l'emploi. Les indemnités d'occupation sont partiellement réglées grâce au soutien de sa famille. **Le juge considère que « au vu de sa situation personnelle et familiale, de ses démarches de relogement et du respect de ses obligations contractuelles, grâce à ses soutiens familiaux, un délai pour quitter les lieux lui sera accordé ».** Il estime, toutefois, qu'aux fins de « prendre en compte les intérêts légitimes de la RIVP et le caractère social du logement occupé qui doit être attribué selon une procédure permettant d'assurer l'équité entre les candidats, ce délai sera limité et subordonné au paiement de l'indemnité d'occupation ». Ainsi, il lui octroie un délai de quatre mois pour quitter les lieux.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge de l'Exécution, Jugement du 29 octobre 2024, N° RG 24/81427 __ Annulation d'un Commandement de Quitter les Lieux du fait d'une versement préalable du Fonds de Solidarité Logement

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.

Cour d'Appel de Paris, Pôle 1 Ch. 5, ordonnance du 6 juin 2024, n°24/04219 _ Rejet d'une demande de sursis à exécution suite à une procédure en réintégration

Mme A., locataire du parc social, a été expulsée par son bailleur alors qu'une procédure de suspension de l'expulsion était pendante devant le JCP. Par un jugement du 29 janvier 2024, le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Bobigny a déclaré l'expulsion déloyale et prononcé la réintégration de la locataire dans les lieux. Le bailleur interjette appel et saisit le Premier Président de la Cour d'appel d'une demande de sursis à exécution du jugement entrepris. Le bailleur soutient que « le premier juge a commis une erreur de droit en retenant que l'expulsion de Mme A. était intervenue au cours du délibéré devant le juge des contentieux de la protection, alors que le délibéré ne débute, lorsque la juridiction statue sans audience, qu'après la fin du délai octroyé aux parties pour faire leurs observations », et, qu'en l'espèce, l'expulsion est intervenue avant la fin du délai octroyé pour ce faire. Ainsi, le bailleur considère que l'expulsion n'est pas déloyale, et que la décision de réintégration méconnaît les règles d'ordre public imposées par le code de la construction et de l'habitation qui prévoit des règles spécifiques d'attribution des logements. Mme A., par son conseil, fait valoir que « le caractère loyal de l'expulsion doit s'apprécier in concreto, que le bailleur a sciemment fait procéder à son expulsion dès qu'il a été informé de la saisine du juge des contentieux de la protection par la commission de surendettement de la Banque et de France et à quelques jours d'une décision statuant sur une demande de suspension des mesures d'expulsion », et alors même que le concours de la force publique était octroyé depuis plusieurs mois. **La Cour fait droit à ce moyen en considérant que** « [le premier juge] a déduit le caractère déloyal de l'expulsion de Mme A. du comportement du bailleur qui a fait procéder à l'expulsion alors qu'il savait qu'une décision allait être rendue à très bref délai ». **Par conséquent**, « il importe peu que l'expulsion soit intervenue pendant le temps accordé aux parties pour faire leurs observations, avant la mise en délibéré de l'affaire dès lors qu'il se déduit de la chronologie des faits que l'expulsion a été initiée par le bailleur après qu'il ait été informé de la requête de la commission de surendettement, dans un délai extrêmement bref, **avant le prononcé de la décision du juge des contentieux de la protection** ». La Cour rejette la de-

mande de sursis à l'exécution du jugement rendu par le juge de l'exécution et radie la procédure en appel du rôle.

Tribunal Judiciaire de Paris, Juge de l'Exécution, Jugement du 19 juin 2025, N° RG 25/80673 _ 12 mois de délais octroyés dans une résidence sociale

Par un jugement d'avril 2023, le JCP, saisi par le bailleur social de Monsieur R. du fait d'une dette locative, a octroyé au locataire des délais de paiement suspendant les effets de la clause résolutoire. Cependant, Monsieur R. n'a respecté que partiellement son échéancier et son bailleur a fait délivrer un commandement de quitter les lieux en octobre 2023. Monsieur R. saisit le Juge de l'Exécution d'une demande d'un délai de 12 mois pour quitter les lieux. Le bailleur oppose un refus à tout délai pour quitter les lieux en soulignant que les délais suspendant les effets de la clause résolutoire octroyé par le juge des contentieux de la protection n'ont pas été respectés de sorte que la clause résolutoire est acquise, que Monsieur R. a déjà bénéficié d'un long délai depuis la décision et la délivrance du commandement de quitter les lieux. **Le juge constate que Monsieur R. vit seul et justifie de problèmes de santé importants, que par ailleurs, les indemnités d'occupation sont, au moins pour partie, réglées, et qu'il justifie de démarches de relogement depuis 2017 et de très nombreuses candidatures sur le site de Loc'Annonces. Le bailleur social n'allègue ni ne justifie aucun préjudice financier résultant des délais de fait dont a déjà bénéficié le demandeur. Ainsi, « la bonne volonté manifestée par Monsieur R. dans l'exécution de ses obligations de régler l'indemnité d'occupation et de quitter les lieux ainsi que sa situation de handicap physique justifie l'octroi d'un délai de 1 an pour quitter les lieux ».** Les délais sont subordonnés au paiement de l'indemnité d'occupation.

Tribunal Judiciaire de Paris, Juge de l'Exécution, Jugement du 25 juillet 2025, N° RG 25/80972 _ 6 mois de délais octroyés pour quitter les lieux

Mme B. est occupante d'un logement du parc social, dont elle a été déclarée occupante sans droit ni titre par un jugement du 17 mai 2024, prononçant son expulsion et lui accordant toutefois un délai de 6 mois pour quitter les lieux à compter de la décision. Le 7 janvier 2025, un commandement de quitter les lieux lui a été délivré. L'occupante a saisi le juge de l'exécution d'une demande de délai de douze mois pour quitter les lieux. Le bailleur social s'est opposé à la demande de nouveaux délais. Il ne conteste pas que les indemnités d'occupation aient toujours été réglées et qu'il n'existe pas d'arriéré locatif. **Le juge constate, au regard des pièces versées par la demanderesse, qu'elle et son mari justifient d'un dépôt de demande de logement social depuis 2017, de la reconnaissance par la commission de médiation DALO de leur qualité de prioritaire au relogement depuis octobre 2024, d'un recours auprès du TA contre le Préfet dans ce cadre, et de nombreuses candidatures sur Loc'Annonces. Le juge statue « qu'il ne peut pas leur être demandé plus de diligences en vue d'obtenir une solution de relogement au sein du parc locatif social ». Dans ces conditions, il est fait droit à leur demande de délai.** Ces derniers ayant d'ores et déjà bénéficié d'un délai de six mois, octroyés par le JCP, et la loi ne permettant pas un délai global supérieur à douze mois, le nouveau délai accordé est limité à six mois. Le juge fait droit à la demande du bailleur de conditionner les délais au paiement

ponctuel et régulier de l'indemnité d'occupation.

CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

Cour Administrative d'Appel 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 TA 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 occupants 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.**

Tribunal Administratif de Paris, ordonnance du 10 octobre 2025, N° 2527993/3-5 __ Doute sérieux entachant la légalité du Concours de la Force Publique

Mr et Mme S. sont hébergés avec leurs trois enfants de 9, 5 et 3 ans dans un Centre d'hébergement d'urgence, en application d'un contrat de séjour prenant fin le 31 juin 2022. En juin 2023, le propriétaire du centre fait assigner les consorts S. devant le JCP et sollicite que leur expulsion soit ordonnée au motif que la famille avait refusé une proposition d'orientation. Par un jugement en date 15 mai 2024, le bailleur a été débouté de sa demande au motif que la proposition en question était inadaptée à la composition familiale et qu'il ne pouvait donc être reproché à la famille de l'avoir refusée. Le 12 février 2025, le Préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris, a saisi le TA afin qu'il soit enjoint à la famille de libérer les lieux sans délai, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-3 du code de justice administrative. Par une ordonnance en date du 10 juin 2025, la juge des référés du tribunal a fait droit à la demande et a prononcé l'expulsion de la famille. En exécution de cette décision, le préfet a sollicité de la Préfecture de police l'octroi du concours de la force publique pour procéder à l'expulsion, concours octroyé le 4 septembre 2025. Le juge administratif de Paris, saisi en référé d'une demande de suspension de la décision d'octroi du concours de la force publique, constate qu'il résulte de l'instruction que, par un jugement en date du 15 mai 2024, l'autorité judiciaire avait débouté le bailleur, propriétaire privé de l'hébergement litigieux, de sa demande d'expulsion de la famille. **Ainsi, et alors que le JCP s'est**

déclaré compétent pour statuer sur la demande d'expulsion (et l'a refusée), le TA s'est également déclaré compétent pour statuer sur la même demande, enjoignant à l'évacuation des requérants du même hébergement. Le juge rappelle également que le Conseil d'État a été saisi d'un pourvoi en cassation contre l'ordonnance du juge des référés accompagné d'une demande de sursis exécution. Par conséquent, le moyen tiré de ce que le préfet ne disposait pas d'un titre valide pour octroyer le concours de la force publique est propre à créer un doute sérieux sur la **légalité de la décision contestée**. L'exécution de la décision du préfet de police d'octroyer le concours de la force publique est suspendue.

SURENDETTEMENT

Tribunal Judiciaire de Paris, Juge du surendettement, Jugement du 29 mars 2024, n° 23/00562 __ Suspension d'une procédure d'expulsion

Mme P. vit avec ses deux enfants et sa mère dans un logement du parc privé qui fait l'objet d'une procédure d'expulsion locative, en raison d'impayés de loyers. Un jugement d'expulsion a été rendu en 2022, suite auquel Mme a saisi la commission de surendettement des particuliers de Paris. **Mme travaille et perçoit un salaire ainsi que des aides sociales de la CAF, elle démontre d'une reprise partielle du paiement depuis plusieurs mois à hauteur de 350 euros, sur un loyer total de 800 euros. Le juge retient que « la bonne foi n'est pas une condition pour bénéficier d'une telle suspension » et qu'en outre, les mensonges ne sont pas allégués par la partie adverse. Il rappelle que « la situation de Mme P. ne lui permet pas de régler les échéances courantes ».** En effet, le juge considère qu'au regard de ses revenus et de ses charges, Mme P. ne dégage aucune capacité de remboursement, mais qu'elle continue, pourtant, de régler la somme de 350 euros par mois. Ainsi, **« compte tenu de cette situation financière précaire, une expulsion et la nécessité de retrouver un logement mettraient en péril le bon déroulé de la procédure de surendettement »**. Le juge ordonne la suspension de la procédure d'expulsion engagée contre Mme P. et dit que cette suspension sera valable pour la durée de la procédure, sans pouvoir excéder deux ans.

DROIT A L'HÉBERGEMENT D'URGENCE

Tribunal administratif de Paris, Ordonnance du 11 décembre 2023, n°23281469 __ Injonction à héberger une famille réfugiée

La requérante, reconnue réfugiée par l'OFPRA, se trouve avec ses deux enfants en situation d'errance depuis plusieurs mois. La famille est parfois prise en charge pour quelques nuitées par le 115 puis remise à la rue. Mme est demandeuse de logement social, un recours DALO est en cours d'instruction, elle travaille et ses enfants de 6 et 10 ans sont scolarisés. Mme saisit le tribunal administratif d'un référé liberté aux fins d'enjoindre le Préfet à la mise en œuvre de son droit à l'hébergement d'urgence, ainsi reconnu par les articles L. 345-2-2 et L. 342-2-3 du code de l'action sociale et des familles, à toute personne sans abri qui se trouve en situation de détresse médicale, psychique et sociale. **Le juge**



constate que Mme, depuis la fin de son hébergement chez un tiers, n'a pu bénéficier que de courtes périodes de prise en charge, malgré ses appels répétés au 115. Il constate également que même si Mme « n'est pas dans un état de détresse absolue [notamment en raison de son insertion professionnelle et de ses revenus], elle est, sans aucun doute possible, parmi les personnes les plus vulnérables ». Par conséquent, « l'absence d'hébergement d'urgence constitue donc en l'espèce une carence caractérisée dans l'accomplissement de la mission confiée à l'État notwithstanding les chiffres cités en défense sur le déficit de places ». Ainsi, il est enjoint au préfet de la région Île-de-France et préfet de Paris, de proposer à Mme une solution pérenne d'hébergement, dans un délai de huit jours à compter du lendemain de la notification de l'ordonnance.

Tribunal Administratif de Paris, ordonnance du 17 juillet 2024, N24191059 _ Référé liberté accès à l'hébergement

M. E., homme isolé âgé de soixante-deux ans, a été expulsé de son logement le 29 avril 2024. Depuis son expulsion, Monsieur E. réside dans un hôtel situé à Saint-Denis pour un prix de 25 euros par nuit, ce qui correspond à une somme globale de 750 euros par mois, alors qu'il ne dispose que d'une indemnité de 940 euros par mois, dont il bénéficie au titre d'un accident de travail. Il a alors saisi d'une demande d'hébergement d'urgence le « 115 », service téléphonique de coordination de l'hébergement d'urgence, sans qu'aucune prise en charge ne lui soit accordée. Par une ordonnance du

21 août 2023, le tribunal administratif de Montreuil a ordonné au préfet de la Seine-Saint-Denis d'assurer son accueil prioritaire dans une structure d'hébergement d'urgence, conformément à une décision de la commission de médiation du droit au logement opposable de Seine-Saint-Denis l'ayant reconnu prioritaire. Par plusieurs signalements, il a demandé une prise en charge en structure d'hébergement auprès du service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) de Seine-Saint-Denis. Il demande au juge des référés d'enjoindre au préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris, de lui proposer une solution d'hébergement. Pour établir l'existence d'une urgence particulière, M. E. soutient, sans être contesté, qu'il ne bénéficie d'aucun hébergement et dort dans la rue lorsqu'il n'est pas en mesure de payer une chambre d'hôtel, alors que sa situation a été reconnue à plusieurs reprises comme prioritaire et urgente, notamment par une décision de la commission de médiation de Seine-Saint-Denis. Dès lors, le requérant doit être regardé, en l'absence de toute solution d'hébergement, comme se trouvant dans une situation de grande détresse sociale au sens des dispositions précitées de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles. Il fait également valoir qu'il souffre d'un état de santé fragile, a été reconnu prioritaire et devant être accueilli dans une structure d'hébergement d'urgence par une décision de la commission de médiation du droit au logement opposable de Seine-Saint-Denis, et, pendant plus de quatre mois, demandé de manière répétée une prise en charge en structure d'hébergement auprès du SIAO de Seine-Saint-Denis sans obtenir

de réponse. Dès lors, le refus du préfet de lui procurer un hébergement d'urgence révèle, dans les circonstances de l'espèce, une carence de l'État justifiant que soit ordonné, au motif d'une atteinte grave et manifestement illégale au droit à l'hébergement d'urgence, de prendre les mesures pour mettre à l'abri Monsieur E. Ainsi, il est enjoint au préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, de prendre en charge M. E. dans le cadre de l'hébergement d'urgence et d'assurer son accompagnement social, dans un délai de soixante-douze heures à compter de la notification de la présente ordonnance.

HABITAT INDIGNE

Tribunal de Grande Instance de Paris, jugement du 26 septembre 2019, n°19/00026 – Confiscation de la valeur des biens dans le cadre de l'expropriation d'un marchand de sommeil

La société L. est poursuivie au pénal pour délit de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine. Dans le cadre de l'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble en cause, **le juge relève qu'aux termes de l'article 225-26 du code pénal tel que modifié par la loi ELAN, le montant de l'indemnisation due au propriétaire peut désormais être confisqué dans le cadre d'une peine complémentaire.** En l'espèce, le juge fixe la valeur de l'indemnité d'expropriation, par suite consignée

à la Caisse des dépôts et consignations dans l'attente du procès pénal.

Tribunal Administratif de Montreuil, jugement du 17 juin 2022, n°2112795 – Annulation d'une décision négative de la commission Droit au Logement Opposable 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.



Tribunal Judiciaire 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 (4.24m2) 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.

Tribunal Judiciaire de Paris, jugement du 28 juin 2022, n°RG22/03080 __ Condamnation au paiement de 18 750 euros au titre du préjudice de jouissance

Mme D. est assignée par sa baillesse 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.**

Tribunal Judiciaire de Paris, jugement du 15 septembre 2022, n°RG22/00791 __ 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 5 m2 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.

Tribunal de Proximité de Villejuif, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 12 mai 2023, RG N°11-22-001637 __ Reconnaissance de l'indécence, nullité du bail et restitution des loyers

Mme P. est locataire depuis 2016 d'un studio en rez-de-chaussée situé à Villejuif. A ce logement s'ajoutent deux chambres en sous-sol, faisant l'objet d'un bail verbal. Dans ces deux chambres sont apparus des désordres (forte humidité et moisissures) non régularisés par le bailleur et qui font l'objet d'une procédure d'insalubrité constatée par les services d'hygiène de la ville de Villejuif. Mme P. a fait assigner son bailleur en demande de prononcer la nullité du bail verbal portant sur les deux chambres et condamner le bailleur au remboursement de l'ensemble des loyers versés, d'ordonner une expertise aux fins de décrire les désordres subis, d'en déterminer la cause et de chiffrer le coût d'une remise en état, d'autoriser la locataire à suspendre le paiement des loyers jusqu'à complète réalisation des travaux et, subsidiairement, à les voir consignés à la caisse des dépôts et consignment, condamner le bailleur à verser les sommes de 9 517,20 euros au titre du préjudice de jouissance, de 5 000 euros en réparation du préjudice moral et de 500 euros en réparation du préjudice financier. Sur l'indécence du logement concernant le bail verbal et sa nullité subséquente, le juge rappelle que « **si le preneur ne peut refuser de payer les loyers au terme convenu en se prévalant du refus par le bailleur d'effectuer les travaux de réparation nécessaires, il peut être autorisé à en suspendre le paiement si le propriétaire ne respecte pas son obligation de délivrer un logement décent, à condition que le logement ait été rendu inhabitable** ». En l'espèce, « **il ressort du rapport des services de l'hygiène et de l'environnement de la ville de Villejuif que les chambres en cave présentaient une largeur inférieure à 2 mètres, une superficie inférieure à 7m2, un éclairage natu-**

rel inexistant, une odeur d'humidité importante. [...] **Il échet de constater que le bailleur a donné en location deux chambres en sous-sol impropres à l'habitation et en situation manifeste de suroccupation** ». Par conséquent, le juge prononce la nullité du contrat verbal concernant les deux chambres litigieuses, ainsi que la restitution des loyers indument versés, soit 18 600 euros pour 62 mois. Il estime qu'« il ressort des pièces du dossier et de la chronologie des faits, notamment de l'intervention des services d'hygiène de la Mairie de Villejuif, que les troubles ont été officiellement constatés et que les demandes en réparation doivent être appréciés à cette date ». Le juge octroie la somme de 5 000 euros, tous préjudices confondus.

Tribunal de Proximité de Sucy-en-Brie, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 26 mai 2023, n° RG 1123000373 — Reconnaissance de l'indécence, bailleur débouté de la demande d'expulsion et injonction à réaliser une expertise

Mme B. vivait avec son conjoint et son fils dans un logement du parc privé à Villeneuve-Saint-Georges. Suite à l'abandon soudain du logement de son conjoint, emportant toutes leurs économies, Mme B. s'est trouvée en difficulté pour s'acquitter de son loyer. Elle est assignée par son bailleur pour défaut de paiement des loyers. Le bailleur sollicite du JCP la constatation de la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire insérée dans le contrat de location et la condamnation de la défenderesse à quitter les lieux et au paiement des arriérés locatifs. A l'instance, Mme B. fait valoir un certain nombre de désordres présents dans le logement et demande de débouter son bailleur de ses demandes. Elle lui oppose l'indécence du logement pour justifier la suspension du paiement des loyers et invoque la mauvaise foi de son bailleur dans la mise en œuvre de la clause résolutoire. En effet, elle lui reproche d'avoir engagé une procédure d'expulsion à son encontre dans le but unique de se soustraire à son obligation d'effectuer des travaux pour remédier à l'indécence du logement au vu des désordres constatés par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Mairie de Villeneuve-Saint-Georges. Elle dénonce par ailleurs les pressions exercées sur elle par le propriétaire pour qu'elle quitte le logement, notamment le congé donné pour reprise auquel finalement il n'a pas donné suite, et conteste en outre le montant de la dette telle que visée dans le commandement de payer, justifiant avoir réglé plusieurs loyers en liquide. Elle demande la condamnation du bailleur à réaliser les travaux de nature à mettre un terme aux désordres, ainsi que le paiement de 11 270 euros en réparation du trouble de jouissance subi et de 500 euros en réparation du préjudice moral. Par une note en délibéré, Mme B. produit un échange de mails entre son avocat et le Service Communal d'Hygiène et de Santé de Villeneuve-Saint-Georges dans lequel ce dernier indique que le dossier allait être rouvert par leur service en raison de l'existence de désordres dont la réparation incombe au bailleur. Sur l'indécence du logement, le juge considère que l'enquête diligentée par le Service d'Hygiène et de Santé de la Mairie permet d'attester de l'existence de désordres relevant principalement de l'absence d'aération et de ventilation suffisantes dans presque toutes les pièces du logement, de moisissures sur les fenêtres de la salle de bain et de l'absence de lumière dans la 2^{ème} chambre. Il n'est nullement contesté que les travaux n'ont pas été effectués, malgré une mise en demeure de la locataire, et que le propriétaire n'a apporté aucune

réponse. Des échanges de mail permettent d'attester de l'actualité de la nécessité de réaliser des travaux. Le juge décide que « compte tenu de la persistance des désordres et eu égard au débat entre les parties quant à leur réalité, leur étendue et leur origine, il y a lieu de diligenter une consultation judiciaire. Celle-ci aura pour objet de décrire les désordres affectant l'appartement loué et de vérifier en particulier les dispositifs d'aération et de ventilation du logement, les traces de moisissures sur les fenêtres ou autre, ainsi que son niveau d'éclairage ; le cas échéant, cette consultation permettra d'identifier les travaux nécessaires afin de rendre le logement loué décent ». Par conséquent, le juge ordonne une consultation judiciaire confiée à un technicien afin d'examiner les désordres affectant le logement et de rendre un diagnostic (aux frais avancés de Mme B.) et sursoit à statuer sur l'ensemble des autres demandes. L'affaire sera rappelée à la première audience utile en cas de caducité de la mesure de consultation ou après dépôt des conclusions du technicien.

Tribunal Judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement rendu le 15 mars 2024, RG N 2304311 — Bailleur débouté de sa demande d'expulsion et injonction à réaliser des travaux

Monsieur C. est locataire d'un logement privé situé dans le 12^{ème} arrondissement depuis le mois d'octobre 2017. Suite à des impayés locatifs, son bailleur l'assigne devant le JCP pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire. Monsieur C. fait valoir l'insuffisance des éléments produits par le bailleur pour établir l'existence d'un arriéré locatif, en l'absence de régularisation de charges locatives, depuis l'origine du bail. La créance ne peut donc, selon lui, être certaine liquide et exigible. En outre, il invoque de nombreux désordres et fait valoir l'exception d'inexécution pour justifier du non règlement des loyers faisant valoir le caractère insalubre du logement. Ainsi, il sollicite, avant dire droit, la désignation d'un expert judiciaire pour examiner les désordres et évaluer les travaux éventuellement nécessaires à la réfection des lieux, ouvrages et installations, et notamment eu égard à la présence de plomb dans les revêtements, invoquée par le locataire, et demande au juge, de constater l'existence de désordres affectant le logement et le rendant non décent. Par conséquent, Monsieur C. demande au juge de condamner le bailleur à lui verser une somme à titre de dommages et intérêts, à faire réaliser les travaux nécessaires sous astreinte, et à suspendre le paiement des loyers jusqu'à parfaite réalisation des travaux. Sur la demande d'expertise judiciaire, le juge considère que les éléments versés au débat par Monsieur, soit un procès-verbal de constat établi par un commissaire de justice ainsi qu'un rapport établi par une ingénieure en bâtiment bénévole à la demande de l'Espace Solidarité Habitat permettent, suffisamment, d'étayer les désordres et d'attester de leur existence et de leur nature, sans avoir besoin d'un rapport d'expertise. **Sur l'exception d'inexécution, le juge constate que le logement ne comporte pas d'installation permettant un chauffage normal, le locataire ayant été contraint d'acquiescer un chauffage d'appoint électrique, et les documents versés au débat par le locataire, permettent d'attester que le logement ne dispose pas non plus d'une installation sanitaire intérieure conforme aux caractéristiques d'un logement décent** « dès lors que les wc posés dans le logement ne sont raccordés à aucun système d'évacuation des eaux usées et que la douche est inutilisable à défaut de

raccordement en état de fonctionnement ». En outre, « il a été constaté que l'installation électrique est non conforme aux réglementations en vigueur en raison de l'existence de nombreux fils et *branchement électriques non protégés présentant un risque pour la santé et la sécurité physique* ». Ainsi, « *force est de constater que la nature et l'ampleur des désordres constatés ne permettent pas à Monsieur C. de jouir des lieux loués de sorte qu'il était légitime à suspendre la part de loyer qu'il versait directement au bailleur* ». Le juge retient donc l'exception d'inexécution et rejette les demandes du bailleur visant à voir résilier le bailleur et condamner Monsieur C. au paiement des loyers et charges impayés. Le bailleur est condamné à effectuer les travaux dans le délai de quatre mois à compter de la signification du jugement, et qu'il fera constater par procès-verbal établi par un commissaire de justice l'achèvement des travaux, et Monsieur C. est autorisé à suspendre le paiement des loyers jusqu'à parfaite réalisation des travaux. Le locataire est débouté de ses demandes d'indemnisation.

Tribunal de Proximité Aubervilliers, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 7 mai 2024, N° RG 11 23 000689 — Reconnaissance de l'indécence, injonction à réaliser des travaux et 3000 euros de dommages et intérêts

Monsieur A. vit avec sa famille dans un logement du parc privé, dont il dénonce l'insalubrité manifeste ôtant le caractère décent du logement. Il fait assigner son bailleur devant le JCP du Tribunal de proximité d'Aubervilliers aux fins de faire reconnaître l'indécence du logement, de diminuer le loyer du fait de la surface habitable et de le condamner à réaliser dans un délai de trois mois à compter de la décision différents travaux, sous astreinte de 200 euros par jour de retard. Enfin, il demande à faire condamner le bailleur d'une somme de 3 000 euros en réparation de son préjudice de jouissance et de celui de ses enfants. Monsieur A. se fonde sur plusieurs éléments, dont un courrier d'une entreprise missionnée par la CAF de Seine-Saint-Denis et un rapport rendu suite à la visite de la Direction de l'Habitat, de la Salubrité et de la prévention des risques, selon lesquels la superficie du logement est de 30 m², au lieu des 45 m² indiqués dans le contrat de bail, soit une différence de 15 m² qui est donc supérieure à 2,25 (1/20^{ième} de 45) visé par l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989. Cependant, faute d'avoir formé une demande écrite préalable à l'adresse du bailleur et de n'apporter la preuve d'aucune tentative de solution amiable, clairement envisagée par l'article précité, le juge rejette la demande de diminution du loyer. Concernant la décence du logement, Monsieur A. fait valoir le rapport de visite de la Direction de l'Habitat, de la Salubrité et de la prévention des risques, après avoir préalablement adressé au bailleur une mise en demeure, dénonçant l'absence de chauffage collectif, la présence d'humidité, de moisissures, d'isolation des murs et d'un défaut de fonctionnement de la hotte de la cuisine. Le logement a par ailleurs fait l'objet d'une visite de contrôle d'une société missionnée par la CAF afin de réaliser un diagnostic visant à vérifier les critères de décence du logement. Ce rapport révèle notamment : une étanchéité à l'air et l'eau insuffisante en raison de l'absence d'étanchéité de la porte d'entrée du logement, une installation électrique non sécurisée, l'absence de fonctionnement de la hotte aspirante de la cuisine, un défaut de fixation du lavabo dans la salle de bain, un chauffage insuffisant dans le logement, une absence de ventilation basse, une présence importante

d'humidité dans le salon, la chambre, la cuisine et la salle de bain à l'origine de moisissures généralisées, une ventilation défectueuse dans les WC, la cuisine et la salle de bain, une dégradation intérieure du logement (plafonds, peinture) et un mauvais usage du logement en raison de sa suroccupation. Le rapport préconisait au bailleur d'effectuer un certain nombre de travaux, cependant, aucun élément au soutien d'une intervention n'a été versée par le bailleur. Les désordres sont ainsi caractérisés et relèvent de la responsabilité du bailleur « *dès lors que l'absence de ventilation et de dispositif de chauffage sont principalement la cause des traces d'humidité relevées et des moisissures dans les différentes pièces* ». En outre, dans la mesure où Monsieur A. démontre la présence dans le logement d'importantes traces d'humidité sur les murs et plafonds de la salle d'eau, du salon et de la chambre, et l'absence de système de chauffage approprié et de ventilation, **un trouble de jouissance est retenu par le juge comme résultant de l'absence d'action pertinence du bailleur afin d'y mettre fin, malgré les nombreuses sollicitations et actions du requérant, ouvrant droit à une réparation proportionnée au préjudice subi.** Par conséquent, le juge condamne le bailleur à effectuer les travaux de mise en conformité dans un délai de six mois, assorti d'une astreinte d'un montant de 50 euros par jour de retard et le condamne à payer à Monsieur A. la somme de 3 000 euros au titre de l'indemnisation du préjudice de jouissance.

TA de Paris, Jugement du 7 mars 2025, n° 2316475/6-2 — Confirmation d'un arrêté pour local impropre à l'habitation

Par un arrêté en date du 15 mai 2023, le Préfet de la région d'Île de France, préfet de Paris, a mis en demeure Monsieur W., de faire cesser, sous trois mois, et ce définitivement, la mise à disposition aux fins d'habitation du local dont il est propriétaire et dans lequel vit Madame G., locataire accompagnée par l'Espace Solidarité Habitat. Monsieur W. saisit le Tribunal administratif d'une demande d'annulation de l'arrêté au motif qu'il serait entaché d'erreurs de fait, dès lors que, s'agissant de la luminosité de l'appartement, la visite du Service technique de l'habitat de la Ville de Paris n'a pas été effectuée par temps clair, que s'agissant de l'absence de système de ventilation, un aérateur a été installé en 2006, s'agissant du chauffage d'appoint au pétrole, le rapport ne mentionne pas l'existence d'un convecteur électrique, enfin, s'agissant des dégradations du revêtement du plafond du couloir, elles sont dues à l'obstruction d'une gouttière et non à la présence de fuites. Le juge considère qu'il résulte de l'instruction, « *et en particulier du rapport d'enquête du STH de la Ville de Paris, que le local de M. W., d'une surface totale de 21,2 m², se compose d'une pièce de vie, d'une cuisine, d'une salle de bains et d'un couloir. Il est situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de plusieurs étages. La pièce de vie, d'une surface de 12,4 m², dispose d'une fenêtre simple battant d'une hauteur de 1,04 mètres et d'une largeur de 46 cm et d'une fenêtre « hublot » d'un diamètre de 52 cm située au-dessus, soit une surface vitrée totale de 0,70 m² sur un seul mur. Ces fenêtres s'ouvrent sur une courette de 9 m² et font face à un mur, distant de 1,82 mètres seulement. Il en résulte que, ainsi qu'en attestent les photographies jointes à ce rapport d'enquête, la pièce de vie du local ne dispose pas d'un éclairage naturel suffisant. Si M. W. établit que le jour de l'enquête du STH, le 4 janvier 2023, le temps était couvert, il résulte cependant des*

photos jointes au second rapport du STH, réalisé le 25 août 2023, que, même par temps clair, l'éclairement naturel est insuffisant dans la pièce de vie. Par ailleurs, si Monsieur W. fait valoir aux termes de sa requête que « la possibilité de lire un document par temps clair sans lumière artificielle n'a effectivement jamais été contrôlée », en se bornant à produire trois photographies en noir et blanc, dont, d'ailleurs, celle de la pièce principale a été prise sous éclairage artificiel, il n'apporte pas d'éléments sérieux de nature à remettre en cause les deux rapports du STH. Il en résulte que pour le seul motif tiré de l'éclairement naturel insuffisant de la pièce de vie, qui revêt un caractère déterminant, ce local doit être regardé comme présentant un caractère impropre à l'habitation ». La demande d'annulation de l'arrêt est rejetée.

Tribunal administratif de Paris, Jugement du 4 avril 2025, n° 2311405/6-2 _ Abrogation d'un arrêté d'insalubrité (et non annulation)

Par un arrêté en date du 21 novembre 2022, le Préfet de la région d'Île de France, préfet de Paris, a mis en demeure Madame B., de faire cesser, sous 3 mois, et ce définitivement, la mise à disposition aux fins d'habitation des deux lots (un à usage de chambre et l'autre à usage de kitchenette et de salle d'eau) dont elle est propriétaire dans le 17^{ème} et qui sont loués, à des fins d'habitation, à Mme F., locataire. Le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris a estimé que ce local était impropre à l'habitation en raison de l'exigüité des lieux, d'une surface de 9,9 m² au maximum, de l'insuffisance de lumière naturelle, de l'absence de point d'eau, de sa configuration de type couloir d'une largeur inférieure à 2 mètres et d'un agencement rendant les mouvements difficiles. Madame B. saisit le Tribunal administratif d'une demande d'annulation de l'arrêt au motif qu'il est entaché de vices de procédure, tirés, d'une part, de l'absence de consultation du conseil départemental compétent en matière d'environnement (CODERST), en méconnaissance de l'article L. 1416-1 du code de la santé publique et, d'autre part, de l'absence de visite complète du logement par le service technique de l'habitat, que le rapport du service technique de l'habitat qui constate l'absence de point d'eau et de sanitaire est erroné, que le préfet ne démontre pas le caractère irréversible de l'insalubrité, que l'arrêt intervient après la rupture du contrat de location, et enfin, que des travaux de rénovation des locaux ont été réalisés, qui rendent le bien conforme à l'hébergement des personnes et que tous les points de non-conformité relevés par l'arrêt attaqué ont disparu. Il résulte de l'instruction que Mme B. a fait effectuer d'importants travaux de transformation sur les lots, notamment une adjonction des deux lots, portant ainsi la surface habitable à 16,50 m², d'une installation d'une douche, d'une cuisine, et d'une amélioration de l'éclairement naturel par la pose d'une fenêtre de toit, d'un remplacement de la fenêtre existante par une fenêtre avec double vitrage et de la pose d'une ventilation permanente et que ces travaux ont eu un coût global supérieur à 22 000 euros, ce qui correspond à une rénovation lourde compte tenu de la superficie initiale du lot litigieux. Par suite, eu égard à l'importance des travaux de transformation des lots, le juge considère que les requérants ne sont pas fondés à soutenir que les désordres listés dans l'arrêt en litige présentaient un caractère réparable. En revanche, **il y a lieu de constater que, au regard de l'importance de ces travaux de transformation, à la date du présent jugement, le local ne présente plus un**

caractère insalubre. Il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'abrogation de l'arrêt du 21 novembre 2022 en tant qu'il les met en demeure de faire cesser définitivement la mise à disposition aux fins d'habitation des lots. Cela signifie que l'arrêt a produit ses effets du 21 novembre 2022 à aujourd'hui, et l'abrogation ne produit des effets que pour l'avenir. Par conséquent, la locataire Mme F. n'a pas à rembourser les loyers non versés en application des dispositions de l'arrêt et elle conserve son droit à percevoir les trois mois de loyer au titre de la réinstallation.

Cour d'Appel de Paris, Pôle 4 Ch. 3, arrêt du 20 novembre 2025, n° RG 23/08958 _ Jugement infirmé, condamnation à 7 500 euros de dommages et intérêts

Mr S. vit dans un logement du parc privé. Suite à la délivrance d'un congé vente ainsi que la création d'une dette locative, liée à des difficultés financières, il est assigné par son bailleur en résiliation de bail. Par un jugement du 1^{er} avril 2021, le JCP du TJ de Paris prononce la résiliation du bail et ordonne son expulsion. Après des démarches entamées par Mr S. pour faire reconnaître les désordres dans son logement, un arrêt préfectoral est pris le 14 février 2022 constatant que le local litigieux est par nature impropre à l'habitation compte tenu de ses caractéristiques (local mansardé avec une hauteur sous plafond maximale de 2,03m, outre une absence de système de ventilation permanente et une installation électrique non sécurisée) et le bailleur est mis en demeure de faire cesser la mise à disposition aux fins d'habitation. Mr S. fait assigner le bailleur devant le JCP aux fins de le voir condamné à lui payer la somme de 9 420 euros de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance subi. Par un jugement du 7 avril 2023, le Tribunal déboute Mr de toutes ses demandes. Il fait appel du jugement en demandant à la Cour d'appel de Paris d'infirmier le jugement et de faire condamner le bailleur au paiement d'une indemnisation. Mr invoque, à l'appui de ses demandes, d'une part, qu'au regard de l'arrêt préfectoral pris, il y a lieu de considérer que le bailleur lui a volontairement loué un logement qui n'aurait jamais dû l'être (le local étant impropre à l'habitation par nature), et d'autre part, il justifie par un certificat médical que l'insalubrité du logement a eu un impact négatif sur sa santé. **La Cour, après avoir rappelé toutes les dispositions légales et réglementaires applicables en la matière, considère qu'« il résulte que les caractéristiques du bien loué le rendant indécents, constituées principalement par l'insuffisance de hauteur sous plafond (outre l'absence de système de ventilation et l'installation électrique non sécurisée) existaient ab initio, dès la conclusion du bail » et qu'ainsi « le local est impropre à l'habitation par nature et constitue un danger ou un risque pour la santé et la sécurité physique des occupants, notamment un risque d'atteinte à la santé mentale, et ne permet pas l'hébergement de personnes dans des conditions conformes à la dignité humaine ».** En outre, elle considère que « Mr S. justifie au demeurant par la production d'un certificat médical que son état de santé justifiait "l'attribution d'urgence d'un logement plus salubre" ». Par conséquent, le préjudice de jouissance subi par Mr S. et ouvrant droit à une réparation est reconnu. Le jugement entrepris est infirmé et le bailleur est condamné à verser à Mr S. la somme de 7 500 euros à titre de dommages et intérêts.

Tribunal judiciaire de Paris, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 25 avril 2025, n° RG 24/05396 _ Résiliation du bail pour suroccupation, sans ordonner l'expulsion, mais bailleur condamné à verser 3653,81 euros au titre d'un trop-perçu de charges et 12 000 euros au titre du préjudice de jouissance et du préjudice moral subi du fait des désordres

Monsieur et Madame G vivent avec leurs trois enfants dans un logement de 36m² du parc privé depuis mars 2021. Dès leur entrée dans le logement, la famille constate plusieurs désordres affectant les lieux et sollicite à de nombreuses reprises le bailleur afin qu'il réalise des travaux. Face à l'inaction du bailleur et à son refus de fournir les justificatifs de charges, la famille a décidé d'engager une procédure devant le Juge des contentieux et de la protection pour obtenir la fixation de la provision sur charges, la condamnation judiciaire à réaliser des travaux, une baisse du loyer jusqu'à la réalisation desdits travaux ainsi qu'une indemnisation du préjudice subi. A l'instance, le bailleur forme une demande reconventionnelle de résiliation judiciaire du bail du fait d'impayés et de la suroccupation. Par jugement du 25 avril 2025, le tribunal judiciaire de Paris constate que les demandeurs ont manqué à leur obligation d'usage paisible. Compte tenu des conséquences possibles d'une suroccupation des lieux, le juge considère que le manquement est suffisamment grave pour justifier la résiliation judiciaire du bail, et rejette ainsi toute demande de condamnation à faire des travaux et à fixer le montant du loyer et de la provision, le bail ayant pris fin. **Toutefois, le juge n'ordonne pas l'expulsion, celle-ci n'ayant pas été sollicitée par le bailleur. Les locataires sont condamnés à verser la somme de 424,80 € au titre des loyers et charges impayés. Le juge constate cependant que le bailleur ne justifie pas de manière assez détaillée les charges récupérables du mois de mars 2021 au mois de décembre 2023. Il est condamné à verser 3 653,81 € aux demandeurs au titre d'un trop-perçu de charges. Au regard des nombreux désordres dans le logement (importante humidité de condensation, infiltrations d'eau, ouvrants défectueux, chauffe-eau cassé et absence de chauffage dans le logement), d'un rapport rendu par le service technique de l'habitat suite à une visite en février 2023, et de la lenteur du bailleur à réaliser des travaux, le juge constate que les désordres trouvent leurs origines dans les manquements du bailleur, quand bien même la suroccupation a pu en aggraver certains. Compte tenu de la nature des désordres, de leur durée, de la configuration des lieux, la société bailleuse est condamnée à verser 10 000 € au titre du préjudice de jouissance et 2 000 € au titre du préjudice moral. Le juge ordonne la compensation entre les créances réciproques et condamne la société bailleuse à la somme de 1500 euros au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux dépens.**

Tribunal de Proximité d'Aulnay-sous-Bois, Juge des Contentieux de la Protection, Jugement du 16 janvier 2026, N° RG 25/12342 _ Logement indécent, congé pour vente déclaré nul, rejet acquisition de la clause résolutoire et indemnisation du préjudice subi

Monsieur K. et Madame S. sont locataires d'un logement situé à Sevran depuis le 12 décembre 2018. Le 21 mai 2024, la bailleuse a fait délivrer un congé pour vente aux locataires et a ensuite saisi le JCP d'une demande aux fins de validation du congé et d'expulsion des locataires. Elle de-

mande également l'acquisition de la clause résolutoire suite à la délivrance d'un commandement de payer non réglé et à la persistance d'une dette de loyers et de charges impayés. Les défendeurs font valoir la nullité du commandement de payer qu'ils considèrent comme insuffisamment précis et détaillé et portant sur des sommes indues au décompte, mais également en raison de la contradiction entre le contrat de bail et le commandement concernant le délai pour régulariser l'impayé, 6 semaines au lieu de 2 mois, ce qui constitue une perte de chance de régler leur dette dans un temps plus long. Ils font également valoir que le commandement de payer a été délivré irrégulièrement et considèrent que les régularisations de charges réclamées ne sont pas justifiées et que certains règlements n'ont pas été pris en compte. Le logement étant classé F, ils contestent également la révision de loyer effectué et demandent de ramener le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 350 euros, soit à la moitié du loyer. Ainsi, ils contestent être redevables d'une quelconque dette locative. Ils font valoir la nullité du congé, reprochant à la bailleuse de ne produire aucun élément permettant de démontrer son intention réelle de vendre et cherchant par tous les moyens à procéder à leur expulsion et à échapper à ses obligations. En effet, ils font valoir de nombreux désordres relevant de l'indécence du logement imputables à la bailleuse (attestés par un rapport du service d'hygiène de la ville de Sevran rendu le 19 mai 2023 ayant mis en demeure la bailleuse, sous 2 mois, de procéder à la recherche des causes de l'humidité du logement, de remettre en l'état des revêtements dégradés et lutter contre la présence de moisissures). Les travaux n'ayant pas été réalisés, ils demandent au juge de condamner la bailleuse à réaliser les travaux sous astreinte et à la condamner à les indemniser en raison du trouble de jouissance et du préjudice moral et financier subis. Au regard des éléments produits, des différents rapports d'expertises et échanges de courriels, le juge constate qu'à la date de visite du service d'hygiène et de salubrité, et compte tenu de l'état de dégradation des revêtements et de la présence très importante de moisissures, le logement doit être considéré comme indécemment. Bien que la discorde persiste concernant l'imputabilité des désordres, le juge considère que la bailleuse n'a pris aucune mesure sérieuse afin d'y remédier et n'a effectué aucune diligence ou pris contact avec son locataire de novembre 2023 à juillet 2025 (date de proposition de réalisation des travaux) de sorte que l'indécence du logement résulte de sa carence et de son inertie dans le règlement des sinistres. Concernant la validité du congé, le jugement estime que l'intention de vendre est mise en évidence par des échanges de courriels entre les locataires, l'agence et la bailleuse concernant des visites du logement. Cependant, il considère que « cette intention ne s'est pas manifestée par un acte concret postérieurement à la délivrance du congé, au premier lieu tel que la signature d'un mandat de vente, ou encore de demandes d'accès plus régulières et déterminées au logement afin d'effectuer des photos du bien et la mise en ligne d'une annonce immobilière concernant l'appartement ». L'indécence du logement ayant été constatée, le juge considère que le congé ne peut être considéré comme ayant été pour un motif sérieux et légitime et doit être déclaré nul. De l'absence de dette locative et de la situation d'indécence caractérisée, le juge tire la conséquence que la clause résolutoire est réputée n'avoir jamais été acquise. Le montant du préjudice subi est estimé à hauteur de 33% du loyer et des charges versés, de

septembre 2023 à juillet 2025, soit la somme de 6 205,20 euros. La bailleuse est également condamnée à verser aux locataires la somme de 400 euros en réparation de leur préjudice moral, subi du fait de son inertie dans la considération des désordres. Enfin, elle est condamnée à réaliser des travaux de remise en état, sous astreinte provisoire de 5 euros par jour de retard à compter du 60^{ème} jour suivant la signification de la décision.

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

Tribunal Administratif de Montreuil, jugement du 17 juin 2022, n°2112795 _ Annulation d'une décision négative de la commission Droit au Logement Opposable 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.

Tribunal Administratif de Paris, jugement du 6 septembre 2022, N°2123453/4-2 _ Annulation d'une décision de rejet de la commission Droit au Logement Opposable du fait d'une erreur de droit quant à l'appréciation de la situation économique de la requérante

Mme A., hébergée en résidence sociale depuis plus de 18 mois, saisit la commission de médiation de Paris d'un recours amiable au titre du DALO. Par une décision du 6 mai 2021, celle-ci a rejeté le recours de Mme A. au motif que « les éléments fournis à l'appui de son recours amiable font apparaître que la requérante semble en capacité de se reloger par ses propres moyens (salaire mensuel de 2 200 euros dans le cadre d'un contrat à durée déterminée) ». Le recours gracieux introduit par Mme à l'encontre de cette décision rejette sa demande et confirme la décision de la commission aux motifs que « la requérante n'a pas produit de nouveaux éléments (si la situation d'hébergement temporairement dans une résidence sociale est avérée, la requérante, qui perçoit un revenu mensuel de 2 200 euros, est en capacité de se reloger par ses propres moyens) ». Madame introduit une requête près du Tribunal administratif de Paris en demandant l'annulation de ces deux décisions. **Le juge considère qu'« il ressort des pièces du dossier que le revenu fiscal de référence de Mme A., tel qu'il résulte de l'avis d'impôt sur les revenus de l'année 2019, établi en 2020, s'élève à 4 140 euros ».** Il retient ainsi « les revenus de Mme A. n'excédaient pas le plafond d'accès à un logement locatif social financé par un prêt locatif social pour un ménage composé d'une personne seule, fixé à

31 351 euros au 1^{er} janvier 2021 ». Par conséquent, le juge constate qu'en refusant de faire droit à la demande de Madame (au motif qu'elle serait en capacité de se reloger par ses propres moyens », la commission de médiation a commis une erreur de droit. La décision, confirmée par le rejet du recours gracieux, est, ainsi, annulée par le Tribunal administratif de Paris qui enjoint la commission de médiation de Paris de déclarer prioritaire et urgente, sous réserve de l'absence de changement dans les circonstances de droit et de fait, la demande de logement présentée par Mme A. dans un délai de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Tribunal Administratif de Paris, jugement du 14 octobre 2022, n° 2209552/4 _ Annulation de la décision de rejet du recours Droit au Logement Opposable 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). A 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 ré-examiner la requête de Mme B. dans un délai de deux mois.

Tribunal Administratif de Paris, jugement du 13 janvier 2023, n°2108235/4-3 _ 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 sur-occupation 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.

Tribunal Administratif de Cergy, jugement du 25 janvier 2023, n°107585 __ Annulation d'une décision de rejet au motif de l'impossibilité d'une double labellisation Droit au Logement Opposable/Droit à l'hébergement opposable

Mme N. a saisi la commission de médiation du département du Val-d'Oise d'un recours tendant à ce que sa demande de logement soit reconnue prioritaire et urgente en application des dispositions II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation. Par une décision du 26 mars 2021, la commission de médiation du département du Val-d'Oise a rejeté son recours au motif que la requérante, dépourvue de logement, avait été reconnue prioritaire et devant être accueillie en structure d'hébergement par la commission de médiation du Val-d'Oise le 23 octobre 2020 et que, conservant le bénéfice de cette décision, elle ne pouvait bénéficier d'une reconnaissance DALO. Le juge considère qu'« il ne résulte toutefois d'aucune disposition législative ou réglementaire qu'un demandeur qui appartient aux catégories mentionnées par les dispositions législatives citées au point 3 ne pourrait pas se voir reconnaître prioritaire au titre d'une demande de logement social après avoir été reconnu prioritaire au titre d'une demande d'hébergement ».

Ainsi, la décision de la Commission de médiation est entachée d'une erreur de droit et doit être annulée.

Tribunal administratif de Paris, jugement du 15 décembre 2023, n° 227010/4 3 __ Recours indemnitaire Droit au Logement Opposable, condamnation à une indemnisation à hauteur de 16 000 euros

Mme C. a été reconnue prioritaire et devant être relogée en urgence par une décision du 12 août 2011 de la Commission de médiation de Paris au motif qu'elle était dépourvue de logement et justifiait d'un hébergement à l'hôtel. Par un jugement du 23 octobre 2012, le Tribunal administratif a enjoint le Préfet d'Ile-de-France et le Préfet de Paris à assurer son relogement sous astreinte de 350 euros par mois de retard. **Bien que Mme C. ait pu quitter l'hôtel et être admise dans un logement temporaire géré par une association, le juge considère que la situation ayant motivé la décision de la commission de médiation persiste : Mme est menacée d'expulsion avec ses trois enfants, dont l'aîné est porteur d'un handicap reconnu par la MDPH à un taux d'incapacité compris entre 50 et 79% et orienté vers un institut thérapeutique éducatif et pédagogique. Il est attesté par un médecin que les troubles de son fils nécessitent un logement permettant un espace pour lui dans ses moments d'agitation.** Ainsi, et pour tous ces motifs, il est reconnu que l'État devra indemniser Mme C. à hauteur du préjudice subi dans ses conditions d'existence ainsi que de son préjudice moral, soit une somme, fixée par le juge, à 16 000 euros.

Tribunal Administratif de Paris, jugement du 22 mars 2023, n° 230260641 __ Recours injonction Droit au Logement Opposable, priorisation maintenue à l'ex-conjointe

La commission de médiation de Paris a reconnu le caractère prioritaire et urgent de la demande de relogement de la famille de M. et Mme. V. Mme était co-demandeuse de la demande de logement social de Monsieur. Suite à leur séparation, Mme a pu obtenir une attestation de logement

social reprenant l'ancienneté de la demande initiale de demande déposée par le couple. La suroccupation qui a valu la reconnaissance prioritaire au couple est toujours avérée, Mme (qui continue de vivre dans le logement avec les enfants) remplit donc toujours les conditions qui ont motivé la décision de la commission de médiation de Paris. En l'absence de proposition de relogement, elle forme un recours en injonction. **Le Tribunal administratif considère que « dans la mesure où Mme figurait parmi les bénéficiaires de la décision de la commission de médiation, elle doit être regardée, à l'égal de son conjoint, comme bénéficiaire prioritaire de cette décision et ce malgré la séparation.** Le Tribunal administratif enjoint au Préfet de la région Ile de France et au préfet de Paris, d'assurer le relogement de Mme et de ses enfants, sous une astreinte de 500 euros par mois de retard.

Tribunal Administratif de Melun, jugement du 16 mai 2023, N°2205244 __ Annulation d'une décision de rejet d'un recours Droit au Logement Opposable du fait que la requérante soit déjà locataire d'un logement social

La requérante a présenté devant la commission de médiation du Val-de-Marne un recours tendant à la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement au titre du DALO au motif de l'inadaptation de son logement actuel avec son handicap. La commission estime que la situation de l'intéressée ne correspond pas aux critères de priorité et rejette le recours au motif que « si elle a effectué une demande de logement social qui a atteint le délai anormalement long fixé par arrêté préfectoral à trois ans, elle n'a pas fourni un contrat de location mentionnant la surface habitable » et, d'autre part, « qu'étant actuellement locataire d'un logement du parc social il lui est possible de faire une demande de mutation auprès de son bailleur actuel ». La commission rejette également le recours gracieux formé par Madame, sur les mêmes motifs, estimant que la requérante n'a pas apporté d'éléments supplémentaires suffisant permettant d'annuler la première décision. **Le juge considère que la seule circonstance que Madame était déjà locataire d'un logement social ne pouvait être un motif de rejet alors même que « son logement présentait les caractéristiques mentionnées à l'article R. 441-14-1 du Code de la construction et de l'habitation ».** Ainsi, eu égard aux éléments versés par Madame sur sa situation familiale et ses ressources, le juge constate que son « logement peut être regardé comme n'étant pas adapté aux besoins de son foyer familial » et que « le ratio entre le loyer mensuel et les charges locatives d'une part, et l'ensemble des ressources de la requérante d'autre part, constitue un taux d'effort excessif ». Par conséquent, « le logement de Madame doit être regardé comme n'étant pas adapté aux capacités financières de la requérante ». Il résulte ainsi qu'en rejetant le recours formé par la requérante, la commission de médiation du Val-de-Marne a commis une erreur d'appréciation. Les décisions attaquées sont ainsi annulées et il est enjoint à la Commission de médiation de réexaminer la demande de logement de l'intéressée et de prendre une nouvelle décision, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Tribunal Administratif de Melun, jugement du 24 mai 2023, N°2205439 _ Annulation d'une décision de rejet d'un recours Droit au Logement Opposable au motif que le logement n'est pas adapté à la typologie familiale (même s'il ne constitue pas une situation de suroccupation au titre de l'article R. 822-25 du Code de la construction et de l'habitation)

Madame a présenté un recours amiable au titre du DALO devant la commission de médiation de Seine et Marne afin que soit reconnu le caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement, décision confirmée par une décision de rejet du recours gracieux formé par la requérante. Elle demande au Tribunal administratif de Melun l'annulation des deux décisions. Il ressort des pièces du dossier que, pour rejeter le recours amiable présenté par Madame, la commission de médiation a estimé que « si sa demande de logement social avait atteint le délai anormalement long d'attente fixé par arrêté préfectoral à trois ans, sa situation ne répondait pas aux critères de priorité et d'urgence », dans la mesure où l'intéressée pouvait faire une demande de mutation auprès de son bailleur social. **Le juge constate « si, contrairement à ce que soutient la requérante, son logement, qui présente une superficie de 48,69 m² ne se trouve pas dans une situation de suroccupation au regard des dispositions de l'article R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation, selon lesquelles caractérise une situation de suroccupation un logement dont la superficie est inférieure à 34 m² pour un foyer composé de 4 personnes, ce logement de type T2, qui ne comporte qu'une seule chambre, et dans lequel Madame est logée avec ses deux enfants et son époux, est inadapté à sa composition familiale et ne répond donc pas à ses besoins ».** Par conséquent, le juge annule les deux décisions attaquées et enjoint à la commission de médiation du droit au logement opposable de Seine-et-Marne de réexaminer la demande de logement de l'intéressée et de prendre une nouvelle décision, dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement. Il n'y a pas lieu, en revanche, de prononcer une astreinte.

Tribunal Administratif de Versailles, jugement du 21 juin 2023, N° 2207934 _ Annulation d'une décision de rejet d'un recours Droit au Logement Opposable du fait que la requérante ait une demande de logement social trop récente

Par une décision du 6 septembre 2022, la commission de médiation des Yvelines a rejeté le recours amiable introduit par Mme E. tendant à la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement. La décision litigieuse était motivée par une demande de logement sociale trop récente ne permettant pas de « constater l'échec de la procédure de droit commun », malgré le fait, non contesté par la commission, que Mme E. soit hébergée dans une structure à vocation sociale depuis plus de 18 mois. **Le Tribunal administratif constate que la requérante remplissait la condition d'être en situation d'hébergement depuis plus de 18 mois à la date de la décision attaquée, « sans qu'importent l'ancienneté de sa demande de logement social et la possibilité de bénéficier le cas échéant d'un autre dispositif d'accès au logement ».** Il reçoit la demande d'annulation introduite par Mme E. et enjoint la commission de médiation des Yvelines de procéder au réexamen du recours amiable de Mme E. dans un délais de trois mois à compter de la notification du présent jugement.

Tribunal Administratif de Versailles, jugement du 10 juillet 2023, n° 2207348 _ Annulation d'une décision de rejet Droit au Logement Opposable du fait de l'absence de labellisation SYPLO comme condition préalable à la reconnaissance PU Droit au Logement Opposable

Mme Z. a saisi la commission de médiation des Yvelines d'un recours amiable tendant à la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement social. Ce recours a été rejeté par la COMED au motif que « Mme était hébergée de façon continue au centre d'hébergement et de réinsertion sociale », soit dans une structure d'hébergement depuis plus de six mois. Le Tribunal administratif considère que, Mme étant hébergée, elle était fondée à soutenir qu'elle remplissait l'un des critères énoncés à l'article R. 411-14-1 du Code de la construction et de l'habitation. **Ainsi, « c'est à tort que la commission de médiation des Yvelines s'est fondée sur la circonstance qu'elle bénéficiait d'un autre dispositif d'accès au logement au moyen de la labellisation SYPLO pour rejeter son recours amiable ».** La décision de la commission de médiation est annulée et il est enjoint au préfet des Yvelines de saisir la COMED dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

Tribunal administratif de Paris, jugement du 28 juin 2024, N° 2324246/4-3 _ Recours indemnitaire, condamnation à une indemnisation du préjudice à hauteur de 13 000 euros

Mme K. réside dans une résidence sociale, à titre temporaire, avec ses trois enfants, dont le dernier né pendant la procédure. Une procédure d'expulsion est engagée par l'association qui l'héberge. Le logement présente une insalubrité manifeste. La requérante a été reconnue prioritaire et devant être logée en urgence par une décision de juin 2017 de la commission de médiation du département de Paris au motif qu'elle était dépourvue de logement et hébergée chez un tiers, en l'espèce par une association. Aucune proposition de relogement ne lui a été faite dans le délai imparté. **Compte tenu de ces conditions de logement, qui perdurent du fait de la carence de l'État, de la durée de cette carence et du nombre de personnes composant le foyer du requérant, les troubles de toute nature subis par lui dans ses conditions d'existence, y compris son préjudice moral, justifient la condamnation de l'État.** Le juge fixe l'indemnisation à 13 000 euros, tous intérêts compris.

Tribunal Administratif de Paris, Jugement du 12 juillet 2024, N° 23 2518343 _ Recours indemnitaire Droit au Logement Opposable

Mme K., demandeuse de logement social, a été reconnue prioritaire et devant être relogée en urgence par une décision de septembre 2021 de la commission de médiation du département de Paris au motif qu'elle était logée de façon continue dans une structure d'hébergement. Par ailleurs, par une ordonnance du 18 octobre 2022, le tribunal a enjoint au préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris d'assurer son relogement sous astreinte de 200 euros par mois de retard à compter du 1^{er} janvier 2023. Ce dernier n'a pas proposé à Mme K. un relogement dans le délai de six mois imparté à compter de l'édition de la décision de la commission de médiation, ni d'ailleurs dans le délai fixé par l'ordonnance du Tribunal administratif. Cette carence est constitutive d'une faute de nature à engager la responsabilité de l'État

à l'égard de Mme K. à compter du 30 mars 2022. **Mme K. a ainsi été contrainte de continuer d'occuper une chambre, présentant des signes d'insalubrité, dans un centre d'hébergement jusqu'à ce qu'elle ait été contrainte de le quitter en aout 2023. Depuis cette date, elle est dépourvue de logement et déclare être hébergée chez des tiers.** Le Tribunal condamne l'État à verser à Mme K. une somme de 2 000 euros en réparation des troubles subis sur une durée de deux ans et quatre mois, soit 889 euros par année.

Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, jugement du 14 octobre 2024, N° 2316459 _ Recours indemnitaire Droit au Logement Opposable _ rejet des moyens du Préfet, indemnisation à hauteur de 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 logement, 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 sociale peu attractive pour les bailleurs sociaux. **Le juge considère que « cette circonstance, à la supposer 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.

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, Jugement du 26 janvier 2026, N°2506514 _ Droit au Logement Opposable indemnitaire, indemnisation à hauteur de 19 000 euros du préjudice subi

La commission de médiation du département des Hauts-de-Seine a, par une décision du 27 novembre 2019, désigné Monsieur X. comme prioritaire et devant être logé en urgence au motif qu'il occupait un logement sur-occupé avec une personne mineure ou handicapée à charge. N'ayant pas reçu de proposition de logement en 6 ans d'attente, le demandeur a saisi le préfet d'une demande indemnitaire préalable en janvier 2025, puis, suite au refus implicite à sa demande, il saisit le Tribunal administratif d'une requête en indemnisation des préjudices subis du fait de son absence de logement. **Le requérant fait valoir qu'il occupe avec sa femme et leurs six enfants un logement de 55 m², manifestement sur-oc-**

cupé, et qui présente des traces de moisissures et une humidité importante dans certaines pièces. Compte tenu des conditions de logement de la famille qui ont perduré du fait de la carence de l'État, de la durée de cette carence et de la composition du foyer, le juge évalue l'indemnisation due à la somme totale de 19 000 euros. L'État est condamné à verser cette somme au requérant.

Tribunal administratif de Paris, Jugement du 19 février 2026, N°2504562/4-1 _ Annulation décision rejet Droit au Logement Opposable motif expulsion (défaut d'urgence car délais octroyés par le juge)

Suite à une décision d'expulsion prononcée par le juge des contentieux et de la protection du Tribunal judiciaire de Paris, Madame L. forme un recours devant la commission de médiation de Paris tendant à voir sa demande de logement reconnue prioritaire et urgente. Son recours est rejeté par la commission au motif que les éléments fournis à l'appui de son recours ne permettent pas de caractériser la situation d'urgence invoquée. Elle forme un recours gracieux contre cette décision, qui est également rejeté au même motif. Elle saisit le Tribunal administratif de Paris d'une demande d'annulation de la décision de refus du caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement social. Elle soutient que les décisions sont entachées d'une erreur de droit ainsi que d'une erreur manifeste d'appréciation au motif que la commission n'avait pas à exiger le justificatif d'avis d'imposition demandé concernant sa fille majeure et que la situation d'urgence était caractérisée au regard de la menace d'expulsion de leur logement. **Par une décision en date du 19 février 2026, le juge annule la décision de la commission. Il s'appuie sur le jugement rendu par le juge des contentieux et de la protection du Tribunal judiciaire de Paris, prononçant l'expulsion de Madame L. et sur le commandement de quitter les lieux signifié par la suite. Il confirme que la commission a, par conséquent, commis une erreur de droit, en rejetant son recours amiable au motif que sa demande ne présentait pas un caractère urgent du fait des délais octroyés par le JCP.** Il enjoint également à la commission de réexaminer la demande de Madame L. dans un délai de 2 mois. Il fait droit aux demandes de paiement fondées sur l'article L.761-1 du Code de la justice administrative.

Tribunal administratif de Versailles, ordonnance du 5 mai 2025, N°2406841 _ Demande de liquidation d'astreinte rejetée

Par une ordonnance du 27 juin 2024, le tribunal de Versailles a enjoint au préfet des Yvelines d'attribuer à Monsieur M. un logement répondant à ses besoins et a prononcé une astreinte de 500 euros par mois entier de retard à défaut d'exécution du jugement. Le Préfet des Yvelines demande au tribunal de Versailles de considérer qu'il y a lieu de liquider l'astreinte prononcée à l'encontre de l'État pour exécution de l'obligation de présenter une offre effective d'hébergement à Monsieur M. Il soutient que le retard pris dans le logement de Monsieur M. est imputable aux localisations souhaitées par le défendeur. Le Tribunal constate qu'il ressort de la demande de logement social du défendeur qu'elle ne concerne plus que des communes dans les départements du Val-de-Marne, de la Seine-Saint-Denis, des Hauts-de-Seine, ainsi que dans la ville de Paris, et que

ce dernier a indiqué sur le formulaire de renouvellement de sa demande qu'il acceptait que sa demande soit élargie à d'autres villes ou quartiers proches de ses choix de localisation. Il résulte des dispositions précitées du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation que, dans la région Ile-de-France, **le législateur a entendu rendre interdépartementale la gestion des suites à donner aux décisions positives des commissions de médiation des différents départements de la région, ce qui implique qu'en Ile-de-France, le préfet du département dans lequel se situe la commission de médiation ayant reconnu le caractère prioritaire d'une demande de logement social a la possibilité de demander au préfet d'un autre département d'Ile-de-France de désigner le demandeur concerné à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande, désignation qui sera faite, en cas de désaccord, par le préfet de la région d'Ile-de-France.** Ainsi, la circonstance que la demande de logement social reformulée par Monsieur M. en juin 2024 ne comportait plus de communes dans le département des Yvelines ne délie pas le Préfet de son obligation de lui présenter une offre effective de logement. Il résulte de ce qui précède que la décision de la commission de médiation ne peut être regardée comme ayant été exécutée. Par conséquent, la requête du préfet des Yvelines est rejetée.

ATTRIBUTION DE LOGEMENT

Tribunal administratif de Paris, Jugement du 22 septembre 2022, N°2123445 _ Annulation d'une décision de dépriorisation pour défaut de base légale

Mme E. saisit le Tribunal administratif de Paris d'une demande en annulation de la décision par laquelle la commission de l'accord collectif départemental a décidé de mettre fin à son éligibilité à l'accord collectif départemental catégorie 1 et de la décision tendant à la « dépriorisation » de sa demande de logement social. En effet, Mme E. s'est successivement vu proposer deux logements sociaux, qu'elle a refusé au motif que sa pathologie respiratoire l'empêchait d'occuper un appartement situé au dernier étage d'un immeuble. Madame verse aux débats deux documents médicaux et certificats permettant d'attester des pathologies médicales dont elle souffre, « sans toutefois faire valoir de contre-indication à l'occupation d'un logement au dernier étage ». Ainsi, le juge estime qu'en l'absence d'éléments médicaux suffisamment probants portés à la connaissance de la commission d'attribution préalablement à l'établissement de la décision litigieuse, « l'intéressée n'est pas fondée à soutenir que ladite commission a commis une erreur d'appréciation en décidant de mettre fin à son éligibilité à l'accord collectif départemental catégorie 1 ». **Cependant, en ce qui concernant la décision tendant à la « dépriorisation » de la demande de logement social de Mme E. il résulte des dispositions applicables « qu'aucune disposition légale ou réglementaire, applicable aux bailleurs sociaux ou aux personnes publiques réservataires, ne permet de « déprioriser », pour une quelconque durée, la demande d'un demandeur de logement social ».** Par conséquent, la décision par laquelle la commission de désignation de la Mairie de Paris a procédé à la « dépriorisation » de la demande d'attribution de logement social de Mme E. est privée de base légale, et doit donc être annulée.

Tribunal Administratif de Paris, jugement du 20 janvier 2023, n°2206257/6-3 _ 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 Mme 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.

Tribunal administratif de Paris, jugement du 20 janvier 2023, n°2214714/6-3 _ 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.

Tribunal administratif de Paris, Jugement du 18 juillet 2023, n°222039961 _ Annulation d'un refus d'attribution pour défaut d'examen de la situation économique

Monsieur L. s'est vu refuser une attribution de logement social après passage en CALEOL au motif de l'absence d'apurement de la dette locative, puis, dans sa décision de rejet du recours administratif formé par Monsieur, que « l'absence de mesures d'apurement de la dette locative, l'attente d'un jugement en appel du premier jugement d'expulsion et la mise en place d'un dossier auprès de la commission de surendettement la Banque de France, ne permettaient pas d'examiner l'intégralité de votre situation économique ». M. L. forme un recours en annulation à l'encontre de cette décision près du Tribunal administratif de Paris. **Le juge fait droit à sa demande en considérant qu'« il ne ressort d'aucune des dispositions précitées, ni d'aucune autre disposition législative ou réglementaire, que l'absence des mesures et documents cités par la CALEOL puissent par elle-même faire obstacle à l'examen de la situation économique de l'intéressé par la CALEOL, qui avait en sa possession un ensemble de pièces lui permettant de procéder à un tel examen. Dans ces conditions, la CALEOL ne pouvait refuser d'examiner sa si-**

tuation économique et rejeter sa candidature pour ce motif. ». Les deux décisions de rejets de la CALEOL sont ainsi annulées, et il est enjoint à la commission de réexaminer la situation de Monsieur L. dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement.

Tribunal Administratif de Paris, Jugement du 7 juin 2024, N° 2402661/6-2 __ Annulation refus CALEOL du fait de l'absence du jugement de divorce du 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 du parc 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 en 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 social a entaché 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.

Tribunal Administratif de Paris, Jugement du 3 avril 2025, N° 2420567/6-3 __ Annulation décisions Ville de Paris refus d'octroi des points liés à la procédure d'expulsion pour une personne occupante sans titre

Madame D. habite dans un logement du parc social dans lequel elle a grandi avec sa mère et ses sœurs. Suite au brusque décès de la mère, Madame D. se retrouve seule dans le logement avec ses sœurs et des impayés de loyer se constituent rapidement. Le bailleur oppose un refus de transfert de bail à Madame D. qui se retrouve seule à avoir la charge du logement après le départ de ses sœurs. Une dette de loyer s'accumule et le bailleur engage une procédure d'expulsion. Madame D. est reconnue occupante sans droit ni titre et contrainte à quitter le logement. Elle sollicite des services de la Ville de Paris l'actualisation de sa cotation en vue de faciliter son relogement dans le parc social. Cependant, la Ville de Paris lui oppose un refus au motif qu'elle n'est pas titulaire du bail, alors même qu'elle est nommément visée par la procédure d'expulsion et par le jugement. La requérante saisit le Tribunal administratif aux fins de demander l'annulation des décisions dès lors qu'aucun des textes encadrant l'élaboration du dispositif de cotation et concourant

à sa mise en œuvre ne prévoit que les points de cotation attribués aux personnes menacées d'expulsions seraient à réserver aux seuls locataires en titre. Elle fait également valoir un défaut d'information dès lors qu'un tel critère n'a pas été porté à sa connaissance. Enfin, elle indique que bien que n'étant pas titulaire du bail elle en est néanmoins une occupante régulière et de bonne foi. **En cours d'instance, la Ville de Paris a régularisé sa situation et a finalement décidé de lui attribuer les points de cotation associés à la procédure d'expulsion.** Ainsi, Madame D. produit au juge un décompte détaillé des points de cotation différent de celui produit par la défenderesse. **Le juge retient ainsi que la requérante est fondée à soutenir que la décision litigieuse a méconnu les dispositions précitées de l'article L. 441-2-6 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit un système d'information des critères de cotation et de leurs modalités de pondération à destination du demandeur. Les décisions de refus attaquées sont ainsi annulées.**

Tribunal Administratif de Cergy-pontoise, Jugement du 30 juin 2025, N 2416724 __ Annulation décision de refus CALEOL au motif Q1 et mixité sociale

Madame S. sollicite un logement depuis social depuis le 14 novembre 2018 et a été reconnue comme devant être relogée en urgence par une décision de la commission de médiation de médiation du département de Seine Saint Denis le 4 octobre 2023. En juillet 2024, au titre de sa reconnaissance de prioritaire DALO, un logement lui a été proposé sur le contingent réservé de l'État. Après que Madame S. ait postulé sur ce logement, la CALEOL a décidé d'écarter cette candidature. Il ressort ainsi de l'étude du dossier que la commission d'attribution a écarté la candidature de Madame S. comme irrecevable sans l'examiner au regard des caractéristiques du logement, ni la classer au regard des autres candidatures présentées, au motif qu'elle présentait un profil fragile, compte tenu de la faiblesse de ses revenus, alors que le logement pour lequel elle postulait était situé en quartier prioritaire de politique de la ville, et que donc sa candidature n'était pas conforme à l'objectif de mixité sociale assigné aux bailleurs sociaux par l'article L. 411 du Code de la construction et de l'habitation. Le bailleur confirme son refus en disant se fonder sur la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Dans sa décision, **le juge rappelle que l'article L 441-1 du Code de la construction et de l'habitation ne permet à la CAL d'un bailleur social de tenir compte des ressources du ménage que pour apprécier sa capacité à régler les charges liées au logement dont il est question et qu'en aucun cas il ne prévoit la possibilité pour la CAL d'écarter une candidature au motif qu'elle contreviendrait à l'objectif de mixité sociale dans un quartier classé comme prioritaire au titre de la politique de la ville. Le juge rejette l'argument fondé sur l'application de la circulaire du 18 décembre 2023. Il rappelle que cette circulaire « émet des directives à l'égard des seuls préfets mais qu'elle n'a, en aucun cas, « ni pour objet, ni pour effet de créer de nouveaux motifs de refus opposables aux demandeurs de logements sociaux. Elle vise seulement à imposer aux préfets des obligations nouvelles dans les propositions de logement qu'il formule en leur qualité de réservataire.** Par conséquent, le juge considère que la circonstance que cette proposition initiale méconnaisse l'objectif de mixité sociale à laquelle le préfet

était tenu, à la supposer établie, n'est pas opposable à Madame S. La décision de refus de la candidature est donc entachée d'une erreur de droit. Il est enjoint à la commission d'attribution du bailleur social de réexaminer la situation de Madame S. dans un délai de quatre mois.

Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, Jugement du 30 juin 2025, N° 2416724 _ Annulation refus CALEOL, objectif de mixité sociale n'est pas opposable au ménage

Mme X saisit le tribunal administratif d'une demande d'annulation de la décision par laquelle la commission d'attribution (CALEOL) d'un bailleur social a déclaré irrecevable sa candidature pour un logement situé à Sarcelles, et la décision du 4 septembre 2024 qui a rejeté le recours gracieux formé à l'encontre de cette décision. Il ressort des deux décisions attaquées que la candidature de Mme X a été déclarée comme irrecevable sans l'examiner au regard des caractéristiques du logement, ni la classer au regard des autres candidatures présentées, au motif qu'elle présentait un « profil fragile, compte tenu de la faiblesse de ses revenus, alors que le logement pour lequel elle postulait était situé en quartier prioritaire de politique de la ville », concluant que sa candidature n'était pas conforme à l'objectif de mixité sociale assigné aux bailleurs sociaux par l'article L. 411 du Code de la construction et de l'habitation. **Le juge rappelle que « si les dispositions de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, citées au point 6, permettent à la commission d'attribution de tenir compte du niveau de revenu du ménage candidat, c'est uniquement dans le but d'apprécier la capacité de ce ménage à faire face aux charges du logement » et qu'en outre, les dispositions précitées, « ne prévoit pas la possibilité d'écarter comme irrecevable une candidature au motif qu'elle serait en contradiction avec l'objectif de renforcer la mixité sociale dans un quartier classé comme prioritaire au titre de la politique de la ville ».** Par ailleurs, le bailleur ne démontre pas en quoi, comme l'article L. 441-2-2 du Code de la construction et de l'habitation le permet, la résidence sur laquelle se situe le logement proposé à Mme X aurait été identifiée dans une convention intercommunale d'attribution comme présentant une fragilité sociale, et de surplus il ressort des motifs de la décision attaquée que le bailleur a apprécié la mixité sociale non pas à l'échelle de la résidence mais à l'échelle du quartier. Le juge rejette donc le moyen soulevé par le bailleur des dispositions précitées. Enfin, le bailleur se prévaut de la circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la ville pour fonder son refus au motif d'un objectif de mixité sociale. Le juge rappelle que cette circulaire émet des directives à l'égard des seuls préfets auxquels il est demandé de ne plus positionner, sur leur contingent de réservation, de candidatures de ménages reconnus comme prioritaires et urgents au titre du DALO en QPV, leur demandant de positionner ces ménages fragiles dans des logements situés en dehors de ces quartiers. Ainsi, le juge considère que « cette circulaire n'a eu ni pour objet, ni pour effet de créer de nouveaux motifs de refus opposables aux demandeurs de logements sociaux, mais seulement d'imposer aux préfets des obligations nouvelles dans les propositions de logement en leur qualité de réservataire ». En l'espèce, la candidature de Mme X sur le logement litigieux a été proposée par le préfet du Val d'Oise au titre du DALO. Dès lors, « la circonstance que

cette proposition initiale méconnaisse l'objectif de mixité sociale à laquelle le préfet était tenu, à la supposer établie, n'est pas opposable à Mme X. ». Par conséquent, la requérante est fondée à demander l'annulation des décisions attaquées au motif que le refus d'examiner sa candidature est entaché d'une erreur de droit. Il est enjoint à la commission d'attribution du bailleur social de réexaminer la situation de Mme X dans le délai de quatre mois à compter de la notification du jugement et de lui proposer de postuler à une offre de logement adaptée à ses besoins et capacités dans le même délai.



CONTACT.

Agence régionale Île-de-France / Espace Solidarité Habitat
78/80, rue de la Réunion - 75020 Paris
75019 Paris

→ **01 44 64 04 40**

ile.de.france@fondationpourlelogement.fr

