



# Supplément JURIDIQUE

## Espace Solidarité Habitat (ESH)

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

Pour recevoir la décision de justice au format PDF, envoyez un courriel à [myvon@fondation-abbe-pierre.fr](mailto:myvon@fondation-abbe-pierre.fr)

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

#### JCP – SUSPENSION DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE ET OCTROI DE DELAIS DE PAIEMENT

##### Jugement JCP Paris, 22 janvier 2024, RG N°2301763 \_ Acquisition de la clause résolutoire et délais de paiement

Monsieur B. est assigné par son propriétaire en raison d'impayés locatifs aux fins de résiliation judiciaire du bail. Monsieur fait valoir à l'instance la nullité du commandement de payer, du fait que le commandement de payer ne tient pas compte des versements effectués par la CAF et qu'il est ainsi impossible de vérifier le bien-fondé des sommes réclamées. Il évoque également une absence de régularisation des charges. A titre subsidiaire, il sollicite une suspension des effets de la clause résolutoire et l'octroi d'un échancier de paiement. La bailleuse produit à l'instance les justificatifs de régularisations des charges et un décompte actualisé de l'arrière locatif de Monsieur. Le Juge constate que le décompte produit par la bailleuse n'intègre par les allocations logement versées par la CAF mais considère que le fait que le commandement de payer ait été délivré pour un montant erroné n'affecte pas sa validité à due concurrence des sommes réellement dues. Ainsi, le Juge rejette la demande de nullité du commandement de payer. Cependant, au regard de la situation de Monsieur (qui a effectué des versements pour s'acquitter de sa dette et a retrouvé un nouvel emploi), il apparaît qu'il est en capacité de régler sa dette échelonnée, par mensualité de 100 euros, la bailleuse ayant donné son accord au maintien du locataire dans les lieux sous réserve d'un règlement échelonné de sa créance. Par conséquent, le Juge constate l'acquisition de la clause résolutoire et **autorise Monsieur B. à s'acquitter de sa dette en 26 mensualités de 100 euros chacune et une 27<sup>ème</sup> mensualité qui soldera le restant de la dette.**

##### Ordonnance de référé, 2 février 2024, n° 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<sup>ème</sup> mensualité qui soldera la dette restante.

#### DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE

##### Jugement du Tribunal administratif de Paris, 11 décembre 2023, n°23281469

La requérante, reconnue réfugiée par l'OFPPA, 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. Le Juge 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'Etat nonobstant 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.

## VALIDITE DE CONGES

### Jugement du JCP de Paris, 14 novembre 2023, n° 2/03879 \_ Congé invalidé vis-à-vis des désordres

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 sur-occupation, 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 7000 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.**

### Jugement du JCP de Paris, 30 janvier 2024, n° 3/04858 \_ Nullité du congé à la suite d'une novation de débiteur

Mme B. vit dans une chambre de service, initialement donné à bail à son fils. L'occupante a cosigné le bail, indiquant se porter caution solidaire du bail signé par son fils. Le fils de Mme, ayant quitté le logement quelques mois après la signature du bail, a laissé le logement à sa mère, qui l'occupe depuis plusieurs années, avec le consentement des bailleurs, parfaitement informés du changement d'occupant, sans pour autant qu'un avenant au bail ait été signé. Par acte de commissaire de justice, la bailleuse fait délivrer au nom du fils un congé pour vente à effet du 31 mars 2023. Les lieux n'ayant pas été libérés à l'issue de cette date, la bailleuse assigne le fils en validation judiciaire du congé. Mme B. expose qu'au regard des divers documents établis par la bailleuse (courrier annonçant le départ du fils, paiements du loyer effectués par Mme B. depuis le départ de son fils et quittances délivrées au nom de Mme, échanges de courriers demandant à Mme B. de quitter le logement, etc.), le bail doit être regardé comme ayant été transféré à son profit. **Le Juge considère que les quittances établies au nom de Mme B. depuis la date de départ du fils établissent que la bailleuse a considéré Mme B. comme sa locataire depuis cette date, et qu'il en résulte, ainsi, une novation de débiteurs du contrat de bail.** Il n'est, par ailleurs, pas contesté que Mme occupe bien le logement et qu'il constitue son domicile principal. Ainsi, « il apparaît que Mme B. a pris possession du logement avec l'accord des bailleurs et en est devenue locataire à tout le moins depuis le mois de xxx », date de départ du fils de Mme B. Par conséquent, « le congé n'a pu valablement être délivré à Monsieur B. puisque les bailleurs avaient consenti à la novation de débiteur, Mme B. étant devenue locataire à la place de son fils ». Les bailleurs sont ainsi déboutés en leur demande de validation de congé.

## SURENDETTEMENT

### Jugement du TJ de Paris, Juge du surendettement, 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 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.

## ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

### Jugement du TA de Paris, 7 mars 2024, n°2306223 6-3

Mme K. s'est vue opposer un refus d'attribution en résidence sociale, suite à passage en CALEOL, au motif que cette attribution nécessitait « un accompagnement social global » et que Mme faisait état « d'une dette de loyer importante non traitée ». Mme introduit un recours en annulation devant le Tribunal administratif de Paris au soutien de plusieurs moyens.

Le Tribunal administratif retient le vice de procédure en considérant qu'« il n'est pas établi que le quorum a été atteint lors de la réunion de la commission d'attribution des logements du 1<sup>er</sup> avril 2022. L'association, qui est seule en mesure d'établir la composition régulière de la commission d'attribution du logement, ne produit aucune pièce en ce sens, se bornant à alléguer que cette commission a siégé conformément aux modalités définies par le point 7 du règlement intérieur des commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements du 15 mars 2012 ». Ainsi, le Tribunal tranche qu'« **en l'absence notamment de production du procès-verbal de la commission faisant apparaître que celle-ci était régulièrement composée, la requérante est fondée à soutenir que la composition de la commission d'attribution du logement était irrégulière et que la décision est entachée d'un vice de procédure** ».

Par ces motifs, la décision est annulée et l'association est enjointe à réexaminer la situation de la requérante et prendre une décision dans un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

### Jugement du TA de Paris, 18 juillet 2023, n°222039961

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 permettraient 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 situation 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.

## DALO

### Jugement du TA de Paris, 15 décembre 2023, n° 227010/4 3 \_ Recours indemnitaire DALO :

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'Etat 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.**

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

### DECISIONS DU JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION (JCP) — EXPULSION

#### Jugement du JCP de St-Denis, 10 juillet 2023, n°11-22-001405 \_ Désistement des demandes et indemnisation au titre du préjudice de jouissance :

La locataire, Mme M., était assignée pour impayé locatif par son bailleur, dette constituée par un impayé sur des loyers non dus en raison de la prise d'un arrêté d'insalubrité pris sur les parties communes. Au regard des éléments produits par la défenderesse, la bailleuse se désiste finalement de l'intégralité de ses demandes en cours d'instance. Cependant, la bailleuse demande le débout des demandes reconventionnelles en indemnisation en faisant valoir que « l'arrêté d'insalubrité a été porté à sa connaissance tardivement, de sorte que créditant les loyers non dus sur le compte de la locataire, il ne subsiste pas de dette locative » et que « la locataire a continué à jouir du logement et que l'arrêté d'insalubrité porte uniquement sur les parties communes de l'immeuble ». Ainsi, elle considère qu'elle n'a pas commis de faute qui aurait entraînée un trouble de jouissance.

**Le juge fait droit aux demandes de la locataire, considérant qu'il ressort du rapport d'expertise produit par la défenderesse que le logement loué présentait un risque pour la santé de la locataire, du fait de la présence de plomb et d'une installation électrique défaillante en caves. [...]** Ce risque manifeste pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé de la locataire, du fait de désordres au sein des parties communes dont le bailleur est copropriétaire, constitue un manquement du bailleur à ses obligations, qui a nécessairement causé un préjudice à la locataire entre la date de constatation desdits désordres, et la date de l'arrêté de mainlevée ».

**Ce préjudice est estimé à 100 euros par mois, sur une période de 13 mois, et ainsi le bailleur est condamné à verser la somme de 1 300 euros à Mme M.**

#### JCP de St Denis, 16 octobre 2023, n°11-21-000894 \_ Délai de 6 mois

Suite à des impayés locatifs, le bailleur de Mme I. l'assigne devant le JCP du Tribunal judiciaire de Bobigny, 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. Au soutien de sa demande de débouté, elle fait valoir que le commandement de payer est dépourvu de décompte précis et détaillé. En ce qui concerne sa demande de délais de paiement, Madame I. fait valoir qu'elle souffre d'importants problèmes de santé qui l'empêchent de travailler depuis novembre 2020. Elle indique qu'elle ne perçoit plus d'indemnités journalières versées par la sécurité sociale ainsi que la prévoyance depuis mai 2021 suite à un problème administratif non résolu. Elle ajoute bénéficier aujourd'hui du Revenu de Solidarité Active (RSA) et d'aides au logement, et avoir déposé une demande de logement social depuis 2020 qu'elle renouvelle régulièrement. Elle précise avoir également approché plusieurs organismes (DALO, SIAO) en vue d'une offre de logement ou d'un accueil en structure d'hébergement. Au soutien de sa demande indemnitaire, elle pointe les défaillances que présente le logement, qu'elle a signalées plusieurs fois au bailleur, faisant état de la présence de nuisibles, de problème d'écoulement d'eau, d'humidité, de chauffage défaillants, entre autres désordres. Dans sa décision, le Juge rejette la demande de nullité du commandement de payer et relève « qu'aucun paiement intégral des loyers n'est intervenu depuis plusieurs mois et que la dette locative ne cesse de s'aggraver.

Dans ces conditions, il convient de débouter la défenderesse de délais suspensifs des effets de la clause résolutoire de sorte que son expulsion sera ordonnée ». Sur la demande de délais pour quitter les lieux, le Juge constate que « Mme I sollicite un délai de trois ans pour quitter les lieux. Compte tenu des dispositions précitées seul le délai maximal d'un an peut lui être accordé. Elle justifie avoir déposé une demande de logement social depuis le 6 juin 2020, renouvelée depuis. Elle justifie de difficultés financières liées à des problèmes administratifs en lien avec son arrêt maladie et le versement de ses indemnités journalières, impactant fortement ses ressources. Actuellement elle ne perçoit qu'une allocation d'aide au retour à l'emploi hors prestations sociales. Ses difficultés de relogement sont avérées, et ne lui permettront pas d'être relogés dans des conditions normales.

Cependant il convient également de prendre en considération l'importance de la dette locative qui ne cesse d'augmenter et qu'elle ne pourra apurer ».

**Ainsi, le Juge accorde à Mme, un délai de 6 mois de grâce pour quitter les lieux. En sus, il condamne le bailleur à payer une somme de 1 100 euros en réparation du trouble de jouissance de la défenderesse.**

#### JCP de St Denis, 20 novembre 2023, n° 11-22-00165 :

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 échéancier 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 résolutoire, « 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 manque 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.

#### JEX

#### Jugement JEX de Bobigny, 8 novembre 2023, n° RG 23/05577 \_ Délais de 12 mois accordés, sans clause de déchéance :

Mme D. a sollicité du Juge de l'Exécution une mesure de sursis à expulsion de 36 mois. L'expulsion est poursuivie en exécution d'un jugement rendu par le JCP du Tribunal de proximité de Saint-Denis, suivi d'un commandement de quitter les lieux. Dans ses conclusions, Mme D, assistée de son avocat, sollicite un moratoire pour apurer sa dette locative expliquant avoir perdu son titre de séjour, circonstance qui ne lui permet plus notamment de percevoir de prestations sociales. Le bailleur en réponse s'oppose à la demande de sursis à expulsion et de délais de paiement, et à titre subsidiaire, sollicite que les délais accordés soient conditionnés au paiement d'une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer. Au regard de la cessation du paiement du loyer de la requérante ainsi que du montant important de la dette, ils arguent de sa mauvaise foi, pour demander le rejet des demandes. Sur la demande de délais pour quitter les lieux, le Juge constate que « Mme D déclare avoir perdu son titre de séjour, circonstance qui serait à l'origine de ses difficultés » et qu'elle « justifie d'une demande d'admission exceptionnelle au séjour par une attestation de dépôt ». Il constate qu'« il ressorte des éléments du dossier que la requérante et son époux ont la charge de trois enfants mineurs et qu'ils disposent de faibles » mais qu'ils ont néanmoins, « fait des efforts pour s'acquitter de leur dette par quelques versements ». Le Juge constate également les démarches de relogement effectuées par Mme D, et en conclue, que « **la condition de bonne foi exigée par le législateur pour accorder un sursis à expulsion est remplie** ». En sus, il effectue un contrôle de proportionnalité, et constate que les ressources de Mme D ne lui permettent pas non plus de payer chaque mois l'intégralité de l'indemnité d'occupation à sa charge

mais qu'en revanche, « sa bonne volonté dans l'exécution de ses obligations est établie par les paiements partiels effectués ainsi que par ses démarches de relogement et de régularisation de sa situation administrative » et que proportionnellement, le bailleur « n'allègue ni ne prouve que l'absence de paiement du loyer courant serait de nature à lui causer un préjudice mettant en péril son activité, ni un besoin urgent de reprendre le logement litigieux ». En conséquence, le délai du sursis sera fixé à 12 mois pour permettre à Mme D de mener à bien sa demande de logement social et ainsi éviter son expulsion, et **« compte tenu de la faiblesse des revenus de Mme D, le délai ainsi accordé ne sera pas subordonné au paiement régulier de l'indemnité d'occupation telle que définie par l'ordonnance rendue par le JCP ».**

#### **Jugement JEX de Bobigny, 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 colocation, 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 ».

#### **Jugement JEX de Bobigny, 29 janvier 2024, n°23/11300 \_ Réintégration dans les lieux suite à une expulsion :**

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 (TJ) 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.



### HABITAT INDIGNE

#### Ordonnance de référé, Tribunal de Police de Juvisy, 19 janvier 2024, n° 12-23-000062

Monsieur et Mme vivent dans un logement dans un pavillon divisé dont ils sollicitent la mise en conformité depuis 2020. Le logement est déclaré non décent par le Service Communal d'Hygiène au cours de l'année 2020, enjoignant la bailleresse de réaliser des travaux. Suite à cette mise en demeure non respectée, un procès-verbal est dressé auprès du Tribunal de Police en 2021 pour infraction au Règlement Sanitaire Départemental. Le locataire accompagné par l'association Nouvelles Voies assigne la bailleresse en justice et obtient, en janvier 2024, soit près de plus de trois ans après le début de la procédure, **la condamnation du bailleur à réaliser des travaux dans un délai de 4 mois** après la signification du jugement avec astreinte de 100 euros par jour de retard pendant 90 jours à compter du 30<sup>ème</sup> jour post signification, **la suspension du paiement des loyers jusqu'à la fin des travaux et le versement de 2 500 euros en dommages et intérêts.**

#### Ordonnance de référé, Tribunal de Police de Juvisy, 19 janvier 2024, 12-23-000067

Monsieur et Mme vivent dans un logement dans une copropriété depuis 2015, dont ils sollicitent la mise en conformité auprès du bailleur qui ne réalise aucun travaux. Suite à une visite d'une inspectrice de salubrité du service communal, le bailleur est mis en demeure de réaliser des travaux. Suite à une contre-visite ayant permis d'observer que les travaux n'avaient pas été réalisés dans le temps imparti et les désordres persistant, la commune saisit le Tribunal de Police. Par une ordonnance pénale, le Tribunal de Police a condamné la bailleresse à une amende contraventionnelle de 150 euros pour non-respect du règlement sanitaire départemental. Les locataires accompagnés par l'association Nouvelles Voies assigne la bailleresse en justice et obtient, en janvier 2024, soit près de plus de trois ans après le début de la procédure, **la condamnation du bailleur à réaliser des travaux dans un délai de 4 mois** après la signification du jugement avec astreinte de 100 euros par jour de retard pendant 90 jours à compter du 30<sup>ème</sup> jour post signification, **la suspension du paiement des loyers jusqu'à la fin des travaux et le versement de 2 500 euros en dommages et intérêts.**

### DALO

#### Jugement du TA de Paris, 17 janvier 2023, n° 2220338 \_ Annulation d'une décision de rejet DALO au motif du refus d'une proposition de logement préalable :

Mme a saisi la commission de médiation de Paris en vue de la

reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement. La commission a rejeté sa demande au motif que Mme aurait rejeté une proposition de logement quelques mois au préalable « en raison des caractéristiques intérieures du logement ». Mme introduit une requête devant le Tribunal administratif de Paris pour demander l'annulation de cette décision de rejet.

A l'appui de son recours, Mme fait valoir qu'elle a refusé ce loyer en raison du loyer trop élevé au regard des capacités financières du ménage. **Le Tribunal administratif constate que le loyer du logement proposé impliquait un taux d'effort de 41% pour la famille. La requérante fait également état d'un recours formé contre la décision de refus du logement sur le motif des « caractéristiques intérieures », à la suite duquel la Mairie de Paris a annulé sa décision de dépriorisation. Par conséquent, le Juge considère que « le refus par Mme de la proposition de logement doit être regardé comme étant fondé sur un motif légitime ».**

Il ressort par ailleurs des pièces fournies que Mme remplit les conditions de suroccupation et qu'ainsi, en refusant son recours, la Commission de médiation a commis une erreur manifeste dans l'appréciation de la situation personnelle de l'intéressée. La décision est ainsi annulée et il est enjoint à la Commission de médiation de déclarer Mme prioritaire dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

#### Jugement du TA de Cergy, 25 janvier 2023, n°107585 \_ Annulation d'une décision de rejet au motif de l'impossibilité d'une double labellisation DALO/DAHO

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.

#### Jugement du TA de Paris, 22 mars 2023, n° 230260641\_Recours injonction DALO, priorisation maintenu 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.

#### Jugement du TA de Melun, 16 mai 2023, n° 2205244\_Annulation d'une décision de rejet DALO renvoyant un locataire du parc social vers une demande de mutation

La commission de médiation du droit au logement opposable du Val-de-Marne a rejeté le recours amiable fondé par Mme B. tendant à ce que sa demande de logement soit reconnue prioritaire et urgente, aux motifs que la situation de la requérante ne répondait pas aux critères de priorité et d'urgence du fait qu'elle est actuellement locataire d'un logement social et qu'il lui est donc possible de faire une demande de mutation auprès de son bailleur social. Mme B. a formé un recours gracieux qui a également été rejeté. Le Tribunal administratif considère que « la circonstance que Mme B. était déjà locataire d'un logement social n'exclue pas qu'elle puisse être désignée comme prioritaire et devant être relogée d'urgence, si son logement remplissait les caractéristiques mentionnées à l'article R. 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation ». En l'espèce, il n'est pas contesté que Mme B. remplit plusieurs conditions lui permettant de demander une reconnaissance prioritaire DALO (en attente d'un logement depuis un temps anormalement long, le logement n'est pas adapté aux besoins de sa famille compte tenu de la surface habitable et le loyer constitue un taux d'effort excessif au regard des ressources et charges du ménage. Ainsi, et pour tous ces motifs, **la décision de rejet doit être regardée comme entachée d'une erreur**

manifeste d'appréciation. Le juge annule les deux décisions de rejet et enjoint la Commission de médiation à réexaminer la demande de Mme B. et de prendre une nouvelle décision, dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

#### Jugement du TA de Melun, 5 juillet 2023, n° 20230705\_Annulation d'une décision de rejet DAHO au motif de l'absence de démarches préalables :

Monsieur D était hébergé en hébergement d'urgence des demandeurs d'asile (HUDA) pendant l'examen de sa demande d'asile devant l'OFPRA, puis la CNDA, et a ensuite été pris en charge par le « 115 » du fait de sa vulnérabilité médicale. Monsieur D est en procédure de demande d'un titre de séjour au regard de son état de santé. Le requérant a formulé un recours amiable devant la Commission de médiation du Val-de-Marne tendant à faire reconnaître le caractère prioritaire et urgent de sa demande d'hébergement. Par une décision de rejet du recours amiable, confirmée par une seconde décision de rejet du recours gracieux, la Commission de médiation du Val de Marne a refusé de reconnaître sa demande comme prioritaire et urgente au motif que le requérant « ne justifie pas avoir effectué de démarches préalables en matière d'accès à l'hébergement et que le recours amiable devant cette commission constitue une voie ultime d'accès à l'hébergement ». Toutefois, **le Tribunal administratif considère qu'il est constant que Monsieur a été pris en charge par le « 115 », qu'il justifie d'une autorisation provisoire de séjour délivrée par la Sous-Préfecture, et d'une demande d'hébergement auprès du SIAO.** Ainsi, « la demande d'hébergement de Monsieur D justifiée par sa particulière vulnérabilité doit être regardée comme n'ayant pas reçu de réponse adaptée ». Par conséquent, le requérant « doit être regardé comme se trouvant dans une situation particulièrement précaire lui permettant de saisir la commission sans condition de délai ainsi qu'il résulte des dispositions citées au paragraphe III de l'article L. 441 -2-3 du code de la construction et de l'habitation ». Ainsi, la décision de la Commission de médiation est annulée et **il est enjoint à la COMED, sous réserve d'un changement dans les circonstances de fait ou de droit, de reconnaître le caractère prioritaire et urgent de la demande d'hébergement de Monsieur D dans un délai de deux mois** à compter de la notification du présent jugement.

#### Jugement du TA de Paris, 29 septembre 2023, annulation rejet COMED avec astreinte

Madame K a déposé une demande auprès de la Commission de médiation de Paris en vue de la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement social, en application des dispositions du II de l'article L. 441-2-3 du Code de la

construction et de l'habitation. La commission de médiation de Paris a rejeté cette demande aux motifs d'une part que « les éléments fournis à l'appui de son recours ne permettent pas de caractériser la situation de sur-occupation invoquée, laquelle n'est pas avérée (34 m<sup>2</sup> prévus par les textes, 40 m<sup>2</sup> dans le dossier) au sens du barème mentionné au 2° de l'article D.542-14 du code de la sécurité sociale cité à l'article R. 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation » et d'autre part que « la requérante est déjà locataire dans le parc social et que sa situation relève de la demande de mutation qu'elle doit effectuer auprès de son bailleur ». Mme demande l'annulation de cette décision ainsi que de la décision rejetant son recours gracieux. Le Tribunal administratif constate que « Mme K a formé une demande de logement social, depuis plus de dix ans à la date de la décision attaquée » et que « si la commission de médiation a considéré qu'elle n'établissait pas la situation de sur-occupation invoquée, cette circonstance est sans incidence compte-tenu du dépassement de ce délai, alors même au surplus qu'elle établit au travers de nombreuses pièces la présence de la fille de son conjoint au sein du logement, ce qui porte le nombre total d'occupants de celui-ci à cinq personnes ». Ainsi, **il ressort que « le logement occupé par Mme K n'est pas adapté aux besoins qu'elle exprime pour le développement de ses enfants »**. Par conséquent, **la Commission de médiation a commis une erreur d'appréciation en rejetant le recours formé par Mme K. La décision est annulée et il est enjoint au Préfet de la région d'Ile de France et du Préfet de Paris de saisir la COMED pour que celle-ci reconnaisse Mme K comme prioritaire et devant être relogée en urgence, dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.**

#### **Jugement du TA de Versailles, 10 juillet 2023, n° 2207348\_Annulation d'une décision de rejet Hébergée structure hébergement\_SYPLO ne peut être un préalable à la reconnaissance PU**

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.

#### **Jugement du TA de Montreuil, 22 janvier 2024, n° 2215759\_Annulation d'une décision de rejet DALO au motif qu'une personne hébergée chez ses parents ne peut être considérée comme dépourvue de logement :**

La commission de médiation de la Seine-Saint-Denis a rejeté le recours amiable de la requérante au motif que « si l'intéressée est dépourvue de logement, elle déclare être hébergée par ses parents et ne fournit aucun élément permettant de justifier du caractère inadapté de cet hébergement ». Le Tribunal administratif constate qu'il ressort des pièces du dossier, **« que d'une part, Mme est demandeuse d'un logement social depuis sept ans, soit depuis un délai largement supérieur au délai anormalement long dans le département de Seine-Saint-Denis, et d'autre part, qu'hébergée par ses parents, elle ne dispose pas d'un logement au sens des dispositions prévues par l'article L. 441-2-3 et R. 441-14-1 du Code de la construction et de l'habitation »**. Ainsi, **« une telle situation conférerait à sa demande de logement social un caractère prioritaire et urgent, sans que ne puisse lui être opposé le caractère adapté du logement au sein duquel elle est hébergée (...) compte tenu de son âge et des conditions de la cohabitation, le caractère inadapté à ses besoins du logement dans lequel elle est hébergée doit être regardé comme étant établi »**. Par conséquent, la décision de la Commission de médiation est entachée d'une erreur de droit et sera annulée. **Il est enjoint à la Commission de médiation de la Seine-Saint-Denis de désigner Mme comme prioritaire et devant être logée en urgence dans un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.**

#### **Jugement du TA de Versailles, 19 mars 2024, n° 2206714\_Annulation d'une décision de rejet DALO au motif que la personne n'a pas épuisée les dispositifs de droit commun avant de saisir la COMED**

Monsieur D 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 « qu'il justifiait d'un hébergement continu en structure sociale depuis plus de dix-huit mois » et qu'ainsi, « l'intéressé n'a pas épuisé tous les dispositifs de droit commun d'accès au parc social ». **Le Tribunal administratif constate que, à la date de la décision, « Monsieur D était hébergé de façon continue dans une structure d'hébergement à vocation sociale depuis plus de dix-huit mois »** et que « celui-ci était donc fondé à soutenir qu'il remplissait l'un des critères énoncés à l'article R. 411-14-1 du Code de la construction et de l'habitation ». La décision de la Commission de médiation des Yvelines est annulée et il est enjoint au Préfet des Yvelines de saisir la Commission dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.