



Agence Île-de-France Espace Solidarité Habitat

Recueil Juridique

Mars 2017 à Février 2019

TRIBUNAL
DE
PARIS

2019 Recueil Juridique

**CONGÉ, PRÉVENTION DES EXPULSIONS, HABITAT INDIGNE, DALO,
ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL, HÉBERGEMENT, SURENDETTEMENT :
DÉCISIONS OBTENUES ENTRE MARS 2017 ET FÉVRIER 2019 POUR DES MÉNAGES SUIVIS
PAR LA FONDATION ABBÉ PIERRE ET PAR SON RÉSEAU D'AVOCATS À PARIS OU PAR
SON RÉSEAU DE PERMANENCES D'ACCOMPAGNEMENT AUX DROITS LIÉS À L'HABITAT
EN ÎLE-DE-FRANCE.**



CA de Paris, arrêt du 21 mars 2017, n° 15/12160 – Annulation d'un congé pour vente imprécis

La cour d'appel infirme un jugement du TI de Paris 20^{ème} ayant validé un congé pour vente et prononce la nullité dudit congé en raison de son caractère imprécis : le congé ne reprend pas la désignation des lieux loués et mentionne des annexes sans les détailler alors que le bail ne porte que sur une dépendance, la cave.

« Certes, Madame a, par deux fois, indiqué qu'elle n'était pas intéressée par cette acquisition mais cette imprécision du congé et l'équivoque sur la concordance entre le bien donné en location et l'objet de la vente, qui en résulte, lui a nécessairement causé un grief puisque le prix n'était en conséquence pas déterminé. »

TI de Paris 10^{ème}, ordonnance de référé du 15 novembre 2017 – Incompétence du juge des référés face à une contestation sérieuse sur la validité d'un congé

Mme G., locataire du parc privé, reçoit un congé pour reprise au bénéfice de la fille de la bailleresse. S'étant maintenue dans les lieux au-delà du terme fixé par le congé, elle est assignée en référé en validation de congé et expulsion. Le tribunal déboute la bailleresse de sa demande, retenant l'existence d'une contestation sérieuse sur la validité du congé.

« Mme G. soulève l'invalidité du congé pour reprise qui lui a été délivré en faisant valoir qu'il n'est pas établi que la fille de la propriétaire soit dans une situation précaire, ni que sa mère ne puisse pas accueillir celle-ci dans un des autres appartements dont elle est propriétaire. Cette contestation présente un caractère sérieux, et nécessite en conséquence un examen au fond, qui excède les pouvoirs du juge des référés, juge de l'évidence. »

TI de Paris 11^{ème}, jugement du 21 novembre 2017 – Annulation d'un congé pour reprise qui n'indique pas la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise

Mme L. se voit délivrer par son bailleur privé un congé pour reprise au bénéfice d'un membre de la famille proche du propriétaire, sans précision sur la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire. Poursuivie en validation de congé et expulsion, elle obtient du juge l'annulation du congé.

« Il résulte des pièces versées au débat que le congé ne respecte pas les conditions générales de forme ; qu'il n'indique pas conformément à la loi ALUR, la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise ; que le congé doit être déclaré nul à l'encontre de Mme L. »

TI de Paris 10^{ème}, jugement du 8 novembre 2017 – Requalification du bail et nullité du congé pour vente, octroi de dommages et intérêts compte tenu des désordres dans le logement

Le bail signé entre les parties ne comportant pas d'inventaire des meubles, la location est requalifiée par le juge en bail d'habitation de locaux vides. Dès lors, le congé pour vente, qui ne contient pas d'offre de vente au profit du locataire et ne reproduit pas les dispositions de l'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989, n'est pas valide. En outre, une visite du logement par le STH a mis en évidence différents désordres (installation électrique non sécurisée, ventilation insuffisante), et il a été demandé au propriétaire de prendre les mesures nécessaires pour y remédier. Le préjudice de jouissance du locataire est ainsi établi et le juge lui alloue la somme de 800 € à titre de dommages et intérêts.

TI de Paris 14^{ème}, jugement du 9 janvier 2018 – Pas de perte du droit au maintien dans les lieux pour des locataires en loi de 48

Des époux titulaires d'un bail soumis à la loi du 1^{er} septembre 1948 sont poursuivis en validation de congé, déchéance de leur droit au maintien dans les lieux et expulsion par leur bailleur qui estime qu'ils n'occupent pas leur logement à titre d'habitation principale. Le juge déboute le propriétaire de l'ensemble de ses demandes considérant qu'il ne rapporte pas la preuve du défaut d'occupation huit mois par an ni de la fixation de leur résidence principale dans une autre habitation.

Le tribunal rappelle qu'il n'appartient pas aux locataires « de démontrer qu'ils occupent effectivement les lieux mais que la preuve de l'inoccupation pendant moins de huit mois par an incombe au bailleur ».

TI de Paris 11^{ème}, jugement du 9 mars 2018 – Nullité d'un congé pour reprise en l'absence de caractère réel et sérieux

M. L. est poursuivi par son bailleur privé en validation d'un congé pour reprise et expulsion. Les bailleurs souhaitent reprendre le logement pour y habiter eux-mêmes en invoquant être hébergés chez le frère de l'un d'eux. Or, *le juge considère que le caractère réel et sérieux du motif de la reprise n'est pas établi par les bailleurs. Retenant un motif « à l'évidence inexact », il déclare le congé nul et de nul effet et déboute en conséquence les bailleurs de leur demande d'expulsion.*

« Le bail date du 4 mars 2015. Il est donc postérieur de plus de deux mois à l'installation prétendue des [bailleurs] chez leur frère, soit le 31 décembre 2014. Il est dès lors difficile de considérer que la reprise du logement à ce jour est impérieuse puisque la précarité

dont se prévalent les bailleurs existait déjà lorsque ceux-ci ont fait le choix de louer le logement litigieux. »

CA de Paris, arrêt du 3 avril 2018, n° 16/06281 – Nullité d'un congé pour reprise frauduleux

Mme B. est poursuivie par son bailleur privé en validation de congé pour reprise et expulsion. Le tribunal d'instance du 10^{ème} arrondissement ayant déclaré nul le congé, le bailleur a interjeté appel de ce jugement. La cour d'appel confirme le jugement et considère que le congé est nul pour avoir été délivré frauduleusement. Elle affirme que le congé ayant été délivré avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014, la validité du congé n'est subordonnée à aucun contrôle préalable.

Puis elle précise que *« le juge doit toutefois rechercher l'existence d'une fraude lorsque celui lui est demandé ; que l'intention frauduleuse du bailleur doit s'apprécier au moment où le congé a été délivré ; (...) qu'il se déduit de l'ensemble [des éléments produits] la preuve suffisante de ce que le congé a été délivré en fraude des droits du locataire dans un but étranger à la reprise des lieux pour les faire habiter par le fils des bailleurs. »*

TI de Paris 18^{ème}, jugement du 30 mars 2018 – Irrecevabilité d'une demande de validation de congé pour défaut de qualité à agir et condamnation à faire des travaux sous astreinte

Monsieur T. est poursuivi en procédure d'expulsion par son bailleur suite à un congé pour reprise. Le tribunal déclare la demande du bailleur irrecevable pour défaut de qualité à agir car étant propriétaire indivis du logement, il ne démontre pas ni avoir au moins les deux tiers des droits indivis ni avoir un mandat tacite de l'autre propriétaire indivis.

« Or, conformément à l'article 815-3 du code civil, la majorité des deux tiers des droits indivis est nécessaire pour tenter une action visant à voir valider un congé pour reprise. »

De plus, le juge reconnaît le caractère non décent du logement et condamne le bailleur à faire procéder aux travaux de mise aux normes dans un délai de deux mois, sous astreinte de 50 € par jour de retard, ainsi qu'à verser au locataire la somme de 3 934,60 € en réparation de son préjudice de jouissance.

« La seule présence d'un chauffage d'appoint ne suffit pas à remplir les critères de décence du décret du 30 avril 2002. (...) Dès lors, il est démontré que l'appartement loué, dépourvu d'une installation permettant le chauffage normal du logement, ne répond pas aux critères légaux de décence. »

TI de Paris 18^{ème}, jugements du 19 avril 2018 – Nullité de congés pour vente non justifiés par des éléments sérieux et légitimes

Des locataires du parc privé sont poursuivis par leur

bailleur en validation d'un congé pour vente et expulsion. Le juge relève que les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 telles que modifiées par la loi ALUR du 24 mars 2014, lui donnent *« le pouvoir de vérifier, même d'office, la réalité du motif du congé, lui permettant ainsi d'effectuer un contrôle a priori et de ne pas valider un congé non justifié par des éléments sérieux et légitimes »*. Usant de ce pouvoir de contrôle, le juge estime dans les deux affaires qui lui sont soumises que **le bailleur ne justifiait pas de sa réelle volonté de vendre le logement loué. Dès lors, le juge considère que le congé n'apparaît pas justifié par des éléments sérieux et légitimes, de sorte qu'il le déclare nul et déboute les bailleurs de leurs demandes.**

Dans un cas, le bailleur produisait un mandat de vente sans exclusivité et une lettre confirmant ledit mandat mais tous deux datant de plus d'un an après la délivrance du congé et plus de neuf mois après la fin du bail.

Dans l'autre cas, le bailleur avait délivré le congé deux mois après avoir reçu un courrier du Service Technique de l'Habitat lui signalant des désordres et il ne produisait aucun élément sur la vente projetée ni document tel que la publication d'annonces, la mise en place de visites du logement ou la signature d'un compromis de vente.

TI de Paris 19^{ème}, ordonnance de référé du 2 mai 2018 – Incompétence du juge des référés en présence d'une contestation sérieuse sur la validité d'un congé pour vente

Mme M. est poursuivie par son bailleur privé en validation d'un congé-vente et expulsion. Elle fait valoir **l'absence d'intention réelle du bailleur de vendre le bien, car celui-ci n'a entrepris aucune démarche pour mettre en vente le bien depuis la délivrance du congé, alors que dans le même temps il a accepté le versement d'une aide du Fonds de Solidarité Logement (FSL) conditionnée à l'engagement du bailleur de maintenir la locataire dans les lieux.** Le juge considère qu'il s'agit là de contestations sérieuses qu'il ne peut trancher en référé et renvoie les parties à mieux se pourvoir.

« Au vu des éléments invoqués et des pièces produites par Mme M., il apparaît que la contestation du congé pour vendre en raison de l'absence d'intention sérieuse de vendre, est une contestation sérieuse que le juge des référés n'est pas compétent pour trancher, et suppose un examen au fond du litige. »

TI de Paris, jugement du 16 novembre 2018 – Débouté d'une demande de validation de congé pour reprise en l'absence de justification du caractère réel et sérieux de l'intention de reprendre

Des locataires sont poursuivis par leur bailleur privé en validation d'un congé pour reprise et expulsion. Le bailleur souhaitait reprendre le logement pour y ha-

biter lui-même en faisant valoir qu'il était divorcé et avait dû vendre son bien immobilier. Les locataires lui opposent son absence manifeste de difficultés financières au regard du prix de vente vraisemblable de sa propriété et des conditions de sa location actuelle, ainsi que l'inadéquation de leur logement avec ses besoins apparents. Le juge souligne que le fait pour le bailleur de disposer de ressources lui permettant de louer un logement différent de celui qui lui appartient et qu'il souhaite reprendre pour y habiter ne suffit pas à lui seul à caractériser l'absence de caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Néanmoins, **le juge constate que la configuration du logement occupé par les locataires (un T2 de 32 m²) apparaît peu compatible avec le souhait du bailleur de vivre avec sa fille de 20 ans, et que le bailleur ne produit aucune pièce financière permettant d'apprécier la réalité de sa situation financière, alors même qu'il indique vouloir vivre avec sa fille dans l'appartement donné à bail pour des raisons financières.**

« L'ensemble de ces éléments démontre que Monsieur X ne justifie pas du caractère réel et sérieux de son intention de reprendre le logement pour y habiter personnellement. En conséquence, Monsieur X sera débouté de sa demande de validation du congé (...) ainsi que de ses demandes subséquentes d'expulsion, de sort des biens et de fixation d'indemnité d'occupation et de dommages intérêts. »

TI de Paris, ordonnance du 11 décembre 2018 – Incompétence du juge des référés en présence d'une contestation sérieuse sur la validité du congé

Mme K. occupe un logement du parc privé en vertu d'un bail de 6 mois consenti à titre de résidence principale et renouvelé depuis de multiples reprises. Un congé pour reprise lui est adressé par ses bailleurs, qui, à l'expiration du bail, l'assignent en validation de congé et expulsion. Mme K. fait valoir avec l'aide de son avocate du réseau de l'ESH que son bail s'est trouvé soumis à la loi du 6 juillet 1989 à compter du premier renouvellement, de sorte que le congé qui lui a été délivré ne respecte pas les dispositions de cette loi, au regard notamment de sa date d'effet. Les bailleurs quant à eux invoquent l'application de la loi du 6 juillet 1989 dès le premier bail, ce qui permettrait à leur congé de respecter les délais légaux de préavis et de prise d'effet. Le juge des référés estime qu'il s'agit d'une contestation sérieuse et refuse de trancher le litige, renvoyant les parties à mieux se pourvoir.

« Alors que le bail prévoit l'exclusion de la loi de 1989, les parties considèrent que leur bail y est soumis mais divergent quant au point de départ de la soumission de leur bail à cette loi. Dès lors, les éléments apportés par la défenderesse sont suffisamment consistants pour donner à sa contestation un caractère sérieux. En l'absence de trouble manifestement illicite, la demande excède ainsi les pouvoirs du juge des référés. »

PRÉVENTION DES EXPULSIONS

TI de Paris 19^{ème}, jugement du 16 mai 2017 – Rejet d'une demande d'expulsion fondée sur la cession/sous-location illicite du logement loué

Monsieur G. est poursuivi en procédure d'expulsion, son bailleur prétendant qu'il a abandonné le domicile et cédé ou sous-loué de façon illicite le logement à sa sœur et son beau-frère. Le tribunal rejette la demande de résiliation du bail faute de preuves suffisantes pour établir que Monsieur G. aurait mis le logement entièrement et définitivement à disposition de sa sœur, ou l'aurait cédé ou sous-loué, dès lors qu'il peut ne faire qu'héberger sa famille proche. C'est donc au bailleur de prouver l'abandon ou la sous-location et pas au locataire de prouver qu'il respecte ses obligations contractuelles.

« L'existence d'une facture EDF du 21 octobre 2015 au nom de Mme G. relevée dans le procès-verbal de constat d'huissier du 27 janvier 2016 ou le fait, qu'aux termes de ce même procès-verbal, la gardienne connaisse le couple formée par Mme G. et son mari, n'apparaissent pas comme des éléments suffisants pour justifier la résiliation du bail litigieux, d'autant plus que Monsieur G. a communiqué une facture EDF à son nom en date du 21 décembre 2016. »

TI de Saint-Ouen, ordonnance de référé du 2 juin 2017 – Bénéfice de la trêve hivernale et octroi de délais aux occupants sans titre d'un logement social, entrés par voie de fait

Une famille en grande précarité s'installe par voie de fait dans un logement social vacant. Saisi d'une demande d'expulsion sans délais, le tribunal refuse de supprimer le délai de 2 mois du commandement de quitter les lieux comme la trêve hivernale et accorde même aux occupants un délai de 24 mois pour quitter les lieux, en prenant en compte leurs difficultés pour accéder à un logement, l'état de santé et la scolarisation des enfants, et les démarches effectuées pour régulariser leur situation auprès du bailleur et obtenir un relogement par le DALO.

« Au regard de la bonne volonté démontrée par les occupants dans l'exécution de leurs obligations, de leur situation familiale, financière et de santé, et de la carence de l'État à mettre en œuvre leurs droits qui leur sont pourtant reconnus, alors qu'ils nécessitent de pouvoir urgemment bénéficier d'un logement décent et adapté à leurs besoins, il convient d'accorder aux défendeurs un délai de 24 mois afin de procéder à leur relogement. »

TI de Paris 13^{ème}, ordonnance de référé du 20 juin 2017 – Rejet d'un référé dans le cadre d'une demande d'expulsion d'un logement de fonction

Un couple salarié d'une société bénéficiait à ce titre d'un logement de fonction. Licenciés pour faute par leur entreprise, ils sont ensuite poursuivis en procédure d'expulsion par le syndicat des copropriétaires. Le licenciement étant contesté devant le Conseil de prud'hommes, le tribunal d'instance retient l'existence d'une contestation sérieuse sur la demande d'expulsion et refuse de statuer en référé.

TI de Paris 12^{ème}, jugement du 19 octobre 2017 – Octroi de délais pour quitter les lieux par le jugement d'expulsion

Mme D. loue un logement du parc privé. Étant dans une situation administrative compliquée qui l'empêche d'avoir des ressources, elle se retrouve incapable de faire face au paiement des loyers. Le juge résilie le bail et prononce l'expulsion mais lui accorde un délai de six mois pour quitter les lieux et laisse les frais irrépétibles de la procédure à la charge du bailleur.

« En l'espèce, au vu de la précarité économique et sociale de Mme D., il convient de lui accorder un délai de six mois pour quitter les lieux à compter du commandement de l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution. »

TI de Paris 19^{ème}, jugement du 6 février 2018 – Octroi de délais de paiement étendus et mise en demeure obligatoire pour reprendre l'expulsion en cas de nouvel impayé

Mme L. est poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur social en raison d'une dette locative de 3 700 €. Accompagnée par une avocate du réseau de l'ESH, elle obtient des délais de paiement les plus larges, à raison de 35 mensualités de 20 € et une dernière soldant la dette. Le juge donne à la locataire jusqu'au 15 de chaque mois pour s'acquitter des sommes dues et précise qu'en cas d'impayé, la procédure d'expulsion ne pourra reprendre que sept jours après la réception d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception.

TGI de Paris, jugement du Jex du 7 février 2018 – Octroi d'un délai d'un an pour quitter les lieux

Monsieur B. est poursuivi en procédure d'expulsion suite à un jugement du 8 juin 2017 ayant validé un congé pour vente délivré en 2009. Il saisit le juge de l'exécution (Jex) d'une demande de délais pour quitter les lieux.

« Si M. B. n'a effectivement entrepris aucune recherche pour se reloger, force est de constater que le délai fort long qui a couru entre la délivrance du congé et

l'assignation en validation du congé intervenue en février 2017, a pu l'induire en erreur sur la teneur de ses droits et la volonté de la bailleresse de se prévaloir de ce congé. En raison de ces éléments et des difficultés actuelles de M. B., il convient de lui accorder un délai d'un an pour quitter le logement. »

TI de Paris 6^{ème}, ordonnance de référé du 6 mars 2018 – Octroi de délais de paiement échelonnés et mise en demeure obligatoire pour reprendre l'expulsion en cas de nouvel impayé

Monsieur E. est poursuivi en procédure d'expulsion par son bailleur privé en raison d'une dette locative d'un peu plus de 8 000 €. Accompagné par une avocate du réseau de l'ESH, il obtient des délais de paiement fractionnés à hauteur de 50 € par mois les douze premiers mois et 323 € les vingt-quatre mois suivants, à régler avant le 10 de chaque mois, cet échelonnement devant permettre l'instruction d'un dossier FSL sans mettre en difficulté le locataire par des mensualités trop élevées.

De plus, le juge va jusqu'à prévoir qu'à défaut de paiement de l'arriéré ou du loyer courant, la procédure d'expulsion ne pourra reprendre qu'après une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours.

TI de Paris 20^{ème}, jugement du 13 mars 2018 – Rejet d'une demande de résiliation du bail fondée sur le défaut d'occupation personnelle des lieux par le locataire

Les locataires d'un logement social sont assignés avec leur fils et son épouse en résiliation de bail pour défaut d'occupation personnelle. La législation imposant au locataire d'habiter les lieux au moins huit mois par an, le bailleur prétendait que les locataires en titre vivaient en réalité dans leur résidence secondaire à Nîmes et n'occupaient pas les lieux dans lesquels ils avaient installé leur fils majeur et son épouse. Il est débouté dans sa demande, faute pour lui d'avoir rapporté la preuve que les locataires n'habitent pas les lieux au moins huit mois par an.

Le juge retient que rien n'interdit au locataire « de voyager plusieurs fois par an et, d'avoir une résidence secondaire, avec son mari, dans une région ensoleillée, à Nîmes. Cette situation de fait ne suffit pas à établir, qu'ils n'habitent pas les lieux au moins huit mois par an, ni que l'appartement en cause ne soit pas leur résidence principale, qu'ils occupent de façon effective et suffisamment continue.

Il n'est pas interdit à un locataire de partir en vacances, ou en voyage, à plusieurs reprises, dans l'année. À cet égard, le seul fait de partir en voyage, plusieurs fois par an, n'établit pas l'absence d'occupation continue.

L'occupant d'un logement social n'a pas l'obligation de ne pas bouger de chez lui.

Il n'est pas non plus contesté que Monsieur P. et son

épouse sont hébergés chez eux, et rien n'interdit non plus à un locataire de loger son fils et sa belle-fille. »

TI de Paris 16^{ème}, ordonnance de référé du 13 avril 2018 – Incompétence du juge des référés en raison de l'existence de contestations sérieuses

Monsieur I. est assigné en référé par son bailleur privé aux fins de voir constater la résiliation du bail par application de la clause résolutoire, en raison d'une dette locative, et ordonner son expulsion. Il soulève devant le juge plusieurs contestations, notamment quant à la qualité du signataire du bail et quant au décompte de la dette fourni par le bailleur, en l'absence de preuve des sommes dues au titre des charges locatives et d'une affectation erronée des sommes déjà versées. Le juge estime que ces contestations sont sérieuses et ne relèvent donc pas de la compétence du juge des référés. De plus, en l'absence d'urgence, il refuse de renvoyer l'affaire à une audience au fond, renvoyant plutôt les parties à mieux se pourvoir.

« Les arguments avancés de part et d'autre nécessiteraient pour être tranchés une appréciation juridique motivée qui fait la part entre la thèse de l'un et celle de l'autre ce qui excède la compétence du juge des référés. Les mesures demandées se heurtent donc à des contestations sérieuses. En l'absence d'urgence justifiant de prendre une décision malgré ces contestations sérieuses et au regard de la nature de la demande, il n'appartient pas au juge des référés, juge de l'évidence, de statuer. »

TI de Paris 20^{ème}, jugement du 3 mai 2018 – Octroi de délais de paiement avec report de la dette pendant 6 mois et échéancier de 50 € par mois pendant 30 mois

Mme D. est poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur privé en raison d'une dette locative de 3 200 €. Accompagnée par une avocate du réseau de l'ESH, elle obtient des délais de paiement consistant en un **report de la dette pendant les six premiers mois, Mme D. devant alors uniquement s'acquitter du loyer et des charges courants, suivi d'un échéancier de 50 € par mois pendant 30 mois pour apurer la dette, le solde de celle-ci devant être versé au 36^{ème} mois.** Le juge précise que ces délais de paiement valent pour régler les sommes dues au titre des frais de procédure, mais que le non-respect des délais pour ces sommes-là sera sans effet sur l'acquisition de la clause résolutoire ainsi suspendue.

TA de Cergy-Pontoise, jugement du 31 mai 2018, n° 1707344 – Annulation d'une décision d'octroi du concours de la force publique pour défaut d'information préalable de la CCAPEX

Les textes prévoient que le préfet doit informer la

CCAPEX de toute demande de concours de la force publique, et que la CCAPEX doit émettre ses avis dans des délais adaptés aux situations d'urgence, et être informée des décisions prises à la suite de ses avis. Le tribunal administratif annule, après l'avoir suspendue dans le cadre d'un référé-suspension, une décision d'octroi du concours de la force publique prise en méconnaissance de ces règles. À noter que la CCAPEX avait pourtant déjà émis un avis deux ans auparavant, mais le juge a estimé qu'elle aurait dû pouvoir donner un nouvel avis compte tenu de l'évolution de la situation de la requérante.

« Si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou s'il a privé les intéressés d'une garantie. (...) »

Compte-tenu des conséquences d'une expulsion locative avec concours de la force publique sur la situation de personnes en difficulté, l'absence de cet avis, rendu dans des délais adaptés aux situations d'urgence, a privé Mme B. d'une garantie ; qu'en outre, eu égard à l'objectif de prévention des expulsions locatives défini par le législateur, au renforcement des missions de la CCAPEX à cette fin et au pouvoir d'appréciation du préfet dans l'exercice de son pouvoir de police administrative, l'absence d'information de la CCAPEX par le préfet du Val-d'Oise a eu une influence sur le sens de la décision attaquée par laquelle ce dernier a autorisé le concours de la force publique et a privé l'intéressée d'une garantie. »

TI de Bobigny, jugement du 4 juin 2018 – Suspension des mesures d'expulsion par le juge du surendettement

Une famille menacée d'expulsion saisit la commission de surendettement qui déclare leur dossier recevable. Elle sollicite alors une suspension de la procédure d'expulsion auprès du juge du surendettement, comme le lui permettent les articles L.772-6 à L.772-9 du Code de la consommation. Après avoir examiné leur situation individuelle, le tribunal décide d'ordonner la suspension de la procédure d'expulsion, pour la durée de la procédure de surendettement sans pouvoir excéder deux ans.

« Monsieur et Madame O. ont deux enfants à charge. Monsieur est salarié et Madame est au chômage. (...) Ils dégagent ainsi une faible capacité de remboursement de 32 euros. Malgré cet équilibre fragile, ils ont repris le paiement des échéances courantes depuis le mois de janvier 2018. Cet équilibre risque d'être compromis suite aux importants problèmes de santé rencontrés par Monsieur O. Leur bailleur leur a fait délivrer un

commandement de quitter les lieux le 1^{er} février 2016. Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la situation de Monsieur et Madame O. exige la suspension provisoire des mesures d'expulsion. »

TI de Saint-Denis, jugement du 18 juillet 2018 – Indemnisation d'un ménage expulsé illégalement par son bailleur privé

Ayant été expulsée illégalement par son bailleur privé, Mme B. saisit le tribunal aux fins de se faire indemniser de son préjudice moral et matériel. Le juge constate qu'en l'absence de décision de justice, l'expulsion de Mme B. était irrégulière. Il condamne en conséquence le bailleur à lui verser 5 000 € au titre de son préjudice moral, et 1 739 € au titre de son préjudice matériel correspondant à la valeur des meubles dont Mme B. avait justifié l'achat et qui ont été perdus lors de l'expulsion.

« L'article L.411-1 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

(...)

Les dispositions suscitées, d'ordre public, visent à protéger le logement, considéré comme un élément indispensable d'une vie digne et comme un élément constitutif de la vie privée. Le non-respect de celles-ci entraîne donc incontestablement un préjudice pour la personne expulsée, qu'il convient d'indemniser à hauteur de 5 000 €. »

TI de Paris, jugement du 26 juillet 2018 – Rejet d'une demande en résiliation du bail fondée sur une dette locative causée par la suspension des AL imputable au bailleur

Locataire du parc privé, Mme E. est poursuivie par son bailleur qui demande la résiliation du bail et l'expulsion en raison d'une dette locative. Or, cette dette correspondait au montant des allocations logement qui avaient été suspendues car le bailleur ne lui avait pas délivré la quittance de loyer de juillet 2017. Le juge condamne en conséquence Mme E. à régler l'arriéré locatif en lui octroyant des délais de paiement, mais il refuse de prononcer la résiliation du bail et condamne le bailleur à délivrer les quittances de loyer sous astreinte s'il ne s'exécute pas dans la semaine suivant la signification du jugement.

De plus, le juge constate que le logement présentait plusieurs désordres et condamne le bailleur à exécuter les travaux demandés par le STH sous astreinte et à verser 1 500 € de dommages et intérêts à Mme E. pour le préjudice de jouissance subi.

« Si une dette de loyer a pu se constituer elle est essentiellement due à la suspension de l'AL. Mme E. fait valoir que celle-ci est imputable à la bailleresse qui s'est abstenue de lui délivrer la quittance de loyer de juillet 2017 (...). Les décomptes produits justifient du paiement régulier du reliquat de loyer par la locataire qui joint par ailleurs un courrier de la CAF confirmant ses déclarations.

Dans ces conditions, la gravité du manquement aux obligations découlant du bail par Mme E. n'apparaît pas suffisamment caractérisée pour justifier la résiliation du contrat. »

TI du Raincy, jugement du 30 juillet 2018 – Rejet d'une demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire en présence d'un commandement de payer imprécis

Des locataires du parc privé sont assignés par leur bailleur aux fins de constat de l'acquisition de la clause résolutoire et d'expulsion. Soutenus par une association du réseau ADLH, ils obtiennent le débouté du bailleur, au motif que le décompte annexé au commandement de payer était erroné, incomplet et incohérent, empêchant dès lors les locataires de vérifier le bien-fondé de la demande du bailleur.

« Il est constant que, si le commandement de payer délivré pour une somme supérieure au montant réel de la créance n'en demeure pas moins valable jusqu'à due concurrence des sommes exigibles, la résiliation de plein droit du contrat de bail en vertu de la clause résolutoire ne peut être valablement poursuivie sur le fondement d'un commandement imprécis qui ne permettrait pas au locataire d'apprécier la nature, le bien-fondé et le quantum des demandes adressées par le bailleur. »

Jex de Paris, jugement du 13 août 2018 – Octroi d'un délai pour quitter les lieux dans le cadre d'une procédure d'expulsion faisant suite à un jugement d'adjudication

Mme B. était propriétaire de l'appartement dans lequel elle habite. À la suite de difficultés financières, son bien est saisi et vendu aux enchères, le jugement d'adjudication valant jugement d'expulsion. Après avoir reçu un commandement de quitter les lieux, elle sollicite auprès du juge de l'exécution des délais de grâce. Le juge examine sa situation personnelle et décide de lui accorder jusqu'au 31 mars 2019 pour quitter les lieux, lui garantissant ainsi de pouvoir se maintenir dans son logement jusqu'à la trêve hivernale.

« Les démarches pour retrouver un logement (demande de logement social, DALO) ne sont pas couronnées de succès. En l'espèce (...) Mme B., qui ne dispose plus d'économies par suite de plusieurs saisies, perçoit la somme de 1 342 euros par mois. Elle héberge sa fille atteinte d'un cancer, et son petit-fils, étant elle-même

en grande difficulté. Eu égard à l'ensemble de ces éléments et à la situation respective des parties, il y a lieu d'accorder à Mme B. un délai pour quitter les lieux. »

TA de Montreuil, ordonnance du 24 août 2018 – Suspension obtenue en référé de la décision d'octroi du concours de la force publique pour procéder à l'expulsion

Dans la même affaire que la précédente, l'occupante saisit le tribunal administratif de Montreuil d'un référé-suspension contre la décision du préfet de Seine-Saint-Denis d'accorder le concours de la force publique pour procéder à son expulsion. Le juge considère que les conditions d'urgence et de doute sérieux quant à la légalité de la décision sont remplies, eu égard à l'ensemble de la situation de la requérante et notamment son isolement et sa fragilité psychologique. Aussi, il fait droit à sa demande et ordonne la suspension de l'exécution de la décision du préfet, jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur la requête en annulation formée contre cette décision.

« Il n'est pas contestable que ce revenu ne permet certes pas à une famille monoparentale de trouver très facilement un logement dans le parc privé en région parisienne. Son état psychologique fragile, attesté par les pièces au dossier, est un facteur supplémentaire rendant encore plus difficile sa recherche de logement. L'intéressée, qui établit les démarches qu'elle a entreprises pour se reloger dans le cadre du dispositif du DALO, justifie donc d'une situation d'urgence que le préfet ne discute d'ailleurs pas. »

TI de Paris, ordonnance de référé du 29 août 2018 – Suspension de l'acquisition de la clause résolutoire et octroi d'un moratoire de douze mois précédent l'échéancier

Mme M. est poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur social en raison d'une dette locative d'environ 5 000 €. Accompagnée par une avocate du réseau de l'ESH, elle obtient une suspension des effets de la clause résolutoire et des délais de paiement consistant en un moratoire de 12 mois, Mme M. devant alors uniquement s'acquitter du loyer et des charges courants, suivi d'un échéancier de 100 € par mois pendant 23 mois, le 24^{ème} mois devant solder la dette.

« La proposition d'un moratoire de 12 mois puis de s'acquitter de cette somme en 24 échéances mensuelles, en plus des loyers et charges exigibles, doit être retenue. Des aides, en effet, sont susceptibles d'être débloquées. Par ailleurs l'ancienneté du bail prouve la bonne foi de la locataire pour laquelle une solution d'échange de logement aurait pu être dégagée par le bailleur depuis le commandement de payer, acte relativement ancien. »

TI de Paris, jugement du 31 août 2018 – Suspension des effets de la résiliation judiciaire du bail, en l'absence de clause résolutoire

Monsieur B. est poursuivi en procédure d'expulsion par son bailleur privé en raison d'une dette locative causée par une situation financière difficile. Le bailleur sollicite la résiliation judiciaire du bail aux torts du locataire, car le contrat de location ne comporte pas de clause prévoyant la résiliation de plein droit en cas de défaut de paiement du locataire. Le juge considère que les manquements de Monsieur B. à son obligation de payer les loyers justifient la résiliation du bail, mais il fait droit à la demande présentée par son avocate du réseau de l'ESH, et décide de suspendre les effets de cette résiliation en accordant des délais de paiement au locataire. Il précise de plus qu'en cas de nouvel impayé, la résiliation du bail ne reprendra ses effets et la procédure d'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours. Enfin, le juge refuse de mettre le coût du commandement de payer à la charge du locataire, cet acte n'étant pas obligatoire dans le cadre d'une demande de résiliation judiciaire non fondée sur une clause résolutoire. Le bailleur devra donc en supporter le coût.

« Rien ne s'oppose d'étendre [les] dispositions protectrices [de l'article 24, V de la loi du 6 juillet 1989, relatives aux délais de paiement susceptibles d'être accordés par le juge], en l'absence de clause résolutoire au bail, lorsque la résiliation judiciaire est prononcée.

En l'occurrence, au vu des difficultés et de la situation exposées notamment dans le rapport social, des efforts manifestes de Monsieur B. pour réduire la dette locative, de l'absence de mauvaise foi, et enfin des perspectives envisageables (aide du FSL, liquidation de la retraite facilitant le redressement de la situation), il convient d'accorder des délais de paiement pour acquitter l'arriéré locatif, qui auront pour effet de suspendre les effets de la résiliation du bail. »

Jex de Paris, jugement du 17 septembre 2018 – Octroi d'un délai de huit mois pour quitter les lieux dans le cadre d'une procédure d'expulsion

Mme S. est poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur social en raison d'une dette locative constituée suite à une séparation conjugale. Une ordonnance de référé du 7 janvier 2016 résilie son bail et ordonne son expulsion. S'en suit un commandement de quitter les lieux, délivré le 13 février 2018. Mme S. saisit alors le juge de l'exécution d'une demande de délais de grâce. Le juge examine sa situation personnelle et constate que Mme S. a deux enfants mineurs, qu'elle justifie de recherches de logement par le site loc'annonces, du paiement d'un peu plus de la moitié de l'indemnité d'occupation, et d'un avis favorable du FSL. Dès lors, **compte tenu de ces éléments et des difficultés actuelles de Mme S., et malgré son arriéré locatif de 15 888 €,**

le juge décide de lui accorder jusqu'au 17 mai 2019 pour quitter les lieux, soit un délai de huit mois, délai toutefois subordonné au paiement ponctuel et régulier de l'indemnité d'occupation.

TI d'Aulnay-sous-Bois, jugement du 20 septembre 2018 – Rejet de la demande de constat de la résiliation du bail de plein droit en présence d'une dette apurée au jour de l'audience

Un locataire du parc privé ne règle pas sa dette locative dans les deux mois du commandement de payer que lui fait signifier son bailleur. Celui-ci l'assigne alors aux fins de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire contenue dans le bail et prononcer l'expulsion des occupants. Le juge constate qu'au jour de l'audience le solde du compte locataire se trouve être crédeur et refuse en conséquence de faire droit à la demande du bailleur. Il fonde sa décision sur l'article 24, V de la loi du 6 juillet 1989 qui permet au juge d'accorder au locataire des délais de paiement, dans la limite de trois années, qui suspendent les effets de la clause résolutoire.

« Au regard de ces dispositions, le paiement intégral de la dette avant le prononcé de la décision du juge saisi d'une action tendant à voir constater l'acquisition de la clause résolutoire ne saurait, sans priver le locataire des droits qu'il tient de ces dispositions en le plaçant dans une situation moins favorable que s'il était resté débiteur de tout ou partie de la dette, entraîner la résiliation du bail de plein droit ; toute solution contraire, qui aurait pour effet d'inciter le locataire à demeurer débiteur jusqu'au jour de la décision judiciaire à seule fin de pouvoir obtenir des délais de paiement et de sauvegarder l'existence du contrat, apparaît en effet incompatible avec le sens et la finalité des dispositions précitées de la loi du 6 juillet 1989. (...) »

En conséquence, compte tenu du paiement intégral de la dette locative avant le prononcé de la présente décision (...), il convient de constater que la clause résolutoire est réputée ne pas avoir été acquise. »

Cour d'appel de Paris, arrêt du 20 septembre 2018, n° 16/25012 – Rejet de la demande en résiliation du bail fondée sur la violation de l'obligation de jouissance paisible des lieux

Un couple de locataires est poursuivi en justice par son bailleur social qui demande la résiliation du bail et son expulsion en raison de faits de violences, d'insultes et de menaces commis par le compagnon de la fille du couple à l'encontre de l'encontre notamment de la gardienne. Le jugement de première instance ayant fait droit à cette demande, les locataires interjetent appel avec un avocat du réseau de l'ESH. La cour d'appel retient que les locataires étaient responsables envers le bailleur des agissements commis par leur invité. En ayant continué à l'accueillir après les faits, ils ont man-

qué à leur obligation légale d'user paisiblement des lieux loués. Pour autant, les magistrats relèvent que les manquements doivent être appréciés au jour de la décision et qu'aucun autre fait dommageable n'a été rapporté depuis avril 2016, que les faits sont concentrés sur une courte période au regard de la durée totale d'occupation du logement, et qu'ils n'ont pas été directement commis par les locataires, lesquels ont toujours entretenu de bonnes relations avec leur voisinage. Dès lors, l'arrêt infirme le jugement, au motif que *« ce manquement des locataires à leurs obligations ne revêt cependant pas, dans les circonstances de la cause, un caractère de gravité tel qu'il justifie de mettre fin à la relation contractuelle »*.

Jex de Bobigny, jugement du 25 septembre 2018 – Octroi d'un délai de 36 mois pour quitter les lieux dans le cadre d'une procédure d'expulsion

Ayant obtenu pour défaut de paiement des loyers la résiliation d'un bail signé dans le cadre du dispositif Soli-bail, l'association gestionnaire fait signifier un commandement de quitter les lieux à l'occupante. Celle-ci saisit alors le juge de l'exécution d'une demande de suspension de l'expulsion. Le juge retient que *Mme a trois enfants mineurs à charge, qu'elle respecte les échéances imposées par la commission de surendettement, et qu'elle justifie avoir déposé une demande de logement social et une demande au titre du DALO. Il lui accorde un délai de grâce de 36 mois*, le maximum prévu par les textes, qu'il subordonne toutefois au paiement mensuel de l'indemnité d'occupation. À noter que le bailleur n'a pas comparu ni produit d'observations.

TI de Paris, jugement du 28 septembre 2018 – Nullité d'un commandement de payer imprécis et remboursement des charges non justifiées

Mme D. est poursuivie par son bailleur social en procédure d'expulsion pour impayés locatifs. Après avoir relevé que le commandement de payer qui avait été signifié à la locataire ne distinguait pas entre les loyers, les provisions de charges, les régularisations de charges et les APL, le juge déclare nul ce commandement, et constate en conséquence que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire ne sont pas réunies. De plus, *il ordonne le remboursement des charges locatives qui ont été payées sans que le bailleur ne justifie de leur montant et alors même qu'il avait procédé à des régularisations annuelles*. Ce faisant, Mme D. se trouve avoir un solde crédeur de sorte que la demande en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et des charges est rejetée et le bailleur est condamné à rembourser le trop-perçu à Mme D.

« Ce défaut de précisions [du commandement de payer] quant aux sommes restant mensuellement dues cause nécessairement un préjudice à la locataire dès lors qu'il

ne lui permet pas de vérifier la réalité et le montant de sa dette locative. »

Jex de Paris, jugement du 4 octobre 2018 – Octroi d'un délai de près de neuf mois pour quitter les lieux dans le cadre d'une procédure d'expulsion

Mme B. est poursuivie en procédure d'expulsion par un bailleur social. Le concours de la force publique ayant été accordé pour le 1^{er} août 2018, elle saisit le juge de l'exécution d'une demande de délais de grâce. Examinant sa situation personnelle, le juge retient que Mme a 4 enfants en bas âge, scolarisés dans le quartier, qu'elle a effectué des recherches de logement dans le parc privé et dans le parc social depuis 2013, qu'elle est prioritaire au titre du DALO depuis le 17 novembre 2016 et qu'un jugement du tribunal administratif a condamné l'Etat à la reloger avec ses enfants, et qu'elle justifie d'une assurance habitation.

Au vu de ces éléments et de la situation respective des parties, le juge de l'exécution accorde à Mme B. jusqu'au 30/06/2019 pour quitter le logement, et subordonne ce délai au paiement ponctuel et régulier de l'indemnité d'occupation. Il condamne Paris Habitat aux dépens.

Jex de Paris, jugement du 4 octobre 2018 – Nullité du commandement de quitter les lieux comportant une erreur sur l'adresse des lieux à libérer

Poursuivie en procédure d'expulsion, Mme H. se voit signifier un commandement de quitter les lieux relatif à un logement situé à une adresse différente de son logement. Elle n'y donne alors pas suite. Ayant été ensuite convoquée au commissariat dans le cadre de la réquisition de la force publique, elle sollicite du juge de l'exécution la nullité du commandement de quitter les lieux délivré pour une mauvaise adresse.

« Il résulte de cette chronologie que Mme H. a pu légitimement penser que le commandement de quitter les lieux ne la concernait pas, le grief exigé par l'article 114, alinéa 2 du code de procédure civile étant ainsi établi, étant précisé que le défendeur n'a pas pris la peine de faire délivrer un second commandement. »

Jex de Paris, jugement du 10 octobre 2018 – Annulation d'un commandement de quitter les lieux délivré après l'intervention du FSL

N'ayant pu respecter les délais de paiement qui lui avaient été octroyés par une ordonnance de référé de 2015, Monsieur D. voit son bail résilié par l'acquisition définitive de sa clause résolutoire. Par la suite, il obtient une aide financière du FSL qui vient solder la dette, sous la condition que le bailleur abandonne la procédure et procède à la signature d'un nouveau bail. Aucun nouveau bail n'est cependant signé et à l'occasion d'un nouvel impayé, le bailleur fait signifier un commande-

ment de quitter les lieux à Monsieur D. Accompagné par un avocat du réseau de l'ESH, Monsieur D. obtient l'annulation de ce commandement de quitter les lieux délivré en méconnaissance des obligations résultant de l'intervention du FSL.

« En acceptant les fonds qui lui étaient adressés [le bailleur] a implicitement accepté de renoncer aux poursuites quand bien même elle n'aurait pas expressément indiqué accepter les conditions posées par le Fonds de Solidarité pour le Logement pour le versement des sommes. Il convient par conséquent d'annuler le commandement de quitter délivré en vertu d'un titre émis le 25 novembre 2015 et à l'exécution duquel [le bailleur] a renoncé. »

TI de Paris, ordonnance de référé du 12 octobre 2018 – Octroi de délais de paiement échelonnés et mise en demeure obligatoire pour reprendre l'expulsion en cas de nouvel impayé

Mme S. est poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur social en raison d'une dette locative d'un peu plus de 5 000 €. Accompagné par une avocate du réseau de l'ESH, elle obtient une suspension des effets de l'acquisition de la clause résolutoire et des délais de paiement fractionnés à hauteur de 50 € par mois les six premiers mois et 100 € les trente mois suivants, le solde de la dette devant être réglé avec la dernière mensualité. De plus, le juge précise qu'à défaut de paiement de l'arriéré ou du loyer courant, **la procédure d'expulsion ne pourra reprendre qu'après une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours.**

TI de Paris, jugement du 25 octobre 2018 – Octroi de délais de paiement avec mise en demeure préalable obligatoire en cas de nouvel impayé

Monsieur L. est poursuivi en procédure d'expulsion par son bailleur privé en raison d'une dette locative. Accompagné par un avocat du réseau de l'ESH, il obtient une suspension des effets de l'acquisition de la clause résolutoire par l'octroi de délais de paiement lui permettant de s'acquitter de sa dette en 27 mensualités de 150 €, suivant sa proposition formulée à l'audience.

Le juge précise qu'à défaut de paiement de l'arriéré ou du loyer courant, la procédure d'expulsion ne pourra reprendre qu'après une mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours.

TGI de Bobigny, jugement du Jex du 13 novembre 2018 – Condamnation d'un bailleur social à des dommages et intérêts pour avoir fait procéder à l'expulsion la veille de l'audience visant à l'octroi de délais de grâce

Un locataire du parc social voit son bail résilié à la suite d'un impayé locatif qu'il n'a pu apurer. Il saisit le Juge de l'exécution à brefs délais aux fins d'obtenir des dé-

lais pour libérer les lieux, mais est expulsé la veille de l'audience par son bailleur. Modifiant sa demande, il sollicite alors du juge la condamnation du bailleur pour procédure abusive.

« Le bailleur, organisme public gérant des logements sociaux, qui fait procéder à l'expulsion de son locataire, la veille de l'audience à laquelle l'a assigné ce dernier aux fins d'obtenir un délai de grâce, comme si aucun délai ne pouvait être accordé ou pour s'éviter le risque de se voir imposer des délais de grâce alors que le locataire avait été autorisé par une autorité judiciaire à faire valoir sa demande en urgence, commet une faute de nature à ouvrir droit à réparation pour la personne expulsée.

En effet, le bailleur, régulièrement assigné, n'ignorait pas que la demande de délai de son locataire devait être examinée par le Juge de l'exécution le lendemain de la date à laquelle la mesure d'expulsion litigieuse a été exécutée et a ainsi mis en œuvre de façon déloyale la mesure d'expulsion pourtant valablement ordonnée par décision judiciaire. »

Pour le juge, le bailleur social a donc commis une faute privant le requérant de ses droits en l'expulsant la veille d'une audience pour laquelle il avait été assigné en urgence aux fins de délais de grâce. En conséquence, le juge condamne le bailleur à verser 8 000 € de dommages et intérêts au requérant, au titre de la procédure abusive et en réparation de son seul préjudice moral, les frais induits par le relogement en urgence évoqués au titre du préjudice matériel n'étant pas justifiés.

TI de Paris, jugement du 15 novembre 2018 - Nullité d'un commandement de payer imprécis

Locataire du parc privé, Monsieur L. est assigné par son bailleur en acquisition de la clause résolutoire et expulsion en raison d'une dette locative. Après avoir constaté qu'aucune distinction n'est faite dans le commandement de payer entre le loyer et les charges et qu'aucune précision n'est donnée quant aux montants variables des échéances en cause, le juge relève que les décomptes produits postérieurement affectent différemment les sommes perçues.

« Force est de constater que le locataire était dans l'impossibilité de savoir à quoi correspondait clairement la somme visée dans le commandement de payer et qu'il n'était pas en mesure de vérifier, dans le délai imparti, que l'ensemble de ses versements avaient bien été pris en compte, lui causant nécessairement un grief. Il en résulte que le commandement de payer encourt de ce chef la nullité, ce qui fait obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire du bail ainsi qu'aux demandes subséquentes (expulsion, fixation d'une indemnité d'occupation, d'une astreinte et du sort du mobilier). »

TGI de Bobigny, jugement du Jex du 28 novembre 2018 - Annulation d'une expulsion réalisée en violation d'une transaction entre les parties et octroi de 10 000 € de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral subi du fait de l'expulsion

Une locataire du parc social voit son bail résilié en raison d'une dette locative. Au cours de la procédure d'expulsion, elle saisit le Juge de l'exécution (Jex) d'une demande de délais de grâce. À l'audience du 7 juin 2018, les parties s'entendent sur un sursis de 18 mois conditionné au paiement de l'indemnité d'occupation d'un côté et à la présentation de deux propositions de logement par le bailleur, l'occupante devant accepter l'une d'elles. Pourtant, le bailleur, arguant du non-paiement de la première échéance due au titre de l'indemnité d'occupation de juin 2018, procède à l'expulsion de l'occupante le 27 juin 2018, soit entre l'audience et avant le rendu du jugement du Jex le 17 juillet 2018. À l'occasion de l'audience visant à statuer sur le sort des meubles suite à cette expulsion, l'occupante évincée formule des demandes reconventionnelles visant à l'annulation de l'expulsion.

Le juge reconnaît tout d'abord que cette demande reconventionnelle est recevable, dès lors que *« l'examen de la régularité des opérations d'expulsion est en lien direct avec la demande tendant à voir statuer sur le sort des meubles laissés sur place par la personne expulsée, l'irrégularité de l'expulsion entraînant la nullité des actes ayant une incidence directe sur le sort des meubles »*.

Ensuite, le Jex considère que *l'accord des parties sur un sursis à l'expulsion acté à l'audience du 7 juin 2018 constitue une transaction qui a, entre les parties, autorité de la chose jugée*. Dès lors, il appartenait au bailleur qui prétendait que l'indemnité d'occupation de juin 2018 n'avait pas été réglée, sans en justifier du reste et alors même que le loyer était à régler au plus tard 15 jours après le terme échu, de *« faire juger que l'autre partie n'a pas respecté ses obligations et de solliciter la résolution du contrat »*. En conséquence, le Jex estime qu'*en s'abstenant de dénoncer la transaction, le bailleur a procédé à une expulsion sans titre. « L'expulsion pratiquée en vertu d'un titre exécutoire dont les effets ont été suspendus, est irrégulière et doit être annulée. »*

Le juge annule donc l'expulsion et ordonne la réintégration de l'occupante dans les lieux, sous astreinte de 100 € par jour de retard, commençant à courir 15 jours après la signification du présent jugement et ce pendant 3 mois. Il alloue de plus 10 000 € de dommages et intérêts à l'occupante évincée, en réparation de son préjudice moral.

TA de Paris, jugement du 12 février 2019, n° 1715511/3-1 – Annulation d'une décision d'octroi du concours de la force publique

Poursuivie en procédure d'expulsion par son bailleur privé en raison d'une dette locative, Mme T., qui vit seule avec ses 4 enfants mineurs, avait obtenu, grâce à l'aide d'un avocat du réseau de l'ESH, la suspension de la décision de la préfecture de Police d'accorder le concours de la force publique pour procéder à son expulsion (cf. Supplément juridique de novembre 2017). Examinant au fond la demande d'annulation de cette décision, le juge administratif relève que depuis le jugement d'expulsion, Mme T. a vu sa situation familiale et financière évoluer (séparation, perte de revenus). De plus, la CCAPEX a été saisie et a préconisé un relogement, une suspension de la procédure et la reprise du paiement des indemnités d'occupation. Le juge note que Mme T. a effectivement repris les paiements partiels auprès de son propriétaire, que par ailleurs elle a

été reconnue prioritaire DALO sans qu'une proposition de relogement ne lui soit adressée, et qu'elle souffre d'un syndrome anxio-dépressif sévère. Il décide de prononcer l'annulation de la décision d'octroi du concours de la force publique.

« Compte tenu de l'ensemble des circonstances énoncées ci-dessus, postérieures au jugement du tribunal d'instance du 19^{ème} arrondissement du 15 juin 2016, et eu égard à la fragilité de la situation financière et psychologique de Mme T. à la date de la décision attaquée, cette dernière est fondée à soutenir qu'en accordant le concours de la force publique en vue de son expulsion, le préfet de police a entaché sa décision d'erreur manifeste d'appréciation de ses conséquences sur sa situation personnelle ainsi que celle de ses enfants. »

HABITAT INDIGNE

CA de Paris, 4^{ème} chambre, arrêt du 13 décembre 2016 – Remboursement des loyers indûment versés pour un logement sous arrêté d'insalubrité et point de départ de l'action en répétition de l'indu

Une famille prend à bail un logement du parc privé en 2005 et découvre en 2013 qu'il était sous arrêté d'insalubrité depuis 2002. La cour d'appel confirme le jugement de première instance en faisant droit à la demande de remboursement des loyers indûment versés à compter de 2005. **La prescription n'ayant commencé à courir, non pas au moment du paiement des loyers, mais qu'en 2013 au moment de la découverte par les locataires de l'existence de l'arrêté d'insalubrité, les loyers payés en 2005 et après n'étaient toujours pas prescrits au moment de la saisine du tribunal en 2015.** Les bailleurs sont donc condamnés à rembourser 11 430 € de loyers indûment versés depuis 2005, outre une condamnation à payer 2000 € de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral et de jouissance subi par les locataires.

« La prescription n'avait commencé à courir que le 26 août 2013, date d'une lettre adressée à l'administrateur provisoire par Madame aux termes de laquelle elle reconnaissait avoir découvert l'existence de l'arrêté d'insalubrité, l'appelante ne démontrant pas en l'état des pièces produites que les locataires avaient connaissance antérieurement de ce que le paiement du loyer était suspendu. »

TA de Paris, jugement du 21 mars 2017, n° 1508114/6-2 – Qualification de combles impropres à l'habitation

Mme M. habite un local sous combles dont seuls 6 m²

disposent d'une hauteur sous plafond de 2,20 mètres. Accompagnée par l'ESH, elle écrit au préfet de Paris pour lui demander de prendre un arrêté qualifiant son logement de local impropre à l'habitation. Suite au refus opposé par le préfet, le tribunal est saisi. Il juge que ce local ne saurait être regardé comme possédant une hauteur suffisante et annule la décision du préfet de Paris. Il s'agit donc bien d'un local impropre à l'habitation justifiant l'engagement d'une procédure au titre de l'article L. 1331-22 du Code de la santé publique.

« Tout local situé dans l'espace compris sous la charpente d'un immeuble relève des combles au sens de ces dispositions, à moins qu'il ne possède une hauteur sous plafond suffisante et soit convenablement aménagé pour l'habitation. »

TI de Paris 14^{ème}, jugement du 30 mai 2017 – Reconnaissance du caractère non décent d'un logement et indemnisation du locataire

Sur la base du rapport d'un expert désigné par lui, le tribunal constate que le logement occupé par Monsieur S. n'est pas décent et condamne le bailleur à payer au locataire la somme de 16 235,20 € en réparation de son trouble de jouissance subi depuis l'entrée dans les lieux en 2008, les désordres existant déjà lors de l'emménagement. Le bailleur est également condamné à exécuter les travaux sous astreinte de 50 € par jour de retard à l'issue d'un délai de quatre mois à compter de la signification du jugement.

« Il est patent que les désordres étaient préexistants lors de l'entrée dans les lieux de Monsieur S. En outre, le bailleur ne pouvait les ignorer dès lors qu'ils étaient

apparents et seules des considérations financières qu'il évoque par ailleurs au cours des échanges de courriels entre les parties l'ont incité à s'abstenir d'exécuter les travaux qui s'imposaient. »

TI de Paris, jugement du 19 octobre 2017 – Rejet d'une demande d'expulsion en raison de la non-décence du logement

Mme P. est poursuivie en procédure d'expulsion suite à un congé pour vente délivré par son bailleur. **Le tribunal reconnaît que le logement est non décent et en conséquence, bien qu'il valide le congé, rejette la demande d'expulsion et de fixation d'une indemnité d'occupation, en application de l'article 1719, 1^o du Code civil. Il condamne par ailleurs les bailleurs à rembourser à Mme P. la somme de 12 230,79 € au titre des loyers versés indûment dès lors que la situation du logement le rendait inhabitable.**

Les bailleurs *« ne peuvent se prévaloir du congé délivré pour obtenir l'expulsion de la défenderesse, en raison de l'état d'indécence du logement qui a été précédemment constaté. »*

TI de Paris 17^{ème}, jugement du 31 octobre 2017 – Indemnisation du locataire d'un logement qualifié de local impropre à l'habitation

Monsieur E. occupe un logement situé dans un ancien local commercial. Ses bailleurs l'assignent afin d'obtenir son expulsion pour des impayés de loyers, alors qu'en parallèle, une procédure auprès du préfet de Paris aboutit à l'adoption d'un arrêté les mettant en demeure de faire cesser définitivement l'occupation aux fins d'habitation de leur local, qualifié d'impropre à l'habitation. À l'audience, les bailleurs annulent la demande d'expulsion du fait de l'arrêté, mais maintiennent la demande de paiement de l'arriéré locatif. Le juge ramène la dette de Monsieur E. à 764 € et constate que les bailleurs ont manqué à leur obligation de délivrer un logement décent. En conséquence, il les condamne à verser à Monsieur E. 10 000 € de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance subi et 2 000 € au titre de son préjudice moral.

*« Il est constant que le logement occupé par Monsieur E. est situé dans un ancien local commercial réaffecté et réaménagé en deux studios. Il n'est pas contesté qu'il ne dispose d'aucune fenêtre. Pour aérer son logement, Monsieur E. est donc obligé d'entrouvrir la porte qui donne sur la rue. Il a dû obturer le seul dispositif d'aération, qui se situe en bas au niveau de la rue, en raison de l'invasion des rongeurs. (...) Le logement n'est éclairé que par une baie vitrée. Cette vitrine qui recouvre l'intégralité de la façade n'est pas adaptée à un usage d'habitation et, partant, Monsieur E. n'a eu d'autre choix que de la peindre. **En louant un logement ne disposant pas d'un système de ventilation efficient***

et d'un éclairage naturel, les bailleurs ont manqué à leur obligation de délivrance d'un logement décent et engagé leur responsabilité. »

TI de Paris 4^{ème}, jugement du 18 janvier 2018 – Irrégularité d'un congé délivré pour un local impropre à l'habitation et indemnisation du locataire pour les préjudices subis

Monsieur S., locataire d'une chambre meublée de 5,82 m², se voit poursuivi en procédure d'expulsion suite à un congé pour vente. Le juge considère que **le congé est irrégulier et qu'il n'a pas été délivré de bonne foi puisqu'il a été suivi de près par un arrêté préfectoral déclarant le logement inhabitable et obligeant le propriétaire à faire cesser l'occupation et à reloger Monsieur S. La bailleuse est déboutée de toutes ses demandes et condamnée par ailleurs à verser au locataire 12 000 € de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance et 5 000 € au titre du préjudice moral.**

« Compte tenu de l'arrêté préfectoral intervenu en cours de procédure, la bailleuse ne peut se prévaloir du caractère impropre à l'usage des lieux pour demander l'expulsion du locataire. »

Cour d'appel de Paris, arrêt du 7 février 2018 – Condamnation d'un marchand de sommeil

Plusieurs ménages étaient victimes d'un marchand de sommeil dans un même ensemble immobilier du 18^{ème} arrondissement de Paris. De nombreux arrêtés ont été pris puis une procédure d'expropriation a permis la démolition de l'ensemble immobilier et le relogement par la ville de Paris. Une procédure pénale a été engagée contre leur bailleur. Le tribunal correctionnel l'ayant relaxé en juillet 2015, le parquet a fait appel de la décision. La cour d'appel de Paris infirme le jugement, **reconnait le bailleur coupable du délit de soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, et le condamne à 2 ans de prison avec sursis, 200 000 € d'amende pour lui et 300 000 € pour sa SCI, ainsi qu'à une peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur. Les ménages victimes obtiennent des dommages et intérêts allant de 3 000 à 12 000 € pour un total de plus de 60 000 €.** La Fondation Abbé Pierre et l'association « Comité Actions Logement » (CAL), reconnues dans leur constitution de partie civile aux côtés des victimes, obtiennent respectivement 1 € symbolique et 10 000 € de dommages et intérêts.

« Si la loi du 18 mars 2003 a posé une présomption de vulnérabilité des étrangers dans un temps proche de leur arrivée sur le territoire français, cela ne signifie pas a contrario que les personnes étrangères présentes depuis un certain temps sur le territoire français ne soient pas vulnérables à raison de la seule régularité de leur situation administrative ni que des salariés de

nationalité française ne puissent être vulnérables ou dépendants ; que d'autres facteurs directement liés à l'extranéité, s'ajoutant à des caractéristiques personnelles telles que leur âge, leur état de santé, l'absence d'activité professionnelle ou celle de toute qualification, peuvent exacerber la vulnérabilité de personnes étrangères telle que la méconnaissance de la langue française et l'absence de liens familiaux ou amicaux sur le territoire national.»

**CA de Paris, arrêt du 11 avril 2018, n° 17/15972 – Infir-
mation d'une ordonnance qui avait prononcé en référé
la résiliation du bail alors qu'une contestation sérieuse
existait en raison de l'état du logement**

Saisie d'une ordonnance de référé qui avait constaté l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail du fait de l'existence d'une dette locative, **la cour d'appel relève l'état manifestement dégradé et impropre à l'usage d'habitation du logement depuis plusieurs années, et considère que cela constitue une contestation sérieuse relative à l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrer un logement conforme à son usage d'habitation.** Cette contestation aurait dû s'opposer au constat par le juge des référés de la résiliation de plein droit du bail et être soumise à l'appréciation du seul juge du fond. La cour d'appel estime en outre que la même contestation pèse sur la demande en paiement des loyers, dès lors que l'obligation de payer les loyers est la contrepartie de l'obligation de délivrance.

Le locataire « est dès lors en droit de soulever l'exception d'inexécution pour refuser de payer son loyer ; l'obligation au paiement des loyers et partant la mise en jeu de la clause résolutoire sont sérieusement discutables ; il y a donc lieu de dire n'y avoir lieu à référé sur la demande de résiliation de plein droit du bail et en paiement d'une provision, l'ordonnance étant infirmée en toutes ses dispositions. »

**TI de Paris 3^{ème}, jugement du 12 avril 2018 – Non-dé-
cence constatée par expert : compensation entre la
dette locative et les dommages et intérêts dus au titre
du préjudice de jouissance**

Mme B., poursuivie par son bailleur privé en procédure d'expulsion en raison d'une dette locative, fait valoir devant le tribunal le mauvais état de son logement. Un expert est désigné, qui conclut à la non-décente du logement. En conséquence, **le juge condamne le bailleur à verser à la locataire près de 15 000 € au titre de dommages et intérêts pour réparer les troubles de jouissance subis du fait des désordres relevés, et ordonne la compensation avec la dette locative d'environ 14 000 €.** Le bailleur est débouté de sa demande en expulsion et le jugement impose qu'un abattement de 20 % du loyer soit appliqué jusqu'à la fin des travaux mis à la charge du bailleur.

« Le rapport d'expertise est particulièrement éloquent sur l'indécente du logement loué au sens de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, en ce qu'il est doté d'éléments le rendant non conforme à l'usage d'habitation. Dès lors, le bailleur ne peut se prévaloir du jeu normal de la clause résolutoire du bail, laquelle ne peut être acquise que dans un climat de bonne foi. »

**TI de Saint-Ouen, jugement du 20 juin 2018 – Recon-
naissance d'un bail verbal et remboursement des
loyers indus du fait d'un arrêté de péril**

Un bail est signé en 2011 avec Monsieur O. M. pour un logement du parc privé. Il y héberge son frère, Monsieur A. M., puis quitte les lieux en 2013, tandis que Monsieur A. M. s'y maintient, avec l'accord du bailleur, qui lui établit des quittances de loyer ainsi qu'une attestation de loyer à son nom. Un arrêté de péril est pris en janvier 2015 par le maire de la commune. En 2016, le bailleur fait délivrer à Monsieur O. M. un commandement de payer les loyers puis obtient une ordonnance de référé en septembre 2017 constatant l'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu en 2011 et ordonnant l'expulsion de Monsieur O. M. et de tous les occupants de son chef. Monsieur A. M. saisit alors le juge sur le fond de ce litige. Le juge reconnaît que les pièces produites démontrent l'existence d'un bail verbal au profit de Monsieur A. M. à compter de 2013, qui a eu pour effet d'éteindre les obligations du bail de 2011 conclu avec Monsieur O. M.

« Le commandement de payer délivré le 2 décembre 2016 et l'acquisition de la clause résolutoire du bail du 19 avril 2011 conclu avec Monsieur O. M. ne peuvent ainsi produire d'effet ni à l'encontre de Monsieur O. M. n'étant plus locataire, ni à l'encontre de Monsieur A. M., étant donné que le caractère verbal du bail est incompatible avec la revendication d'une clause résolutoire. »

En conséquence, le juge condamne, sous astreinte, le bailleur à établir un bail au nom de Monsieur A. M. conforme à la loi du 6 juillet 1989.

De plus, le juge condamne le bailleur à rembourser à Monsieur A. M. les loyers versés de février 2015 à janvier 2016 et qui n'étaient pas dus en raison de l'arrêté de péril.

**TI d'Aubervilliers, jugement du 17 juillet 2018 – Sus-
pension des loyers dans les deux bâtiments d'une co-
propriété en présence d'un arrêté de péril visant les
parties communes d'un seul bâtiment**

Un locataire est poursuivi par son bailleur privé, Monsieur X., en paiement de ses loyers. Or, son logement est situé dans l'immeuble B d'une copropriété, dont l'immeuble A s'est vu visé par un arrêté de péril portant sur les parties communes. Le bailleur prétendait que la suspension des loyers attachée à l'arrêté de péril ne concernait pas son locataire, qui occupait un logement

situé dans un autre immeuble. Il n'est pas suivi dans son raisonnement par le juge.

« Tous les copropriétaires, dont Monsieur X., se sont vus notifiés le présent arrêté et ont été enjoins de réaliser les mesures de sécurisation nécessaires, ce qui démontre que les parties communes des bâtiments A et B forment une seule et même copropriété et qu'aucune indivision n'a été faite dans le règlement de copropriété. Or, lorsqu'un arrêté de péril vise les parties communes d'un immeuble en copropriété, la mesure de suspension des loyers prévue par l'article L.521-2, I du code de la construction et de l'habitation s'applique à la totalité des lots comprenant une quote-part dans ces parties communes. Monsieur X. qui possède une quote-part de la copropriété composée des bâtiments A et B, est nécessairement concerné par les dispositions de l'arrêté de péril du 22 décembre 2015. Ainsi, les loyers ne sont plus dus à compter du 1er janvier 2016. »

TI d'Aulnay-sous-Bois, jugement du 10 août 2018 – Obligation pour le bailleur de verser l'indemnité de réinstallation en cas d'arrêté pris pendant le préavis du locataire ayant donné congé

Lorsqu'un logement fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, la loi prévoit que le propriétaire est tenu de reloger les occupants et de leur verser une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation. Dans cette affaire, des locataires lassés de leurs conditions d'habitat insalubre ont délivré congé et déménagé dans un nouveau logement. Un arrêté préfectoral portant interdiction définitive d'habiter est finalement pris sur leur logement à la fin de leur préavis. Le juge condamne le bailleur à leur verser l'indemnité de réinstallation équivalente à trois mois de leur nouveau loyer.

TI de Paris, jugement du 8 octobre 2018 – Condamnation civile d'un marchand de sommeil à des dommages-intérêts pour délivrance d'un local impropre à l'habitation

Mme C. prend un bien en location en septembre 2015. Celui-ci est déclaré impropre à l'habitation par arrêté préfectoral de juillet 2016, enjoignant à son bailleur privé de la reloger. Mme C. a finalement été relogée par la préfecture. Avec l'aide d'une avocate du réseau de l'ESH, elle assigne son bailleur en réparation des préjudices subis. Le tribunal relève que son local avait une surface de 4,5 m² et ne disposait d'aucune ouverture sur l'extérieur, de sorte que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent et que la locataire « doit être indemnisée de son préjudice résultant de l'occupation, pendant plus d'un an, d'un logement non décent, impropre dès l'origine à l'habitation eu égard à sa superficie ». Le juge condamne en conséquence le bailleur à verser à Mme C. une somme correspondant

au paiement des trois premiers mois du nouveau loyer de Mme C., ainsi qu'une somme de 4 500 € en réparation du préjudice de jouissance subi par elle.

Cour d'appel de Paris, arrêt du 17 octobre 2018, n° 18/02917 – Obligation de surseoir à statuer en cas de demande d'AJ et incompétence du juge des référés pour statuer sur le caractère décent du logement

Une ordonnance de référé du 31 octobre 2017 constate l'acquisition de la clause résolutoire du bail conclu par Monsieur K. avec un propriétaire privé, en raison d'une dette locative, et prononce son expulsion. Monsieur K. interjette appel de cette décision. La cour d'appel estime que les juges de première instance ont violé les dispositions relatives à l'aide juridictionnelle en ne prononçant pas le sursis à statuer alors que le bureau d'aide juridictionnelle n'avait pas rendu sa décision sur la demande de Monsieur K.

Sur le fond du litige, les juges d'appel considèrent qu'il existe une contestation sérieuse sur l'habitabilité du logement et que dès lors, le juge des référés aurait dû se déclarer incompétent.

L'ordonnance est par conséquent infirmée en toutes ses dispositions.

« Il n'appartient pas au juge des référés de trancher sur le caractère décent ou non du logement donné à bail ; par contre les éléments figurant dans le rapport produit aux débats créent un doute sérieux sur l'habitabilité de l'appartement donné à bail à M. K. de sorte que, seul le juge du fond pourra statuer sur l'acquisition de la clause résolutoire du contrat de bail d'un local dont le caractère d'habitation est litigieux ; il en est de même de la demande de provision à titre de loyers et charges dès lors que l'obligation à paiement à ce titre apparaît sérieusement contestable. »

TGI de Paris, jugement correctionnel du 29 novembre 2018 – Condamnation pénale d'un marchand de sommeil

Après avoir relevé l'ensemble des constatations effectuées par les services de police et le STH de la Mairie de Paris, le juge énonce que locaux étaient loués dans des conditions d'hébergement indignes.

« Il apparaît également utile de relever que si vivre à la rue est incompatible le avec la dignité humaine, cela n'implique nullement qu'avoir un toit sois suffisant pour considérer de facto que les conditions d'hébergement sont dignes. En effet, ni les bidonvilles ni même les réduits sans lumière naturelle loués aux occupants du boulevard S. ne sont acceptables, y compris par ceux qui prétendent le contraire. »

Quant à la vulnérabilité des locataires, le juge retient le critère de précarité économique et précise que « sauf à être animé de la plus totale mauvaise foi, il apparaît

évident, eu égard à l'exigüité des locaux, lesquels étaient au surplus démunis d'ouverture sur l'extérieur, que seules des personnes n'ayant pas le choix, c'est à dire celles aux revenus extrêmement modestes, allaient les occuper ».

Le juge conclut ainsi que le bailleur est « *avide et avare, profitant de la détresse de personnes pauvres et isolées* » et que l'infraction est largement caractérisée.

En conséquence, **le tribunal déclare le bailleur coupable de soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes, outre la menace ou acte d'intimidation en vue de contraindre l'occupation d'un local insalubre à renoncer à son droit au logement. Il le condamne à une peine de prison de 2 ans, ainsi qu'à une peine complémentaire d'interdiction d'ache-**

ter, pendant 5 ans, un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation à titre personnel. De plus, le juge ordonne la diffusion d'un communiqué relatif à cette décision sur le site internet de la ville de Paris. Enfin, il condamne le bailleur à verser aux 3 ménages occupants qui s'étaient constitués parties civiles une somme de 5 000 € à titre de dommages-intérêts, et à la Ville de Paris, partie civile, une somme de 1 € à titre de dommages-intérêts.

A noter que par ce même jugement, le bailleur est également condamné pour avoir sous-loué illégalement un logement du parc social.

DALO

TA de Paris, jugement du 5 mai 2017, n° 1622052/4-3 – Prise en compte de l'imminence de l'expulsion dans l'appréciation de l'éligibilité au DAHO

Un couple et ses trois enfants font l'objet d'une procédure d'expulsion. Ils saisissent la commission de médiation en vue d'être reconnus prioritaires pour un hébergement, l'expulsion étant imminente du fait de l'octroi du concours de la force publique par la préfecture de police. La commission rejette le recours en considérant qu'ils sont déjà logés et ne relèvent pas de l'hébergement. Le tribunal administratif juge que la commission de médiation a commis une erreur d'appréciation et annule sa décision.

« La commission de médiation a commis une erreur d'appréciation, au regard de la situation de cette famille à la date à laquelle elle a statué, en se bornant à se fonder, pour rejeter la demande d'hébergement, sur la circonstance que le requérant était déjà logé et ne semblait pas relever d'un dispositif d'hébergement au regard de ses ressources financières stables. »

TA de Paris, jugement du 19 septembre 2017, n° 1609496/3-1 - Appréciation du préjudice subi dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO, éligibilité accordée au titre du délai anormalement long

Mme B. est reconnue prioritaire DALO au titre du délai anormalement long de sa demande de logement social par une décision du 30 avril 2010. Un premier recours indemnitaire avait donné lieu à un rejet en 2014, le seul fait de ne pas avoir eu de logement ne justifiant pas du dommage et le préjudice moral invoqué n'étant pas établi. À nouveau saisi d'une demande d'indemnisation en raison de l'absence de logement par l'État, le tribunal condamne cette fois celui-ci à verser 3 000 € à Mme B. en réparation des préjudices subis.

« Le logement occupé n'est pas équipé d'une salle d'eau, ni d'une alimentation en eau chaude, ni d'un système adapté de ventilation et il présente certains désordres. Il sera dès lors fait une juste appréciation de ses préjudices en lui allouant une somme de 3 000 €, tous intérêts compris à la date de lecture du présent jugement. »

TA de Montreuil, jugement du 9 octobre 2017, n° 1702010 – Appréciation du préjudice subi dans le cadre d'un recours indemnitaire DAHO

Une mère seule avec ses deux enfants obtient 10 000 € d'indemnisation du fait de la carence fautive de l'État à l'héberger depuis deux ans.

« L'intéressée n'a toujours pas été hébergée, alors que la commission de médiation de la Seine-Saint-Denis avait reconnu, le 18 mars 2015, le caractère prioritaire de sa demande d'hébergement ; que la persistance de cette situation, à compter du 18 septembre 2015, date à laquelle cette carence a revêtu un caractère fautif, a causé à Madame et à ses enfants des troubles de toutes natures dans leurs conditions d'existence ; que, dans les circonstances de l'espèce, il sera fait une juste appréciation du préjudice subi en évaluant l'indemnisation due à la somme totale de 10 000 euros, tous intérêts confondus au jour du présent jugement. »

TA de Paris, jugement du 27 octobre 2017, n° 1710332/4-1 – Appréciation du caractère d'urgence à la date à laquelle la commission de médiation statue

La commission de médiation de Paris rejette le recours DALO formé par Mme G. au motif qu'elle avait refusé sans motif légitime une proposition de logement trois ans auparavant. Le tribunal annule la décision en consi-

dérant que la commission devait prendre en considération l'ensemble des éléments relatifs à la situation de la requérante à la date à laquelle elle statuait et que cette situation était particulièrement précaire du fait de l'intervention d'un jugement d'expulsion postérieurement au refus de la proposition de logement.

« La commission de médiation de Paris, en estimant que la situation de Mme G. ne revêtait pas un caractère d'urgence au seul motif que l'intéressée avait refusé une offre de logement en 2014, doit être tenue comme ayant commis une erreur manifeste d'appréciation. »

TA de Paris, jugement du 14 novembre 2017, n° 1703158/6-2 – Appréciation du préjudice subi dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO

Mme B. occupe avec son mari et leurs quatre enfants mineurs un logement de 43 m² présentant plusieurs désordres. Reconnue prioritaire au titre du DALO depuis 2013, elle obtient 11 700 € d'indemnisation du fait de la carence fautive de l'État à la reloger avec sa famille.

« La situation qui a motivé la décision de la commission de médiation perdue, Mme B. continuant d'occuper avec son époux et leurs quatre enfants mineurs, un logement en situation de sur-occupation d'une surface de 43m² affecté de problèmes d'humidité et de moisissures ; qu'il est établi que l'un des enfants mineur souffre d'asthme ; que depuis le 4 juillet 2013, la requérante justifie de ce fait subir des troubles dans ses conditions d'existence, lui ouvrant droit à réparation. »

TA de Montreuil, jugement du 15 novembre 2017, n° 1704945 – Annulation d'une décision d'abrogation d'une décision favorable et du refus de la commission de médiation de rétablir le demandeur en tant que prioritaire DALO

Monsieur L. est reconnu prioritaire DALO en 2013. Suite à l'absence de relogement, il saisit de nouveau la commission de médiation en 2017 qui déclare son recours sans objet au motif que l'obligation de relogement de l'État au titre du DALO résultant de la décision de 2013 a été levée car le requérant était injoignable, révélant ainsi une décision d'abrogation de la décision de 2013. Saisi par Monsieur L. d'une demande d'annulation tant de cette décision de 2017 que de la décision d'abrogation de la décision de 2013, le tribunal fait droit à sa demande et annule les deux décisions, précisant que cela fait ainsi revivre la décision initiale de 2013 reconnaissant Monsieur prioritaire DALO.

« La décision d'abrogation d'une décision déclarant un demandeur prioritaire et devant être logé d'urgence ne peut être fondée que sur une des conditions prévues par les articles L. 300-1, L. 441-2-3 et R. 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation précités ; le motif sur lequel s'est fondé le préfet pour abroger la décision favorable du 28 août 2013 ne figure au nombre des motifs prévus par ces articles ; le préfet a donc

entaché sa décision d'une erreur de droit ; par voie de conséquence, la décision du 12 avril 2017 déclarant le recours de Monsieur L. sans objet en se fondant sur une décision illégale, est elle-même entachée d'illégalité ; que ces deux décisions doivent en conséquence être annulées. »

CE, arrêt du 21 février 2018, n° 409739 – Annulation d'un jugement du tribunal administratif de Paris qui rejetait un recours indemnitaire formé au titre du DALO

Mme B., demandeur de logement social depuis 1999 et reconnue prioritaire au titre du DALO depuis 2014, avait formé un recours devant le tribunal administratif de Paris aux fins d'être indemnisée du préjudice que lui causait la carence de l'État à la reloger dans le cadre du DALO. Le tribunal rejette sa requête par un jugement du 6 décembre 2016 au motif que Mme B. ne justifiait pas d'un préjudice, puisqu'elle s'était relogée par ses propres moyens dans le parc privé en septembre 2015. Saisi d'un pourvoi en cassation, le Conseil d'État annule le jugement pour erreur de droit.

« Le tribunal administratif de Paris ne pouvait, sans commettre une erreur de droit, juger que cette carence, constitutive d'une faute de nature à engager la responsabilité de l'État, ne causait à l'intéressée aucun préjudice, alors qu'il était constant que la situation d'hébergement chez des tiers qui avait motivé la décision de la commission avait perduré jusqu'au 1^{er} septembre 2015 et que Mme B. justifiait de ce fait de troubles dans ses conditions d'existence comme dans celles de son enfant. »

TA de Paris, jugement du 14 juin 2018, n° 1802086 – Annulation d'une décision de rejet de la commission de médiation qui était fondée sur le motif de l'expulsion

Monsieur J. avait déposé un dossier DALO auprès de la commission de médiation de Paris, en raison de la menace d'expulsion dont il faisait l'objet. La commission a rejeté son dossier au motif que le comportement du requérant était à l'origine de son expulsion. Saisi d'un recours en annulation contre cette décision, le tribunal administratif fait droit à sa demande. Il retient que les faits reprochés à Monsieur J. sont contestés, qu'un appel est en cours, et que du reste Monsieur J. réside dans un foyer depuis plus de dix-huit mois, de sorte qu'il se trouvait dans l'une des situations pour être reconnu prioritaire au titre du DALO.

« Dès lors, la commission, qui devait en principe reconnaître dans ces conditions le caractère prioritaire et urgent de la demande de Monsieur J., ne pouvait légalement fonder un refus sur la seule circonstance que le comportement de l'intéressé serait à l'origine de son expulsion, puis dans le rejet du recours gracieux, que le jugement d'expulsion faisait l'objet d'un appel. »

TA de Paris, jugement du 14 juin 2018, n° 1800617 – Annulation d'une décision de rejet de la commission de médiation qui était fondée sur le refus d'une proposition de logement par le requérant

Monsieur D. avait déposé un dossier DALO auprès de la commission de médiation de Paris, étant logé depuis plus de dix-huit mois dans un logement de transition. La commission ayant rejeté son dossier au motif que Monsieur avait refusé une proposition de logement social, Monsieur D. a saisi le tribunal administratif d'un recours en annulation contre cette décision. Il explique que son refus se justifiait par l'état d'insalubrité du logement proposé, incompatible avec l'état de santé de ses enfants. Le tribunal annule la décision de la commission DALO, après avoir noté que la décision de radiation des Accords Collectifs prise suite à ce refus de proposition de logement a été annulée par le tribunal pour défaut de motivation.

« Ainsi, le motif déterminant invoqué par M. D. pour refuser cette proposition de logement doit être regardé comme constituant un motif légitime. Par suite, M. D. est fondé à soutenir que la commission de médiation de Paris, en refusant de reconnaître, par les motifs susmentionnés, le caractère urgent de sa demande de logement social, a entaché sa décision d'illégalité. »

TA de Paris, jugement du 26 octobre 2018, n° 1718606/4 – Annulation d'une réorientation en hébergement prononcée par la commission de médiation sans motif valable

Monsieur G. poursuivi en procédure d'expulsion par son bailleur privé à la suite d'un congé pour vente saisit la commission de médiation afin d'être reconnu prioritaire au titre du DALO. La commission de médiation estime qu'une offre de logement n'est pas adaptée aux motifs qu'il est menacé d'expulsion, qu'il ne perçoit que le RSA et que son travailleur social préconise une réorientation en urgence. Elle décide sur cette base de rejeter sa demande de logement au titre du DALO et de le réorienter vers un hébergement. La décision est maintenue suite à un recours gracieux, de sorte que Monsieur G. forme un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif contre les décisions de la commission de médiation. Le juge affirme qu'il y a eu une erreur d'appréciation et annule les décisions en tant seulement qu'elles décident qu'une offre de logement n'est pas adaptée à la situation particulière de Monsieur G. Il enjoint à la commission de médiation de réexaminer la demande de Monsieur dans les 2 mois.

« Si M. G., demandeur de logement social depuis décembre 2016, ne perçoit en 2017 que le revenu de solidarité active, à hauteur de la somme de 476 euros, il a toujours réglé ses loyers et indemnités d'occupation s'élevant à moins de 170 euros par mois, compte tenu de l'aide au logement dont bénéficie le propriétaire. Dans ces conditions, si la commission de médiation a

pu légalement estimer que M. G. devait bénéficier d'un hébergement en urgence, compte tenu de l'imminence de son expulsion et de l'impossibilité pour lui de se reloger dans le parc privé compte tenu de ses revenus actuels, cette mesure ne pouvait être que temporaire et la commission de médiation a, en revanche, commis une erreur d'appréciation, au regard de son parcours locatif antérieur, en estimant qu'une offre de logement n'était pas adaptée à la situation particulière de M. G.

Il résulte de tout ce qui précède que M. G. est fondé à demander l'annulation des décisions de la commission de médiation de Paris en date des 20 avril 2017 et 31 août 2017, en tant seulement qu'elles décident qu'une offre de logement n'est pas adaptée à la situation particulière de M. G. »

TA de Melun, jugement du 31 octobre 2018 – Condamnation de l'État dans le cadre d'un second recours indemnitaire DALO

Reconnu prioritaire DALO en septembre 2014, Monsieur I. obtient du tribunal administratif de Melun un premier jugement, suite à un recours injonction, condamnant l'État à le reloger avec sa famille sous astreinte de 1 000 € par mois de retard, puis un deuxième jugement, suite à un recours indemnitaire, condamnant l'État à lui verser une somme de 2 600 € en réparation du préjudice subi du fait de la carence de l'État à le relogement. En l'absence de relogement, il introduit un nouveau recours indemnitaire. Le préfet du Val de Marne prétend que l'État est délié de son obligation de relogement du fait de propositions de logement faites à Monsieur I. et qui n'ont pas abouti en raison d'un dossier incomplet.

« Contrairement à ce que soutient le préfet du Val-de-Marne en défense sans en justifier valablement, l'État n'a pas été délié de son obligation. Il n'a toujours pas été relogé après le jugement, devenu définitif condamnant une première fois l'État à l'indemniser pour la période allant de mars 2015 au 9 mai 2017. Compte tenu des conditions de logement qui ont perduré du fait de la carence de l'État, de la durée de cette carence et du nombre de personnes vivant au foyer pendant la période en cause, il sera fait une juste appréciation des troubles de toute nature dans les conditions d'existence dont la réparation incombe à l'État en condamnant celui-ci à verser au requérant une somme de 2 100 euros tous intérêts compris au jour de la présente décision. »

TA de Melun, jugement du 31 octobre 2018, n° 1707826 – Recours indemnitaire DALO : caractère légitime du refus d'une offre de logement fondé sur l'éloignement avec l'école des enfants

Un locataire du parc privé est reconnu prioritaire DALO par une décision du 2 avril 2015, au titre du délai anormalement long d'attente d'un logement social. Par la suite, il saisit le tribunal administratif d'un recours in-

demnitaire, avant d'être finalement relogé en février 2018. Le préfet met en avant le refus par la famille d'un premier logement de type F5 qui lui avait été proposé en août 2016 et estime que sa responsabilité s'est trouvée désengagée à compter de cette date. Le juge considère que le refus de la famille était justifié par l'éloignement entre le logement proposé et l'école des enfants, et retient une période de responsabilité jusqu'au relogement définitif.

« La famille n'a été relogée que le 12 février 2018, soit 28 mois après la naissance de l'obligation de l'État. Une proposition de logement avait été faite à Mme X en août 2016, mais elle l'a refusée pour un motif légitime compte tenu de l'éloignement entre ce logement et l'école dans laquelle étaient scolarisés 3 des 4 enfants. Cette période de 27 mois doit donc être prise en compte dans son intégralité. Compte tenu des conditions de logement qui ont perduré du fait de la carence de l'État, de la durée de cette carence et du nombre de personnes vivant au foyer pendant la période en cause, il sera fait une juste appréciation des troubles de toute nature dans les conditions d'existence dont la réparation incombe à l'État en condamnant celui-ci à verser à la requérante une somme de 2 800 euros tous intérêts compris au jour de la présente décision. »

TA de Cergy-Pontoise, jugement du 13 novembre 2018, n° 1708914 – Condamnation de l'État à payer la somme de 10 000 € dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO

Un couple est reconnu prioritaire DALO par une décision du 12 décembre 2013 de la commission de médiation des Hauts-de-Seine. Ils saisissent le tribunal administratif d'un recours indemnitaire contre l'État, pour la période allant du 12 avril 2014 au 9 octobre 2017, date de leur relogement. Le juge reconnaît que la responsabilité de l'État est engagée du fait de sa carence à reloger la famille dans les délais.

« Cette carence a exposé les requérants à demeurer avec leurs trois enfants dans un appartement de 18 m² dont l'insalubrité en raison de la présence de plomb a été constatée par les services sanitaires du département des Hauts-de-Seine. Il sera fait une juste appréciation de leur préjudice en leur allouant la somme de 10 000 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 24 septembre 2016, date de la réception de leur demande par la préfecture. »

TA de Paris, jugement du 6 décembre 2018, n° 1812442/4 – Annulation d'une décision de rejet de la commission de médiation qui était fondée sur le refus par le requérant d'une proposition de logement social

Mme M. dépose un dossier DALO auprès de la commission de médiation de Paris, étant logée avec son mari et leurs trois enfants dans un T1 de 26 m² du parc so-

cial. La commission rejette son dossier au motif que, bien que la suroccupation soit avérée, Mme M. était déjà locataire du parc social et avait refusé une proposition de logement social en juin 2016. Mme M. saisit alors le tribunal administratif d'un recours en annulation contre cette décision, avec l'aide d'un avocat du réseau de l'ESH. **Le juge constate que suite à son refus de la proposition de logement, la requérante a formé un recours contre la décision de gel de sa demande de logement social prise par la ville de Paris et celle-ci y a répondu favorablement en levant la mesure de gel.** Il relève également que la suroccupation est avérée et que la requérante a demandé explicitement sa mutation à son bailleur social pour un logement plus grand. Il en déduit que le refus par la commission de médiation de désigner Mme M. comme prioritaire au titre du DALO était illégal et annule cette décision.

« La requérante a formé un recours gracieux en faisant valoir que la taille très réduite de l'ascenseur ne lui permettait pas d'y rentrer avec ses enfants ou simplement d'y faire rentrer une poussette ainsi qu'en attestent des photos et que son état de santé justifié ne lui permettrait pas de monter les étages à pied avec ses enfants ou des charges lourdes. En conséquence, par décision du 14 septembre 2016, la ville a levé la mesure de gel. »

Conseil d'Etat, arrêt du 25 février 2019, n° 416029 – Recours indemnitaire DALO : indifférence des souhaits de localisation exprimés par le requérant dans sa demande de logement social

Reconnu prioritaire au titre du DALO en vertu d'une décision du 20 juin 2014 mais n'ayant reçu aucune proposition de logement, Monsieur L. saisit le tribunal administratif de Paris d'un recours aux fins de faire condamner l'Etat à lui verser une indemnité. Le tribunal rejette toutefois sa demande aux motifs que, eu égard à l'exclusion par le requérant, dans sa demande de logement social, d'un relogement en dehors de Paris, le défaut de relogement ne pouvait être regardé comme imputable à l'Etat. Monsieur L. se pourvoit en cassation devant le Conseil d'Etat qui lui donne raison et annule le jugement du tribunal administratif.

« En jugeant que la responsabilité de l'Etat à raison de la non-exécution de la décision de la commission de médiation ne pouvait être engagée au seul motif que M. L. avait limité sa demande de logement social à six arrondissements parisiens et refusé que sa demande soit élargie à d'autres communes que Paris, alors que le préfet de la région Ile-de-France, préfet de Paris n'était pas tenu par ce souhait et qu'il devait proposer à l'intéressé un logement social dans le périmètre qu'il lui revenait de déterminer et qui pouvait même inclure d'autres départements de la région, le tribunal administratif de Paris a commis une erreur de droit. »

ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

TA de Melun, jugement du 13 février 2018, n° 1607695 – Annulation d'un rejet de candidature d'un ménage prioritaire DALO par un OPH effectué sans passage en commission d'attribution des logements

Mme L., reconnue prioritaire DALO depuis 2011, se voit désignée par le préfet à un OPH pour l'attribution d'un logement. L'OPH ayant eu un litige avec cette personne dans le passé, demande au préfet de la désigner chez un autre bailleur. Sans nouvelles de sa candidature, Mme L. demande par courrier à l'OPH de lui communiquer les motifs du refus implicite d'attribution du logement, et saisit ensuite le tribunal administratif d'un recours contre le rejet de sa candidature. Le juge fait droit à sa demande, au motif notamment que ce refus de candidature n'a pas été décidé par la commission d'attribution des logements (CAL) de l'OPH, et enjoint au président de l'OPH de soumettre la candidature de Mme L. à l'examen de ladite CAL.

« Si l'OPH [...] a communiqué au conseil de la requérante les motifs de fait de la décision en litige par un courriel daté du 12 août 2013, il ne ressort toutefois pas des pièces du dossier que les motifs de droit de cette décision auraient été communiqués à la requérante ; que, par suite, Mme L. est fondée à soutenir que la décision implicite attaquée est entachée d'un défaut de motivation.

Il ne ressort pas des pièces du dossier et n'est d'ailleurs pas allégué par l'office que la demande de logement social de Mme L. aurait été soumise à la commission d'attribution des logements sociaux de l'OPH [...] laquelle est la seule compétente pour décider d'attribuer ou de refuser d'attribuer un logement social ; que, par suite, la requérante est également fondée à soutenir que la décision attaquée est illégale sur ce point. »

TA de Paris, jugements du 4 mai 2018, n° 1701492 et 1701500 – Annulations de décisions de rejet de candidature prises par la commission d'attribution des logements de SA d'HLM, en raison de l'insuffisance de leur motivation sur le critère pécuniaire

Des demandeurs de logement social s'étant vus opposer un rejet de leur candidature par la commission d'attribution des logements de la SA d'HLM à qui leur dossier avait été proposé, ont saisi le tribunal administratif d'une demande d'annulation de cette décision de rejet. Dans l'un des cas, la candidature avait été rejetée au motif « DNA : Appréciat. Capacité à payer le loyer + charges », et dans l'autre cas pour « solvabilité insuffisante ». Le tribunal administratif considère que ces motivations sont insuffisantes et annule les décisions des commissions d'attribution, enjoignant aux SA d'HLM de réexaminer la demande d'attribution des candidats dans un délai de deux mois.

« En se bornant à utiliser une formule stéréotypée, laconique et elliptique, sans préciser les considérations de droit et de fait qui constituaient le fondement de la décision de la commission d'attribution, la SA [d'HLM] a méconnu les exigences de motivation posées par les dispositions précitées de l'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation. »

TA de Paris, jugement du 4 mai 2018, n° 1711371 – Annulation d'une décision de radiation des accords collectifs départementaux prononcée suite au refus d'une proposition de logement

Monsieur et Madame D., bénéficiaires des accords collectifs départementaux (ACD), ont dû refuser le logement social qui leur était proposé dans ce cadre en raison de son mauvais état. S'étant vus alors retirer leur éligibilité aux ACD, ils ont formé un recours gracieux contre cette décision puis un recours contentieux suite au rejet de leur recours gracieux. Le tribunal administratif annule la décision de radiation des ACD pour insuffisance de motivation.

« En se bornant à utiliser une formule laconique, sans préciser les considérations de droit et de fait qui constituaient le fondement de la décision de la commission déléguée accord collectif catégorie 1, le département de Paris a méconnu les exigences de motivation posées par les dispositions précitées de l'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation ; le courrier leur notifiant le rejet de leur recours gracieux par la commission au motif qu'« [ils n'ont] pas apporté de nouveaux éléments au dossier permettant de modifier sa décision initiale » n'apporte aucune précision sur les considérations de droit et de fait qui constituaient le fondement de la décision de la commission. »

TA de Paris, jugement du 20 juillet 2018 – Annulation d'un refus d'attribution d'un logement social motivé par une « priorité moindre »

Monsieur L., reconnu prioritaire DALO, voit sa candidature à un logement social refusée par la commission d'attribution des logements du bailleur, au motif d'une « priorité moindre, logement attribué à un autre candidat ». Il saisit le tribunal administratif d'un recours en annulation contre cette décision et obtient gain de cause, le tribunal enjoignant au bailleur de réexaminer sa demande d'attribution d'un logement social dans un délai de deux mois.

« En se bornant à utiliser une formule stéréotypée, laconique et elliptique, sans préciser les considérations de droit et de fait qui constituaient le fondement de la décision de la commission d'attribution, en particulier les raisons pour lesquelles M. L. était moins prioritaire

que l'autre candidat, la SA X a méconnu les exigences de motivation posées par les dispositions précitées de l'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation. »

TA de Melun, jugement du 23 juillet 2018, n° 1701168 – Annulation pour défaut de motivation du refus d'attribution d'un logement social

Mme R., reconvenue prioritaire DALO, voit sa candidature à un logement social refusée par la commission d'attribution des logements du bailleur, au motif de « *ressources supérieures au plafond* ». Elle saisit le tribunal administratif d'un recours en annulation contre cette décision et obtient gain de cause, le tribunal enjoignant au bailleur de réexaminer sa demande d'attribution d'un logement social dans un délai de deux mois.

« En se bornant à utiliser une formule stéréotypée, laconique et elliptique, sans préciser les considérations de droit qui constituaient le fondement de la décision de la commission d'attribution, la SA d'HLM X a méconnu les exigences de motivation posées par les dispositions précitées de l'article L. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation. »

CE, arrêt du 26 juillet 2018, n° 412782 – Recevabilité du recours en annulation dirigé contre un refus d'attribution d'un logement social suite à une proposition faite à un demandeur prioritaire DALO

Le Conseil d'État confirme sa jurisprudence du 14 février 2018 : en cas de rejet de sa candidature par la commission d'attribution des logements d'un organisme HLM, le demandeur prioritaire DALO peut d'une part, saisir le tribunal administratif d'un recours injonction, le cas échéant pour la seconde fois, afin qu'il ordonne au préfet de procéder d'office à l'attribution d'un logement adapté, et d'autre part saisir le tribunal administratif d'une demande d'annulation pour excès de pouvoir de la décision par laquelle la commission d'attribution de l'organisme de logement social lui a refusé l'attribution d'un logement.

Les Hauts Magistrats précisent que *« la circonstance que la demande en annulation soit assortie de conclusions à fins d'injonction [visant à contraindre l'organisme à représenter la candidature du demandeur à la commission d'attribution, pour un autre logement vacant correspondant] est sans incidence sur sa recevabilité. »*

HÉBERGEMENT

CA de Paris, arrêt du 8 mars 2018, n° 16/09966 – Infirmation d'une ordonnance de référé ayant prononcé sans preuve suffisante l'expulsion du locataire d'une résidence pour défaut d'occupation personnelle

Monsieur A., titulaire d'un contrat de résidence dans un foyer, voit son expulsion prononcée en référé au motif qu'il aurait hébergé d'autres personnes en contradiction avec le règlement intérieur. Il interjette appel de l'ordonnance et la cour d'appel de Paris considère que le constat d'huissier sur la base duquel la résiliation du contrat et l'expulsion ont été prononcées n'est pas suffisamment circonstancié. Elle infirme donc l'ordonnance du premier juge et dit n'y avoir lieu à référé en l'absence d'évidence quant aux conditions d'occupation des lieux.

« L'huissier ne relève à l'évidence aucun indice tels des couchages ou objets quelconques, vestimentaires ou usuels, confirmant l'occupation des lieux par plusieurs personnes et ne renseigne pas sur le caractère éventuellement illicite de la présence de Monsieur M. dans les lieux, que l'heure matinale du constat ne suffit pas à caractériser. (...) Il s'ensuit que n'est pas manifestement rapportée la preuve d'une occupation des lieux par un tiers en contravention avec les dispositions de l'article R633-9 du code de la construction et de l'habitation reprise au règlement intérieur, permettant au juge des référés de constater la résiliation de plein droit invoquée. »

TA de Paris, jugement du 13 avril 2018, n° 1704945 – Annulation d'une partie du vade-mecum à l'usage des gestionnaires de centres d'hébergement d'urgence « migrants » (CHUM)

Le tribunal administratif était saisi par plusieurs associations de l'examen du vade-mecum des gestionnaires de CHUM établi par le préfet de région Ile-de-France, préfet de Paris. *Se basant sur le droit à l'hébergement d'urgence reconnu par la loi à toute personne sans abri en situation de détresse, le jugement annule certaines dispositions du vade-mecum relatives aux conditions de fin de prise en charge dans les CHUM et refuse de différer cette annulation dans le temps.* Cela ouvre la possibilité aux personnes ayant fait l'objet d'une décision de fin de prise en charge sur le fondement des dispositions annulées de présenter une nouvelle demande au titre de l'hébergement d'urgence.

« En prévoyant un mesure de fin de prise en charge, fondée sur la présence des personnes lors du passage du GIP HIS ou les démarches qu'elles ont entreprises en rapport avec les demandes du préfet de police, indépendamment de leur droit à bénéficier du dispositif d'hébergement d'urgence et de la proposition d'orientation qu'elles sont susceptibles de recevoir, le préfet de région Ile-de-France, préfet de Paris a méconnu les dispositions des articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles. (...) »

En prévoyant une mesure de fin automatique de prise en charge, fondée sur le critère de l'éligibilité à une demande d'asile et des démarches entreprises par les personnes à cet égard, indépendamment du droit de ces personnes à bénéficier du dispositif d'hébergement d'urgence, le préfet de région Ile-de-France, préfet de Paris a ajouté une condition non prévue par les dispositions des articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles et ainsi commis une erreur de droit. »

TA de Paris, ordonnance du 20 juillet 2018 – Injonction d'hébergement faite au préfet dans le cadre d'un référé-liberté

Mme B. a été expulsée illégalement de son logement par son bailleur, faits pour lesquels elle a déposé plainte. Elle se retrouve à la rue sans solution d'hébergement, alors qu'elle est reconnue handicapée et régulièrement

suivie à l'hôpital pour sa pathologie, qui l'empêche de stationner debout trop longtemps. Ayant vainement fait appel au 115, elle saisit le tribunal administratif d'un référé-liberté aux fins d'obtenir un hébergement. Le juge retient la situation de grande détresse sociale dans laquelle se trouve Mme B., et considère que les conditions du référé-liberté sont réunies. Il ordonne au préfet de lui fournir un hébergement dans les 48 heures.

« S'il est vrai que le dispositif d'hébergement d'urgence en Ile-de-France est l'objet de très fortes tensions, eu égard à la situation particulière de la requérante qui est sans solution d'hébergement depuis le 6 juillet 2018, la carence de l'État dans son obligation d'assurer l'hébergement d'urgence des personnes sans abri est, en l'espèce, caractérisée et constitutive d'une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale. »

SURENDETTEMENT

TI de Paris 19^{ème}, jugement du 25 mai 2018 – Recevabilité à la procédure de surendettement pour un auto-entrepreneur sans dettes professionnelles

En situation financière délicate, Monsieur et Mme K. ont déposé un dossier de surendettement aux fins de bénéficier de mesures de traitement de leurs dettes. Néanmoins, Monsieur K. étant artisan taxi, la commission de surendettement de Paris a déclaré leur demande irrecevable et les a orientés vers une procédure collective. Saisi d'un recours contre cette décision, le juge du surendettement rappelle que la procédure collective instituée par le Code de commerce est exclusive de la procédure de traitement du surendettement des particuliers. Toutefois, en l'espèce, *Monsieur K. n'ayant aucune dette professionnelle, le tribunal considère que le couple est éligible à la procédure de surendettement des particuliers.* Il les déclare donc recevables à cette procédure et renvoie le dossier à la commission de surendettement de Paris pour poursuite de la procédure.

TI de Bobigny, jugement du 18 septembre 2018 – Suspension des mesures d'expulsion prononcée par le juge du surendettement

Une personne soutenue par une association du réseau ADLH est poursuivie en procédure d'expulsion par un bailleur social, suite à des impayés locatifs. Elle dépose un dossier de surendettement et la commission de surendettement saisit le juge d'une demande de suspension de la procédure d'expulsion, un commandement de quitter les lieux ayant été délivré. Le juge relève que l'occupante a un enfant à charge, qu'elle fait

des versements réguliers pour apurer sa dette, malgré des charges élevées, et estime que sa situation exige dès lors que soit ordonnée la suspension provisoire des mesures d'expulsion.

« Une expulsion et la nécessité de retrouver un logement mettraient en péril les efforts de paiement en cours ainsi que le bon déroulement de la procédure de surendettement. »



Être humain !