



Jurislogement

VEILLE

JURISPRUDENTIELLE

1^E TRIMESTRE 2022

SOMMAIRE

ATTRIBUTION DE LOGEMENT	2
DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE	2
DROIT A L'HEBERGEMENT	3
HABITAT EPHEMERE ET MOBILE	4
DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS	7
PREVENTION DES EXPULSIONS	9
RAPPORTS LOCATIF	11
LOCATIONS MEUBLEES.....	13
LUTTE CONTRE LA VACANCE	14
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	14

ATTRIBUTION DE LOGEMENT

ANNULATION D'UNE DECISION DE REFUS D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL – NON-PRISE EN COMPTE DES RESSOURCES DU CONJOINT EN CAS DE SEPARATION DE FAIT

TA de Melun, jugement du 7 janvier 2022, n°2009923

M. N. est reconnu prioritaire pour un relogement au titre du DALO. Sa candidature pour un logement est refusée en commission d'attribution du bailleur au motif que le dossier ne comprend pas de justificatif de ressources concernant son épouse. Or cette dernière ne réside pas en France, ne figure pas sur l'avis d'imposition de Monsieur et n'apparaît pas dans sa demande de logement social. Le couple est séparé de fait et M. signale d'ailleurs vivre en concubinage avec une autre personne. Après avoir tenté sans succès un recours gracieux auprès de la commission d'attribution, M. N. saisit le tribunal administratif d'un recours en excès de pouvoir. Après avoir examiné la situation, le juge relève qu'« *en dépit de leur statut marital, l'épouse du requérant ne peut être considérée comme étant une personne appelée à vivre dans le logement sollicité par M* ». Dans ces conditions, la commission d'attribution ne pouvait légalement refuser l'attribution d'un logement au motif que le dossier de candidature ne comportait pas l'avis d'imposition de l'épouse de Monsieur. La décision litigieuse est annulée. Aucune mesure d'exécution n'est prévue, le requérant ayant été relogé entre temps.

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

INJONCTION FAITE AU PREFET DE RELOGER UNE PERSONNE PRIORITAIRE DALO EN FAISANT USAGE DE SON POUVOIR D'ATTRIBUTION DIRECTE SUR SON CONTINGENT

T.A. Paris ord., 29 mars 2022, n°2127123/4

Mme T. est reconnue prioritaire au titre du DALO. Dans ce cadre, elle est positionnée par la préfecture sur un logement social du bailleur X. La candidature de Mme est rejetée par la commission d'attribution. Mme saisit le juge administratif, en lui demandant d'enjoindre le préfet à la reloger en faisant usage des pouvoirs qu'il tient de l'article L441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui prévoit s'agissant des personnes reconnues prioritaires DALO que « en cas de refus de l'organisme [bailleur] de loger le demandeur, le représentant de l'Etat qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation (...) ».

Le juge rappelle qu'en cas de refus d'attribution d'un logement sur lequel le préfet l'avait désigné, le demandeur prioritaire au titre du DALO a la possibilité d'engager un recours injonction visant à ce que le juge ordonne au préfet de faire usage de ce pouvoir ; et ce que le demandeur ait déjà ou non engagé un recours injonction préalable. Le juge rappelle à cet égard que les dispositions qui font du préfet le garant du droit au logement opposable font peser sur ce dernier une obligation de résultat. Dans ces conditions, et au regard du fait que depuis le refus d'attribution opposé par le bailleur social X. la situation de Mme T. n'a pas évolué, le juge affirme qu'il « y a lieu d'enjoindre au préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris d'assurer le logement de Mme T. en faisant usage le cas échéant des pouvoirs qu'il tient des dispositions du II de l'article L.441-2-3 du CCH ». Cette injonction est accompagnée d'une astreinte de 350 euros par mois de retard.

LA RECONNAISSANCE DE PRIORITE AU TITRE DU DALO HEBERGEMENT N'EST PAS SUBORDONNEE A LA CONDITION DE SEJOUR

T.A. Marseille, 1^{er} février 2022, n°2102656, 2102479, 2100634

Des requérants forment un recours en excès de pouvoir contre leur décision de rejet de leur recours DALO hébergement.

Dans les trois affaires, le juge relève que pour rejeter le recours des requérants, la Comed a estimé que le droit à l'hébergement opposable en CHRS suppose une démarche d'insertion nécessitant de pouvoir justifier d'un séjour durable et permanent de l'ensemble du foyer sur le territoire.

Le juge administratif ne retient pas cette appréciation et décide que : « *la commission ne pouvait refuser d'examiner la demande d'hébergement qui lui était soumise au seul motif de l'irrégularité du séjour de l'intéressé, dès lors que, même dans ce cas, la possibilité d'un tel examen lui en est ouverte par les textes précités, les dispositions de l'article L441-2-3 du CCH permettant à l'administration de tenir compte de cette situation, de s'interroger sur la question de savoir si elle préconisait son accueil dans une structure d'hébergement et de prendre, dans cette hypothèse, une décisions favorable à l'égard de l'intéressé.* ». La Comed a donc bien commis une erreur de droit selon le juge, qui ordonne en conséquence l'annulation de la décision.

DROIT A L'HEBERGEMENT

CARACTERISATION DU MANQUEMENT AU REGLEMENT INTERIEUR DU CENTRE HUDA SUSCEPTIBLE D'ABOUTIR A L'EXPULSION D'UN DEMANDEUR D'ASILE

C.E., ordonnance du 22 mars 2022, n°450047

Le préfet de la Seine-Maritime forme un référé mesures-utiles auprès du juge administratif pour qu'il ordonne l'expulsion d'un demandeur d'asile du centre d'hébergement d'urgence HUDA où il demeure.

Le tribunal administratif ayant rejeté sa demande, le ministère de l'Intérieur forme un pourvoi auprès du Conseil d'Etat.

Celui-ci retient, au visa de l'article L551-16 du CESEDA¹ que d'une part, le préfet² est compétent pour demander l'expulsion de toute personne qui commet des manquements graves au règlement du centre d'hébergement, y compris les demandeurs d'asile en attente de détermination de l'Etat responsable de l'examen de sa demande d'asile ou de leur transfert effectif vers cet Etat. D'autre part, le Conseil juge que : " (...) *Le fait pour un demandeur d'asile de se maintenir dans un lieu d'hébergement pour demandeurs d'asile alors qu'il ne bénéficie plus des conditions matérielles d'accueil³ et qu'en conséquence, il a été mis fin à son hébergement doit être regardé comme caractérisant un tel manquement grave au règlement du lieu d'hébergement.*" Le Conseil retient que le juge a commis une erreur de droit, annule son ordonnance et renvoie l'affaire devant le tribunal de Rouen.

HABITAT EPHEMERE ET MOBILE

LA SUPPRESSION DE L'OBLIGATION D'ENVOI PAR LRAR DE LA NOTIFICATION DE L'AMENDE FORFAITAIRE DELICTUELLE EN CAS D'INSTALLATION ILICITE SUR LE TERRAIN D'AUTRUI VIOLE PLUSIEURS DROITS FONDAMENTAUX

Décision du Défenseur des droits du 24 janvier 2022, n°2022-004

L'association protestante des amis des tziganes a saisi la Défenseure des droits au sujet du décret n°2021-1093 du 18 août 2021 supprimant à l'article D45-4 du code de procédure pénale l'obligation d'envoi par lettre recommandée de la notification de l'amende forfaitaire délictuelle. Cet article prévoit désormais l'envoi de l'avis d'infraction par lettre simple. Le délit d'installation illicite sur le terrain d'autrui (article 322-4-1 du code pénal) est concernée.

Les dérogations aux principes généraux de la procédure pénale induits par la procédure de l'amende forfaitaire délictuelle

La procédure d'amende forfaitaire délictuelle est une procédure dérogatoire selon laquelle l'officier du ministère public, lorsqu'il constate la commission d'un délit, adresse un avis d'infraction sans procédure contradictoire. C'est à la personne concernée de contester cet avis afin d'avoir accès à une procédure contradictoire. L'amende forfaitaire délictuelle déroge donc à plusieurs principes de droit pénal et de procédure pénale parmi lesquels l'individualisation des peines, la présomption d'innocence ou encore le principe du contradictoire et les droits de la défense.

¹ Ancien article L744-7 dudit code.

² Ainsi que le gestionnaire du centre d'hébergement.

³ La suspension des CMA fait suite à son refus de se présenter à l'entretien pour organiser son transfert effectif vers l'Etat membre responsable de sa demande d'asile.

La Défenseure des droits rappelle que ces exceptions aux principes de la procédure pénale sont admis uniquement pour les infractions de faible importance qui peuvent être constatées de manière purement matérielle et qui font l'objet d'une sanction légère. Or, en l'espèce, l'amende peut être fixée jusqu'à 3 000 euros (articles 495-17 et 131-13 du code de procédure pénale).

La Défenseure des droits estime également, comme le Conseil constitutionnel^[2], que ce délit devrait exiger la caractérisation d'un élément intentionnel, la personne poursuivie n'étant pas nécessairement en mesure de savoir qu'elle n'avait pas le droit d'occuper le terrain concerné.

L'atteinte aux droits de la défense, au droit à l'accès au juge et au droit au recours juridictionnel effectif

L'envoi de l'avis d'infraction par lettre simple ne permet pas de garantir sa réception par l'intéressé qui peut toutefois faire l'objet d'un recouvrement puis d'une exécution forcée, l'envoi faisant courir les délais de paiement et de contestation. Cela porte atteinte au droit d'accès à un tribunal concret et effectif.

La prescription des délits est de 6 ans. L'envoi par lettre simple de l'avis d'infraction ne permet pas de s'assurer de sa bonne réception par le destinataire qui peut légitimement avoir changé d'adresse et donc ne jamais l'avoir reçu.

L'incompétence du pouvoir réglementaire

L'article 34 de la Constitution confie au législateur le pouvoir de fixer les normes concernant les crimes, les délits, la procédure pénale et les garanties procédurales. Le pouvoir exécutif n'avait pas le pouvoir de prendre une telle mesure.

Des dispositions discriminatoires

Cette procédure, qui contrevient au droit à un procès équitable, s'applique spécifiquement aux « gens du voyage » créant une discrimination indirecte et une violation combinée des articles 6 et 14 de la CESDH.

INTERDICTION DE COUPURES DE FLUIDES EN CAS D'IMPAYES SUR 2 AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE ET D'IMPOSER DES INDEMNITES ABUSIVES EN CAS D'OCCUPATION IRRÉGULIÈRE

TA Paris, 24 janvier 2022, n°2103255

L'association nationale des gens du voyage citoyens (ANGVC) a demandé au tribunal administratif d'annuler la décision de la mairie de Paris refusant d'abroger les dispositions des règlements intérieurs des aires d'accueil des gens du voyage des bois de Boulogne et de Vincennes qui prévoient la coupure de l'accès aux fluides pour défaut ou retard de paiement. Elle demande également l'abrogation de la fixation dans le même règlement de l'indemnité d'occupation irrégulière à 4 euros par jour et par emplacement.

^[2] Conseil Constitutionnel, décision DC n°2003-467 du 13 mars 2003

S'agissant des coupures de fluide, les coupures d'eau sont interdites toute l'année en vertu de l'article L210-1 du code de l'environnement et les coupures d'électricité le sont pendant toute la durée de la trêve hivernale selon les dispositions de l'article L115-3 du code de l'action sociale et des familles. Le tribunal administratif a donc enjoint la mairie de Paris d'abroger les dispositions litigieuses.

S'agissant de l'indemnité d'occupation illégale, le tribunal a rappelé qu'une commune est fondée à réclamer à l'occupant sans titre une indemnité compensant les revenus qu'elle aurait pu recevoir d'un occupant régulier. Toutefois, le montant doit correspondre à l'indemnité perçue d'un occupant régulier. Or, en l'espèce, les occupants sans titre devaient s'acquitter d'une somme de 4 euros contre 2.50 euros pour les occupants réguliers.

DETOURNEMENT DE POUVOIR DU MAIRE QUI INTERDIT A DES HABITANTS EN RESIDENCE MOBILE DE S'INSTALLER SUR LEUR PARCELLE SANS CONSTATER DE TROUBLE A L'ORDRE PUBLIC

T.J. Meaux, 6 janvier 2022, n°RG 21/04692

Des personnes vivent en résidence mobile sur leur terrain classé en zone agricole ACO⁴. Invoquant une violation du PLU, le maire les met en demeure de quitter les lieux. Ces derniers forment un référé liberté contre l'arrêté municipal. Le juge prononce la suspension de l'arrêté et enjoint au maire d'enlever les plots en béton installés le long de la parcelle. Le maire forme alors une procédure d'expulsion et de remise en état fondée sur le respect des règles d'urbanisme.

Les défendeurs allèguent que les dispositions du Code de l'urbanisme ne leur sont pas applicables car leur situation est régie par la loi du 5 juillet 2000, les résidences mobiles constituant leur habitat permanent. Le tribunal relève néanmoins que certains articles du Code de l'urbanisme⁵ sont applicables car ils visent l'aménagement de terrain en vue d'une habitation mobile permanente.

Le tribunal rappelle la décision du Conseil constitutionnel⁶ ayant abrogé en partie l'article 9 de la loi du 5 juillet 2000 sur le fondement du caractère absolu du droit de propriété, en retenant que le maire ne pouvait pas interdire le stationnement et prononcer l'évacuation forcée de personnes appartenant à la communauté des gens du voyage sur leur propre terrain.

⁴ "Assurant une continuité écologique"

⁵ « L'article L.444-1 du Code de l'urbanisme dispose que l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est soumis, selon la capacité d'accueil de ces terrains, à permis d'aménager ou à déclaration préalable. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. ».

⁶ CC, décision QPC n° 2019-805 du 27 septembre 2019

Il relève ensuite que le PLU n'autorise qu'une occupation du sol par des équipements et locaux assimilés à une activité de service public, or cette forte restriction a pour effet d'interdire tout usage privatif du terrain par son propriétaire privé : « *Ainsi, de manière indirecte, les dispositions du plan local d'urbanisme régissant le secteur Aco interdisent en réalité le stationnement sur le terrain possédé par les défendeurs, ce qui porte atteinte à leur droit de propriété, sans aucun motif tiré notamment d'une atteinte à l'ordre public* ». Le juge affirme qu'en effet ce mode d'habitat ne porte en soi atteinte à aucune composante de l'ordre public, par conséquent le maire a commis un détournement de pouvoir en utilisant les dispositions litigieuses du PLU pour outrepasser l'encadrement de son pouvoir de police par la loi du 5 juillet 2000 et ce faisant a porté atteinte au droit de propriété des défendeurs.

Le juge retient ensuite que les défendeurs ont rempli l'obligation de déclaration préalable à une installation de plus de trois mois consécutifs prévue par l'article R421-23 j) du Code de l'urbanisme à la date où le juge statue. Dès lors le juge refuse de faire droit à la demande d'expulsion.

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS

ACCORD DE LA TREVE HIVERNALE A DES OCCUPANTS SANS DROIT NI TITRE EN RAISON DE LEUR VULNERABILITE LIEE A LEUR APPARTENANCE A LA « COMMUNAUTE DES GENS DU VOYAGE »

CAA Paris, Pôle 1, Chambre 2, 27 janvier 2022, n°21/18122

Les requérants ont fait appel d'une ordonnance rendue en référé d'heure à heure ordonnant leur expulsion avec, si besoin, intervention de la force publique et supprimant le délai prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'assignation en référé de première instance avait été délivrée deux jours avant l'audience et le juge avait refusé la demande de renvoi déposée par le Conseil des personnes assignées. Le juge d'appel a jugé que la nature du litige ne justifiait pas un délai de traitement aussi rapide. Il a conclu que le premier juge a contrevenu au principe du contradictoire.

Le juge des contentieux de la protection confirme l'expulsion des requérants à la suite d'un contrôle de proportionnalité. Il leur refuse l'application des délais prévus à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution en raison de leur entrée sur le terrain occupé par voie de fait. En revanche, le **juge ne supprime pas la trêve hivernale** prévue à l'article L412-6, qui pourrait l'être en raison de l'introduction par voie de fait, en raison « *de la situation très précaire des occupants, appartenant à a communauté du voyage et du contexte sanitaire actuel* ». Le juge accorde également aux appelants un délai de trois mois pour quitter les lieux en raison de leur situation précaire compte tenu de leurs difficultés d'insertion et de leur situation de fortune, des difficultés pour rechercher un logement en tant que groupe socialement défavorisé et du fait que le propriétaire n'établisse pas l'urgence qu'il aurait de récupérer la jouissance de sa parcelle.

VOIE DE FAIT DE L'ADMINISTRATION EN RAISON DE L'EXPULSION DE 600 PERSONNES D'UN TERRAIN A CALAIS

C.A. Douai, arrêt du 24 mars 2022, n°RG21/05043

A la suite de l'expulsion sans décision de justice ni arrêté d'évacuation préalable d'environ 600 personnes d'un terrain du domaine privé de l'EPCI de Calais par le préfet du Pas-de-Calais, certaines d'entre elles et des associations ont formé un référé auprès du tribunal judiciaire en invoquant une voie de fait de l'administration. En première instance, le préfet soutient qu'il n'était pas l'autorité responsable de l'expulsion mais que celle-ci avait été diligentée par le procureur suite à une enquête de flagrante. Le tribunal lui donne raison, se déclare incompétent et rejette par conséquent la demande des requérants qui interjettent appel de la décision. Amené à se prononcer sur un déclinatoire de compétence du Préfet, la Cour d'appel, citant l'attendu de la *décision Bergoënd du Tribunal des conflits*⁷, rappelle dans quelles conditions le juge judiciaire est compétent pour ordonner à l'Administration de cesser ou réparer la voie de fait de fait, par exception au principe de séparation des pouvoirs. Dans le premier cas, il faut que l'Administration ait procédé à l'exécution forcée dans des conditions irrégulières, d'une décision, même régulière, portant atteinte à la liberté individuelle ou aboutissant à l'extinction d'un droit de propriété. Dans le second cas, l'Administration doit avoir pris une décision manifestement insusceptible de se rattacher à un pouvoir appartenant à l'autorité administrative et qui a les mêmes effets d'atteinte à la liberté individuelle ou d'extinction du droit de propriété.

La Cour retient qu'en l'espèce, les déclarations du préfet et le manque de précisions des procès-verbaux du parquet sur la façon les 600 personnes ont été réparties dans 30 bus et déplacées du site en moins de 24h, montrent que : « *La présence de centaines de migrants était donc connue depuis plusieurs semaines et l'évacuation du camp, impliquant la mobilisation de plusieurs dizaines de personnes et une logistique complexe, n'a pu être décidée en quelques heures.* ». Elle en déduit qu'il s'agissait d'une seule opération visant à évacuer les personnes, menée par le préfet avec l'assistance des forces de police⁸, alors que celui-ci n'a requis aucune autorisation du juge administratif pour y procéder. De plus, la Cour relève que depuis l'arrêté préfectoral interdisant toute distribution alimentaire, la zone de Virval était l'un des rares endroits où : « *Les migrants, personnes vulnérables dans une situation de grande précarité, se réunissaient ainsi (...) en sachant qu'ils pourraient y subvenir à leurs besoins essentiels, suite à l'injonction du tribunal administratif*⁹. Il ne peut dès lors être sérieusement soutenu que la fermeture de cette zone avait un objectif humanitaire. ». Elle note de plus que le parquet ne donne aucune indication sur les conditions d'hébergement prétendument proposées aux personnes après l'expulsion, et qu'ainsi la *décision du préfet* était bien manifestement insusceptible de se rattacher à l'un de ses pouvoirs.

⁷ T.C., arrêt Bergoënd, n°C3911 du 17 juin 2013.

⁸ Et non par le parquet comme cela était soutenu par le préfet dans ses conclusions.

⁹ Une ordonnance du 26 juin 2017 avait enjoint l'Etat à installer sur ce site des points d'eau, des toilettes, et organiser une distribution alimentaire par le biais d'une association.

Ensuite, la Cour recherche si l'expulsion et les conditions dans lesquelles elle a eu lieu ont porté atteinte à la liberté individuelle des personnes. Après avoir rappelé la distinction entre la liberté personnelle et la liberté individuelle¹⁰, elle relève que la rétention de migrants dans des bus afin de les diriger vers un autre lieu d'hébergement relève de cette dernière. Elle ajoute que la présence des forces de police est de nature à constituer une contrainte en elle-même, surtout pour des personnes vulnérables, d'autant qu'en l'espèce celles-ci étaient également fouillées avant d'être dirigées vers les bus. Elle en conclut que : « *Le confinement des étrangers dans des bus destinés à les acheminer vers une destination inconnue ne constitue dès lors pas une restriction de la liberté d'aller et venir mais une atteinte à leur liberté individuelle au sens des dispositions de l'article 66 de la Constitution.* ». L'administration n'ayant pas le pouvoir de prendre une telle mesure privative de liberté, elle a donc agi hors de ses prérogatives de puissance publique, commettant ainsi une voie de fait selon la Cour, qui se déclare compétente pour trancher le litige. Elle prononce le renvoi de l'affaire pour fixer le montant de l'indemnisation du préjudice subi par les requérants.

Remarque : cette décision a fait l'objet d'une élévation devant le Tribunal des Conflits et a donné lieu à une mauvaise décision, voir veille Jurisprudentielle 2e trimestre et lien ici : [TC, 4 juillet 2022, n° 4248 \(ou C4248 ou C-4248\)](#)

PREVENTION DES EXPULSIONS

L'ABSENCE DE NOTIFICATION DE L'ASSIGNATION EN EXPULSION AU PREFET = UNE FIN DE NON-RECEVOIR NON REGULARISABLE EN COURS D'INSTANCE

Cass. Civ. 3^e, arrêt du 9 février 2022, n°20-16.769

Une locataire est assignée en paiement d'un arriéré locatif et en expulsion par sa bailleuse. La Cour d'appel ayant accueilli la demande de cette dernière, la défenderesse se pourvoit en cassation, estimant que le juge d'appel a rejeté à tort la fin de non-recevoir qu'elle a soulevé. Elle allègue en effet que l'action en résiliation était irrecevable et que cette cause d'irrecevabilité n'était pas régularisable en cours d'instance. Au visa de l'article 24 de la loi de 1989 et de la Cour rappelle qu'à peine d'irrecevabilité : « *l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement, prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990* ». Or en l'espèce, l'acte d'assignation du 2 mars 2016 n'a été notifié au préfet qu'en septembre 2016 et alors même que l'acte ne mentionnait pas la date d'audience prévue en juin 2016.

¹⁰ L'atteinte à la liberté individuelle supposant l'existence d'une privation de liberté.

En conséquence, selon la Cour, la requête en assignation est bien irrecevable en raison du non-respect du délai de deux mois, et cette irrecevabilité n'est pas régularisable en cours d'instance¹¹. Ainsi elle retient que la Cour d'appel a privé sa décision de base légale et annule sa décision.

NULLITE D'UN CONGE VENTE EN L'ABSENCE DES MENTIONS OBLIGATOIRES + REFUS DE PRONONCER LA RESILIATION JUDICIAIRE DU BAIL EN RAISON DU FAIBLE MONTANT DE LA DETTE LOCATIVE

TJ de Paris, jugement du 10 février 2022, n° 11-20-006791

Mme B. est assignée par sa bailleuse privée en validation d'un congé vente. La bailleuse demande également au juge de condamner sa locataire au paiement de la somme de 6 200 euros d'arriéré locatif.

Cette dernière conteste devoir cette somme et demande au juge de requalifier le bail meublé en bail vide et par conséquent d'invalidiser le congé. Sur la requalification du bail, le juge relève que si le contrat est intitulé « contrat de location de logement meublé », la bailleuse ne produit aucun inventaire contradictoire du mobilier. Dans ces conditions, le logement doit être considéré comme un logement vide et le bail doit être requalifié en ce sens.

Par conséquent, le congé vente délivré - ne respectant pas le préavis de six mois - est invalidé et ce d'autant plus qu'il ne mentionnait pas le prix ni les conditions de la vente et ne contenait pas d'offre de vente à la locataire. Concernant l'arriéré locatif, le juge relève qu'une partie des sommes réclamées par la bailleuse ne sont pas justifiées ; en particulier les provisions sur charge. Le juge recalcule donc le montant de la dette à 525 euros, contre 6 200 euros réclamés par la bailleuse. Au regard du montant faible de la dette locative réelle, le juge considère « que le manquement grave aux obligations du preneur n'est en l'espèce pas caractérisé » et déboute la bailleuse de sa demande de résiliation judiciaire du bail.

SUSPENSION DE LA MESURE D'EXPULSION AU REGARD DE LA SITUATION FINANCIERE ET DE LA VULNERABILITE DU LOCATAIRE

TJ de Paris, jugement du juge du surendettement du 15 février 2022, n° 21/00437

M. C. fait l'objet d'une procédure d'expulsion liée à une dette locative. Après une demande de délais auprès du JEX dont il a été débouté, M. C. a déposé un dossier de surendettement auprès de la Banque de France. Son dossier a été considéré comme recevable et orienté vers un effacement de sa dette. La commission de surendettement a saisi le juge d'une demande de suspension de la mesure d'expulsion. M. C. fait valoir « *sa bonne foi, sa situation financière obérée, sa santé particulièrement fragile et ses démarches de relogement qui n'ont pas encore abouti* ».

Son bailleur s'oppose à la demande de suspension, rappelant que le juge saisi de la demande d'expulsion et le juge de l'exécution ont tous deux rejeté les demandes de délais formulées par le locataire.

¹¹ Article 126 du Code de procédure civile.

Elle estime que ce dernier est de « mauvaise foi » en ce qu'il dissimulerait des ressources et qu'il aurait arrêté de payer son loyer bien avant de subir un licenciement. Le juge rappelle que les critères qui doivent être pris en compte par le juge du surendettement ne sont pas les mêmes que ceux pris en compte pour l'octroi de délais tels que prévus par l'article L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution. Ainsi, **le juge du surendettement « n'a pas à examiner la situation de famille ou de fortune du créancier (...), seule la situation du débiteur doit être prise en compte »**. Le juge relève que le bailleur n'a pas contesté la recevabilité du dossier de surendettement de M. C, afin de faire reconnaître la prétendue mauvaise foi de ce dernier. Il constate que **le locataire justifie d'une situation financière très difficile depuis son licenciement, de ses recherches actives d'emploi, de ses démarches de relogement et de sa vulnérabilité médicale - étant atteint de problèmes cardiaques**.

Dans ces conditions, le juge reconnaît sa bonne foi et considère que « *l'expulsion de Monsieur C., âgé de 62 ans, dont la vulnérabilité cardiaque est démontrée, l'exposerait à un danger certain pour sa sécurité psychique et physique alors qu'il a mis en œuvre des démarches soutenues pour retrouver un emploi, pour obtenir un relogement adapté à ses conditions financières* ». La mesure d'expulsion est donc suspendue pour une durée maximale de deux ans et jusqu'à l'approbation du plan conventionnel de redressement.

RAPPORTS LOCATIF

LE NU-PROPRIETAIRE N'A PAS QUALITE POUR AGIR DANS LE CADRE D'UNE ACTION EN VALIDITE D'UN CONGE POUR REPRISE

Cass. Civ. 3^e, arrêt du 26 janvier 2022, n°20-20.223

Un propriétaire a fait donation de son logement à un nu-propriétaire en conservant la qualité d'usufruitier. Le nu-propriétaire après avoir mis le logement en location, délivre un congé reprise à la locataire au profit de sa belle-fille. L'usufruitier intervient lors de l'audience au soutien de cette demande. La Cour d'appel ayant validé le congé et prononcé l'expulsion de la locataire, celle-ci forme un pourvoi auprès de la Cour de cassation. Elle fait grief à l'arrêt d'avoir retenu que le nu-propriétaire avait qualité pour agir en validation du congé et en expulsion au motif que l'usufruitier était intervenu pour soutenir l'action, et qu'en raison de sa qualité de bailleur le nu-propriétaire pouvait se prévaloir du congé reprise au bénéfice de sa belle-fille.

Sur le premier moyen, au visa des articles 595 du Code civil et 122, 329 et 330 du Code de procédure civile, la Cour rappelle que " (...) ***Seul l'usufruitier, en vertu de son droit de jouissance sur le bien dont la propriété est démembrée, peut, en sa qualité de bailleur, agir en validité du congé pour reprise, et que le défaut de qualité à agir constitue une fin de non-recevoir.***"

Il ajoute que pour écarter cette fin de non-recevoir l'usufruitier aurait dû intervenir à titre principal et non à titre accessoire¹², et que dès lors la Cour d'appel a violé les textes précités en retenant le contraire. Sur le second moyen, la Cour de cassation tranche au visa des articles 25-8 de la loi du 6 juillet 1989 et 595 du Code civil, en relevant que seul l'usufruitier, en sa qualité de bailleur, peut délivrer un congé pour reprise et agir en validité du congé en vertu de son droit de jouissance sur le bien dont la propriété est démembreée. Dès lors, il retient que : "*Par l'effet combiné de ces dispositions, les conditions de la validité du congé pour reprise ne peuvent être appréciées qu'au regard du lien existant entre le bénéficiaire de la reprise et l'usufruitier.*".

Or en l'espèce, la Cour d'appel a retenu que le congé respectait les conditions légales car le nu-propriétaire bailleur démontrait un lien familial avec la fille de sa concubine notoire, alors qu'aucun lien n'était établi entre l'usufruitier propriétaire et la bénéficiaire de la reprise. Selon le juge la Cour d'appel a donc violé les textes susvisés et casse l'arrêt.

APPLICATION IMMEDIATE DE LA LOI NOUVELLE AUX EFFETS LEGAUX DU BAIL D'HABITATION CONCLU ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DE LA LOI

Cass. Civ. 3^e, arrêt du 9 février 2022, n°21-10.388

Un bail est signé en 2013. En 2015, le bailleur délivre un congé au locataire aux fins de reprise au bénéfice de son fils. Le locataire contestant ce congé, assigne le bailleur sur le fondement de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi ALUR de 2014 et qui prévoit qu'en cas de contestation le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé. Au stade l'appel, la Cour retient que cette disposition n'est pas applicable aux baux en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi, en vertu de l'article 14 de la loi ALUR se référant au principe de survie de la loi ancienne, qui constitue une dérogation au principe d'application immédiate de la loi nouvelle. La requérante forme un pourvoi contre la décision auprès de la Cour de cassation.

La Cour rappelle implicitement, au visa de l'article 2 du Code civil, qu'il existe des exceptions à cette dérogation, et notamment la notion d'effets légaux du contrat, permettant de rendre à nouveau applicable immédiatement la loi nouvelle aux effets futurs du contrat conclu avant la loi. **La Cour considère que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa nouvelle rédaction renvoie à un effet légal du bail en ce qu'il accorde un nouveau pouvoir au juge et ne relève donc pas d'un dispositif soumis à la liberté contractuelle¹³**. La Cour prononce la cassation partielle de l'arrêt sur ce point et ordonne le renvoi de l'affaire.

Pour plus d'informations, lire [l'article sur Dalloz Actualité](#)

¹² "L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme, elle est accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie." (Articles 329 et 330 du Code de procédure civile).

¹³ La Cour reprend la solution dégagée un avis rendu concernant l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi ALUR (*Cour de cassation, avis, 16 févr. 2015, n° 14-70.017*).

LOCATIONS MEUBLEES

L'ABSENCE D'AUTORISATION PREALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE D'UN BIEN LOUE REGULIEREMENT POUR DE COURTES DUREES A UNE CLIENTELE N'Y ELISANT PAS DOMICILE EST PASSIBLE D'UNE AMENDE

Cass. Civ. 3^e, arrêt du 26 janvier 2022, n° 18-22.142

Le procureur de la République près le TGI de Paris assigne un locataire en paiement d'une amende civile d'un montant de 25 000€ pour avoir loué son logement de manière répétée et pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile via la plateforme Airbnb, en violation de l'article L631-7 du CCH. La Cour d'appel ayant confirmé la condamnation, le défendeur forme un pourvoi auprès de la Cour de cassation. Celle-ci sursoit à statuer en attendant la réponse à sa question préjudicielle posée à la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) dans le cadre d'un autre litige similaire et portant sur la conformité de l'article L631-7 du CCH à la Directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006¹⁴.

Suite à l'arrêt préjudiciel de la CJUE¹⁵, la Cour de cassation a estimé dans cet autre litige que les dispositions dudit article sont conformes à la directive précitée¹⁶.

Dans le cadre du présent litige, la Cour rappelle que la directive est applicable aux dispositions du CCH en cause et qu'elle doit être interprétée comme affirmant d'une part qu'une réglementation nationale qui soumet des activités de locations de meublés de tourisme à un régime d'autorisation préalable dans les communes très tendues sur le plan de la location de logements **est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général liée à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location, et proportionnée à l'objectif poursuivi, car celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle**. Elle ajoute que la directive doit être interprétée comme permettant à un Etat membre d'instituer un régime d'autorisation tel que celui prévu par les dispositions de l'article L. 631-7 du CCH.

Ainsi, la Cour retient qu'en l'espèce le locataire a bien loué son logement de façon répétée pour de courtes durées à des personnes n'y élisant pas domicile sans avoir obtenu d'autorisation préalable de changement d'usage de son bien. Elle rejette donc le moyen tiré de la violation du principe de primauté du droit de l'UE.

Le requérant fait également grief à la Cour d'appel de ne pas avoir tenu compte de sa situation personnelle en le condamnant au paiement d'une amende de 25000€.

¹⁴ Voir la Veille jurisprudentielle Jurislogement du 3^e trimestre 2021

¹⁵ CJUE, arrêt C-724/18 et C-727/18 du 22 septembre 2020, "Cali Apartments SCI et HX contre procureur général près la cour d'appel de Paris et Ville de Paris".

¹⁶ Cass. Civ. 3^e, arrêt n°17-26.156 du 18 février 2021

A cet égard la Cour relève que le locataire, membre du site Airbnb depuis 2013, et dont la page contient 327 commentaires, offrait à la location un appartement pouvant accueillir 16 voyageurs à un prix de 750€ la nuit, 3000€ la semaine et 11000€ le mois. Elle ajoute que la Cour d'appel a correctement constaté que celui-ci a poursuivi cette activité malgré plusieurs contrôles effectués par la ville de Paris et la mise en demeure de son bailleur de cesser la sous-location. La Cour confirme donc l'arrêt de la Cour d'appel et déboute le requérant de ses prétentions.

LUTTE CONTRE LA VACANCE

REJET DE LA DEMANDE DE DECHARGE DE COTISATION DE TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS MALGRE LA PRESENCE D'OCCUPANTS SANS TITRE

C.A.A. Marseille, arrêt du 31 mars 2022, n°20M101481

Une propriétaire interjette appel d'un jugement du tribunal administratif ayant rejeté sa demande de décharge de la cotisation de taxe sur les logements vacants lui étant réclamée pour l'année 2016 concernant treize logements situés dans un immeuble à Toulon. La requérante allègue que la vacance de ces logements ne lui est pas imputable et qu'elle serait la conséquence de "*la situation d'insécurité généralisée aux abords de l'immeuble*".

La Cour relève au contraire que **la présence d'occupants sans droit ni titre ayant causé diverses dégradations dans cet immeuble résulte notamment de la situation de vacance dans laquelle la propriétaire a laissé plusieurs appartements depuis 2009 et de sa carence à prendre des mesures pour remédier à cette situation** malgré plusieurs mises en demeure adressées par le syndicat de copropriété. La Cour en déduit que la situation résulte de circonstances dépendantes de sa volonté, et confirme le jugement.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

UN LOCAL A USAGE D'HABITATION TROP EXIGU EST INSALUBRE, PORTE ATTEINTE A LA DIGNITE HUMAINE ET PRESENTE UN RISQUE DE DEVELOPPEMENT DE TROUBLES PSYCHOSOCIAUX

C.A.A. Paris, arrêt du 15 février 2022, n°21PA01766

La Cour administrative d'appel de Paris a rejeté la requête formée par la propriétaire contre la mise en demeure de faire cesser la mise à disposition de son local aux fins d'habitation en raison de son caractère impropre à l'habitation. Après avoir vu sa requête rejetée en première instance, elle a interjeté appel devant la CAA de Paris qui a confirmé la décision du tribunal administratif.

Le juge a qualifié le « *local d'archive* » comme étant « *fortement mansardé, d'une largeur inférieure à deux mètres, d'une surface au sol de 5.5 mètres carrés se réduisant à une surface habitable de 3.9 mètres carrés pour une hauteur sous plafond égale à 1.80 mètres puis de 3.5 mètres carrés pour une hauteur sous plafond égale à 2.20 mètres* ».

La Cour a estimé que l'exigüité des lieux, l'insuffisance de hauteur sous plafond et la configuration inadaptée de l'habitation ne permettent pas d'y disposer d'un espace vital suffisant et présente pour les habitants un risque de développement de troubles psychosociaux et comportementaux, outre un impact sur la perception de l'environnement ; les caractéristiques du local ne permettent ainsi pas l'hébergement de personnes dans des conditions conformes à la dignité humaine et sont susceptibles de nuire à leur santé. La CAA a conclu à la violation des dispositions de l'ancien article L1331-22 du code de la santé publique.

A noter : le recours dont dispose le propriétaire d'un logement contre la décision du préfet déclarant ce logement insalubre et prescrit les mesures nécessaires est un recours de plein contentieux.

RAPPEL DE L'ARTICULATION ENTRE LA CHARGE DES COUTS LIES AUX TRAVAUX DE DECONTAMINATION AU PLOMB ET L'INDEMNISATION DU PROPRIETAIRE S'ETANT VU REFUSER L'OCTROI DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

C.E., arrêt du 25 février 2022, n°431834

Une société propriétaire d'un immeuble se voit refuser l'octroi du concours de la force publique pour faire procéder à l'expulsion de ses occupants. Elle sollicite alors l'indemnisation de son préjudice tiré de ce refus auprès du juge administratif qui accueille sa demande lors d'un premier jugement pour la période allant de 2000 à 2003, puis lors d'un second jugement pour la période allant de 2003 à 2005. Parallèlement, le préfet émet un titre de perception contre la société en vue d'obtenir le remboursement des frais engagés d'une part dans les travaux exécutés d'office pour la protection des occupants contre le risque d'intoxication au plomb et d'autre part pour l'hébergement de ces personnes durant la réalisation des travaux.

La société ne s'étant pas exécutée, le directeur régional des finances publiques forme une saisie à tiers détenteur pour récupérer la créance de l'Etat s'élevant à plus d'un million d'euros auprès de sa banque. La société forme alors un recours contre cette saisie auprès du tribunal administratif qui rejette son recours. La Cour administrative d'appel ayant confirmé ce jugement, la requérante forme un pourvoi contre l'arrêt.

Au visa de l'article L1334-4¹⁷ du Code de la santé publique, le Conseil d'Etat rappelle que lorsque l'Etat réalise d'office des travaux de décontamination au plomb et procède à l'hébergement des occupants durant leur réalisation, il peut demander le remboursement des frais engagés au propriétaire. Néanmoins, lorsque ces travaux d'office ont empêché le propriétaire d'obtenir le concours de la force publique pour expulser des occupants entrés par voie de fait, ce dernier peut demander à ce que tout ou partie de la créance dont il est redevable soit mise à la charge de l'Etat.

¹⁷ Désormais abrogé.

Dans ce cas, **cette somme est déduite de l'indemnité liée au refus du concours de la force publique**. Or en l'espèce, le Conseil relève comme les juges du fond, que la requérante avait déjà obtenu la réparation de son préjudice lié au refus d'octroi du concours de la force publique dont le montant tenait compte des sommes engagées pour les travaux et l'hébergement des occupants.

Dès lors, le Conseil retient que le juge d'appel n'a pas méconnu l'article L1334-4 du CSP et rejette le pourvoi : « (...) *dès lors que ces dispositions n'ont pas pour objet et ne sauraient avoir pour effet de faire supporter par l'Etat les sommes mises à la charge du propriétaire ou de l'exploitant d'un immeuble au titre de travaux exécutés d'office et de frais de relogement des occupants lorsque celui-ci en a obtenu l'indemnisation au titre des préjudices résultant pour lui du refus de concours de la force publique ou lorsqu'un lien direct n'est pas établi avec le retard dans l'expulsion des occupants sans titre.* ».

COMPENSATION ENTRE LA DETTE LOCATIVE ET LES INDEMNITES DUES PAR LE BAILLEUR AU TITRE DU PREJUDICE DE JOUISSANCE ET DES CHARGES NON JUSTIFIEES

TJ de Paris, jugement du 14 janvier 2022, n°11-21-005004

Mme L. est assignée par son bailleur qui demande au juge de constater l'existence d'un bail verbal entre les parties et d'en prononcer la résiliation judiciaire en raison de l'existence d'une dette locative qu'il estime à 28 000 euros. La locataire fait valoir qu'une partie de cette somme correspond à des charges qui n'ont pas fait l'objet d'une régularisation et demande à titre reconventionnelle la condamnation du bailleur à lui verser 10 000 euros en réparation de son préjudice de jouissance. Elle produit deux rapports successifs du Service Technique de l'Habitat faisant état du caractère dégradé du logement et de l'absence de réalisation des travaux nécessaires entre les deux visites, pourtant espacées de 4 ans.

Dans ces conditions, **le juge constate que le bailleur a manqué à son obligation de délivrer un logement décent, causant un préjudice à la locataire** qu'il évalue à 35 % du montant du loyer charges comprises. Il condamne le bailleur à régler à ce titre la somme de 9 700 euros à la locataire. **Il condamne le bailleur à réaliser les travaux nécessaires sous 4 mois.** Sur la question des charges, le bailleur n'étant pas en mesure de justifier des charges récupérables ; le juge condamne le bailleur à rembourser environ 3 000 euros à la locataire. **Le juge prévoit la compensation entre ces sommes et la dette locative de la locataire**, d'un montant de 28 000 euros environ. Si la résiliation judiciaire du bail est cependant prononcée, le juge accorde 18 mois de délais à la locataire avant de quitter les lieux.

CONDAMNATION DU BAILLEUR A REGLER PLUS DE 20 000 EUROS A SA LOCATAIRE DU FAIT DE DESORDRES RENDANT LE LOGEMENT INHABITABLE

TJ de Paris, jugement du 24 janvier 2022, n°11-20-011531

Mme G. est locataire d'un logement du parc privé présentant plusieurs désordres. Relogée dans le parc social, elle assigne sa bailleresse afin d'obtenir réparation du préjudice de jouissance qu'elle a subi et de son préjudice moral. Le juge relève que la locataire a subi plusieurs dégâts des eaux en 2004 ayant entraîné des dégradations durables.

Si des travaux ont été effectués, ceux-ci sont selon un architecte mandaté en 2020 par l'association Droits et Habitats « *au mieux inachevés (parties de plafonds déposées et non reposées, canalisations de cuivre non encoffrées) et au pire insuffisants à assurer de manière pérenne le confort thermique du logement ainsi que le hors d'eau hors d'air* ». La dégradation du logement est telle que la locataire justifie ne plus avoir été en mesure d'y vivre depuis 2018. Dans ces conditions, le juge estime que « **la réalité de son préjudice est établie et réside dans l'indisponibilité totale de la chose louée durant plusieurs années** ». La bailleresse tente de renvoyer la responsabilité au syndicat des copropriétaires, estimant que les désordres trouvent leur source dans les parties communes. Or, le juge relève que la bailleresse « **ne démontre pas avoir accompli toutes les diligences nécessaires auprès du syndicat des copropriétaires pour remédier aux troubles de jouissance subis** » et que de ce fait « **elle ne peut pas se retrancher derrière le fait que ces troubles proviennent des parties communes de l'immeuble, sans d'ailleurs l'établir formellement** ». La bailleresse est condamnée à verser 19 600 euros à sa locataire au titre du préjudice de jouissance et 2 000 euros au titre du préjudice moral.

CONDAMNATION DU BAILLEUR A REGLER 30 000 EUROS A SON ANCIENNE LOCATAIRE D'UN LOGEMENT INSALUBRE

TJ de Paris, jugement du 28 février 2022, n°11-21-012125

Mme S. assigne sa société bailleresse, souhaitant obtenir réparation du préjudice subi en raison des nombreux désordres affectant le logement qu'elle a occupé durant plus de 7 ans. Elle produit un rapport du service technique de l'habitat, des échanges de correspondances avec sa propriétaire et les états des lieux d'entrée et de sortie. Ces pièces témoignent de l'existence de nombreux désordres : « *absence de chauffage fonctionnel, importances traces d'humidité, moisissures, infiltrations par façade, absence d'extracteur d'air et présence de nuisibles* ». **Le juge estime que ces désordres qui ont perduré au moins de 2017 à 2021 - date du départ de la locataire - lui ont causé un préjudice de jouissance important indemnisable à hauteur de 50 % du loyer mensuel, soit la somme de 14 200 euros.** Il condamne de surcroît la société bailleresse à régler à la locataire la somme de 2 000 euros au titre de son préjudice moral.

Constatant que la société défenderesse a retenu la somme de 630 euros versés par Madame au titre du dépôt de garantie pour « *fourniture et pose suite dégradations cuisine* » et ce alors que l'état des lieux de sortie ne comporte aucune mention d'une dégradation et que la société ne présente aucune pièce justificative de travaux, le juge condamne également la société à restituer à Mme S. 880 euros, correspondant au dépôt de garantie majoré. Enfin, il condamne la société à rembourser à son ancienne locataire la somme **13 400 euros au titre des provisions sur charge qui n'ont jamais fait l'objet d'une régularisation**. Au total, la société bailleresse est donc condamnée à régler plus de 30 000 euros à son ancienne locataire.

COMPENSATION ENTRE LA DETTE LOCATIVE ET L'INDEMNISATION DU PREJUDICE DE JOUISSANCE DU LOCATAIRE

TP du Raincy, jugement du 21 mars 2022, n° 11-20-001375

M. B. est assigné par son bailleur privé qui demande au juge de prononcer son expulsion en raison d'une dette locative. Le locataire conteste le montant de la dette et indique que le logement est insalubre, et qu'il fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité. Il fait valoir un préjudice de jouissance subi du fait de l'état du logement. Le juge recalcule le montant de la dette locative à 5940 euros et constate que le locataire a effectivement subi un préjudice de jouissance à hauteur de 5 230 euros. En effet, il relève que les rapports produits à la fois par le service d'hygiène et par un architecte de l'association SOLIHA mettent en avant la présence de plusieurs fissures à l'intérieur et à l'extérieur du logement, ainsi que la présence d'humidité et le développement de moisissures. Il note également qu'un arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité a été pris.

Pour le juge, ces désordres ont nécessairement causé un préjudice indemnisable au locataire « *compte tenu de la nature et de la durée des nuisances, d'une part celles affectant l'ensemble du logement s'agissant de l'humidité des infiltrations et des moisissures, constatées depuis le mois de mars 2021, et d'autre part pour la mise à disposition d'une pièce ne répondant pas aux critères d'habitabilité, qualifiée d'impropre à l'habitation (...) en raison de l'absence d'un ouvrant permettant l'éclairage et l'aération naturelle (...)* ». Après compensation, la dette locative s'élève donc à 710 euros. Le juge accorde des délais de paiement en 12 mensualités de 60 euros et le solde à la dernière mensualité.