

Jugement du : 15 Mai 2024  
N° RG 22/01168 - N° Portalis DBZE-W-B7G-INKP  
Minute n° 24/320

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANCY  
JUGEMENT DU QUINZE MAI DEUX MIL VINGT QUATRE

**DEMANDERESSE :**

**Madam**

née le 09 Septembre 1960 à THIONVILLE (57100), demeurant  
NANCY

- 54000

représentée par Me Catherine BERNEZ, avocate au barreau de NANCY

**DEFENDERESSE :**

dont le siège social est sis  
prise en la personne de son représentant légal  
immatriculée au

- 67000 STRASBOURG

représentée par Me Samuel ADAM, avocat au barreau de NANCY

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président : Madame  
Greffier : Madame

Vice-présidente chargée des contentieux de la protection

**DEBATS** : Audience publique du : 03 Avril 2024

**Le président a mis l'affaire en délibéré et a indiqué aux parties la date à laquelle le jugement serait rendu,**

Décision Contradictoire mise à la disposition des parties au Greffe et en premier ressort.

Copie exécutoire délivrée le :

**17 MAI 2024**

à Me BERNEZ, Me ADAM

Copie simple délivrée le :

**17 MAI 2024**

à Me BERNEZ, Me ADAM

**EXPOSE DU LITIGE**

Madame \_\_\_\_\_ a donné à bail à Madame \_\_\_\_\_ un local à usage d'habitation situé RDC droit \_\_\_\_\_ 54000 Nancy, par acte sous seing privé en date du 24 octobre 2007, pour un loyer mensuel révisable d'un montant de 350 euros.

La \_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble dans lequel est situé ce logement selon acte dressé par Maître BAJOLET, notaire à Laxou (54) en date du 1<sup>er</sup> février 2019.

Ladite vente a été notifiée à Madame \_\_\_\_\_ par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le notaire, le 5 février 2019.

Préalablement à la vente de l'immeuble, un diagnostic technique immobilier a été dressé par la \_\_\_\_\_ le 12 octobre 2018, faisant état d'anomalies relatives à l'installation électrique, ainsi que la présence de revêtements contenant du plomb dans l'appartement occupé par Madame \_\_\_\_\_ (RDC lot numéro 002).

Par courrier en date du 25 septembre 2020, la Caisse d'allocations familiales (CAF) a informé Madame \_\_\_\_\_ du constat de la non-conformité de son logement au regard des critères de décence.

Il était précisé dans ce courrier que le propriétaire disposait d'un délai de 18 mois pour réaliser les travaux de conformité et que l'allocation logement, alors fixée à la somme de 270 euros par mois, ne serait plus versée au bailleur, la locataire restant tenue uniquement au paiement du reliquat.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la société \_\_\_\_\_ associée de la \_\_\_\_\_ a donné congé à Madame \_\_\_\_\_ pour le 24 octobre 2022, date d'échéance du bail.

Par assignation en date du 03 octobre 2022, Madame \_\_\_\_\_ a saisi la juridiction de \_\_\_\_\_ et lui a demandé, au bénéfice de l'exécution provisoire :

- de condamner la \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 5.400 euros au titre du trouble de jouissance en raison de l'indécence du logement ;
- de condamner la \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 972 euros au titre du remboursement des provisions sur charges, ou à défaut, au remboursement de la taxe d'ordure ménagère 2018 ;
- de condamner la \_\_\_\_\_ à lui délivrer les quittances de loyers à compter d'avril 2022, sous astreinte de 50 euros par jour de retard après la signification du jugement à intervenir ;
- de dire et juger que le congé délivré par le bailleur avec effet au 24 octobre 2022 est nul et de nul effet ;
- de condamner la \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 5.000 euros au titre du préjudice subi du fait de la délivrance d'un congé nul et frauduleux ;
- de condamner la \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 1.600 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

L'affaire, initialement appelée à l'audience du 17 mars 2023, a été renvoyée d'office à l'audience

du 6 septembre 2023.

En amont de l'audience du 6 septembre 2023, le conseil de la SCI a adressé un courrier à la juridiction précisant ne plus intervenir au soutien de ses intérêts. Il a cependant déposé des conclusions datées du 4 septembre 2023, ayant repris son mandat.

À l'audience du 6 septembre 2023, le conseil de la demanderesse a sollicité un renvoi pour répliquer aux conclusions adverses.

L'affaire a ainsi été renvoyée à l'audience du 8 novembre 2023, lors de laquelle les parties ont convenu d'un renvoi, la locataire devant quitter les lieux et réaliser l'état des lieux de sortie le 24 novembre 2023, à la suite d'un congé délivré le 24 octobre 2023.

L'affaire a été renvoyée de nouveau à l'audience du 7 février 2024.

À l'audience du 7 février 2024, les parties ont confirmé le départ des lieux de la locataire et sollicité un renvoi afin de permettre au défendeur de répliquer aux demandes additionnelles formulées par Madame

L'affaire a été évoquée à l'audience du 3 avril 2024.

À l'audience, Madame représentée par son conseil – s'en est référée à ses dernières conclusions et pièces, auxquelles il sera renvoyé conformément à l'article 455 du Code de procédure civile.

Elle demande au Tribunal :

- de débouter la de l'intégralité de ses demandes ;
- de condamner la à lui payer la somme de 7.460 euros au titre du trouble de jouissance en raison de l'indécence du logement, dans la limite de la prescription de trois ans avant délivrance de l'assignation et jusqu'à la fin du bail au 24 novembre 2023 ;
- de condamner la à lui payer la somme de 5.000 euros au titre du préjudice subi du fait de la délivrance d'un congé nul et frauduleux ;
- de condamner la à lui payer la somme de 700 euros au titre du remboursement du dépôt de garantie ;
- de condamner la à lui payer la somme de 5.184 euros au titre du remboursement des provisions sur charges de l'entrée dans les lieux jusqu'au départ, ou à défaut, à lui payer la somme de 1.296 euros au titre du remboursement des provisions sur charges correspondant au délai de prescription de trois ans à compter de l'assignation et jusqu'au 24 novembre 2023 ;
- de condamner la au remboursement de la taxe d'ordure ménagère 2018 ;
- d'ordonner la compensation entre les sommes respectivement dues par les parties ;
- le cas échéant de lui accorder les plus larges délais de paiement et d'écarter l'exécution provisoire en cas de condamnation la concernant ;
- de condamner la à lui payer la somme de 2.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

La – représentée par son conseil – s'en est également référée à ses dernières conclusions et pièces, auxquelles il sera renvoyé conformément à l'article 455 précité.

Elle demande à la juridiction :

- de condamner Madame ..... à lui payer la somme de 9.964,31 euros et subsidiairement la somme de 8.929,58 euros au titre de l'arriéré locatif, décompte arrêté au 10 décembre 2023 ;
- d'ordonner la compensation, le cas échéant, entre les sommes dues respectivement par les parties, en écartant l'exécution provisoire de la décision ;
- de condamner Madame ..... à lui payer la somme de 1.600 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

Les deux parties ont convenu de la nullité du congé délivré à Madame ..... pour le 24 octobre 2022.

La décision a été mise en délibéré au 15 mai 2024.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### **- Sur la demande de dommages et intérêts au titre du trouble de jouissance :**

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 précise notamment qu'un logement décent ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, est exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, et répond à un critère de performance énergétique minimal, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

L'article L843-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que *« lorsque l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne satisfaisait pas aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L. 822-9, l'allocation de logement est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal fixé par voie réglementaire. L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit le mettre en conformité dans le délai maximal mentionné au premier alinéa pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail ».*

Madame ..... sollicite la condamnation de la ..... à lui payer la somme de 7.460 euros au titre d'un trouble de jouissance découlant de l'indécence du logement durant les trois années précédant la délivrance de l'assignation et jusqu'à la fin du bail au 24 novembre 2023, eu égard à la prescription triennale.

Ce montant correspond à une indemnité de 150 euros par mois durant l'intégralité de cette période.

Il ressort des éléments versés aux débats qu'en application des dispositions de l'article L843-1 susvisé du Code de la construction et de l'habitation, la CAF a conclu à la non-conformité du logement loué par Madame ..... au regard des critères de décence.

Cette décision, notifiée par courrier en date du 25 septembre 2020, a été prise sur la base d'un diagnostic réalisé par le Centre d'Amélioration du Logement (CAL) en date du 17 septembre 2020 mettant en évidence des équipements électriques et de chauffage non décents, ainsi qu'un logement non décent s'agissant de l'humidité et de l'aération. Le rapport de diagnostic mentionnait notamment, au titre des travaux à prévoir :

- coffret électrique jardin : soit mise hors tension et dépose de l'installation en place, soit mise en sécurité de l'installation électrique (contrôle de l'installation – fermeture coffret – sécurisations – fixation des câblages et toutes sujétions) ;
- mise aux normes de l'installation électrique NFC 15-100
- création de ventilations hautes sur l'extérieur dans la cuisine et la salle de bains
- création d'une ventilation basse sur l'extérieur dans la cuisine
- suppression de l'entrée d'air sur la porte palière du logement et des entrées d'air frais sur caissons volets roulants pièces humides
- mise aux normes les protections des personnes sur les deux fenêtres sur courrette type barres horizontales.

Il convient de noter que ce rapport sollicité par la CAF fait suite à un rapport de diagnostic en date du 12 octobre 2018, réalisé par la société \_\_\_\_\_ dans le cadre de la vente du bien à la \_\_\_\_\_ et versé aux débats, qui mettait déjà en évidence que l'installation électrique comporte des anomalies et précisait notamment : « *L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur electricien qualifié, afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)* »

Ce diagnostic, visant expressément le danger, a été porté à la connaissance de la \_\_\_\_\_ au moment de l'acquisition du bien loué.

Le constat d'indécence de l'installation électrique, ainsi que l'absence d'exécution des travaux de mise en conformité ne sont pas contestés par la défenderesse.

Cependant, la \_\_\_\_\_ affirme que des offres de travaux ont été émises et que leur inexécution est imputable non à des manquements de sa part, mais au comportement de la locataire constituant à faire obstacle à l'intervention des sociétés mandatées à cette fin.

Concernant les autres éléments du constat d'indécence, la \_\_\_\_\_ les conteste, indiquant, s'agissant des désordres liés à la ventilation, que le rapport du CAL ne fait pas état d'un défaut de ventilation correcte des pièces concernées (la cuisine et la salle de bains) et ne décrit notamment pas la présence d'un phénomène fongique ou autre, du fait notamment de la présence d'un système permettant l'aération.

Concernant la mise aux normes des protections des personnes sur les deux fenêtres sur courrette, la \_\_\_\_\_ affirme qu'en réalité, les protections sont simplement à une distance estimée trop importante de l'appui, ceci sans fondement textuel, ajoutant que le logement se situe en rez-de-chaussée et ne présente donc pas de danger à ce titre.

La défenderesse ajoute qu'aucun trouble dans les conditions d'occupation n'est démontré par la demanderesse, de sorte qu'aucun dommage justifiant l'indemnisation ne serait caractérisé.

En vertu des dispositions de l'article 1719 du Code civil et de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent.

L'article 1217 du Code civil prévoit que la partie envers laquelle l'engagement contractuel n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut notamment demander réparation des conséquences de l'inexécution.

L'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

En l'espèce, il ressort d'un courrier de la CAF versé aux débats qu'à la date du 8 juillet 2022 les critères de décence du logement n'étaient toujours pas remplis, de sorte que l'allocation personnalisée pour le logement (APL) devait être suspendue à compter du 30 septembre 2022. Un autre courrier émanant de la CAF le 24 février 2023 met en évidence que l'organisme considérait toujours le logement indécemment à cette date, le versement de l'APL ayant été rétabli du fait de la mise en œuvre de la présente procédure.

La défenderesse verse aux débats des pièces justifiant de l'intervention d'une entreprise d'électricité au niveau du logement de Madame [nom] le 27 mars 2023 et de l'impossibilité de réaliser les travaux électriques en raison de l'encombrement du logement, de l'opposition de la locataire, ainsi que de l'impossibilité de procéder à la coupure de l'alimentation électrique eu égard à la présence de la locataire. Cette attestation, accompagnée d'un devis en date du 17 juillet 2023, fait suite à un premier devis identique dressé par la même entreprise le 14 mars 2022. Les deux devis précisent la nécessité d'un « appartement libre sans meuble au changement de locataire ».

La défenderesse justifie du refus de réalisation des travaux par une seconde entreprise, le 10 août 2023, pour le même motif d'encombrement des lieux.

Ces éléments ne sauraient suffire à écarter la responsabilité du bailleur résultant du non-respect de l'obligation de délivrance d'un logement décent, dans la mesure où la nécessité de procéder à ces travaux est apparente et connue de la défenderesse depuis l'acquisition du bien en 2019, où elle ne démontre aucune démarche en vue de la réalisation des travaux en amont de l'année 2022 et où elle n'apporte nullement la preuve de l'obstacle apporté par la locataire à la mise en conformité du logement, eu égard aux conditions clairement stipulées par l'artisan ayant dressé le devis.

Ainsi, il résulte de l'ensemble des éléments précités que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent, notamment quant à l'installation électrique qui, quand bien même aucun désordre ne s'est matérialisé, présente manifestement depuis 2018 des risques sur le plan de la sécurité, auxquels le bailleur était tenu de remédier en application de ses obligations légales.

L'absence de réalisation du risque généré par les installations indécemment ne prive aucunement de droit à réparation un locataire sur le fondement des articles 1719 et 1217 précités.

En effet, l'occupation d'un logement ne répondant pas aux critères de décence induit

nécessairement un trouble dans les conditions d'occupation du logement.

En l'espèce, il est établi que Madame loue depuis plusieurs années un logement dont l'installation électrique constitue un danger en raison de l'absence de disjoncteurs, de l'absence de fils terre sur certains circuits, de la présence de fileries non protégées, ainsi que la présence d'installations non respectueuses des règles liées aux zones contenant une baignoire ou une douche.

La demanderesse est ainsi bien fondée à solliciter l'octroi de dommages et intérêts en réparation des conséquences de l'inexécution de l'obligation de délivrance d'un logement décent par son bailleur.

Le constat de l'indécence, qui fonde la demande indemnitaire, est intervenu le 25 septembre 2020, soit il y a plus de 43 mois.

Lors de ce constat d'indécence du logement, le reliquat de loyer restant à la charge de Madame s'élevait à la somme de 107,72 euros (377,72 euros – APL de 270 euros). Du fait de l'augmentation de l'APL, le montant du reliquat de loyer s'est élevé ensuite à 106,72 euros entre octobre 2020 et septembre 2021, à 105,72 euros entre octobre 2021 et juin 2022, puis à 96,72 euros entre juillet 2022 et mars 2023. Il s'agit des sommes versées au bailleur par la locataire, outre une apparente provision sur charges mensuelle de 27 euros.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, le préjudice de Madame sera indemnisé à compter du 25 septembre 2020 et jusqu'au 23 novembre 2023, date du départ des lieux, à raison de 40 euros par mois, soit un total de 1.516 euros (37 mois x 40 + 40/30 x 27 jours).

#### **- Sur les demandes au titre des charges locatives :**

Il résulte de l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer, sont exigibles sur justification.

Les charges récupérables, listées par le décret du 26 août 1987, sont notamment les suivantes :

- dépenses relatives à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; à l'eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;
- dépenses relatives à l'électricité pour les parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation et pour les espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux) ;
- dépenses relatives à l'entretien courant des espaces extérieurs (opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage courant).

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

L'article 24 de cette loi précise que le juge peut vérifier tout élément constitutif de la dette

locative.

Il découle de l'article 1103 du Code civil (anciennement 1134) que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

Le contrat de bail en date du 24 octobre 2007 ne prévoit pas le versement d'une provision sur charges, mais dispose que les dépenses d'électricité et de gaz sont à la charge du locataire ; que les ordures ménagères sont facturées une fois par an par le propriétaire à la réception de son imposition foncière, la somme globale étant divisée par le nombre d'occupants de l'immeuble ; et que le compteur d'eau est collectif, la consommation étant facturée deux fois par an par le propriétaire à la réception de la facture de la Communauté urbaine de Nancy, en divisant la somme globale par le nombre de personnes occupant l'immeuble.

Ainsi, les provisions sur charges appliquées et versées par la locataire, à hauteur de 27 euros par mois, ne sont pas conformes aux stipulations contractuelles et il n'y a donc pas lieu, en vertu de l'article 1103 précité, de faire application des dispositions relatives aux provision et régularisation annuelle.

Madame [redacted] réclame le remboursement de l'intégralité des sommes versées au titre des charges (27 euros par mois), ainsi que le montant versé au titre de la taxe d'ordures ménagères de 2018, affirmant d'une part, que les montants perçus et réclamés par le bailleur ne sont pas justifiés et d'autre part, que la restitution de la somme versée au titre de la taxe d'ordures ménagères de 2018 découle de la décision de la Cour administrative d'appel ayant jugé que les contribuables nancéiens sont en droit de bénéficier, à leur demande, du dégrèvement de ladite taxe.

La défenderesse fait valoir que les provisions sur charges appelées ont toujours été justifiées et que Madame [redacted] est infondée à solliciter le paiement d'une somme au titre de charges indues, ce d'autant qu'elle serait elle-même redevable d'un arriéré locatif.

Pour justifier des montants perçus au titre des charges locatives, la [redacted] produit des décomptes de régularisation de charges pour les années 2019 à 2022, mettant en évidence une occupation de l'immeuble par 8 personnes et la quote-part attribuée à Madame [redacted]

Elle produit en outre :

- les factures de fourniture d'eau pour la période du 22 avril 2019 au 2 juin 2020 et la période du 13 mai 2021 au 17 mai 2022 ;
- l'avis de taxes foncières faisant apparaître le montant de la taxe d'ordures ménagères pour 2019 (330 euros), pour 2020 (331 euros) et 2021 (341 euros) ;
- les factures d'électricité pour les espaces communs de l'immeuble collectif situé [redacted] 54000 NANCY pour 2021 (293,65 euros), pour 2022 (506,69 euros) et pour 2023 (757,61 euros) ;
- une facture d'entretien des espaces verts de l'immeuble le 5 juin 2019, à hauteur de 383 euros (fauchage).

Les justificatifs produits ne mettent pas la juridiction en mesure de contrôler efficacement la conformité entre les sommes réclamées à Madame [redacted] et le montant des charges

récupérables effectivement dues, eu égard à l'absence de correspondance entre les montants figurant aux factures et les montants figurant sur le chiffrage de régularisation, notamment compte tenu des différentes périodes visées.

Cependant, il ressort des justificatifs afférents aux charges récupérables que les montants dus, en vertu des stipulations contractuelles et des dispositions réglementaires, dépassent manifestement le montant annuel de 324 euros versé par Madame [redacted] à ce titre. Par conséquent, la demande de Madame [redacted] tenant au remboursement de ce qu'elle qualifie de provision sur charges sera rejetée.

Néanmoins, eu égard à l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nancy en date du 3 février 2022, actant le droit au bénéfice du dégrèvement du montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères mis à la charge des nancéiens pour l'année 2018, la [redacted] sera tenue de reverser à Madame [redacted] le montant retenu au titre de sa quote-part pour le paiement de cette taxe (de l'ordre de 40 euros).

En effet, quand bien même elle n'aurait pas été propriétaire du bien en 2018, la [redacted] a perçu des charges récupérables en 2019 et ne produit pas l'acte authentique de vente mettant en évidence l'imputation de la taxe foncière due en 2019 pour l'année n-1.

#### **- Sur la demande de dommages intérêts au titre du congé :**

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 énonce notamment les conditions de délivrance d'un congé par le bailleur, dont des éléments prévus à peine de nullité, et ajoute que le fait pour un bailleur de délivrer un congé justifié frauduleusement par sa décision de reprendre ou de vendre le logement est puni d'une amende pénale dont le montant, proportionné à la gravité des faits, ne peut être supérieur à 6.000 euros pour une personne physique et à 30.000 euros pour une personne morale.

L'article ajoute que dans ce cas, le locataire est recevable dans sa constitution de partie civile et la demande de réparation de son préjudice.

L'article 1240 du Code civil dispose que tout fait qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Il s'ensuit qu'un congé délivré frauduleusement peut ouvrir droit à réparation, sous réserve de la démonstration d'un préjudice.

La matérialité de la fraude doit s'apprécier au jour de la délivrance du congé. En l'espèce, cette date est inconnue.

La nature frauduleuse du congé délivré par la [redacted] avec effet au 24 octobre 2022 est contestée par cette dernière, qui convient néanmoins de l'irrégularité formelle de l'acte.

En effet, la défenderesse fait état d'une interprétation erronée des dispositions de l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 qu'elle croyait de bonne foi lui permettre la délivrance d'un congé pour reprise.

Madame affirme avoir été contrainte de réaliser une recherche de logement social à la suite d'une fraude à ses droits dans le cadre de la délivrance du congé.

Il ressort des éléments versés aux débats qu'en réalité, la ne s'est jamais prévalu du congé délivré et que la demande de logement social formulée par la locataire a été réalisée le 25 novembre 2021, soit près d'une année avant le terme du bail visé par le congé.

L'article 9 du Code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, Madame n'a pas été contrainte de quitter les lieux à la suite du congé qui lui a été délivré.

En conséquence, eu égard à l'ensemble de ces éléments et faute de preuve suffisante de l'existence d'un préjudice, Madame sera déboutée de sa demande de dommages et intérêts.

#### **- Sur la demande reconventionnelle au titre de l'arriéré locatif :**

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus.

L'article 24 de cette loi précise que le juge peut vérifier tout élément constitutif de la dette locative.

L'article L843-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « *lorsque l'organisme payeur ou un organisme dûment habilité par ce dernier a constaté que le logement ne satisfaisait pas aux caractéristiques de décence mentionnées à l'article L822-9, l'allocation de logement est conservée par l'organisme payeur pendant un délai maximal fixé par voie réglementaire.*

*L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat établissant que le logement ne remplit pas les conditions requises pour être qualifié de logement décent et l'informe qu'il doit le mettre en conformité dans le délai maximal mentionné au premier alinéa pour que l'allocation de logement conservée lui soit versée. Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail ».*

En vertu de l'article L843-2 du même Code, à l'issue du délai imparti pour exécuter les travaux, le montant de l'allocation logement (APL) due pour la période concernée est définitivement perdue pour le bailleur si le logement ne répond toujours pas aux critères de décence. Le bailleur ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservé.

En application de l'article L843-3 du même Code, l'allocation peut, à titre exceptionnel, en vue de permettre l'achèvement d'une mise en conformité engagée, de prendre en compte l'action du locataire pour rendre son logement décent par la voie judiciaire ou de prévenir des difficultés de

paiement du loyer ou de relogement du locataire, être maintenue par décision de l'organisme payeur et conservée par ce dernier pour une durée fixée par voie réglementaire, renouvelable une fois.

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des allocations de logement, dont il a été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir la résiliation du bail.

Si, à l'issue de ce délai, le logement ne répond pas aux caractéristiques de décence, le montant de l'allocation de logement conservé par l'organisme payeur au titre de la période durant laquelle il a été fait application du présent article n'est pas versé. Le propriétaire ne peut demander au locataire le paiement de la part de loyer non perçue correspondant au montant de l'allocation conservé.

Le délai visé par l'article L843-1 est de dix-huit mois et le délai visé par l'article L843-2 de six mois (article R843-2).

En l'espèce, le constat de l'indécence du logement de Madame \_\_\_\_\_ a été notifié par la CAF à la locataire et au bailleur le 25 septembre 2020.

À compter de cette date, la locataire était donc redevable envers son bailleur de la scule différence entre le montant de l'APL suspendue et le montant du loyer.

Il ressort des éléments versés aux débats (courriers de la CAF en date des 25 septembre 2020 et 5 janvier 2022) que le délai de dix-huit mois initialement fixé par la CAF, soit jusqu'au 31 mars 2022, a été renouvelé et la conservation de l'APL maintenue, d'abord jusqu'au 30 septembre 2022 (courriers en date de 8 juillet 2022), puis de nouveau jusqu'au 31 mars 2023 (courrier en date du 24 février 2023), conformément aux dispositions susvisées, soit pour la durée maximale de trente mois.

En conséquence, et en considération du montant de l'allocation logement suspendue, ainsi que de l'absence de provision sur charges contractuellement prévue, elle devait s'acquitter des sommes suivantes :

- du mois d'octobre 2020 à septembre 2021 : 106,72 euros par mois (377,72 euros de loyer – 271 euros d'allocation logement), soit un total de 1.280,64 euros ;
- du mois d'octobre 2021 à juin 2022 : 105,72 euros par mois (377,72 euros de loyer – 272 euros d'allocation logement), soit un total de 951,48 euros ;
- du mois de juillet 2022 à mars 2023 : 96,72 euros par mois (377,72 euros de loyer – 281 euros d'allocation logement), soit un total de 870,48 euros.

À compter du mois d'avril 2023 et jusqu'au 23 novembre 2023, à l'expiration du délai prévu pour le maintien de l'APL, elle était de nouveau redevable de la totalité du loyer (377,72 euros mensuels), soit la somme totale de 2.933,62 euros ( $377,72 \times 7 + 377,72/30 \times 23$ ).

C'est donc une somme totale de 6.036,22 euros qui était due par Madame \_\_\_\_\_ sur la période considérée.

Le \_\_\_\_\_ chiffre l'arriéré locatif dû par Madame \_\_\_\_\_ à la somme de 9.964,31

euros.

Il convient de préciser que l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Partant, la [ ] ne peut solliciter le paiement de sommes dues pour la période antérieure au 4 septembre 2020, eu égard à la date de première formulation de la demande.

En application de l'article 1353 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver et celui qui se prétend libéré doit prouver le fait qui a produit son extinction.

Ainsi, il appartient à Madame [ ] le démontrer l'acquittement des sommes dues au titre du loyer résiduel entre octobre 2020 et mars 2023 et du loyer intégral entre avril et novembre 2023.

Les décomptes émanant du bailleur sont difficilement compréhensibles et comportent des contradictions par rapport aux quittances produites. Aucun élément n'est versé aux débats concernant l'année 2020.

La confrontation des décomptes, pièces produites par Madame [ ] et quittances versées aux débats mettent en évidence :

- le versement de la somme de 1.171,92 euros au titre des loyers en 2021 (déduction faite de la somme versée au titre des charges récupérables) ;
  - le versement de la somme de 1.143,43 au titre des loyers en 2022 (déduction faite de la somme versée au titre des charges récupérables) ;
  - le versement de la somme de 580,32 euros au titre des loyers en 2023 (déduction faite de la somme versée au titre des charges récupérables) ;
- soit un total de 2.895,67 euros.

Madame [ ] doit donc être considérée redevable de la somme de 3.140,55 euros correspondant à la différence entre les sommes dues et les sommes versées.

Dans la mesure où aucun élément n'est invoqué par le bailleur lui permettant de faire valoir une non restitution du dépôt de garantie sur le fondement de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, la somme de 700 euros versée à ce titre devra être restituée à la locataire.

Ainsi, par compensation et après restitution, Madame [ ] sera condamnée à verser à la [ ] la somme de 2.440,55 euros au titre de l'arriéré locatif.

En application des dispositions des articles 1347 et suivants du Code civil, il y aura lieu d'ordonner la compensation entre les dettes réciproques des parties.

#### **- Sur l'octroi de délais de paiement :**

L'article 1343-5 du Code civil dispose : « *Le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues.*

*Par décision spéciale et motivée, il peut ordonner que les sommes correspondant aux échéances*

*reportées porteront intérêt à un taux réduit au moins égal au taux légal, ou que les paiements s'imputeront d'abord sur le capital.*

*Il peut subordonner ces mesures à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette.*

*La décision du juge suspend les procédures d'exécution qui auraient été engagées par le créancier ».*

En l'espèce, le contrat de bail ne trouvant plus application, il y a lieu de se référer aux dispositions précitées et non à celles de la loi du 6 juillet 1989.

Madame \_\_\_\_\_ sollicite l'octroi de délais de grâce, faisant état de sa situation de retraitée, de sa santé fragile et de ses ressources modestes.

Cependant, Madame \_\_\_\_\_ ne verse aux débats aucun élément actualisé relatif à sa situation sociale ou financière, notamment quant à ses ressources et charges, de sorte que la juridiction n'est pas en mesure d'apprécier ses capacités de remboursement mensuelles.

Par voie de conséquence, faute d'éléments à l'appui de la demande, celle-ci sera rejetée.

#### **- Sur les demandes accessoires**

##### *Sur les dépens :*

Aux termes de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

Dans la mesure où chaque partie succombe partiellement en ses demandes, il y a lieu de dire mettre les dépens à la charge de chacune pour moitié.

##### *Sur les frais irrépétibles :*

Aux termes de l'article 700 du Code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

Eu égard à la décision retenue quant aux dépens, il y a lieu de rejeter les demandes des parties sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

##### *Sur l'exécution provisoire :*

Aux termes de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire.

### **PAR CES MOTIFS**

*Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par mise à disposition, par jugement contradictoire, en premier ressort :*

**CONDAMNE** la \_\_\_\_\_ à payer à Madame \_\_\_\_\_ la somme de 1.516 euros à titre de dommages et intérêts pour trouble de jouissance ;

**REJETTE** la demande en remboursement des sommes dues au titre des charges récupérables ;

**CONDAMNE** la \_\_\_\_\_ à rembourser à Madame \_\_\_\_\_ la quote-part versée par elle au titre de la taxe d'ordure ménagère 2018 ;

**REJETTE** la demande indemnitaire de Madame \_\_\_\_\_ sur le fondement du congé frauduleux ;

**CONDAMNE** Madame \_\_\_\_\_ à payer à la \_\_\_\_\_ la somme de 2.440,55 euros au titre de l'arriéré locatif, déduction déjà faite de la restitution du dépôt de garantie ;

**ORDONNE** la compensation entre les sommes dues réciproquement par les parties ;

**REJETTE** la demande d'octroi de délais de paiement ;

**MET** les dépens pour moitié à la charge de la \_\_\_\_\_ et pour moitié à la charge de Madame \_\_\_\_\_

**REJETTE** les demandes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

**REJETTE** toutes demandes plus amples ou contraires ;

**RAPPELLE** que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de plein droit.

Ainsi jugé et prononcé le 15 mai 2024

LE GREFFIER

LA VICE PRÉSIDENTE