

LE LOGEMENT, DROIT HUMAIN



VEILLE JURISPRUDENTIELLE 2EME TRIMESTRE 2025

Contact : jurislogement@gmail.com

Réseau animé par



SOMMAIRE

DROIT AU LOGEMENT	4
Droit au logement opposable	4
Interprétation de la notion de « foyer fiscal » en matière de DALO.....	4
Refus d'offres de logement : absence de lien de causalité entre le caractère inadapté du logement et la pathologie du demandeur	5
Attribution d'un logement social	6
Le niveau de revenus d'un candidat à un logement social en contradiction avec l'objectif de mixité sociale dans un QPV : un motif illégal pour fonder l'irrecevabilité de la candidature.....	6
RAPPORTS LOCATIFS	7
Congés	7
Congé-vente : nouveaux délais accordés par le JEX suite aux délais accordés par le juge des contentieux de la protection	7
Expulsions domiciliaires.....	7
Suspension du CFP - survenance de circonstances nouvelles postérieures à la décision de justice.....	7
Condamnation d'une bailleresse pour expulsion illégale, sans réintégration dans les lieux faute d'effet utile	8
Juge de l'exécution - octroi de délais pour quitter les lieux.....	9
Octroi de 4 mois de délai pour quitter les lieux en appel du JEX	10
Locations meublées.....	10
Condamnation à une amende civile pour changement d'usage illicite d'un local : l'application du principe de non-rétroactivité d'une loi plus répressive.....	10
Régularisation des charges et encadrement du dépôt de garantie - précisions sur le régime applicable	11
HABITAT INDIGNE	13
Insalubrité et mise en sécurité.....	13
Abrogation de l'arrêté d'insalubrité visant un logement devenu salubre à la date de l'audience	13
Condamnation pénale	14
Condamnation pénale et civile de « marchands de sommeil » au Havre	14

HABITAT EPHEMERE ET MOBILE	16
Droits des habitant·es en résidence mobile	16
Rappel des modalités de la procédure d'expulsion d'habitants de résidences mobiles..	16
DROIT DES HABITANTS DE TERRAIN ET DE SQUATS.....	17
Occupation d'un bâtiment sans titre	17
Suspension d'un arrêté de mise en demeure pris en méconnaissance de l'article 38 de la loi DALO.....	17
L'absence de mauvaise foi de l'occupante sans titre d'un logement inoccupé depuis un an, un obstacle à la suppression des délais pour quitter les lieux	17
L'absence de mauvaise foi, obstacle à la suppression des délais pour quitter les lieux.	18
DROIT A L'HEBERGEMENT	19
Hébergement généraliste.....	19
Obligation de l'État à prendre en charge une femme isolée	19
Aide sociale à l'enfance (ASE)	20
Injonction au département d'héberger en urgence la mère isolée d'une enfant hospitalisée sur son territoire	20

DROIT AU LOGEMENT

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

INTERPRETATION DE LA NOTION DE « FOYER FISCAL » EN MATIERE DE DALO

CE, 5ème - 6ème chambres réunies, 06/05/2025, n° 492517

Une requérante dont la situation a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation (COMED) du Val-de-Marne a saisi le Tribunal administratif de Melun d'une action en responsabilité contre l'État du fait de sa carence à assurer son relogement. Elle s'est pourvue en cassation devant le Conseil d'État pour contester le jugement n'ayant que partiellement fait droit à sa demande indemnitaire. En effet, pour calculer le montant de l'indemnisation due à la requérante pour réparer ses troubles, les juges du fond s'étaient fondés sur la **notion de foyer fiscal**, de sorte à en exclure le neveu et la nièce de la demanderesse qui n'étaient pas à sa charge au sens des dispositions combinées du 3 de l'article 6 et de l'article 196 B du code général des impôts (CGI).

Le Conseil d'État rappelle que la COMED est compétente pour identifier les personnes prioritaires au titre du DALO dont elle détermine les caractéristiques selon leurs besoins et capacités (CCH, art. L. 441-2-3, II). Il précise que **ces besoins sont déterminés en appréciant la composition du foyer du demandeur** (cf. CCH, art. L. 442-12) qui comprend notamment « *toute personne majeure âgée de moins de vingt et un ans, ou de moins de vingt-cinq ans lorsqu'elle poursuit ses études, ou, quel que soit son âge, lorsqu'elle effectue son service militaire ou est atteinte d'une infirmité, dès lors qu'il est établi qu'elle vit effectivement au foyer ou, s'agissant des enfants, qu'ils font l'objet d'un droit de visite ou d'hébergement* ».

Ce faisant, le Conseil d'État pose une **définition autonome du foyer en matière de droit au logement**, indépendante de la notion de foyer fiscal retenue pour appliquer le CGI.

Or, en matière de DALO, le **juge de la responsabilité se prononce** sur la carence de l'État au regard du maintien de la situation du demandeur ayant originellement motivé la décision de la commission, de la durée de l'absence de relogement et **du nombre de personnes au sein du foyer** lors de cette période.

Le tribunal ne devait donc **uniquement rechercher que si le neveu et la nièce mineur·es de la requérante étaient encore effectivement hébergé·es avec elle à compter du début de la responsabilité de l'État**. En appréciant la composition du foyer en se fondant sur la notion de foyer fiscal, il a entaché son jugement d'une erreur de droit entraînant son annulation.

Statuant au fond, le Conseil d'État constate que la situation ayant motivé la décision de la COMED - à savoir l'hébergement de la demanderesse dans une structure d'hébergement depuis plus de six mois avec son concubin, leur enfant, son neveu et sa nièce - a perduré pendant quatre ans et demi après l'expiration du délai imparti au préfet pour exécuter cette décision. Il met à la charge de l'État l'indemnisation des troubles subis par la requérante qu'il fixe à 5 000 € - doublant la somme fixée en premier ressort.

REFUS D'OFFRES DE LOGEMENT : ABSENCE DE LIEN DE CAUSALITE ENTRE LE CARACTERE INADAPTE DU LOGEMENT ET LA PATHOLOGIE DU DEMANDEUR

CE, 5ème chambre, 07/05/2025, 494999, Inédit au recueil Lebon

Un requérant dont la situation a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation (COMED) des Alpes-de-Haute-Provence s'est alors vu proposer trois offres de logement qu'il a considéré incompatibles avec la décision de la COMED et manifestement **inadaptées à sa situation de handicap**. Il a alors formé un recours en injonction ([CCH, L. 441-2-3-1, I, al. 1er](#)) devant le Tribunal administratif de Marseille afin qu'il ordonne au préfet de le loger selon ses besoins et capacités. Le TA a rejeté sa requête au motif qu'il ne justifiait pas, « au regard des données acquises de la science », de motif impérieux pour refuser ses offres de logement ([TA Marseille, ord., 9 avril 2024, n° 2306072](#)). Le requérant s'est donc pourvu en cassation devant le Conseil d'État pour que l'ordonnance soit annulée.

S'agissant de la procédure contentieuse applicable en matière de DALO, le Conseil d'État énonce que les litiges dont est saisi le juge du DALO n'entrent pas dans le champ d'application de [l'article R. 732-1-1 du CJA](#), mais sont spécialement régis par les dispositions du [cinquième alinéa du I. de l'article L. 441-2-3-1 du CCH](#). L'audience dans ce domaine se déroulent donc nécessairement « sans conclusions du commissaire du Gouvernement », sans que cela ne résulte de l'exercice par le juge de son pouvoir de dispense de conclusions.

S'agissant des conclusions tendant à l'annulation du jugement, le juge de cassation confirme que la décision de la COMED **n'imposait pas** à l'État de proposer un logement situé dans une zone peu exposée aux rayons électromagnétiques **pour être considéré comme adapté** au regard de la pathologie du requérant, **dès lors qu'aucun lien de causalité** entre les deux n'a été scientifiquement prouvé. La non-appartenance à une telle « zone blanche » des logements proposés **ne pouvait donc constituer un motif impérieux justifiant les trois refus successifs** du requérant.

Le Conseil d'État ajoute que l'absence de tout lien de causalité entre ladite pathologie et les rayonnements électromagnétiques auxquels est exposé le requérant ne permet pas d'accueillir les moyens tirés de la méconnaissance des droits du requérant de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé et à la protection effective de sa santé.

Le pourvoi est ainsi rejeté.

ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

LE NIVEAU DE REVENUS D'UN CANDIDAT A UN LOGEMENT SOCIAL EN CONTRADICTION AVEC L'OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE DANS UN QPV : UN MOTIF ILLEGAL POUR FONDER L'IRRECEVABILITE DE LA CANDIDATURE

TA de Cergy-Pontoise. Jugement du 30 juin 2025, n° 2416724

Le préfet de la Seine-Saint-Denis avait réservé un logement social à la demanderesse reconnue prioritaire et urgente au titre du DALO. Sa candidature a cependant été écartée par la Commission d'attribution de logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) du bailleur social pour irrecevabilité, au motif de sa **contradiction avec l'objectif de renforcement de la mixité sociale du quartier du logement**, classé comme prioritaire au titre de la politique de la ville (QPV), en se fondant sur ses faibles revenus. Elle demande ainsi l'annulation de cette décision.

Le tribunal constate que la CALEOL a rejeté cette candidature sans procéder ni à son examen au regard des caractéristiques du logement, ni à son classement par rapport aux autres candidatures. En vertu des dispositions de [l'article L. 441-1 CCH](#), **la prise en compte, par une CALEOL, du niveau de revenus du ménage candidat à l'attribution d'un logement social ne peut avoir lieu que pour « apprécier la capacité de ce ménage à faire face aux charges du logement »**, et non pour écarter une candidature au titre de son irrecevabilité fondée sur sa contradiction avec l'objectif de mixité sociale d'un QPV.

Plus encore, le bailleur ayant apprécié la mixité sociale à l'échelle du quartier, et non de la résidence du logement, ne pouvait se prévaloir des dispositions de [l'article L. 441-2-2 CCH](#).

Enfin, il ne pouvait **pas non plus se prévaloir** de la [circulaire du 18 décembre 2023 relative à la mixité sociale dans les QPV](#) en ce que ses directives ne sont **adressées qu'aux seuls préfets**. Cette circulaire impose aux préfets, en qualité de réservataire, de ne plus positionner les ménages précaires et reconnus PU au titre du DALO dans des QPV mais de les positionner en dehors de ses quartiers. Le juge administratif – qui ne se prononce pas sur son caractère contraignant – **exclut le fait pour celle-ci d'avoir eu pour objet ou effet de créer des nouveaux motifs de refus d'attribution d'un logement social**. Le manquement du préfet à l'obligation qu'elle pose ne peut être opposée à la requérante.

Le tribunal annule donc les décisions contestées. Il enjoint à CALEOL de **réexaminer** la situation de la requérante, de sorte qu'elle puisse candidater à l'attribution d'un logement adapté à ses besoins et à ses capacités dans un délai de quatre mois à compter du présent jugement. Il précise, en application de [l'article R. 441-16-2 du CCH](#), que **le préfet doit alors définir le périmètre au sein duquel un tel logement doit se situer, sans tenir compte des choix de localisation formulés par la demanderesse qui entreraient en contradiction avec l'objectif de mixité sociale**.

RAPPORTS LOCATIFS

CONGES

CONGE-VENTE : NOUVEAUX DELAIS ACCORDES PAR LE JEX SUITE AUX DELAIS ACCORDES PAR LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

TJ de Marseille, juge de l'exécution. Jugement du 6 juin 2025, n° RG 25/04371

Dans cette affaire est en cause un congé-vente datant de février 2021. Par une ordonnance d'avril 2022, le juge du contentieux de la protection du TJ de Marseille a résilié le bail sur cette base et ordonné l'expulsion des locataires en accordant **un délai de cinq mois pour quitter les lieux**. Saisi par les locataires, le juge de l'exécution du TJ de Marseille rejette la demande de délais supplémentaires pour quitter les lieux en novembre 2023. Le concours de la force publique a été accordé en avril 2024. Par une requête d'avril 2025, Mme D. sollicite une nouvelle fois des délais pour quitter les lieux.

Au titre de l'art L412-3 du code des procédures civiles d'exécution, le juge rappelle l'obligation de prise en compte des éléments figurant à l'art L. 412-4 du CPCE pour accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Dans ce cadre, le juge apprécie **la bonne ou la mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations**.

En l'espèce, la bonne volonté de la requérante est caractérisée par des versements réguliers d'une partie du loyer ainsi que par une non-augmentation de la dette locative. Le juge accorde un **délai de 7 mois** pour quitter les lieux au regard de l'absence de conditions permettant le relogement des locataires, de la situation familiale de la locataire qui a trois enfants mineurs à charge dont un nécessitant des suivis médicaux.

EXPULSIONS DOMICILIAIRES

SUSPENSION DU CFP - SURVENANCE DE CIRCONSTANCES NOUVELLES POSTERIEURES A LA DECISION DE JUSTICE

Conseil d'Etat, juge des référés. Ordonnance du 19 mai 2025, n° 503719

Aux termes d'une longue procédure d'expulsion, ayant notamment octroyé à Monsieur J. **un délai de grâce de 12 mois** (L. 412-3 et L. 412-4, CPCE) par un jugement de février 2023, le concours de la force publique (CFP) est accordé par à compter d'octobre 2024. Par une première ordonnance de mars 2025, le TA de Montreuil **rejette** la demande de suspension de l'exécution de cet arrêté. Le requérant se pourvoit en cassation devant le Conseil d'Etat. Ce dernier suspend l'arrêté, fondant sa décision sur une atteinte grave et

manifestement illégale à la dignité humaine de l'occupant, découlant de circonstances nouvelles survenues après la décision judiciaire d'expulsion.

En effet, le CE rappelle qu'en vertu de l'article [L. 153-1](#) du CPCE, « L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires ». Toutefois, le préfet peut légalement refuser d'accorder le CFP pour deux motifs : 1) si des considérations impérieuses de sauvegarde de l'ordre public s'opposent à l'expulsion ; 2) si la survenance de circonstances postérieures à la décision judiciaire est à même de provoquer – en cas de maintien de l'expulsion – **une atteinte à la dignité de la personne humaine**.

Ainsi, le Conseil d'État considère que l'exécution de l'expulsion, dans le contexte d'une aggravation documentée de l'état psychologique de l'occupant (notamment par suite d'un licenciement professionnel survenu après le jugement initial), est susceptible d'engendrer **des conséquences d'une particulière gravité pour sa santé et sa vie**. Ces éléments ont été jugés comme des **circonstances nouvelles** non prises en compte par la décision judiciaire, justifiant la suspension du concours de la force publique.

Par ailleurs, la haute juridiction a identifié une **urgence caractérisée par l'imminence de l'expulsion et l'absence de solution de relogement ou d'hébergement immédiat** pour l'intéressé. D'autant que le juge de première instance, en considérant que le requérant aurait pu obtenir une prolongation des délais de grâce auprès du JEX sur le fondement de l'article L. 412-3 et L. 412-4, a commis une **erreur**. En effet, la loi du 27 juillet 2023 a réduit (de 3 ans à 1 an) la durée maximale de délai pouvant être accordée par le juge judiciaire.

CONDAMNATION D'UNE BAILLERESSE POUR EXPULSION ILLEGALE, SANS REINTEGRATION DANS LES LIEUX FAUTE D'EFFET UTILE

TJ de Paris, juge des contentieux de la protection. Ordonnance du 29 avril 2025, n° RG 25/03176

M. et Mme T. occupent un logement avec leur nourrisson, donné à bail en mars 2022 par l'entreprise de l'employeur de M. T. Expulsés à la suite d'un changement des serrures, ils demandent la reconnaissance d'un bail verbal et leur réintégration dans les lieux. La société soutient qu'il s'agissait d'un logement de fonction dont l'occupation doit cesser une fois le contrat de travail terminé. Si le juge, statuant en référé d'heure à heure ([article 485](#) du code de procédure civile), note que la mise à disposition du bien est « des plus douteuses », il rappelle qu'en tant que juge de l'évidence, il ne lui appartient pas de qualifier la convention conclue entre les parties.

En revanche, il ne peut que constater que **M. et Mme T. n'ont pas quitté les lieux volontairement** et examine l'existence d'un **trouble manifestement illicite**.

Expulsés illégalement par leur bailleresse, les requérant•es demandent outre leur réintégration, la mise à disposition de biens de première nécessité, et la condamnation de leur propriétaire à verser 8 000 euros pour préjudice moral et 5 000 euros pour préjudice financier.

En l'espèce, les requérant•es ont subi de multiples pressions de la part de leur bailleresse afin qu'ils quittent leur domicile : menaces sur le lieu de travail, électricité coupée durant plusieurs jours... Jusqu'à l'expulsion illégale, réalisée sans en informer les concernés, par une introduction dans leur domicile le matin à l'aube en période hivernale. L'expulsion a été

constatée par le changement de serrure du logement ainsi que par la sortie des affaires personnelles du couple et d'une partie de leurs meubles de l'appartement.

Ainsi, le juge des référés retient que la société bailleuse a procédé à une expulsion au mépris des dispositions du code de procédure civile ([L. 411-1](#) du code des procédures civiles d'exécution), ce qui constitue une **voie de fait** et caractérise une violation évidente de la règle de droit et donc un trouble manifestement illicite permettant au juge des référés de prendre les mesures propres à le faire cesser. Sur ce fondement de [l'article 835](#), le juge des référés rejette la demande d'expulsion formée par la société bailleuse et **condamne cette dernière à des dommages et intérêts en réparation des préjudices moraux et matériels subits** par les requérants, d'une valeur respective de 7000 euros et 4 000 euros.

Cependant, la demande de **réintégration** portée par les locataires est rejetée car le bien est reloué ; le juge ayant écarté de sa compétence l'appréciation de la régularité du nouveau bail signé.

JUGE DE L'EXECUTION - OCTROI DE DELAIS POUR QUITTER LES LIEUX

TJ de Bobigny, juge de l'exécution. Jugement du 19 juin 2025, n° RG 25/02773

Dans cette affaire, le juge de l'exécution statue sur une procédure de commandement de quitter les lieux restée en suspens pendant plusieurs années du fait de la crise sanitaire. Le requérant qui s'était vu accorder un délai de grâce de 24 mois par une ordonnance de référé du 2 décembre 2019 dont l'exécution fut reprise en début d'année 2025, demande au juge de l'exécution des « délais supplémentaires avant de quitter les lieux ».

C'est sur le fondement des [articles L. 412-3](#) et [L. 412-4](#) du code des procédures civiles d'exécution, que le juge du tribunal judiciaire de Paris va apprécier la demande d'octroi d'un délai jusqu'au 31 octobre 2025 pour libérer les lieux.

Le juge en appréciant la situation du requérant ainsi que sa **bonne foi**, retient que l'état de santé de Monsieur est **extrêmement fragile** et nécessite des soins infirmiers quotidiens qu'il reçoit à domicile. En outre, les démarches tardives de demande de logement au regard de l'antériorité de la décision d'expulsion « **ne permettent pas de caractériser sa mauvaise volonté dans l'exécution de ses obligations** » du fait qu'au regard de sa situation, fragile et isolée, il n'avait pas la capacité d'effectuer de telles démarches sans l'aide d'une association ou d'un travailleur social.

Ainsi, il accorde au demandeur, un délai avant expulsion jusqu'au 31 octobre 2025, sans la conditionner au paiement régulier des indemnités puisque bien que des versements partiels au titre de l'indemnité d'occupation sont effectués depuis décembre 2024, « **il ne peut lui être reproché de ne pas avoir réglé l'indemnité d'occupation à sa charge** » au regard de ses faibles ressources mensuelles passées.

OCTROI DE 4 MOIS DE DELAI POUR QUITTER LES LIEUX EN APPEL DU JEX

CA de Douai, juge de l'exécution. Jugement du 9 mai 2025, n° RG 25/00060

M. H. demande l'octroi d'un délai de 7 mois pour quitter le logement qu'il occupe sur le fondement des articles [L. 412-3](#) et [L. 412-4](#) du Code de procédures civiles d'exécution (CPCE).

Bien que le requérant ne puisse assurer le paiement d'une indemnité d'occupation, le juge **accepte** la demande de délais et la fixe à 4 mois. Ici, le juge retient **l'état de santé** du demandeur, ses **démarches de surendettement** et les **démarches de relogement** réalisées (bien qu'infructueuses au jour de l'audience).

Le juge conclut « il est ainsi démontré que le relogement de l'intéressé, **de bonne foi**, ne peut à ce jour être assuré dans des conditions normales ».

LOCATIONS MEUBLEES

CONDAMNATION A UNE AMENDE CIVILE POUR CHANGEMENT D'USAGE ILLICITE D'UN LOCAL : L'APPLICATION DU PRINCIPE DE NON-RETROACTIVITE D'UNE LOI PLUS REPRESSIVE

Cour de Cassation, 3ème chambre civile. Avis du 10 avril 2025, n° 15010 P+B

Le 15 janvier 2025, le tribunal judiciaire de Paris forme une demande d'avis à la Cour de cassation sur l'application dans le temps de l'[Article 5, I, 1°, d, de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024](#) qui a modifié les articles [L. 631-7](#) et [L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Pour rappel, la [loi du 19 novembre 2024](#) visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme, a modifié les conditions de preuve de l'usage d'habitation du bien permettant de mettre en œuvre une autorisation de changement d'usage.

La Cour de cassation devait apprécier si dans le cadre d'une sollicitation d'amende civile prévue par l'article [L. 651-2](#) du CCH, sur le fondement d'un changement d'usage illicite, la qualification de l'usage d'habitation du local devait s'apprécier au regard de la loi nouvelle ([Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale](#)), entrée en vigueur après le changement d'usage du local, ou au regard de la loi ancienne. D'autre part, dans l'hypothèse de l'application de la loi nouvelle aux faits antérieurs de changement d'usage illicite, les nouveaux critères sont-ils applicables aux instances en cours ou seulement aux instances introduites postérieurement à l'entrée en vigueur de la [loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024](#) ?

Pour y répondre, la Cour rappelle **le principe de non-rétroactivité de la loi répressive plus dure** qui s'applique à toute sanction qui a caractère de punition ([article 8 DDHC 1789, CC 30.12.82 n° 82-155](#)).

La Cour de cassation considère que la loi du 19 novembre 2024 est **plus sévère**, dès lors qu'elle modifie les critères d'appréciation du changement d'usage et double le montant maximal de l'amende civile qui passe de 50 000 à 100 000 euros par local irrégulièrement transformé. Compte tenu du caractère plus sévère de la loi du 19 novembre 2024, **elle ne peut pas être rétroactive**.

Dans son avis, la Cour de cassation considère donc que lorsqu'une amende civile est sollicitée sur le fondement d'un changement d'usage intervenu avant l'entrée en vigueur de la loi du 19 novembre 2024, l'usage du local au sens et pour l'application des articles [L. 631-7](#) et [L. 651-2](#) du CCH, est déterminé selon les critères de **la loi ancienne**. Cet avis confirme l'application du principe de non-rétroactivité de la loi répressive plus sévère aux amendes civiles pour changement d'usage illicite.

REGULARISATION DES CHARGES ET ENCADREMENT DU DEPOT DE GARANTIE - PRECISIONS SUR LE REGIME APPLICABLE

CA de Paris, 3ème chambre. Arrêt du 10 avril 2025, n° RG 23/00935

Dans cette affaire, est en cause le paiement exigé en aout 2021 par le bailleur de sommes – au décompte non détaillé – au titre des travaux de remise en état d'un bien loué ainsi qu'au titre des régularisations des charges à destination des locataires sortants, ainsi qu'au titre des dégradations et réparations locatives.

En première instance, par un jugement du 7 novembre 2022, le Tribunal de proximité de Raincy condamne solidairement les locataires sortant au paiement de ces sommes, avec intérêt au taux légal à compter d'une date de sommation de payer.

C'est à l'occasion d'un appel formé contre cette décision que la Cour d'Appel de Paris précise l'application de la [loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs](#) qui régle les relations entre bailleurs et locataires. La CA de Paris statue, d'une part, sur le respect des délais de régularisation des charges locatives ainsi que sur l'obligation de justification et de détail par le bailleur des sommes exigés au titre de la régularisation des charges et des réparations locatives. D'autre part, le juge se prononce sur le dépôt de garantie qui en l'espèce est supérieur à un mois de loyer en principal.

Sur la régularisation des charges locatives, au titre de [l'art 23 de la loi du 6 juillet 1989](#), le juge rappelle **l'exigence de communication des informations détaillées concernant les charges locatives régularisables**. Celles-ci doivent être précisées par nature et individualisées. De plus, l'absence de régularisation des charges annuelles n'est assortie d'aucune sanction. En l'espèce, le bailleur n'avait procédé à la régularisation des charges de 2019 et 2020 qu'en juillet 2021.

De plus, le bailleur n'avait pas détaillé et distingué entre le loyer et les charges. En conséquence, les locataires se sont acquittés en plus du paiement de leur loyer, d'une partie du règlement des charges locatives. Le juge rappelle qu'à défaut de justification, un remboursement des provisions versées par le locataire peut être justifié ([3e Civ., 10 février 2015, pourvoi n° 13-27.20921](#)). La CA de Paris condamne solidairement les locataires sortants à rembourser un montant au titre des charges locatives, mais en déduisant celles payées concomitamment aux loyers.

Toutefois, le juge retient **la mauvaise foi du bailleur** dans la régularisation des charges. Constitue une faute d'exécution du contrat entraînant la responsabilité du bailleur la **régularisation déloyale et brutale**. Celle-ci se caractérise par deux éléments :

- La réclamation d'un montant **prématuré et erroné de charges** (excédant de plus du triple le montant des provisions sur charges) ;
- La **tardivité de la réalisation des charges** 2019 et 2020 alors qu'elle pouvait y procéder respectivement depuis janvier 2020 et janvier 2021.

A ce titre, la CA de Paris condamne le bailleur à des dommages-intérêts.

Enfin, concernant le dépôt de garantie au titre de [l'art 22 de la loi du 6 juillet 1989](#), le juge fait une **appréciation stricte** de l'article qui ne prévoit pas de sanction en cas de violation de l'exigence du dépôt de garantie qui ne peut être supérieur à un mois de loyer. En l'espèce, le dépôt de garantie des locataires sortant correspond à la somme de deux mois de loyer.

La CA de Paris admet donc que le montant du dépôt de garantie versé par les époux, d'un montant total de 1800 euros (soit deux mois de loyer contractuel), excédait de 900 euros le montant qui aurait dû leur être réclamé.

Toutefois, puisque le juge n'a pas été saisi de conclusions en ce sens et que l'article 22 susmentionné ne prévoit aucune sanction spécifique, il déduit seulement ces 900 euros de la dette de réparation locatives des locataires.

Dans cette décision, le juge précise ainsi le **régime de la régularisation des charges locatives** ainsi que **l'encadrement du dépôt de garantie locative**.

HABITAT INDIGNE

INSALUBRITÉ ET MISE EN SÉCURITÉ

ABROGATION DE L'ARRETE D'INSALUBRITE VISANT UN LOGEMENT DEVENU SALUBRE A LA DATE DE L'AUDIENCE

TA de Paris. Jugement du 4 avril 2025, n° 2311405/6-2

Les propriétaires respectifs de deux lots (à usage de chambre et à usage de kitchenette et de salle d'eau) occupés par la même locataire ont été visés par un arrêté préfectoral d'insalubrité les mettant en demeure de **cesser la mise à disposition** du premier lot et les obligeant à procéder au **relogement** de l'occupante dans un délai de trois mois. Ils en ont demandé l'annulation devant le Tribunal administratif de Paris. À l'appui de leur demande, les requérants ont invoqué des moyens tant de légalité externe (vices de procédure) que de légalité interne (erreur de fait, violation de la loi, etc.). Ils contestaient notamment le **caractère irréversible de l'insalubrité** constatée dans l'arrêté litigieux, d'autant qu'ils avaient fait procéder à des travaux de mise en conformité du logement de nature à faire disparaître son insalubrité.

Pour trancher le litige, le tribunal commence par rappeler la nature du contentieux des arrêtés d'insalubrité et l'office du juge administratif en la matière. S'agissant d'un **recours de plein contentieux**, le juge se prononce sur le « *caractère impropre à l'habitation des locaux en cause en tenant compte de la situation existante à la date à laquelle il statue* ».

Il précise qu'en cas d'insalubrité d'un immeuble, la saisine de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et techniques (cf. [CSP, art. L. 1416-1](#)) n'est que **facultative**, rendant inopérant le moyen de légalité externe tiré du défaut de sa saisine. Par ailleurs, l'arrêté n'était ni entaché d'un vice de procédure ni d'une erreur de fait, en ce que l'enquêteur du STH¹ n'aurait pas tenu compte de l'existence d'un point d'eau dans le premier lot, dès lors qu'il en aurait constaté un dans le second.

Enfin, le juge précise que l'arrêté n'a **pas** méconnu les dispositions de [l'article L. 511-11 CCH](#) en interdisant la mise à disposition du lot litigieux, les requérants **ne pouvant soutenir que les désordres qu'il listait étaient remédiables** au regard de **l'importance des travaux de transformation** qui ont été réalisés. Les requérants avaient en effet procédé à une rénovation lourde du lot concerné (augmentation de la surface habitable par adjonction avec un lot mitoyen, installation d'une douche et d'une cuisine, amélioration de l'isolation et de la ventilation), son coût étant supérieur à 22 000€.

Pour autant, cette circonstance **permet au juge d'affirmer que ce lot n'est plus insalubre à la date du jugement**. Il prononce alors l'abrogation (pour l'avenir), et non l'annulation (rétroactive), de l'arrêté, en tant qu'il vise à tort un lot devenu salubre.

¹ Service technique de l'habitat, le service d'hygiène et de santé de Paris.

CONDAMNATION PÉNALE

CONDAMNATION PENALE ET CIVILE DE « MARCHANDS DE SOMMEIL » AU HAVRE

Tribunal judiciaire du Havre, chambre correctionnelle. Jugement du 11 avril 2025, n° 566/2025

Le 11 avril 2025 comparaissent devant la chambre correctionnelle du tribunal judiciaire du Havre cinq prévenus (quatre personnes physiques et une personne morale), mis en cause dans une affaire d'habitat indigne (portes enfoncées, infestations de nuisibles, état de dégradation avancée des appartements, méconnaissance des normes de sécurité incendie...) ayant pris place entre les mois d'octobre 2023 et février 2025.

Sur l'action publique :

- Concernant la gérante de droit de la SCI propriétaire de l'immeuble litigieux :
 - o Elle est déclarée **coupable** pour les faits de :
 - Soumission des locataires, personnes vulnérables ou dépendantes (personnes « isolées ou fragiles du fait de leur histoire de vie » ou faisant l'objet d'une mesure de curatelle ou tutelle), à des conditions indignes d'hébergement (cf. [CP, art. 225-14](#)) ;
 - Exécution d'un travail forcé par dissimulation d'emploi salarié (pour avoir embauché un locataire sans le déclarer, pour qu'il se charge de l'entretien des parties communes, en le rémunérant 80€ par mois).
 - o Elle est condamnée à un **emprisonnement délictuel de douze mois assorti du sursis probatoire pendant vingt-quatre mois**, période pendant laquelle elle sera soumise aux mesures de contrôle de [l'article 132-44 du code pénal](#), en plus des obligations et interdictions mentionnées aux [5°, 6°, 9° et 13° de l'article 132-45 du même code](#). Cette peine est prononcée avec l'exécution provisoire et une amende de 10 000€.
 - o Au titre des peines complémentaires, la dirigeante a l'interdiction, pendant dix ans, de gérer une société ainsi que d'acheter un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public
- Concernant son fils, le gérant de fait de la SCI :
 - o Premier contact des locataires, il est déclaré **coupable** pour les faits de :
 - Soumission de ses locataires, personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions indignes d'hébergement ;
 - Exécution d'un travail forcé par dissimulation d'emploi salarié ;
 - Extorsion par violence, menace ou contrainte de la perception de loyers impayés d'un de ses locataires (en lui portant des coups) ;
 - Violences ayant entraîné une incapacité de travail n'excédant pas huit jours, en récidive, pour avoir porté un coup à une locataire qui avait tenté de s'interposer lors de l'extorsion ;
 - Détention non autorisée d'une arme de catégorie B (revolver) ;
 - Port d'une arme en violation d'une interdiction judiciaire, en récidive.
 - o Il est condamné à un **emprisonnement délictuel de trente-six mois, à hauteur de dix-mois assortis du sursis probatoire pendant vingt-quatre mois**, période pendant laquelle il sera soumis aux mêmes mesures de contrôle et

obligations que sa mère. Il sera maintenu en détention pour la partie ferme de son emprisonnement. Le tribunal l'a également condamné à une **amende de 10 000€ et à une autre amende de 500€** pour les faits de violences.

- o Le tribunal a assorti ces peines des mêmes peines complémentaires prononcées à l'encontre de sa mère, auxquelles est ajoutée l'interdiction décennale de détention ou port d'une arme soumise à autorisation.
- Concernant les **deux autres prévenus personnes physiques** :
 - o Voisins poursuivis pour les faits de complicité d'extorsion (en ayant maintenu un locataire pendant son agression physique), ils sont tous les deux **relaxés au bénéfice du doute**, au regard de la contradiction entre les témoignages.
- Concernant la **SCI**, personne morale :
 - o Elle est déclarée **coupable** des mêmes faits que la gérante de droit.
 - o Elle est condamnée au paiement d'une **amende de 50 000€**. La confiscation de l'immeuble litigieux a été jugée **disproportionnée** « *au regard de l'absence d'avertissements suffisamment contraignants notifiés* » à la société et « *de ses efforts qu'elle effectue depuis deux mois pour améliorer la situation des locataires* ».
 - o En revanche, le tribunal l'a également condamnée à **l'affichage** de sa décision sur la porte de l'immeuble litigieux, pendant deux mois, et à la **diffusion** de cette décision via sa publication au sein d'un journal local, à ses propres frais.

Sur l'action civile :

- Le tribunal a donné acte de l'intervention volontaire de deux des parties civiles
- Il a déclaré **recevable les constitutions de partie civile de sept locataires** (trois d'entre eux étant non comparants lors de l'audience)
- Reconnus **solidairement responsables** des préjudices subis par les parties civiles, le gérant de fait et la gérante de droit, en son nom personnel et en qualité de représentante légale de la SCI, sont condamnés, à titre provisoire, à payer 1500€ respectivement à six des parties civiles au titre de la réparation du préjudice moral et à payer la somme globale de 2000€ à cinq des parties civiles au titre de [l'article 475-1 du code de procédure pénale](#).
- Concernant les intérêts civils, l'affaire est renvoyée à l'audience du 22 janvier 2026 devant la chambre des intérêts civils du tribunal.

HABITAT EPHEMERE ET MOBILE

DROITS DES HABITANT·ES EN RESIDENCE MOBILE

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE D'EXPULSION D'HABITANTS DE RESIDENCES MOBILES

Conseil d'État, 5ème - 6ème chambres réunies, 06/06/2025, 486577

L'habitante d'une résidence mobile a été visée, avec d'autres habitant·es de résidences mobiles, par un arrêté préfectoral les mettant en demeure de quitter le terrain occupé sans droit ni titre, dans un délai de vingt-quatre heures. Elle a alors formé un recours en annulation à l'encontre de cet acte devant le tribunal administratif de Lille. Elle a ensuite interjeté appel contre le jugement rejetant son recours. Cet appel, considéré manifestement dépourvu de fondement, a été rejeté par une ordonnance de tri rendue par un juge statuant seul de la Cour administrative d'appel de Douai. La requérante s'est donc pourvue en cassation devant le Conseil d'État pour que soit annulée cette ordonnance.

La motivation de l'ordonnance est jugée suffisante, en ayant simplement répondu aux moyens soulevés par la requérante dans ses motifs. L'ordonnance ne devait **pas les analyser ni les mentionner dans ses visas** (cf. [CJA, art. R. 222-1, dernier alinéa](#) et [art. R. 742-2](#)).

Le Conseil d'État définit le **champ d'application** de la [loi n°2000-614 du 5 juillet 2000](#) comme comprenant « les personnes dites "gens du voyage", quelle que soit leur origine, dont l'habitat est constitué de résidences mobiles et qui ont choisi un mode de vie itinérant ». Ces « résidences mobiles » sont définies par [l'article 1er du décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019](#) comme « des véhicules terrestres habitables qui conservent des moyens de mobilité et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ». Alors, en vertu du [II de l'article 9](#) et de [l'article 9-1 de la loi de 2000](#), le préfet détient le pouvoir, **en cas d'atteinte à la sécurité, salubrité ou tranquillité publiques des communes** visées, de mettre en œuvre la **procédure d'évacuation forcée** des occupants de ces résidences mobiles. **Pour y faire obstacle**, les occupants déclarant mener un mode de vie sédentaire doivent justifier du **caractère pérenne et de la durée significative de leur installation**, notamment au regard des activités exercées, de la scolarisation de leurs enfants et des liens de toute nature susceptibles d'établir leur attachement au territoire communal.

En l'espèce, par une **appréciation souveraine**, le juge statuant seul a constaté le **caractère mobile** de la résidence de la requérante dont le **mode de vie était itinérant**. Il pouvait donc en déduire que le préfet avait usé de cette procédure d'évacuation forcée en toute légalité. Enfin, le moyen tiré de la méconnaissance de l'article 8 de la CESDH est jugé **inopérant lorsqu'invoqué pour la première fois en cassation**.

DROIT DES HABITANTS DE TERRAIN ET DE SQUATS

OCCUPATION D'UN BATIMENT SANS TITRE

SUSPENSION D'UN ARRETE DE MISE EN DEMEURE PRIS EN MECONNAISSANCE DE L'ARTICLE 38 DE LA LOI DALO

TA de Lyon, juge des référés. Ordonnance du 5 mai 2025, n° 2504873

Une requérante a saisi le juge des référés du tribunal administratif de Lyon ([CJA, art. L. 521-1](#)) aux fins qu'il suspende l'exécution de l'arrêté du préfet de la Loire mettant en demeure les occupants sans droit ni titre d'un logement vacant de quitter les lieux dans un délai de sept jours, à peine d'expulsion.

Après avoir rappelé son régime en matière de référé-suspension, le juge considère en l'espèce la condition tenant à l'urgence remplie : **l'arrêté de mise en demeure est bien susceptible de produire une situation irréversible au regard de son objet et de ses effets**, dès lors qu'il vise indistinctement tous les occupants – y compris des enfants.

Il considère ensuite qu'en l'état de l'instruction, les moyens soulevés par la requérante sont propres à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté. En effet, la défense n'a pas su établir que la requérante se serait introduite ou maintenue dans les lieux par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, ce qui aurait justifié la décision de mise en demeure en application de l'article 38 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le DALO et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dans sa rédaction applicable au litige. Plus encore, il n'est pas non plus établi que l'arrêté aurait été pris après un **réel examen de la situation personnelle ou familiale** de la requérante, conformément à la réserve d'interprétation relative aux dispositions dudit article 38, faite par le Conseil constitutionnel dans le cadre de sa décision n°2023-1038 QPC du 24 mars 2023. Il ordonne alors la **suspension** de l'acte litigieux jusqu'à ce que le juge du fond se prononce au principal et condamne l'État au paiement des frais irrépétibles.

L'ABSENCE DE MAUVAISE FOI DE L'OCCUPANTE SANS TITRE D'UN LOGEMENT INOCCUPE DEPUIS UN AN, UN OBSTACLE A LA SUPPRESSION DES DELAIS POUR QUITTER LES LIEUX

TJ de Toulouse, juge des contentieux de la protection. Ordonnance du 13 mai 2025, n° RG 25/00040

Le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse, saisi sur le fondement des [articles 834 et 835 du code de procédure civile](#), a fait droit à la demande d'expulsion visant la défenderesse et tous les occupants installés de leur chef dans l'immeuble de l'établissement public industriel et commercial (EPIC) demandeur. La **situation d'occupation sans droit ni titre du bien**, reconnue par la défenderesse, en tant que **constitutive d'un trouble manifestement illicite** (au droit constitutionnel de propriété), justifiait une telle mesure.

Le juge précise toutefois qu'**aucune mauvaise foi** de l'occupante ne peut être caractérisée **au vu « de l'état de nécessité dans lequel elle se trouve »** et alors que le **changement de serrures auquel elle avait procédé illustre « sa volonté d'établir son domicile »**. Il écarte ainsi la demande de l'EPIC de ne pas appliquer les délais légaux encadrant la procédure d'expulsion (cf. CPCE, [art. L. 412-1](#), [L. 412-2](#) et [L. 412-6](#)), d'autant plus qu'aucune urgence ni voie de fait n'a été démontrée et que le logement en cause était inoccupé depuis un an, sans qu'il soit établi qu'il avait été remis à la location.

Au vu de la scolarisation des enfants, la défenderesse est condamnée à libérer volontairement les lieux dans un délai de deux mois à peine d'en être expulsée à compter du 10 juillet 2025, au besoin avec le concours de la force publique. L'astreinte est jugée n'être d'aucun intérêt au regard de la situation de grande précarité des occupants. Celle-ci est condamnée à verser à l'EPIC une indemnité d'occupation, en plus des dépens et frais exposés mis à sa charge en tant que partie perdante au procès.

L'ABSENCE DE MAUVAISE FOI, OBSTACLE A LA SUPPRESSION DES DELAIS POUR QUITTER LES LIEUX

TJ de Toulouse, juge des contentieux de la protection. Ordonnance du 13 mai 2025, n° RG 25/00305

Saisi sur le fondement des [articles 834](#) et [835 du code de procédure civile](#), le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse a fait droit à la demande de l'établissement public foncier local (EPFL) de constater que les **deux défendeurs sont occupants sans droit ni titre** de son bien immobilier. Cette occupation constitue alors un **trouble manifestement illicite** au regard du droit de propriété du demandeur et justifie que soit ordonnée **l'expulsion** de ces derniers et de tous les occupants de leur chef, avec au besoin le concours de la force publique.

Le juge **refuse cependant d'écarter l'application des délais légaux** encadrant la procédure d'expulsion (cf. CPCE, [art. L. 412-1](#), [L. 412-2](#) et [L. 412-6](#)) dès lors qu'aucune voie de fait ni mauvaise foi n'est démontrée. Il **rejette également la demande des défendeurs de délai supplémentaire de libération volontaire** en ce qu'ils n'établissent pas se trouver dans l'impossibilité de se loger dans des conditions normales, alors qu'ils **bénéficient du RSA et de compléments de salaire**.

Le juge des référés **condamne solidairement** les occupants sans droit ni titre à payer une indemnité d'occupation à l'EPFL ainsi que les dépens et frais exposés par le demandeur.

DROIT A L'HEBERGEMENT

HEBERGEMENT GENERALISTE

OBLIGATION DE L'ÉTAT A PRENDRE EN CHARGE UNE FEMME ISOLEE

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 5 mai 2025, n° 2504923

Une requérante a saisi le juge des référés du tribunal administratif d'un **référé-liberté** ([CJA, art. L. 521-2](#)) aux fins qu'il enjoigne au préfet des Bouches-du-Rhône de lui procurer un hébergement d'urgence, dans un délai de vingt-quatre heures, à compter de l'ordonnance de référé et sous astreinte de 250 euros par jour de retard. Après avoir été expulsée de son logement, elle s'était réfugiée dans le dispositif d'hébergement d'une de ses filles puis avait été prise en charge temporairement par une association.

En l'espèce, le juge relève que **la requérante, femme isolée, sera dans un futur très proche sans hébergement malgré ses appels répétés au 115**. Or, non seulement souffre-t-elle de **pathologies somatiques et psychiatriques graves** et rendant nécessaire un traitement suivi, mais elle ne perçoit en plus **qu'une pension d'invalidité à hauteur de 420 euros**, ce qui ne lui permet pas de se loger de manière autonome. Elle est donc qualifiée comme étant dans une situation de détresse médicale et sociale, au sens de [l'article L. 345-2-2 CASE](#). L'isolement de la requérante, le danger couru par toute femme seule à la rue et les risques d'urgence médicale dus au suivi difficile de son traitement psychiatrique permettent au juge des référés d'affirmer que **la carence de l'État est susceptible d'entraîner des conséquences graves pour celle-ci**.

Dès lors, cette carence caractérisée de l'État dans l'accomplissement de sa mission de mise en œuvre du « *droit à l'hébergement d'urgence reconnu par la loi à toute personne sans abri qui se trouve en situation de détresse médicale, psychique ou sociale* » constitue une **atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale**, au sens de l'article L. 521-2 CJA, permettant de faire droit à la demande d'injonction de la requérante, sans que celle-ci soit assortie d'une astreinte.

AIDE SOCIALE A L'ENFANCE (ASE)

INJONCTION AU DEPARTEMENT D'HEBERGER EN URGENCE LA MERE ISOLEE D'UNE ENFANT HOSPITALISEE SUR SON TERRITOIRE

TA de Lille, juge des référés. Ordonnance du 11 juin 2025, n° 2505323

Saisi d'un **référé-liberté** ([CJA, art. L. 521-2](#)), le juge des référés du Tribunal administratif de Lille a **enjoint au président du conseil départemental du Nord de désigner**, dans un délai de 48h, un lieu d'hébergement d'urgence aussi près que possible du centre hospitalier universitaire (CHU) de Lille aux fins d'accueillir la requérante, mère isolée, et son enfant de moins trois ans.

En effet, en vertu des dispositions du code de l'action sociale et des familles ([CASE, art. L. 222-5](#)), le département doit prendre en charge les femmes enceintes ou mères isolées, avec leurs enfants de moins de trois ans nécessitant un soutien matériel et psychologique, notamment parce que sans domicile.

En l'espèce, la requérante mère isolée a une fille de moins de trois ans hospitalisée au CHU de Lille, le seul à même de traiter sa pathologie alors qu'elle est à risque de subir une intervention en urgence à tout moment. Elle sollicitait en vain, depuis presque un mois, un hébergement d'urgence à proximité de ce CHU, auprès des services du département du Nord. Au regard de ses circonstances particulières, **l'absence d'une telle prise en charge par le département constitue une carence caractérisée** du département dans sa mission, dès lors qu'elle entraîne des **conséquences graves pour la requérante, nonobstant le fait qu'elle est actuellement hébergée dans le département de la Somme.**