

LE LOGEMENT, DROIT HUMAIN



VEILLE JURISPRUDENTIELLE 3EME TRIMESTRE 2025

Contact : jurislogement@gmail.com

Réseau animé par



SOMMAIRE

DROIT AU LOGEMENT	4
Attribution d'un logement social.....	4
Les pièces justificatives : l'illégalité de l'exigence d'un jugement de divorce en présence d'un avis d'imposition personnel.....	4
Annulation d'une décision de refus d'attribution en raison de l'exigence de pièces relatives à la situations conjugales	4
DALO.....	5
Décision de la DDD : précisions sur la reconnaissance de priorité au motif du caractère inadapté du logement au handicap en matière de DALO.....	5
Recours en injonction DALO : impossibilité de caractériser un refus de proposition de logement en l'absence d'élément établissant sa réception par le ménage	6
Rejet des prétentions indemnitaires et absence de refus imputable au demandeur en matière de DALO	7
Recours indemnitaire : Le maintien en hébergement d'urgence considéré comme un trouble dans les conditions d'existence	7
Recours indemnitaire DALO : préjudice moral reconnu en raison du délai anormalement long de relogement.....	7
Condamnation de l'Etat à réparer l'absence de relogement d'un ménage reconnu prioritaire DALO depuis 5 ans.....	8
Confirmation du caractère interdépartemental de la gestion des attributions de logement dans le cadre du DALO en Ile-de-France	9
RAPPORTS LOCATIFS.....	10
Expulsions domiciliaires.....	10
Sursis à statuer dans l'attente de l'aboutissement des démarches de régularisation de la situation administrative du locataire	10
Expulsion illégale : réintégration du locataire et dommages intérêts pour préjudice morale.....	10
Octroi de dix mois de délais pour quitter les lieux en raison de la vulnérabilité du sous locataire	11
Annulation d'un commandement de quitter les lieux par le juge de l'exécution	11
L'appréciation de la bonne foi dans la contestation de la procédure de surendettement de dettes de loyers.....	12
Encadrement des loyers.....	13
Application de l'encadrement des loyers aux « résidences services » et rejet de l'application de la TVA au locataire.....	13

L'application de l'encadrement des loyers face au principe de liberté contractuelle : le cas d'une sous-location	14
Trouble de jouissance et de voisinage.....	15
Obligation de délivrance et de jouissance des biens loués : une obligation continue et exigible pendant toute la durée d'un bail commercial.....	15
DROIT DES HABITANTS DE TERRAIN ET DE SQUATS.....	16
Occupation d'un terrain sans titre	16
Arrêt de l'exécution provisoire d'une ordonnance en attendant la décision de la Cour d'appel en raison des conséquences manifestement excessives de l'expulsion de ce lieu habité pour les habitants.....	16
Droit à l'eau.....	17
Suspension d'une décision refusant l'accès à un point de raccordement à l'eau potable pour des sites d'habitat précaire.....	17
Procédure d'évacuation de squats de domicile et locaux d'habitation.....	17
Annulation d'une décision suspendant un arrêté basé sur l'article 38 de la loi DALO : l'absence d'examen de la situation personnelle des habitants a été entravée de leur fait.....	17
DROITS SOCIAUX.....	19
Prestations sociales.....	19
L'obligation de remise de quittance même après la délivrance d'un congé-reprise : l'intérêt à agir de l'occupant afin de percevoir son allocation logement.....	19

DROIT AU LOGEMENT

ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

Les pièces justificatives : l'illégalité de l'exigence d'un jugement de divorce en présence d'un avis d'imposition personnel

CE, 5ème chambre. Décision du 4 juillet 2025, n° 494403

La Commission d'attribution d'un bailleur social rejette la demande de logement social de M.C au motif d'un **dossier jugé incomplet**. Le Tribunal administratif de Paris **annule cette décision de rejet**. Le bailleur se pourvoit alors en cassation.

Le tribunal administratif a relevé, à partir des pièces du dossier, et notamment de l'avis d'imposition, que M. C. y **figurait seul**, était **divorcé**, déclarait ses **revenus personnels** et **occupait seul** le logement. Il en a déduit, à bon droit, que la Commission d'attribution **ne pouvait légalement lui demander un jugement de divorce ou une attestation de procédure**.

Le Conseil d'Etat rappelle que le **service instructeur peut exiger** d'un requérant en instance de divorce la **production d'une pièce justificative du divorce**. Lorsqu'il demande l'absence de prise en compte des ressources de son conjoint. Néanmoins, si le **demandeur fournit à l'appui de sa demande un avis d'imposition mentionnant le divorce**, et ne comportant que ses revenus, **aucune autre pièce ne peut être légalement exigée**.

Pour rendre sa décision, le Conseil d'État se fonde sur l'article [L. 441-1](#) du Code de la construction et de l'habitation, qui impose de tenir compte de la composition et des ressources du foyer pour l'attribution d'un logement social, sur les articles [R. 441-2-2 à R. 441-2-4-1](#) de ce même code, qui précisent les pièces justificatives à produire pour l'instruction des demandes, ainsi que sur le [décret du 29 avril 2010](#) relatif à la procédure d'enregistrement des demandes et [l'arrêté du 22 décembre 2020](#) relatif au formulaire de demande ainsi qu'aux pièces justificatives.

Annulation d'une décision de refus d'attribution en raison de l'exigence de pièces relatives à la situations conjugales

TA de Paris. Jugement du 31 octobre 2024, n° 2415339/6-1

Mme B est reconnue prioritaire DALO en novembre 2017 puis reçoit une proposition de logement en 2024. Cependant, la Commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL) refuse de lui attribuer ce logement au motif d'un **dossier jugé incomplet**, en raison de l'**absence de pièces concernant son conjoint**.

Mme B saisit alors le tribunal administratif en annulation de cette décision de refus. Le juge fait droit à sa demande au motif que les pièces relatives au conjoint ne doivent être fournies que si celui-ci est considéré comme vivant au foyer, notamment lorsqu'il figure sur

le bail ou les avis d'imposition. Or, en l'espèce, le conjoint avait informé le bailleur de son départ du logement en 2020 et ne figurait pas sur les trois derniers avis d'imposition. **En exigeant, en outre, des pièces liées à la procédure de divorce, la CALEOL a commis une erreur de droit.**

Pour rendre sa décision, le juge se fonde sur l'article [L. 441-1](#) du Code de la construction et de l'habitation, qui impose de tenir compte de la composition et des ressources du foyer pour l'attribution d'un logement social, sur l'article [L. 442-12](#) du même code, qui définit les personnes considérées comme vivant au foyer, et sur [l'arrêté du 22 décembre 2020](#), qui fixe les pièces justificatives exigibles pour l'instruction des demandes de logements sociaux.

Par ces motifs, le tribunal **annule la décision et ordonne le réexamen de la demande de logement social** dans un délai de 2 mois, sans assortir cette injonction d'une astreinte.

DALO

Décision de la DDD : précisions sur la reconnaissance de priorité au motif du caractère inadapté du logement au handicap en matière de DALO

Défenseur des droits. Décision du 4 août 2025, n°2025-150

Mme X, devenue hémiplégique à la suite d'un accident en 2015, et utilisant un fauteuil roulant électrique, a sollicité un **relogement adapté dans le parc social**. Après un premier logement PMR en 2020 puis un second en 2022, elle **constate à chaque fois leur inadaptation à son handicap**. Elle dépose alors une nouvelle demande de logement social et **saisit la commission de médiation pour être reconnue prioritaire DALO**. La commission **rejette son recours** en estimant que, déjà logée dans le parc social, sa demande relève d'une mutation auprès du bailleur. Ce refus est réitéré à l'occasion d'un second recours, la commission invoquant en outre une ancienneté insuffisante de la demande.

Mme X **sollicite alors l'intervention de la Défenseure des droits (DDD)**, après un recours gracieux et contentieux. Après intervention du DDD auprès de la Commission, celle-ci **revient finalement sur sa position et reconnaît la requérante prioritaire DALO**.

La DDD rappelle que l'article [L. 441-1](#) du Code de la construction et de l'habitation (CCH) énumère les **publics prioritaires**, parmi lesquels figurent les **personnes reconnues DALO** et les **personnes en situation de handicap**, ou les familles assumant leur charge. Elle souligne que ces dernières peuvent **solliciter la reconnaissance DALO sans condition de délai** lorsque les démarches de droit commun ne permettent pas d'obtenir un logement adapté à leur handicap, conformément à l'article [L. 441-2-3 II](#) du CCH.

Elle considère que la **décision de la Commission devait être motivée** au sens de l'article [L441-2-3](#) du CCH, ce qui implique, selon la jurisprudence administrative, **l'examen de l'ensemble des critères invoqués et de la situation globale du demandeur**. Or en l'espèce, Mme X avait fait valoir, par son argumentaire et ses pièces, **l'inadaptation de son logement à son handicap**, nouveau critère issu de la [Loi 3DS](#) mais non intégré au formulaire de saisine de la Commission. En **ne se prononçant pas sur ce motif déterminant**, la Commission **a méconnu son obligation de motivation**.

En outre, le **critère d'inadaptation du logement au handicap** est formulé de manière large, afin de recouvrir une diversité de situations. Il appartient alors au demandeur **d'objectiver l'inadaptation** et à la Commission d'en faire une **appréciation individualisée**, notamment

en sollicitant un **diagnostic** ([R. 441-14 alinéa 3](#), CCH) lorsque les autres éléments fournis sont insuffisants. En l'espèce, Mme X avait produit un constat démontrant les difficultés rencontrées pour se déplacer en fauteuil roulant dans son logement. **En refusant de se prononcer sur ce critère, la Commission a porté atteinte au DALO.**

Enfin, la DDD rappelle **qu'être locataire du parc social n'exclut nullement la reconnaissance DALO**, ce qui est de jurisprudence constante. La Commission a donc commis une **erreur de droit** en renvoyant Mme vers son bailleur.

Prenant acte de la décision rectificative finalement rendue, la DDD recommande pour prévenir le renouvellement de telles situations :

- De procéder à un **examen global de la situation** en tenant compte de l'ensemble des critères invoqués par les demandeurs, en particulier l'inadaptation au handicap ;
- De **mettre à jour les pratiques**, en sollicitant des pièces complémentaires ou en réalisant des diagnostics pour objectiver la situation ;
- De **respecter la législation**, en n'excluant pas du DALO les personnes déjà logées dans le parc social au seul motif qu'elles relèvent d'une mutation auprès de leur bailleur

Recours en injonction DALO : impossibilité de caractériser un refus de proposition de logement en l'absence d'élément établissant sa réception par le ménage

Conseil d'État, 5ème chambre. Décision du 19 juin 2025, n° 496191

Mme X, reconnue prioritaire DALO, a engagé un recours en injonction à l'encontre du préfet des Bouches-du-Rhône en l'absence de relogement. Le TA de Marseille déboute dans un premier temps Madame, au motif **qu'elle aurait refusé une proposition de relogement sans justifier d'un motif impérieux**, comme prévu par les textes de loi ([R. 441-18-2](#), CCH; [CE, 28 mars 2013, n° 347913](#) ; [CE, 28 mars 2013, n° 347918](#)). Le préfet **ayant caractérisé ce refus par l'absence de constitution d'un dossier pour accéder à ce logement.**

Le Conseil d'Etat est saisi en contestation de cette ordonnance au motif de l'[article R. 441-16-3 du code de la construction et de l'habitation](#) prévoyant les conditions de validité d'une proposition de relogement DALO. La proposition d'espèce ayant été communiquée à Madame sans possibilité d'en accuser réception, **le TA ne pouvait dès lors pas retenir que cette dernière avait refusé ce logement en s'abstenant de déposer un dossier.**

La 5ème chambre du CE renvoie l'affaire devant le TA de Marseille et condamne l'Etat à verser une somme de 3 000 euros u titre de l'article [L. 761-1 du code de justice administrative et du deuxième alinéa de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991](#).

Rejet des prétentions indemnitaires et absence de refus imputable au demandeur en matière de DALO

Conseil d'Etat, 5ème chambre. Arrêt du 21 juillet 2025, n° 497246

Un ménage est reconnu **prioritaire DALO** en novembre 2019 car sa demande de logement social est restée sans réponse durant un délai anormalement long.

En avril 2024, le TA de Grenoble rejette la demande du ménage de faire condamner l'Etat à réparer le préjudice subi du fait de l'absence de relogement. Le rejet du TA est prononcé au motif **qu'une proposition de logement aurait été considérée comme refusée** par l'absence de constitution de dossier par le ménage.

Le ménage se pourvoit en cassation afin de faire annuler le jugement du TA de Grenoble. Le requérant invoque notamment la nécessité d'indemniser le préjudice subi par sa femme n'ayant pu exercer sa profession d'assistante maternelle.

Le CE annule le jugement de première instance et rejette les demandes de Monsieur considérant ainsi que le **refus sans motif de la proposition de logement n'était pas caractérisé**. Toutefois, le CE considère également que le logement actuel, par sa taille et le montant de son loyer, **ne pouvait être considéré comme inadapté aux besoins et capacités du couple**, et que Madame bénéficiait depuis 2019 d'une autorisation d'exercer sa fonction dans ce logement, n'entraînant donc pas de besoin de réparation.

Recours indemnitaire : Le maintien en hébergement d'urgence considéré comme un trouble dans les conditions d'existence

CE, 5ème chambre. Décision du 4 juillet 2025, n° 500664

Mme A se pourvoit en cassation contre le jugement du 12 septembre 2024 par lequel le tribunal administratif de Paris a rejeté sa demande tendant à la condamnation de l'Etat à **l'indemniser** du préjudice résultant pour elle de **son absence de relogement**. Elle a en effet été reconnue prioritaire et devant être relogée d'urgence par une décision de la commission de médiation du 7 septembre au motif qu'elle était hébergée de façon continue depuis plus de six mois dans une structure d'hébergement social (L. 441-2-3, CCH).

En première instance, le TA a rejeté la demande de madame au motif qu'elle « n'établissait pas **l'inadaptation à ses capacités financières** ou à ses besoins du logement dans lequel elle continuait d'être hébergée ».

Le Conseil d'Etat annule cette décision, rappelant qu'il est constant que « ce logement, **quelles qu'en soient les caractéristiques**, relevait d'un centre **d'hébergement d'urgence** ». Il condamne l'Etat à verser la somme de 2 500 euros à madame.

Recours indemnitaire DALO : préjudice moral reconnu en raison du délai anormalement long de relogement

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise. Jugement du 10 juin 2025, n° 2413880

M. A est reconnu **prioritaire DALO** en 2021, au motif qu'aucune proposition de logement ne lui a été faite dans le délai « anormalement long » de trois ans (fixé par arrêté

préfectoral du 20 décembre 2007 par le département du Val-d'Oise en vertu de l'article [L. 441-1-4](#) du CCH) alors que sa demande initiale datait de 2003. Malgré cette reconnaissance, il ne reçoit **aucune offre de relogement dans le délai fixé** par la commission de médiation. En 2024, il adresse au préfet une **demande indemnitaire préalable**, qui fait l'objet d'un **refus implicite**.

M. A saisit alors le tribunal administratif et demande la condamnation de l'État pour **carence fautive**, sur le fondement de l'article [L. 441-2-3](#) du Code de la construction et de l'habitation.

Le juge considère que lorsque la **reconnaissance prioritaire DALO** résulte de **l'absence de proposition de logement dans le délai réglementaire**, le maintien du demandeur dans son logement n'ouvre **droit à réparation** que si ce logement est **inadapté à sa situation**, notamment au regard de ses ressources et besoins. À défaut, **seul peut être indemnisé le préjudice moral**, né de la situation **d'attente prolongée**, résultant de l'inexécution de la décision de la commission de médiation, lorsque cette attente est jugée **excessivement longue**.

En l'espèce, le tribunal **retient ce préjudice moral** et condamne, à ce titre, l'État au versement d'une somme de **800 euros**.

En revanche, il **écarte l'existence de troubles dans les conditions d'existence** du requérant, dès lors que le logement **n'était pas suroccupé** et que les désordres invoqués ne caractérisaient ni une **situation d'insalubrité** ni une **inadaptation au handicap**.

Condamnation de l'Etat à réparer l'absence de relogement d'un ménage reconnu prioritaire DALO depuis 5 ans

TA de Paris, 3ème Section - 3ème Chambre. Jugement du 11 septembre 2025, n° 2425440/3-3

Le 5 mars 2020, la commission de médiation (COMED) reconnaît prioritaire un ménage hébergé par un tiers dans une seule pièce, composé d'une **mère seule avec deux enfants**, dont l'un reconnu en situation de handicap par la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH). Le TA de Paris enjoint au préfet d'assurer le relogement de la famille le 21 mai 2021 sous astreinte de 350 euros par mois de retard à compter du 1^{er} septembre 2021 au sens de l'[article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

Les délais impartis dépassés sans proposition de relogement, **la responsabilité de l'Etat devient engageable pour réparer la carence subie par la famille**. Le 6 mai 2024 le TA, ordonne à l'Etat de réparer les préjudices subis.

Madame a finalement été relogée le 20 février 2025, soit cinq ans après avoir été reconnue comme prioritaire. Elle a donc maintenu ses demandes d'indemnisation contre l'État, en raison de sa **carence fautive** ayant prolongé sa situation.

Par un jugement du 11 septembre 2025, le TA a condamné l'État à verser à Madame les sommes de 1 180 euros et de 800 euros, en application des articles R. 441-16-1 du CCH et L. 761-1 du code de justice administrative.

Confirmation du caractère interdépartemental de la gestion des attributions de logement dans le cadre du DALO en Ile-de-France

TA de Versailles. Jugement du 5 mai 2025, n° 2406841

Un homme reconnu prioritaire par la commission de médiation **ne s'est vu proposer aucun logement depuis sa reconnaissance au titre du DALO**. Une ordonnance d'injonction à l'encontre du préfet des Yvelines, avec astreinte de 500 euros par mois de retard, est prononcée par le TA de Versailles le 27 juin 2024.

Par une requête, **le préfet des Yvelines a demandé la liquidation de l'astreinte prononcée à l'encontre de l'Etat au motif d'une incohérence des localisations des secteurs demandés**. En effet, au renouvellement de sa demande de logement social le 28 juin 2024, **M. a sélectionné des communes hors des Yvelines** en indiquant qu'il acceptait que sa demande soit élargie à d'autres villes ou quartiers proches de ses choix de localisation.

Le TA de Versailles rejette la requête du préfet au motif des dispositions du [II de l'article L. 441-2-3 du CCH](#) qui précisent que, dans la région Ile-de-France, **le législateur a entendu rendre interdépartementale la gestion des suites à donner aux décisions positives des commissions de médiation**.

RAPPORTS LOCATIFS

EXPULSIONS DOMICILIAIRES

Sursis à statuer dans l'attente de l'aboutissement des démarches de régularisation de la situation administrative du locataire

TP de Tourcoing, juge des contentieux de la protection. Jugement du 14 avril 2025, n° RG 24/08006

Du fait de plusieurs loyers restés impayés, la société bailleuse a adressé un commandement de payer à sa locataire. Ainsi, la société bailleuse a fait assigner sa locataire devant le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Tourcoing pour la constatation de l'acquisition du jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement, et subsidiairement le prononcé de la résiliation du bail et l'expulsion immédiate de la locataire avec si besoin le concours de la force publique. Toutefois, la locataire invoque un sursis à statuer devant le juge.

En effet, comme la locataire s'est vue refuser le renouvellement de son titre de séjour, elle est dans l'attente de la régularisation de sa situation administrative et ne perçoit plus aucun revenu. Le juge sur le fondement des dispositions législatives relatives au **sursis à statuer** ([article 378](#) et [article 379](#) du code de procédure civile), considère que le résultat de la procédure administrative en cours est de nature à avoir une incidence directe sur la solution du litige et, il convient, « pour une bonne administration de la justice » de sursoir à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure administrative diligentée.

Expulsion illégale : réintégration du locataire et dommages intérêts pour préjudice morale

TJ de Créteil, juge des contentieux de la protection. Ordonnance du 10 juillet 2025, n° 12-25-000206

Le juge des référés se prononce sur la demande de **réintégration d'un locataire expulsé illégalement** ([articles L 411-1 et suivants](#) du code des procédures civiles d'exécution). Le requérant a été expulsé en l'absence d'autorisation et dans des conditions violentes : remplacement des serrures et confiscation des effets personnels. De plus, le même jour de son expulsion, le bailleur a conclu un contrat de **bail frauduleux avec un nouvel occupant du logement afin de faire obstacle à sa réintégration**.

Le juge rappelle son office en matière de référé notamment sur ses pouvoirs d'injonctions au titre des [articles 834](#) et [835](#) du code de procédure civile. Le juge constate un trouble manifestement illicite à l'ordre public des dispositions sur les rapports entre bailleurs et locataires ([loi du 6 juillet 1989](#)) et ordonne la réintégration du requérant avec astreinte.

Au sujet du nouvel occupant, le juge estime que la « concomitance de la signature de ce nouveau contrat avec la reprise des lieux par voie de fait laisse, [...] planer un doute raisonnable sur la réalité de l'existence de ce contrat de bail. », particulièrement car le nom sur la boîte aux lettres n'a pas été remplacé, et que le local tel qu'il aurait été repris était dans un état nécessitant des travaux de réparations dont la prise en charge est par ailleurs imputée au demandeur.

En outre, le juge reconnaît pour le locataire, un **préjudice moral** « indubitablement causé » par le comportement de la bailleuse notamment du fait de la violence et de la soudaineté de son éviction, ainsi que des humiliations des messages qui ont accompagné cette voie fait. Elle est donc condamnée à verser **2000 euros à ce titre**.

Octroi de dix mois de délais pour quitter les lieux en raison de la vulnérabilité du sous locataire

TJ de Toulouse. Ordonnance de référé du 5 septembre 2025, n° RG 25/01398

Une société civile immobilière (SCI), conclut en 2014 un **bail avec une association locataire**, laquelle mettait les locaux à disposition de M. X. L'association met fin au bail à la suite de sa liquidation judiciaire, la résiliation étant validée par le mandataire liquidateur. M.X continue d'occuper les lieux alors que le bail est résilié.

La SCI assigne M. X devant le juge des référés au fondement de l'**atteinte manifestement illicite à son droit de propriété**, sollicitant la reconnaissance de l'occupation sans titre, l'expulsion et le paiement d'une indemnité d'occupation. M. X ne conteste pas sa situation, mais **demande un délai pour quitter les lieux**, invoquant son âge et son état de santé.

Le juge des référés **accueille la demande d'expulsion**, constatant que l'**occupation constitue un trouble manifestement illicite**, et accorde une **indemnité** pour contrepartie d'occupation du bien sans titre, à hauteur 387,65 € par mois jusqu'au départ effectif.

Néanmoins, il **accorde à M. X un délai pour quitter les lieux** sur le fondement des articles [L.412-3](#) et [L.412-4](#) du Code des procédures civiles d'exécution, qui permettent d'accorder un délai aux occupants lorsque le relogement ne peut se faire dans des conditions normales, sauf en cas d'entrée illégale ou de menace de voie de fait.

En l'espèce, M. X **n'est pas entré illégalement** dans le logement et sa **mauvaise foi n'est pas établie**. Compte tenu de son **âge**, de ses **difficultés de relogement** et de son **état de santé précaire**, le juge lui **accorde un délai de dix mois** pour libérer les lieux, à l'issue duquel une expulsion forcée pourra être mise en œuvre en cas de non-exécution.

Annulation d'un commandement de quitter les lieux par le juge de l'exécution

TJ de Lyon, juge de l'exécution. Jugement du 30 septembre 2025, n° RG 25/05636

Par un jugement en date du 29 novembre 2024, le juge des contentieux de la protection du TJ de Lyon a accordé un échéancier aux locataires faisant face à une dette locative. Il précise qu'en cas de non-respect des mensualités spécifiées, le bail sera résilié de plein droit.

En mai 2025, le bailleur, prétextant une irrégularité dans les mensualités versées a délivré un commandement de quitter les lieux au locataire. Ce dernier a saisi le juge de l'exécution contestant la procédure d'expulsion.

Sur le fondement des dispositions relatives à la procédure d'expulsion ([article L 411-1](#) et suivants du code des procédures civiles d'exécution) et de la charge de la preuve de l'exécution d'une obligation ([article 1353](#) du code civil), le juge rappelle que **les jugements précités ne constituent des titres exécutoires pouvant fonder une mesure d'expulsion qu'à la condition que les délais de paiement tels que fixés n'aient pas été respectés.**

Or en l'espèce, le locataire avait réglé au total **une somme supérieure à la somme dont il devait s'acquitter** en application des jugements précités. Ainsi, même si pour le mois d'avril 2025 le locataire a réglé une somme inférieure à celle dont il était tenu de régler, cela est compensé par les surplus réglés les mois précédents. Par conséquent, le bailleur ne pouvait pas mettre en demeure le locataire de régler les échéances et loyers impayés du mois d'avril 2025, cette mise en demeure irrégulière ne peut donc fonder le commandement de quitter les lieux qui est nul.

L'appréciation de la bonne foi dans la contestation de la procédure de surendettement de dettes de loyers

TJ de Nancy, juge en matière de surendettement. Jugement du 25 juillet 2025, n° RG 24/00048

M. D., locataire expulsé et en **situation de surendettement**, fait face à une dette locative. Bien que ce dernier ait auparavant bénéficié d'un plan de surendettement, la commission de surendettement a déclaré recevable la nouvelle demande de M. D. Toutefois, son bailleur, créancier des loyers non honorés conteste cette recevabilité au titre de [l'article L 711-1](#) du code de la consommation, estimant que M. D. est de **mauvaise foi**. Le juge se prononce ainsi sur l'appréciation de la notion de mauvaise foi.

Pour apprécier la bonne foi du débiteur, le juge rappelle l'application du principe selon lequel la **bonne foi est toujours présumée** et qu'il appartient à celui qui se prévaut de la mauvaise foi du débiteur d'en rapporter la preuve ([article 2274](#) du code civil). Il exclut la caractérisation de la mauvaise foi du débiteur du seul fait de **l'augmentation d'une dette** en cours de procédure, mais aussi du seul fait pour un locataire de **ne pas honorer le paiement des loyers**. De plus, le seul fait que le débiteur ait déjà bénéficié d'un plan de surendettement n'exclut pas la faculté de recourir à une seconde procédure et ne peut être retenu au titre de la mauvaise foi.

En outre, le juge se fonde sur **l'élément intentionnel du débiteur**, un fondement nécessaire pour établir si le débiteur s'est soustrait à ses obligations par déloyauté alors que ses moyens lui permettaient de les honorer. De ce fait, la mauvaise foi de M.D. n'est pas caractérisée par la société bailleuse qui n'établit pas que ce dernier ait sciemment créé une situation de surendettement pour échapper à ses obligations. Ainsi, M.D. est recevable à bénéficier d'une procédure de surendettement.

ENCADREMENT DES LOYERS

Application de l'encadrement des loyers aux « résidences services » et rejet de l'application de la TVA au locataire

Tribunal judiciaire de Paris, pôle civil de proximité. Jugement du 7 mars 2024, n° 23/07848

Mme C a conclu le 5 avril 2022 un bail pour la location d'un logement meublé, dans une résidence avec services. A la suite de la sollicitation de la commission de conciliation puis d'un conciliateur en justice, Mme C a introduit une requête en justice contestant les montants des loyers et des charges prévus dans le bail. En effet, le bail, expressément soumis à la [loi du 6 juillet 1989](#), fixe un loyer mensuel de 1004 euros TTC¹ et prévoit un forfait de charges de 145 euros TTC.

Ces montants TTC fixés par la société bailleusesse comprennent l'application de la TVA qui serait justifiée par **l'exception à l'encadrement des loyers** de la localité du logement pour les locations de locaux meublés consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement remplissant les conditions de prestations para-hôtelières, à savoir, les résidences de services ([article 140](#) de la loi du 23 novembre 2018, [c du 4° de l'article 261 D](#) du code général des impôts).

Le juge admet - du fait de motifs légitime d'espèce - la recevabilité de la demande de Mme C, malgré le fait que cette dernière n'ait pas pu avoir recours à un conciliateur de justice au titre de l'[art 750-1](#) du code de procédure civile. Bien que le juge judiciaire rejette sa compétence pour trancher l'assujettissement à la TVA - car cela relève du juge administratif -, il considère qu'en tant que juge des contentieux de la protection, il est compétent pour statuer sur **la licéité du loyer et des charges locatives facturées** au locataire.

Concernant le montant du loyer, le juge rejette l'application de la taxe de la TVA dans le prix du loyer car elle ne correspond pas à une charge locative récupérable sur le locataire. De plus, en l'espèce la location est consentie à un particulier et non à l'exploitant d'hébergement, le bail n'est donc pas concerné par le [4° du c de l'article 261 D](#) du CPI. Ainsi, le bail est soumis au **dispositif d'encadrement des loyer** applicables à la localité d'espèce, qui fixe le loyer de référence majoré (loyer plafond) au montant de 912,50 euros, un prix excédé par le loyer de 1004 euros consentie à Mme C. Le juge admet donc la restitution à Mme C du trop-perçu de loyer.

Concernant le montant des charges, le juge rejette l'application de la taxe de la TVA car cela reviendrait pour le bailleur à faire un bénéfice sur la TVA, or « **le bailleur n'est pas censé pratiquer une marge sur les charges locatives** ». En effet, le forfait de charge ([article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989](#)) permet au bailleur de récupérer les charges locatives d'un logement meublé occupé aux fins de résidence principale, en contrepartie notamment des services rendus liés à l'usage du logement et des dépenses courantes. Or, les charges locatives récupérées sur le locataire en vertu de l'[art 23 de la loi de 1989](#) sont nécessairement des dépenses TTC, ainsi, le bailleur ne peut soumettre le locataire à une

¹ Toutes taxes comprises.

nouvelle taxe fondée sur la TVA que lui ont facturées les prestataires de services alors qu'il l'a déjà récupérée auprès du locataire.

Par ce contrôle de l'encadrement des loyers, le juge reconnaît le droit de Mme C à la restitution d'un trop perçu d'un montant de **1830 euros** au titre de la somme excédant le loyer, auquel s'ajoute un montant de **460 euros** au titre des charges. En l'espèce, le juge rejette la qualification d'un abus de la part du bailleur pouvant donner naissance à une dette de dommages-intérêts.

L'application de l'encadrement des loyers face au principe de liberté contractuelle : le cas d'une sous-location

Tribunal judiciaire de Paris, pôle civil de proximité. Jugement du 8 mars 2024, n° 23/08720

Dans cette affaire est en cause la qualification de la destination d'un bail de sous-location pour déterminer sa soumission ou non à l'encadrement des loyers et des règles concernant les charges récupérables conformément à la [loi du 6 juillet 1989](#).

Une SAS (Société par Actions Simplifiées), exerçant une activité d'administrateur de biens a reçu, par un bail, un logement dont la destination contractuelle était **exclusivement la sous-location en meublé à usage d'habitation**. La société, locataire principal, a conclu un bail en colocation avec M. O. pour une chambre meublée de cet appartement. Toutefois, M. O. soutient l'existence d'un montage frauduleux, conteste la qualification du bail et estime que les montants des loyers et charges ne respectent pas les dispositions de la loi du 6 juillet 1989, ainsi il exige le remboursement des sommes trop perçues.

Le juge se fonde sur [l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989](#), pour déduire le **principe selon lequel le locataire principal ne peut conférer à son sous-locataire plus de droits qu'il n'en dispose lui-même**. Ainsi, puisque le bail principal est consenti à une personne morale, il n'est pas soumis à la loi du 6 juillet 1989 mais à la **liberté contractuelle** et aux seules dispositions du code civil. De ce fait, le locataire principal ne pouvait pas conférer à M. O. les droits résultants de la loi du 6 juillet 1989 auxquels lui-même n'était pas soumis. Toutefois, les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 interdisaient à la société de sous-louer les locaux à usage de résidence principale, tel qu'est le cas pour le bail de colocation de M. O.

Puisque soumis à la liberté contractuelle et aux dispositions du code civil, le juge rappelle le **principe selon lequel les contrats doivent être formés de bonne foi** ([article 1104](#) du Code civil). Ainsi, il retient « qu'en consentant à titre d'habitation principale un bail ne prenant en considération ni le plafonnement des loyers, ni les règles impératives de récupération des charges locatives ou de fixation du forfait de charges, sans informer le sous-locataire de la nature exacte de ses droits sur le bien et dans le but manifeste de détourner cette législation d'ordre public, la SAS a manqué à son obligation de bonne foi ». De ce fait résulte un **préjudice** pour M. O. en raison de la méconnaissance de la législation portant sur l'encadrement du louer applicable dans la localité, ainsi que sur les règles impératives concernant les charges récupérables.

Le juge condamne ainsi la SAS à payer à M. O. une somme de 5000 euros au titre de **dommages et intérêts**, correspondant aux charges et loyers trop perçus.

TROUBLE DE JOUISSANCE ET DE VOISINAGE

Obligation de délivrance et de jouissance des biens loués : une obligation continue et exigible pendant toute la durée d'un bail commercial

Cour de cassation, 3ème Chambre civile. Arrêt du 10 juillet 2025, n° 23-20.491

Dans cette affaire, une société locataire assigne son bailleur en résiliation du bail et en indemnisation pour manquement du bailleur à son **obligation de délivrance et de jouissance paisible** des biens loués.

En l'espèce le bail commercial avait pour objets : un terrain, des hangars et des bureaux à usage d'exploitation forestière, négoce de bois d'œuvre. Pour autant, le bailleur avait construit un hangar et un parking loués à un tiers, ce qui empêchait l'accès au requérant des bâtiments dont il était locataire.

S'estimant lésé, le locataire a assigné le bailleur en résiliation du bail et en indemnisation. Par un arrêt du 17 mai 2023, la Cour d'appel de Colmar a déclaré irrecevable car prescrite **l'action en résiliation du bail aux torts du bailleur**, en estimant que le délai de prescription de cette action court à compter du jour de la connaissance de la réduction de la surface louée et de la difficulté à accéder au hangar. Pour rappel, les actions personnelles ou mobilières telle que l'action en résiliation d'espèce, relèvent du délai de prescription de 5 ans de droit commun ([article 2224](#) du code civil).

La Cour va préciser cette notion et le point de départ du délai de prescription. Sur le fondement des [articles 1709, 1719](#) et [2224](#) du code civil, la Cour statue que les **obligations continues du bailleur** sont exigibles pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance du manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer l'action en résiliation du bail. En l'espèce, la Cour relève la continuité du manquement à l'obligation de délivrance et casse la décision de la Cour d'appel pour erreur de droit. Ainsi, le point de départ du délai de prescription ne peut commencer à courir qu'à compter de la cessation du manquement imputé au bailleur.

DROIT DES HABITANTS DE TERRAIN ET DE SQUATS

OCCUPATION D'UN TERRAIN SANS TITRE

Arrêt de l'exécution provisoire d'une ordonnance en attendant la décision de la Cour d'appel en raison des conséquences manifestement excessives de l'expulsion de ce lieu habité pour les habitants

CA de Toulouse. Ordonnance du 24 juillet 2025, n° RG 25/000087

Une société civile immobilière (SCI) est propriétaire d'un terrain occupé par plusieurs familles, qui fait ensuite l'objet d'une **convention de mise à disposition** conclue en 2010 avec la commune de Toulouse pour l'accueil de personnes en grande précarité. En 2024, la **commune décide de la fermeture du site**, les occupants sont sommés de quitter les lieux.

Par ordonnance du 3 juin 2025, le **juge des référés ordonne leur expulsion**. Les occupants saisissent la première présidente de la cour d'appel sur le fondement de l'article [514-3](#) du code de procédure civile, afin d'obtenir **l'arrêt de l'exécution provisoire de l'ordonnance d'expulsion**.

La cour rappelle que l'arrêt de l'exécution provisoire suppose **un moyen sérieux d'annulation ou de réformation** du jugement attaqué **et** l'existence d'un **risque de conséquences manifestement excessives**.

La cour écarte les fins de non-recevoir soulevées, précisant que l'exécution provisoire de plein droit en référé rend inopérant le défaut de contestation initiale des parties. Elle retient par ailleurs l'intérêt à agir des demandeurs, justifié tant par l'obligation contractuelle de remise en état incombant à la commune que par le droit de propriété de la SCI.

En revanche, le **moyen tendant à qualifier les parcelles de « lieu habité »** au sens de l'article [L412-1](#) du Code des procédures civiles d'exécution est **retenu comme constituant un moyen sérieux de réformation**. Cette qualification, établie par l'occupation prolongée, les aménagements techniques et les démarches de co-construction, implique l'octroi de **délais pour quitter les lieux**. La Cour constate également des **conséquences manifestement excessives**, tenant à la vulnérabilité des occupants, au risque de nomadisme, de déscolarisation, et à la rupture de l'accompagnement social.

Par ces motifs, le **juge arrête l'exécution provisoire de l'ordonnance**, suspendant ainsi l'exécution de la mesure d'expulsion et permettant le maintien dans les lieux des occupants jusqu'à l'issue de la procédure d'appel.

DROIT A L'EAU

Suspension d'une décision refusant l'accès à un point de raccordement à l'eau potable pour des sites d'habitat précaire

TA de Caen, juge des référés. Ordonnance du 11 décembre 2023, n° 2303040

Des personnes vivant dans un **bidonville**, ainsi que l'association « Vents contraires », ont saisi le juge des référés afin d'**obtenir la suspension d'une décision** du 1er septembre 2023 par laquelle le **maire adjoint de Caen a refusé l'installation d'un point de raccordement à l'eau potable**. La commune a justifié ce refus par l'existence d'un accès à l'eau via un accueil de jour (qui propose cependant des **horaires limités**).

La saisine du TA repose sur la nécessité de garantir un accès continu à l'eau, comme prévu par les dispositions de l'article [L. 1321-1 A du Code de la santé publique](#), ainsi que sur le doute sérieux quant à la compétence du signataire de la décision attaquée aux termes de l'article [L. 2212-1 du code général des collectivités territoriales](#).

Le 11 décembre 2023, le **juge des référés suspend l'exécution** de la décision refusant la mise à disposition d'un point d'accès à l'eau potable et **enjoint à la commune de Caen de réexaminer la demande dans un délai de huit jours**.

PROCEDURE D'EVACUATION DE SQUATS DE DOMICILE ET LOCAUX D'HABITATION

Annulation d'une décision suspendant un arrêté basé sur l'article 38 de la loi DALO : l'absence d'examen de la situation personnelle des habitants a été entravée de leur fait

Conseil d'État, 5ème chambre. Décision du 16 juillet 2025, n° 502573

Plusieurs personnes **occupent sans droit ni titre** un immeuble appartenant à la commune de Ouistreham. Sur le fondement de [l'article 38 de la loi DALO](#), le **préfet du Calvados prend un arrêté de mise en demeure** enjoignant aux occupants de quitter les lieux dans un **délai de sept jours**, sous peine d'**évacuation forcée**.

Plusieurs associations ainsi que certains occupants saisissent le tribunal administratif en **référé-suspension**.

Le tribunal administratif fait droit à la demande et **suspend l'exécution de l'arrêté**, estimant qu'il existe un **doute sérieux quant à sa légalité**, au motif que le préfet n'aurait pas pris en considération la situation personnelle et familiale des occupants².

Le ministre de l'Intérieur se **pourvoit alors en cassation** contre cette ordonnance, estimant que le tribunal a dénaturé les pièces du dossier. Il fait valoir que la préfecture avait sollicité

² TA de Caen, juge des référés. Ordonnance du 5 mars 2025, n° [2500365](#).

une **évaluation de la situation des occupants**, à laquelle l'association avait répondu, et que les intéressés avaient eux-mêmes **entravé « par leur attitude agressive et la présence sur les lieux d'un chien de garde, toutes investigations plus approfondies »**.

Le Conseil d'Etat considère que le **ministre est fondé, pour ce motif**, à demander l'annulation de l'ordonnance. Il estime en effet, qu'**aucun des moyens invoqués** à l'appui de la demande de suspension n'est, en l'état de l'instruction, **propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté**. Dès lors, la **condition du référé-suspension** tenant à **l'existence d'un doute sérieux**, posée par l'article [L.521-1](#) du Code de justice administrative, **fait défaut**, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur l'urgence.

Par ces motifs, le Conseil d'Etat **annule l'ordonnance** du juge des référés et **rejette la demande de suspension** de l'arrêté litigieux.

PRESTATIONS SOCIALES

L'obligation de remise de quittance même après la délivrance d'un congé-reprise : l'intérêt à agir de l'occupant afin de percevoir son allocation logement

CA de Paris, pôle 1, chambre 8. Arrêt du 12 septembre 2025, n° RG 24/20069

Dans cette affaire, un **bailleur refusait de transmettre à son locataire les quittances de loyers et indemnités d'occupation** pour les années 2023 et 2024, sur le motif que ce dernier ne serait plus locataire du fait de l'acte du 15 avril 2022 qui signifie à son locataire un congé pour reprise³ du bien pour l'habiter. Néanmoins, l'absence ou le retard de communication des reçus de paiement de ses loyers faisaient obstacle à la perception de **l'allocation de logement** par l'occupant. Or le bailleur est tenu de transmettre gratuitement une quittance ou un reçu au locataire ou occupant de bonne foi qui en fait la demande ([article 21 de la loi du 6 juillet 1989](#), [article 11 de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977](#)). Par une ordonnance de référé du 13 novembre 2024, le juge enjoint au bailleur de transmettre à son locataire l'attestation annuelle de loyer et les quittances sous astreinte.

C'est à l'occasion d'un appel formé à l'encontre de cette ordonnance de référé, que la CA de Paris se prononce d'une part, sur l'intérêt à agir d'un locataire dans le cas de congé pour reprise, et d'autre part, sur l'atteinte aux droits sociaux du requérant, en l'espèce de l'allocation de logement.

Le juge considère l'existence d'un intérêt à agir car le congé pour habitation ne fait pas obstacle à la caractérisation dans les faits d'une occupation des locaux et du paiement des sommes dues en contrepartie. Ainsi, **le défendeur est resté locataire après la délivrance du congé pour habiter, ce qui lui donne qualité et intérêt à agir afin d'obtenir la remise de quittances de loyer et/ou indemnité d'occupation.**

L'obstacle à la perception de l'allocation logement du fait de l'absence ou du retard de communication de la preuve des paiements effectués est constitutive d'un **trouble manifestement illicite**. Ainsi, l'occupant est autorisé à demander qu'il y soit mis un terme, et le juge est en droit d'enjoindre au bailleur de transmettre à l'occupant les quittances ou reçus passés et les attestations annuelles de l'année 2023 et 2024 ainsi que celle de l'année 2025, avec astreinte.

³ Le congé pour reprise est une procédure légale qui permet au bailleur de récupérer le logement du locataire pour l'habiter et qui a pour effet de mettre fin au contrat de location existant et oblige l'occupant à quitter le logement.