

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY

Immeuble l'Européen - Hall A
1 Promenade Jean Rostand
4^{ème} étage
93009 BOBIGNY CEDEX

Téléphone : 01 48 96 11 10
Télécopie : 01 48 96 07 52
@ : civil.tj-bobigny@justice.fr

REFERENCES : N° RG 25/10589 - N° Portalis
DB3S-W-B7J-35JK

Minute : 26/417

Monsieur T
Représentant : Me Anne CAILLET, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 172

C/

Monsieur C
Représentant : Me David LEVY, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : BOB 95

Nullité copie vente
Travaux
D1

Exécutoire, copie, dossier
délivré à :
Me Anne CAILLET

Copie délivrée à :
Me David LEVY

Le 20 Mars 2026

AUDIENCE CIVILE

Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

Jugement rendu et mis à disposition au greffe du tribunal judiciaire
en date du 20 Mars 2026;

par Madame Marie DE LESSEPS, en qualité de juge des contentieux
de la protection assistée de Monsieur Yazid HAMMAOUI, greffier
;

Après débats à l'audience publique du 26 janvier 2026 ;

ENTRE DEMANDEUR(S) :

Monsieur T, demeurant rue Moissan - 93130
NOISY LE SEC
comparant en personne assisté de Me Anne CAILLET, avocat au
barreau de SEINE-SAINT-DENIS

D'UNE PART

ET DÉFENDEUR(S) :

Monsieur C, demeurant rue du Gué
94240 L'HAY LES ROSES
représenté par Me David LEVY, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS

D'AUTRE PART

EXPOSE DU LITIGE

Par acte sous seing privé en date du 22 octobre 2007, M. [redacted] C [redacted] a donné bail à Mme [redacted] V [redacted] portant sur un logement individuel non meublé situé 17 rue Moissan à NOISY LE SEC (93130) pour un loyer mensuel de 1000 euros, avec une clause expresse de remise en l'état des peintures de la maison par la locataire entraînant une gratuité de 2000 euros sur le loyer échelonnée en quatre mois. M. Garry TREIL s'est porté caution selon mention de l'acte de bail.

Selon ordonnance de conciliation du 5 juillet 2018, le juge aux affaires familiales a attribué la jouissance du logement situé [redacted] rue Moissan à NOISY LE SEC (93130) à M. [redacted] T [redacted], dans le cadre de la procédure de divorce entre Mme [redacted] V [redacted] épouse T [redacted] et M. [redacted] y T [redacted].

Par acte de commissaire de justice en date du 12 janvier 2023, un commandement de payer les loyers visant la clause résolutoire a été délivré à M. [redacted] T [redacted] portant sur la somme principale de 4956,56 euros.

Le 27 juin 2023, l'ADIL de Seine Saint Denis a rendu un rapport « RSD – Décence » mettant en évidence des désordres et préconisant des travaux.

L'ordonnance en référé du 5 avril 2024 a constaté l'acquisition de la clause résolutoire à la date du 12 mars 2023, condamné M. [redacted] T [redacted] verser à titre provisoire à M. [redacted] C [redacted] la somme de 4989,80 euros au titre des loyers et indemnités d'occupation arrêtés au 1^{er} février 2024 avec intérêt au taux légal à compter du 1^{er} février 2024, accordé des délais de paiement de 170 euros par mois suspendant la clause résolutoire, condamnant M. [redacted] y T [redacted] au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au loyer en cours outre les charges et indexable, débouté les parties des demandes plus amples ou contraires, et condamné M. [redacted] T [redacted] L au paiement des dépens et de la somme de 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Par acte d'huissier en date du 14 mai 2024, signifié à étude, la personne présente refusant de recevoir l'acte, M. [redacted] C [redacted] a fait signifier à M. [redacted] y T [redacted] l'ordonnance de référé du 5 avril 2024.

Le 27 juin 2024, l'ADIL de Seine Saint Denis a rendu un second rapport « RSD – Décence » mettant en évidence des désordres et préconisant des travaux.

Par arrêté municipal de mise en sécurité en procédure urgente du 18 avril 2024, le maire de NOISY LE SEC a mis en demeure M. [redacted] C [redacted] de réaliser divers travaux dans un délai de 15 jours portant sur le pavillon situé 17 rue Moissan à NOISY LE SEC, entraînant une deuxième visite de contrôle le 8 novembre 2024.

Par acte de commissaire de justice en date du 26 novembre 2024, M. [redacted] T [redacted] L a fait réaliser un procès-verbal de constat portant sur le logement situé 17 rue Moissan à NOISY LE SEC.

Par acte de commissaire de justice en date du 29 avril 2025, M. [redacted] C [redacted] a fait délivrer à M. [redacted] y T [redacted], un congé pour vente, portant effet au 31 octobre 2025 et proposant une offre de vente du logement à 300 000 euros

Par acte de commissaire de justice en date du 5 août 2025, M. [redacted] T [redacted] a fait assigner M. [redacted] C [redacted] devant le juge des contentieux de la protection de la chambre de proximité de BOBIGNY, aux fins de :

- Déclarer recevable M. () y T. à réaliser les travaux listés dans l'assignation à
- A titre principal, enjoindre M. : C) à réaliser les travaux listés dans l'assignation à laquelle il sera référé, sous astreinte de 100 euros par jour de retard,
- A titre subsidiaire, ordonner une expertise concernant les éléments listés dans l'assignation à laquelle il sera référé,
- En tout état de cause,
 - o Autoriser M. TI à suspendre intégralement le paiement des loyers jusqu'à mise en conformité du logement, constatée par commissaire de justice aux frais du bail, ou subsidiairement réduire le montant du loyer à 50 euros mensuels,
 - o Enjoindre M. C) à de pourvoir à l'hébergement de son locataire jusqu'à complète réalisation des travaux,
 - o Constater le caractère frauduleux du congé pour vendre en date du 29 avril 2025,
 - o Déclarer le congé pour vendre nul et de nul effet,
 - o Condamner M. le C) à au paiement des sommes suivantes :
 - 49 881 euros au titre du préjudice de jouissance,
 - 2000 euros au titre du préjudice résultant de la délivrance du congé frauduleux,
 - 4000 euros au titre du préjudice moral,
 - 1230,34 euros au titre du trop-perçu du loyer,
 - o Fixer le montant du loyer à 1000 euros par mois conformément au bail à compter de la complète réalisation de travaux de mise en conformité,
 - o Ordonner la compensation des créances réciproques,
 - o Constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire n'étaient pas réunies au 13 mars 2023 et qu'en conséquence le bail s'est poursuivi depuis cette date,
 - Subsidiairement constater que les délais accordés par le juge des référés ont été respectées, que la dette est soldée par le jeu de la compensation et que la clause résolutoire est réputée n'avoir jamais produit d'effet,
 - o Condamner M. : C) à verser à M. () y T. la somme de 2000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
 - o Condamner M. e C) à R aux dépens.

Aux termes de son assignation, M. y T. se prévaut du caractère indécent du logement, en application des articles 1719 à 1721 du code civil et 6 de la loi du 6 juillet 1989, ainsi que des articles 2, 3 et 5 de l'arrêté du 30 janvier 2002, s'appuyant à ce titre sur les rapports de l'ADIL des 27 juin 2023 et novembre 2024, le procès-verbal établi par commissaire de justice en date du 26 novembre 2024 et l'arrêté municipal de mise en sécurité du 17 avril 2025. Ces éléments fondent également la demande de travaux de mise en conformité, et celle subsidiaire d'expertise.

Concernant les demandes indemnitaires, il invoque un préjudice de jouissance, fixé à 75% des loyers des trois années précédant la première demande devant le juge des référés le 2 février 2024. Il allègue également un préjudice tiré de la délivrance du congé pour vente qu'il considère comme manifestement frauduleux en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 puisque celui-ci a été délivré deux semaines après l'arrêté municipal de mise en sécurité du 17 avril 2025 ayant suspendu le bail jusqu'à réalisation des travaux et mainlevée de l'arrêté ; il conteste également le caractère réel et sérieux de ce congé (prix élevé). Il invoque enfin un préjudice moral au regard des conditions de vie dégradantes du locataire, handicapé à plus de 80% selon la MDPH, et de son fils mineur.

Il conteste également les révisions de loyer sur le fondement de l'article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989, sollicitant le remboursement des trop-perçus de loyer résultant de révisions non justifiées en novembre 2022,

2023 et 2024, le logement n'étant pas classé entre A et E, et la fixation du loyer à 1000 euros, comme prévu par le bail initial. Concernant l'acquisition de la clause résolutoire, il est demandé la compensation des créances réciproques, notamment de l'indemnisation du préjudice de jouissance et des impayés de loyer, à la date du commandement de payer, et donc à l'expiration du délai des deux mois, et subsidiairement après les délais suspensifs accordés par l'ordonnance de référé.

Par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2025, le Préfet de Seine-Saint-Denis a enjoint M. I C. R de réaliser des travaux listés dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'arrêté, en l'absence des occupants dont l'hébergement est à la charge du propriétaire

Après un renvoi contradictoire, le dossier est appelé et retenu à l'audience du 26 janvier 2026.

M. Y T, assisté, a maintenu les demandes dans les termes de son assignation et s'est référé à ses conclusions écrites visées à l'audience. Il a indiqué contester l'expulsion ordonnée en référé en raison des désordres relevés dans le logement, entraînant la conservation des APL par la CAF mais également deux arrêtés d'insalubrité. Il a estimé son préjudice de jouissance à 100% du loyer et fait état du caractère inhabitable des pièces à l'étage du logement. Concernant le congé pour vente, il a indiqué que celui-ci avait été délivré suite aux arrêtés et constitue donc des représailles, ajoutant qu'aucune démarche n'a été entamée pour vendre le logement. Concernant les travaux invoqués par le bailleur, il a précisé n'avoir été aucunement informé des modalités de ceux-ci.

Aux termes de ses conclusions, M. T sollicite, outre les demandes déjà formulées dans l'assignation, le rejet des demandes de M. le C, l'ajout de certains postes de travaux, la condamnation au paiement de 76 740 euros au titre du préjudice de jouissance et la fixation du loyer à 500 euros par mois compte tenu du bail et du caractère impropre de l'habitation de la moitié des pièces principales à compter de la complète réalisation des travaux de mise en conformité.

Il se prévaut de l'arrêté d'insalubrité du 10 novembre 2025 pour souligner le caractère indécent du logement loué et le relogement des locataires durant les travaux. Il invoque également le caractère frauduleux du congé pour vente, au regard du prix excessif vu la vétusté du logement, de l'absence de diligence postérieure en vue de vendre le logement et du caractère incomplet de la description du logement dans le congé pour vente. Concernant l'acquisition de la clause résolutoire, il considère que le bailleur a invoqué de mauvaise foi la clause résolutoire, en violation de l'article 1104 du code civil, puisque l'absence de paiement des loyers est due aux désordres invoqués.

M. le C R, représenté, s'est également référé à ses conclusions écrites déposées et visées à l'audience. Il a exposé que le bail d'habitation date de 2007 et a concerné initialement Mme V. N., ex-épouse du demandeur à qui la jouissance du logement a été attribuée dans le cadre du divorce en 2008. Il a affirmé n'avoir jamais reçu de doléances du locataire jusqu'en 2018, à compter du commandement de payer. Concernant le premier rapport de l'ADIL, il a indiqué que M. T a été débouté de ses demandes dans l'ordonnance en référé rendue le 5 avril 2024, n'ayant pas apporté la preuve de l'entretien du logement, contrairement au propriétaire qui avait fourni les preuves des travaux effectués ; il a ajouté que M. Y T était difficilement joignable pour les travaux. Concernant le deuxième rapport de l'ADIL, il s'est prévalu des travaux effectués, objectivés par les factures fournies. Il a reconnu l'existence des deux arrêtés de mise en sécurité mais a argué de la prise en charge immédiate des travaux par le propriétaire, pour un montant total de 36 000 euros. Il a précisé que le congé pour vendre avait été délivré dans les formes.

Aux termes de ses conclusions, il sollicite :

- Le rejet de l'intégralité des demandes M. y T ,
- Le constat que les délais de paiement suspensifs impartis par le juge des référés n'ont pas été respectés et que la clause résolutoire est acquise,
- La validation du congé pour vente délivré le 29 avril 2025,
- Le constat que M. Tl est désormais occupant sans droit ni titre,
- L'expulsion de M. y T , et de tout occupant de son chef, des lieux concernés avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est,
- L'application des articles 65 et 66 de la loi du 9 juillet 1991 au sort des meubles meublants,
- La condamnation au paiement de la somme de 170 euros au titre du loyer d'avril 2025,
- La condamnation au paiement du loyer à compter du mois de juillet 2025 jusqu'à libération effective des lieux,
- Le rappel de l'exécution provisoire du présent jugement,
- La condamnation au paiement de la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- La condamnation aux entiers dépens.

M. e Cc soutient que M. Tl a reconnu lui-même des difficultés financières, expliquant en premier lieu l'absence de paiement des loyers. Il se prévaut également de nombreux travaux réalisés, immédiatement après les injonctions des différents rapports de l'ADIL, n'étant pas mis en demeure par le locataire. Il invoque également les désordres créés par M. ~~XXXXXXXXXX~~ (absence d'aération, accumulation de déchets et d'encombrants, convecteur électrique détaché, etc.) Il fait également état des travaux réalisés suite aux arrêtés municipal et préfectoral de 2025, sollicitant ainsi le rejet des demandes d'injonction de travaux et subsidiairement d'expertise et les demandes indemnitaires.

Il affirme que M. y T a cessé de régler les loyers à compter de l'arrêté du 17 avril 2025, alors que le paiement n'est suspendu qu'à compter du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté, soit de mai 2025. En raison de ce défaut de paiement, il souligne que les délais suspensifs n'ont pas été respectés et que la clause résolutoire est donc acquise. Il considère enfin que le congé pour vendre est régulier en la forme et justifié au fond, en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, affirmant que l'obligation de réaliser des travaux issue de l'arrêté du 17 avril 2025 n'empêche pas le bailleur de donner congé et que la suspension des loyers ne prenait effet qu'en mai 2025. Il ajoute enfin que M. y T est déchu de tout titre d'occupation depuis le 31 octobre 2025 selon l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989.

L'affaire a été mise en délibéré au 20 mars 2026 par mise à disposition au greffe du tribunal.

MOTIFS DE LA DECISION

I. Sur le caractère indécent du logement

L'article 1719 du code civil fait obligation au bailleur d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Il ressort de l'ensemble de ces textes que le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse et qu'il est obligé d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux

loués, si bien que l'obligation du bailleur d'assurer au preneur une jouissance paisible de la chose louée ne cesse qu'en cas de force majeure.

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

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un niveau de performance minimal au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le niveau de performance minimal au sens du même article L. 173-1-1 à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

En application de l'article 2 du décret du 30 janvier 2002, le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ; [...]
4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements [...]

Quant à l'article 3 du même décret, il précise que le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ; [...]
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

L'article 5 de ce décret souligne enfin que le logement qui fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un logement décent.

L'obligation de délivrance d'un logement décent et d'assurer la jouissance paisible du bien loué ont un caractère d'ordre public.

Selon l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

L'article 1104 du même code dispose que les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public.

En l'espèce, les différents désordres relevés ainsi que les travaux effectués sont listés dans le tableau suivant, mentionnant les factures justifiant lesdits travaux.

	Fiche Citémétrie du 27/06/2023	Visite de contrôle du 23/02/2024	Visite de contrôle du 8/11/2024	Procès- verbal de constat du 26/11/2024	Arrêté de mise en sécurité du 18/04/2025	Travaux réalisés par le propriétaire	Arrêté d'insalubrité du 10/11/2025	Travaux et/ou constats réalisés par le bailleur
Détecteur de fumée	Absence de détecteur de fumée	Détecteur de fumée installé	/		/	/	/	/
Installation électrique	Présence de câbles et fils apparents sur les plafonniers des chambres et séjour	Installation sécurisée : doléances de coupure de l'ampoule de l'entrée	Doléance de deux tableaux de répartition vétustes	Installatio ns non sécurisées dans la salle de bain, la salle à manger, la chambre (pas de cache) Interrupte ur ancien dans la chambre	/	/	Absence d'organe de coupure générale unique facile d'accès et repérable Multiplicité des tableaux de répartition électrique Défaut de raccordement de l'installation de certaines prises Présence d'un tableau électrique vétuste Risque d'accès direct à des éléments sous tension Présence de conducteurs non mécaniquem ent protégés	Contrôle d'un disjoncteur et d'un compteur généraux dans l'entrée Pose d'un tableau électrique dans la cuisine Pose d'appliques dans la cuisine, l'escalier, le premier étage, le deuxième étage et la cave Mise en sécurité des câbles dans la salle de bain et le salon Suppression d'une prise Remplaceme nt de plusieurs prises en applique au premier étage (facture du 22.01.2026)
Moyen de chauffage	Présence de convecteurs	Radiateurs électriques	/		/	/	Absence de chauffage	

	de type grille-pain dans le salon et les chambres, dont l'un est détaché du mur par le locataire	installés dans toutes les pièces					fixe fonctionnel dans la salle de bain du premier étage	
Evacuation des eaux usées	/	/	Présence d'une fuite active dans la colonne d'évacuation des eaux usées		/	Réparation de la fuite dans la colonne usée dans les toilettes du grenier (facture du 24/11/24)	/	/
Etanchéité à l'air et à l'eau	Peinture cloquée et traces d'infiltration, fissures sur certains murs Moisissures au coin des murs et au plafond avec décollement de l'enduit	Etanchéification de la toiture, pas de trace d'humidité Aucune intervention sur les traces d'humidité	Revêtements dégradés sous les combles repris Persistance de la moisissure au droit de la fenêtre de la cuisine Fuite active dans la salle de bain	Cloques sur les murs de la cuisine Moisissures dans la cuisine, salle de bain, salle à manger, chambres, sanitaires du RDC Fissures autour de la fenêtre de la salle de bain Trous autour de la fenêtre de la chambre	/	Humidité de la cave, jardin non entretenu (facture du 10/07/2025) Réfection de la salle de bain : colonne d'eau usée, peinture, meuble lavabo (facture du 24/11/24)	Présence de moisissures sur le mur de la cuisine du RDC et dans les chambres sous les combles	Moisissures dans la douche du RDC due à un manque d'entretien, dans la cuisine (rapport de visite du 22/12/25) Pose de solin d'étanchéité contre le mur d'héberge au-dessus de la cuisine (facture du 23/01/2026)
Ventilation	Grilles absentes, VMC non fonctionnelle	Réglettes d'aération aux fenêtres, ventilation naturelle installée dans les sanitaires du RDC et dans la buanderie au premier étage	/		/	/	Insuffisance du système de ventilation dans l'ensemble du logement	Absence de circulation d'air dans la cave par soupiraux non nettoyés et partiellement occultés, VMC fonctionnelle dans la douche du RDC (rapport de visite du 22/12/25)
Dégradations Intérieures dans le logement	Peinture écaillée aux murs et plafonds	Aucune reprise de peinture	Peintures dégradées reprises	Plinthes décollées dans la salle à manger Absence de barre de seuil dans la chambre Trou dans le plafond du couloir Canalisation rouillée de la salle de bain	/	Réfection de la salle de bain : colonne d'eau usée, peinture, meuble lavabo (facture du 24/11/24)	/	Peinture des murs de l'entrée, des chambres, de l'escalier et des paliers (rapport de visite du 22/12/25)

				Moquette de la chambre usée				
Présence de nuisibles	Doléances de souris, présence de pièges à souris	Absence de rongeurs depuis plusieurs années selon le locataire	/		/	/	/	/
Usage des lieux	Encombrement d'affaires et de meubles par les locataires	Absence de désencombrement, chauffage par le locataire insuffisant en apparence	Logement désencombéré		/	Cave inaccessible en raison de l'encombrement (facture du 10/07/2025)	Mise à disposition de pièces de vie exigües	Logement encombré et absence de nettoyage de joints dans la salle de bain (rapport de visite du 22/12/25)
Structure du bâtiment	/	/	/		Forte corrosion des IPN sur l'intégralité du plancher haut du sous-sol Fléchissement du plancher haut vers l'intérieur du sous-sol Détachement de morceaux de béton menaçant le plancher supérieur du sous-sol	Eléments métalliques fortement corrodés (facture du 10/07/2025) Travaux conservatoires avec pose d'ètaies (facture du 10/07/2025)		Affaissement du plancher haut dans la cuisine, ètaies mises en place (rapport de visite du 22/12/25)
Dégradations extérieures du logement	/	/	/	Volets de la réserve en mauvais état Fissures sur la façade de la cour extérieure Angle de la rue en très mauvais état Vernis de la porte palière en très mauvais état	/	Travaux sur la toiture (facture du 11/01/24)	Défaut d'étanchéité des ravalements de façade sur cour et sur rue et des rives de toit	Volets en bois extérieur non entretenus, gouttières encombrées (rapport de visite du 22/12/25) Pose de solin d'étanchéité contre le mur d'héberge au-dessus de la cuisine (facture du 23.01.2026)

Il ressort ainsi de l'ensemble de ces éléments que le logement loué est affecté de nombreux désordres relevés au cours des deux dernières années, ce qui n'est par ailleurs pas contesté, remettant en cause aussi bien la décence que la salubrité du logement.

En effet, si M. [redacted], le C [redacted] justifie avoir effectué des travaux, avant et après la procédure judiciaire (installation électrique prise en charge, peintures intérieures, détecteur de fumée installé, travaux effectués sur la toiture), il reste tenu à une obligation de résultat concernant le caractère décent du logement loué, dont l'encombrement du logement ne peut l'exonérer. Quant à l'absence de disponibilité du locataire, celle-ci n'est pas établie, l'échange du 23 janvier 2026 démontrant au contraire que le fils de M. [redacted], Tl [redacted] a bien ouvert, certes avec du retard, aux ouvriers mandatés.

Ainsi, ces travaux apparaissent en l'espèce insuffisants et n'ont pas permis de mettre entièrement fin aux dysfonctionnements relevés : ainsi, l'affaissement du plancher relevé dans l'arrêté municipal de mise en sécurité n'a pas fait l'objet de travaux réparateurs, uniquement de mesures conservatoires par la pose d'étais, ce qui est par ailleurs confirmé par le rapport de visite diligenté par le bailleur le 22 décembre 2025. De même, la persistance des moisissures dans le logement depuis le début de la procédure, la fuite dans la colonne d'évacuation des eaux usées dont la réparation n'est pas objectivée, ainsi que les défauts d'étanchéité des ravalements de façade sur cour et sur rue et des rives de toit (arrêté préfectoral d'insalubrité du 10 novembre 2025) ne permettent pas de conclure à la décence dudit logement. Enfin, la réparation de l'insuffisance du système de ventilation dans l'ensemble du logement, l'absence de chauffage fixe fonctionnel dans la salle de bain du premier étage ainsi que la mise à disposition de pièces de vie exigües, tous trois relevés par l'arrêté préfectoral, n'est pas justifiée et affecte de nouveau le caractère habitable du logement.

Dans ces conditions, il convient de relever que le bailleur n'a pas respecté son obligation de délivrance d'un logement décent à compter du 18 avril 2025, soit de l'arrêté municipal dont toutes les préconisations n'ont pas été respectées.

II. Sur les demandes de travaux, d'expertise subsidiairement et de suspension du loyer

L'article 6 de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dispose que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites. Le bailleur est obligé d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

L'article 20-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que si le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux dispositions des premier et deuxième alinéas de l'article 6.

Selon l'article 232 du code de procédure civile, le juge peut commettre toute personne de son choix pour l'éclairer par des constatations, par une consultation ou par une expertise sur une question de fait qui requiert les lumières d'un technicien.

L'article L. 131-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

En l'espèce, le logement a été déclaré indécent, tel que démontré précédemment, en raison des nombreux et persistants désordres affectant celui-ci.

Afin de répondre à son obligation de délivrance d'un logement sain et sécurisé, il convient donc d'enjoindre M. I. C. à réaliser les travaux listés au dispositif au regard des désordres établis. Il lui sera laissé un délai de six mois pour s'exécuter volontairement, sans quoi il sera condamné au paiement d'une astreinte provisoire de 20 euros par jour de retard pendant 90 jours.

Jusqu'à parfaite réalisation des travaux, au regard de la multiplicité et de l'ampleur des désordres affectant le caractère vivable du logement, la structure même de celui-ci étant atteinte par les risques d'effondrement du plancher de la cuisine, il convient de suspendre le paiement du loyer à compter du premier mois suivant la signification du jugement jusqu'à complète réalisation des travaux.

La transmission de cette décision au Préfet de Seine-Saint-Denis sera ordonnée selon les modalités fixées au dispositif.

Les demandes de travaux et d'expertise concernant la remise en l'état des installations électriques, objectivée par la facture du 22 janvier 2026 seront rejetées, tout comme le remplacement du rideau de douche du premier étage par une vitre, le bouchement des trous sous le ballon d'eau chaude pour éviter la présence de rongeurs, l'installation sanitaire concernant les ballons d'eau chaude, les désordres n'étant à ce titre aucunement démontrés, et le remplacement de la moquette dans la chambre de son fils, cette demande n'étant pas justifiée et la moisissure de celle-ci non démontrée.

III. Sur la demande de relogement du locataire par le bailleur

L'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou d'insécurité serait en tout ou partie imputable.

Il ressort de l'article L. 521-3-1 I. du même code que lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

En l'espèce, il ressort de l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité du 10 novembre 2025 en son article 2 que « les travaux devront être réalisés en l'absence des occupants. Pendant la réalisation des travaux, l'hébergement des occupants sera à la charge de la personne mentionnée à l'article 1, conformément à l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation », soit M. C. Ainsi, en présence d'un arrêté d'insalubrité mentionnant expressément l'obligation de relogement du locataire, remplissant donc les conditions légales susvisées, il convient d'ordonner à M. C. de relogement M. T. et tout occupant de son fait, lors des travaux ordonnés.

IV. Sur la demande en nullité du congé pour vente

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et

sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur. [...]

En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes.

Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis.

Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux a et b, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

Selon l'article L.511-10 du code de la construction et de l'habitation, l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité est pris à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble, le local ou l'installation, tels qu'ils figurent au fichier immobilier ou, dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin ou du Haut-Rhin, au livre foncier, dont dépend l'immeuble.

En l'espèce, M. C. R a donné congé pour vente à son locataire, M. T. par acte de commissaire de justice délivré le 29 avril 2025. Or, un arrêté municipal de mise en sécurité en procédure urgente avait été rendu le 18 avril 2025, soit précédemment à la délivrance de ce congé, l'information antérieure au bailleur n'étant pas contestée. Ainsi, M. C. ne pouvait valablement donner congé à son locataire, cette possibilité étant suspendue depuis le début de la procédure de mise en sécurité entamée par la mairie de NOISY LE SEC.

Au surplus, il ne ressort d'aucune pièce fournie par le bailleur de réelle démarche en vue de vendre le logement, tel un mandat de vente ou une quelconque estimation immobilière du prix du bien, procédures qui pouvaient être diligentées malgré l'opposition du locataire.

Ainsi, le congé pour vente n'est pas valide et n'a donc pu produire d'effet.

V. Sur les demandes au titre de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers

En application de l'article 12 du code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

L'article 1104 du code civil dispose que les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public.

Selon l'article 1219 du code civil, une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave.

Selon l'article 24 la loi du 6 juillet 1989, tout contrat de bail d'habitation contient une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. Cette clause ne produit effet que six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux.

En application de l'article 24 V de la loi du 06 juillet 1989 le juge peut, à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, au locataire en situation de régler sa dette locative.

Selon l'article 24 VII, lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que le locataire ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais ainsi accordés. Le texte prévoit que la suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans les délais et selon les modalités fixées par le juge et que ces délais ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location, notamment suspendre le paiement des loyers et charges.

Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué et dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

En l'espèce, M. y T. demande de constater que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire n'étaient pas réunies au 13 mars 2023 en raison des désordres invoqués ou, à titre subsidiaire, que les délais ont été respectés et la dette soldée par la compensation des créances réciproques, alors que M. l.

invoque l'absence de respect des délais suspensifs accordés par le juge des référés par ordonnance du 5 avril 2024.

Or, il ressort des développements précédents que le logement est inconsideré comme indécemment à compter du 18 avril 2025, date à compter de laquelle M. le C. demande l'application de la clause résolutoire, faisant donc œuvre de mauvaise foi puisque, au regard des désordres démontrés affectant l'habitabilité et surtout la sécurité du logement (affaissement du plancher), invoqués depuis de nombreux mois et minima depuis le 17 décembre 2018 au regard du courriel fourni, M. T. était justifié en ne versant pas le logement du mois d'avril 2025, étant précisé que les délais étaient jusqu'alors respectés.

Il convient donc de considérer que la clause résolutoire étant invoquée de mauvaise foi, elle ne peut produire effet, si bien que le bail d'habitation est réputé s'être poursuivi. Les demandes reconventionnelles en expulsion, en sort des meubles, en paiement du loyer d'avril 2025 et en paiement d'une indemnité d'occupation seront donc rejetées.

VI. Sur les demandes en restitution du loyer trop-perçu et en fixation du montant du loyer

En application de l'article 12 du code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

L'article 1103 du code civil dispose que les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

Selon l'article 17 II de la loi du 6 juillet 1989, la fixation du loyer des logements mis en location est libre. Toutefois, lorsqu'un logement de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, fait l'objet d'une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.

En application de l'article 17-1 de la même loi, I. Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat. La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande. [...]

III. — La révision et la majoration de loyer prévues aux I et II du présent article ne peuvent pas être appliquées dans les logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Selon l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lorsque la surface habitable de la chose louée est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans le contrat de location, le bailleur supporte, à la demande du locataire, une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté. A défaut d'accord entre les parties ou à défaut de réponse du bailleur dans un délai de deux mois à compter de la demande en diminution de loyer, le juge peut être saisi, dans le délai de quatre mois à compter de cette même demande, afin de déterminer, le cas échéant, la diminution de loyer à appliquer. La diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de signature du bail. Si la demande en diminution du loyer par le locataire intervient plus de six mois à compter de la prise d'effet du bail, la diminution de loyer acceptée par le bailleur ou prononcée par le juge prend effet à la date de la demande.

Le délai de quatre mois est un délai de forclusion courant à compter de la demande faite au bailleur.

En l'espèce, il n'est en effet pas justifié que le logement ressorte d'une classe A à E, si bien qu'il ne pouvait faire l'objet d'une révision ou majoration et ne devait pas excéder 1000 euros. Il convient donc d'ordonner la restitution de la somme de 1230,34 euros, correspondant aux augmentations de 40,48 euros en novembre 2022, puis de 41,86 euros en novembre 2023 et de 40,36 euros en novembre 2024.

En revanche, le locataire ne justifie pas avoir formé une demande préalable au bailleur tendant à ce que soit prononcée la diminution du montant des loyers au regard de la surface du bien. Par conséquent, cette demande en diminution du montant du loyer est irrecevable.

VII. Sur les demandes indemnitaires

A. Sur la demande au titre du préjudice de jouissance

L'article 488 du code de procédure civile dispose que l'ordonnance de référé n'a pas, au principal, l'autorité de la chose jugée.

Selon l'article 1217 du code civil, la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :

- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
- poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
- obtenir une réduction du prix ;
- provoquer la résolution du contrat ;
- demander réparation des conséquences de l'inexécution.

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter.

Le manquement du propriétaire à son obligation de délivrance d'un logement décent est susceptible de cause au locataire divers préjudices, et notamment un préjudice de jouissance, dont il est fondé à demander l'indemnisation sans qu'une mise en demeure préalable soit requise.

L'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance du fait du manquement du bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une faute du bailleur.

Lorsqu'il a été la cause exclusive du dommage, le fait du créancier de l'obligation inexécutée, fautif ou non, exonère totalement le débiteur. A défaut de constituer la cause exclusive du dommage, le fait du créancier peut, comme tout événement extérieur, libérer le débiteur de l'obligation inexécutée s'il constitue un cas de force majeure.

En l'espèce, M. Y T fait état d'un préjudice de jouissance d'un montant de 76 740 euros, selon les dernières écritures déposées à l'audience, correspondant à 100% des loyers dus à compter du 2 février 2021 au regard de la prescription triennale prise à compter de la première demande le 2 février 2024 à l'audience des référés.

Or, le préjudice de jouissance, c'est-à-dire de ne pouvoir jouir pleinement du logement décent tel qu'il doit être fourni par le bailleur selon les obligations légales, est déjà en l'espèce réparé partiellement par la suspension du loyer à compter du 18 avril 2025, qui a pour objectif de permettre au locataire de se libérer totalement ou partiellement de son obligation de payer les loyers en raison de l'absence de respect de l'obligation de délivrance réciproque par le bailleur.

Quant à la période comprise entre le 2 février 2021 et le 2 février 2024, il sera relevé que les travaux préconisés par la fiche Citémétrie ont été réalisés par le bailleur, comme démontré par l'ordonnance de référé du 5 avril 2024 et les visites postérieures (détecteur de fumée installé, installation sécurisée ; doléances de coupure de l'ampoule de l'entrée, radiateurs électriques installés dans toutes les pièces, étanchéification de la toiture, pas de trace d'humidité, réglottes d'aération aux fenêtres, ventilation naturelle installée dans les sanitaires du RDC et dans la buanderie au premier étage, absence de rongeurs depuis plusieurs années selon le locataire).

Concernant la période postérieure, soit du 3 février 2024 au 18 avril 2025, c'est-à-dire 14 mois et demi, il sera souverainement retenu le montant de 30% du loyer au regard des désordres relevés (traces de moisissures persistantes, façades extérieures en mauvais état, plancher dégradé, trous dans le mur d'une chambre) mais en l'absence de danger attesté dans la structure du bâtiment, soit la somme de **4350 euros**.

B. Sur la demande au titre du préjudice tiré de la délivrance du congé pour vente

Selon l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

L'article 1241 du même code dispose que chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

En l'espèce, le caractère frauduleux du congé pour vente a été démontré précédemment, celui-ci a en effet causé un préjudice au locataire, résultant de la crainte d'être expulsé du logement qu'il occupe avec son fils mineur, qu'il convient d'évaluer souverainement à la somme de 500 euros.

C. Sur la demande au titre du préjudice moral

Selon l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

L'article 1241 du même code dispose que chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

En l'espèce, M. [] y T [] L fait état d'un préjudice moral lié aux conditions indignes selon lui, du logement qu'il occupe avec son fils mineur, avec qui les relations sont affectées alors qu'il est reconnu handicapé à 80% par la MDPH, outre les démarches épuisantes pour permettre les visites et les travaux. Ces allégations ne sont toutefois pas corroborées, si ce n'est le handicap du demandeur, et les démarches ont justement pour but de lui assurer un logement décent. Il convient d'accorder au demandeur la somme de 500 euros.

D. Sur la demande reconventionnelle en paiement des loyers et charges

Selon l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé : a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application de l'article L. 843-1 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire.

En l'espèce, au regard de l'exception d'inexécution précédemment ordonnée, M. [] y T [] n'était pas tenu au paiement du loyer du mois d'avril 2025, si bien que la demande en paiement au titre du loyer d'avril 2025 sera rejetée.

VIII. Sur les mesures accessoires

En application des dispositions des articles 696 et suivants du code de procédure civile, il convient de condamner M. [] : Cf [] aux dépens de l'instance.

Il convient également de condamner M. [] ie Cf [] à payer à M. [] y T [] la somme de **500 euros** au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Conformément à l'article 514 du code de procédure civile, le présent jugement est assorti de l'exécution provisoire, de droit.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant en audience publique, par jugement contradictoire rendu en premier ressort, rendu par mise à disposition au greffe le jour de son délibéré,

CONSTATE les manquements de M. F. C. à son obligation de délivrance d'un logement décent ;

CONDAMNE M. F. C., dans un délai de six mois à compter de la notification de la présente décision, sous astreinte provisoire de 20 euros par jour de retard pendant 90 jours à effectuer les travaux suivants au 17 rue Moissan à NOISY LE SEC (93130) :

- Identifier l'origine de la fuite au niveau de la colonne d'évacuation des eaux usées et traiter le désordre efficacement,
- Rechercher et supprimer par des moyens efficaces et durables toute cause d'humidité,
- Procéder à l'élimination de tout élément du plancher haut présentant un risque pour la sécurité,
- Réaliser une étude technique détaillée pour déterminer les causes des désordres affectant le plancher haut du sous-sol et y remédier efficacement et durablement,
- Installer une isolation murale interne et externe durable et efficace,
- Assurer le fonctionnement normal des dispositifs de chauffage afin d'assurer une température suffisante dans le logement,
- Assurer la ventilation générale et permanente du logement dans toutes les pièces,
- Lutter efficacement et durablement contre les moisissures,
- Faire cesser la mise à disposition comme pièces de vie des pièces situées sous les combles.

RAPPELLE que le paiement du loyer et des charges auprès de M. F. C. par M. F. C. est suspendu jusqu'à parfaite réalisation des travaux susvisés ;

RAPPELLE qu'il appartient à M. F. C. de justifier des diligences effectuées pour procéder auxdites réparations en cas de contentieux sur la liquidation de l'astreinte provisoire ;

ORDONNE la transmission de la présente décision au préfet de Seine-Saint-Denis ;

REJETTE la demande de travaux et la demande d'expertise concernant la remise en l'état des installations électriques, le remplacement du rideau de douche du premier étage par une vitre, le bouchement des trous sous le ballon d'eau chaude pour éviter la présence de rongeurs, l'installation sanitaire concernant les ballons d'eau chaude et le remplacement de la moquette dans la chambre du fils de M. F. C. ;

ENJOINT M. F. C. à pourvoir à l'hébergement de son locataire, M. F. C. et de tout occupant de son chef, jusqu'à complète réalisation des travaux, par une solution d'hébergement adaptée à sa situation financière et sa composition familiale ;

CONDAMNE M. F. C. à verser à M. F. C. la somme de **4350 euros** au titre du trouble de jouissance ;

CONDAMNE M. F. C. à verser à M. F. C. la somme de **500 euros** au titre du préjudice moral ;

CONDAMNE M. [] C[] R à verser à M. [] y T[] la somme de **500 euros** au titre du préjudice tiré de la délivrance d'un congé pour vente frauduleux ;

CONDAMNE M. [] ue C[] à verser à M. [] T[] la somme de 1230,34 euros au titre du trop-perçu des loyers ;

REJETTE la demande de fixation du loyer à 500 euros ;

REJETTE la demande reconventionnelle en constat de validité du congé pour vente délivré par N. [] le 29 avril 2025 ;

REJETTE la demande reconventionnelle en constat d'acquisition de la clause résolutoire comprise dans le bail du 22 octobre 2007 portant sur le logement individuel non meublé situé [] rue Moissan à NOISY LE SEC (93130), attribué par ordonnance de conciliation du 5 juillet 2018 à M. [] ; T[] ;

REJETTE la demande reconventionnelle d'expulsion et toute demande subséquente, dont le sort des meubles ;

REJETTE la demande reconventionnelle en paiement au titre de la dette locative ;

REJETTE toute demande plus ample ou contraire ;

CONDAMNE M. [] le C[] R à payer à M. [] y T[] L une somme de **500 euros** au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE M. [] e C[] R au paiement des entiers dépens de la présente procédure ;

RAPPELLE l'exécution provisoire de plein droit de la présente décision ;

LE GREFFIER

REPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
En conséquence, la République mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

LA JUGE