

TRIBUNAL DE PROXIMITE
D'AUBERVILLIERS
Square Stalingrad
93300 AUBERVILLIERS

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
REPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait des minutes du Tribunal de Proximité
d'AUBERVILLIERS

AUDIENCE CIVILE

Téléphone : 01 48 33 76 38

@ : civil.tprx-aubervilliers@justice.fr

REFERENCES : N° RG 25/03402
N° Portalis DB3S-W-B7I-237X

Minute : 69/2026

Jugement rendu et mis à disposition au greffe du tribunal judiciaire
en date du 26 Janvier 2026;

par Madame Alexandra BERHAULT, en qualité de juge des
contentieux de la protection assistée de Madame Isabelle
BARRIENTOS de RUIZ, greffière ;

Après débats à l'audience publique du 18 Novembre 2025 tenue sous
la présidence de Madame Alexandra BERHAULT, juge des
contentieux de la protection, assistée de Madame Isabelle
BARRIENTOS de RUIZ, greffier audienier ;

Monsieur
Représentant : Me Sandrine AGUTTES, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire : B0765

ENTRE DEMANDEUR :

C/

Monsieur I
N, demeurant 170
Twyford Road - HA2 0SN HARROW - 99999 ROYAUME UNI

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

non comparant, représenté par Maître Sandrine AGUTTES, avocate
au barreau de PARIS,

Non décence

Condamné à effectuer
travaux sous astreinte

Paiement de 2000 € de
D1

D'UNE PART

ET DÉFENDEUR :

Monsieur T
AI, demeurant 98
rue de la Convention - 1er étage gauche - 93120 LA COURNEUV

comparant, assisté de Maître Anne CAILLET, avocate au barreau de
SEINE SAINT DENIS,

D'AUTRE PART

Le : 27/02/2026

Une copie exécutoire délivrée à :

Maître Anne CAILLET

Une copie certifiée conforme délivrée à :

Maître Sandrine AGUTTES

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte sous seing privé du 5 juin 2018, M. [REDACTED] a consenti un bail d'habitation à M. [REDACTED] sur des locaux situés au 98 rue de la Convention 1er étage gauche 93120 LA COURNEUVE, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 675 euros et une provision sur charges mensuelle de 125 euros.

Par acte de commissaire de justice du 31 octobre 2023, le bailleur a fait délivrer au locataire un congé reprise pour habiter pour le 4 juin 2024 à minuit.

Par assignation délivrée le 8 novembre 2024, M. [REDACTED] a ensuite saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité d'Aubervilliers et demande de :

- « -DIRE Monsieur [REDACTED] LAN recevable et bien fondé en ses demandes, Y faisant droit,
- DIRE valable le congé pour reprise délivré le 30 octobre 2023 avec effet au 4 juin 2024,
- En conséquence,
- DIRE que Monsieur [REDACTED] AI a désormais la qualité d'occupant sans droit ni titre depuis le 5 juin 2024,
- ORDONNER l'expulsion de Monsieur [REDACTED] RAI ainsi que celle de tous occupants de son chef des locaux qu'il occupe désormais sans droit ni titre sis 98 rue de la convention et ce sous astreinte définitive de 100 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin à défaut de libération volontaire des lieux,
- FIXER le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due jusqu'à la libération des lieux et la restitution des clés au double du montant du loyer, charges en sus,
- Dire que le mobilier trouvé dans les lieux donnera lieu à application des dispositions des articles 65 de la loi du 9 juillet 1991 et 201 du décret du 31 juillet 1992,
- CONDAMNER à Monsieur [REDACTED] I à verser à la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du NCPC,
- DIRE n' avoir lieu à écarter l'exécution provisoire de la décision à intervenir.
- LES CONDAMNER aux entiers dépens lesquels comprendront le coût du commandement et de la présente assignation. »

L'assignation a été notifiée au représentant de l'État dans le département le 12 novembre 2024, mais aucun diagnostic social et financier n'est parvenu au greffe avant l'audience.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Après deux renvois, à l'audience du 18 novembre 2025, M. [REDACTED] m [REDACTED] V, représenté à l'audience par son conseil, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance. Il ajoute que le dernier règlement locatif date du 18 septembre 2024. Il demande de débouter M. [REDACTED] de toutes ses demandes reconventionnelles.

Au soutien de ses demandes, M. [REDACTED] N fait valoir la régularité formelle du congé, de même que son caractère fondé, souhaitant reprendre le logement pour l'habiter lui-même.

M. [REDACTED], assisté de son conseil, lequel dépose des conclusions, qu'il reprend à l'oral et aux termes desquelles il demande :

« -CONSTATER la nullité du congé délivré le 31 octobre 2023

-DEBOUTER Monsieur i de l'intégralité de ses demandes

A titre subsidiaire,

-FIXER le montant de l'indemnité d'occupation à 50 euros par mois jusqu'à mise en conformité du logement

En tout état de cause

-ORDONNER la réintégration de Monsieur i dans son logement, sous astreinte de 400 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir, avec remise de nouvelles clés du logement et si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;

-DESIGNER un commissaire de justice aux fins de constater si le logement a été vidé des meubles et effets personnels des demandeurs, au titre de l'aide juridictionnelle

-ENJOINDRE au demandeur de réaliser sous 15 jours les travaux de mise en conformité nécessaires à la disparition des désordres constatés par le service d'hygiène et CITEMETRIE

-ASSORTIR cette injonction d'une astreinte de 100 euros par jour de retard

-AUTORISER Monsieur i à suspendre le versement du loyer jusqu'à complète réalisation des travaux de mise en conformité, à faire constater par commissaire de justice aux frais du bailleur ou, subsidiairement,

-REDUIRE le montant du loyer à 50 euros par mois et en autoriser la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations,

-CONDAMNER i 4N à rembourser à Monsieur i les sommes suivantes :

*10.500 euros au titre des charges indûment perçues, échéance de mai 2025 incluse ;

*25.515 euros au titre du préjudice de jouissance,

*15.000 euros au titre du préjudice moral,

*2.000 euros au titre de la résistance abusive,

-CONDAMNER Monsieur i 4N à verser au conseil du défendeur la somme de 2.500 euros sur le fondement combiné des articles 700 du code de procédure civile et 37 du 10 juillet 1991

-CONDAMNER Monsieur i 4N aux entiers dépens.

-ECARTER l'exécution provisoire de la décision à intervenir dans l'hypothèse où il serait fait droit en tout ou partie aux demandes de Monsieur i

Il ajoute à l'audience la demande d' :

-écarter la pièce adverse n°6 communiquée veille de l'audience en fin d'après-midi.

Il soutient principalement que le congé est frauduleux. Il se prévaut de l'absence de justification du caractère sérieux de la reprise personnelle alléguée par le bailleur soutenant que vivant au Royaume-Uni, le bailleur ne démontre pas son intention de s'installer en France. Il soutient par ailleurs avoir été victime d'une première expulsion illégale le 9 mai 2025 puis d'une seconde le 16 mai 2025, par changements de serrure, ensuite de quoi il a été contraint de se domicilier au CCAS puis chez une de ses connaissances. Il soutient l'indécence du logement. Il soutient que le décompte locatif présentant une dette locative de 22 000 euros en pièce adverse n°6 doit être écarté des débats car produit tardivement, la veille de l'audience en fin d'après-midi. Il indique s'en rapporter à ses écritures pour le surplus.

Par application de l'article 455 du code de procédure civile, il convient de renvoyer aux dernières écritures des parties et à la note d'audience pour un plus ample exposé des moyens et prétentions.

À l'issue des débats, la décision a été mise en délibéré jusqu'à ce jour, où elle a été mise à disposition des parties au greffe.

MOTIVATION

1. Sur la demande d'écart de pièce

En application de l'article 16 du code de procédure civile, il y aura lieu d'**écarter** des débats la pièce n°6 produite par M. N, en tant qu'elle a été produite la veille de l'audience de plaidoirie en fin d'après-midi, soit tardivement.

2. Sur le congé pour reprise délivré par le bailleur

En application des dispositions de l'article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le bailleur peut délivrer un congé pour reprise, six mois au moins avant l'échéance du bail. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation.

A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et 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.

En l'espèce, le bail consenti à M. AI pour une durée minimale d'ordre public de trois ans, a été tacitement reconduit le 5 juin 2021, pour une période de trois ans pour expirer le 4 juin 2024 conformément à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989.

Le congé du bailleur du 31 octobre 2023 a donc été régulièrement délivré plus de six mois avant l'échéance précitée. Il sera relevé en outre que le congé rappelle le motif du congé, délivré pour la reprise du bien, et mentionne l'identité du preneur M. N, bailleur.

Dès lors, le congé a été délivré dans les formes et délais légaux requis.

Est en revanche allégué un motif de fond de non validité tenant à l'absence de justification du caractère sérieux de la reprise par le bailleur qui vit au Royaume-Uni.

Il sera rappelé que depuis la loi ALUR lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Cette loi a ainsi opéré un renversement de la charge de la preuve puisqu'il appartient désormais au bailleur d'apporter des justifications au soutien de son congé pour reprise alors qu'auparavant il appartenait au locataire de rapporter la preuve d'une fraude manifeste. En cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues audit 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.

En l'espèce, force est de constater qu'effectivement le bailleur n'apporte aucun élément de nature à justifier du sérieux de la reprise du bien à son profit.

Il en résulte que M. [redacted] n'a pas justifié du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise et son congé pour reprise sera déclaré **non valable** et il sera **débouté** de ses demandes subséquentes en expulsion et paiement d'indemnité d'occupation.

Il sera ainsi constaté que le bail a été **tacitement reconduit le 5 juin 2024** aux conditions antérieures du loyer éventuellement réindexé.

3. Sur les demandes reconventionnelles

3.1 Sur la demande d'ordonner la réintégration des lieux loués sous astreinte et la désignation d'un commissaire de justice

A titre reconventionnel, M. [redacted] demande que soit ordonnée sa réintégration, sous astreinte de 400 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir, avec remise de nouvelles clés du logement et si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier et que soit désigné un commissaire de justice aux fins de constater si le logement a été vidé des meubles et effets personnels des demandeurs, au titre de l'aide juridictionnelle.

En vertu de l'article 1353 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En l'espèce, M. [redacted] invoque avoir subi une violation de son domicile et une expulsion illégale de la part de M. [redacted] AN. Pour en justifier, il produit en pièce 8, une plainte du 12 mai 2025, dont il ne justifie pas de l'orientation. Celle-ci constitue donc une preuve à soi-même sans valeur probante.

Il produit par ailleurs un courrier officiel de son conseil du 12 mai 2025 en pièce 9 et, en pièce 10, un accusé réception d'une demande d'aide juridictionnelle. Comme pour la pièce précédente, ces pièces constituent des preuves à soi-même sans valeur probante.

Il produit encore en pièce n°11 une fiche de liaison non datée de la Circonscription de service social de la Courneuve de la Maison de solidarité. Cette pièce établie sur les seules déclarations de M. [redacted] I n'a pas plus de valeur probante.

Il produit par ailleurs une pièce non listée au bordereau de pièces à ses conclusions, à savoir une attestation d'hébergement temporaire du 15 novembre 2025 d'un dénommé [redacted] INICAM, à laquelle aucune pièce d'identité n'est jointe. Cette pièce qui ne remplit pas les conditions posées par le dernier alinéa de l'article 202 du code de procédure civile n'a pas non plus de valeur probante.

Il produit en pièce 4 des photographies non datées, sans valeur probante.

Il produit enfin une attestation d'élection de domicile au CCAS La Courneuve du 22 octobre 2025 de laquelle la preuve de la violation de domicile et l'expulsion illégale soutenue ne ressort pas.

Dès lors, la demande d'ordonner la réintégration des lieux loués sous astreinte et la désignation d'un commissaire de justice sont **rejetées**.

3.2 Sur la demande de remboursement des provisions sur charges

Par application de l'article 23, al. 3 de la loi n° 89-462 du 6 juill. 1989, les provisions sur charges doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle.

Les provisions sur charges non justifiées peuvent donner lieu à répétition (Bull. inf. C. Cass., 15 avr. 2001, n° 432, p. 31 .)

Par application de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juill. 1989, le délai de prescription applicable au recouvrement des charges pour toutes " actions dérivant d'un contrat de bail " est de 3 ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

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

En l'espèce, la loi imposant chaque année au bailleur d'opérer la régularisation des provisions sur charges appelées, le locataire ne pouvait ignorer son droit à en solliciter la révision annuelle. Dès lors, en comme en l'espèce, le locataire ne saurait se prévaloir de ce que le délai de prescription triennal n'a pas courru à son encontre.

Sa demande en répétition datant de ses conclusions plaidées à l'audience du 18 novembre 2025, toutes ses demandes de répétition antérieures au 18 novembre 2022 sont prescrites.

Par ailleurs, la répétition implique la preuve du paiement des sommes. En l'occurrence, c'est sur le locataire que pèse la charge de la preuve du paiement des provisions sur charges qu'il demande.

Or, si sur le principe, le locataire justifié du bien fondé de sa demande de répétition des provisions pour charges appelées depuis le 18 novembre 2022, faute par lui de justifier des paiements qu'il a effectués sur la période au titre des loyers et des charges – il ne produit aucun décompte locatif, il ne produit aucune quittance-, et d'ainsi justifier que le bailleur serait redevable de sommes trop perçues à son préjudice.

Il sera **débouté** de sa demande de remboursement des provisions sur charges.

3.3 Sur le manquement à l'obligation de délivrance du bailleur

Aux termes de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur est tenu de mettre à disposition un logement et ses équipements dans leurs consistance et aux conditions prévues au contrat et 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 critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Le décret n°2202-120 du 30 janvier 2002 vient préciser que le logement doit permettre une aération suffisante et que 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. Pareillement,

le gros œuvre du logement et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau.

Le bailleur est également obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement, étant précisé que la mise en place d'un système de ventilation et le remplacement des conduits d'évacuation d'eau ne font pas partie de la liste des réparations locatives à la charge du preneur listées dans le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Ces obligations forment plus généralement l'obligation de délivrance du bail. De telles obligations sont des obligations de résultat et ne nécessitent pas de rapporter la preuve d'une faute du bailleur ou d'un défaut de diligences.

En cas de méconnaissance par le bailleur de son obligation de délivrance, le locataire dispose de l'action en exécution des travaux avec demande d'indemnisation pour les préjudices subis tels que la restriction d'usage ou le préjudice d'agrément.

En matière d'indécence en particulier, l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit deux sanctions. La première consiste pour le locataire à demander au bailleur ou à exiger judiciairement de lui une mise en conformité des locaux lorsque le logement loué ne satisfait pas aux normes de décence fixées par les textes. La deuxième lui reconnaît le droit, à défaut de mise en conformité, d'obtenir du juge une réduction du loyer.

En revanche, le locataire n'a pas d'autres droits, particulièrement celui de répondre à l'indécence par une suspension du paiement des loyers. L'exception d'inexécution n'est en effet pas admise sauf en cas d'impossibilité totale d'habiter les lieux.

Enfin, l'article 7-1 alinéa 1er de la loi n° 89-462 du 6 juill. 1989 dispose que toutes actions dérivant d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit.

En l'espèce, M. T. demande d'enjoindre au bailleur sous astreinte de faire réaliser des travaux respectivement listés par le service d'hygiène (SCHS) et CITEMETRIE. Il demande par ailleurs le remplacement de la porte de la chambre et de la porte d'entrée dans le corps de ses conclusions.

➤ Sur les griefs (5) relevés par le SCHS

M. T. ne reprend pas au dispositif de ses conclusions, ni à l'oral, les 5 chefs au rapport SCHS, dont il se prévaut.

Il convient au demeurant de relever qu'ils ont été énoncés suivant rapport du 8 novembre 2019, date à laquelle le locataire en a eu connaissance. Pourtant, le locataire les évoque pour la première fois à l'audience, soit plus de trois années après leur constatation. Il ne justifie pas d'un empêchement à agir.

Par ailleurs, il n'est pas rapporté la preuve de ce que les travaux listés dans ce rapport ancien restent nécessaires aujourd'hui.

Dès lors, par application de l'article 7-1 précité, M. [redacted] est mal fondé en son action de leurs chefs, couverte par la prescription.

Ces demandes (5) de ces chefs sont donc **rejetées**.

➤ Sur les griefs (7) relevés par CITEMETRIE

Sans les reprendre à son dispositif, M. [redacted] se prévaut dans le corps de ses conclusions de 7 postes de travaux au rapport CITEMETRIE dont il demande la réalisation, à savoir :

1. Installer un détecteur de fumée ;
2. Prendre toutes dispositions pour que l'installation électrique ne présente aucun danger pour la sécurité des occupants et soit conforme aux normes minimales de sécurité électrique
3. Rechercher et supprimer par des moyens efficaces et durables toutes les causes d'humidité
4. Procéder à la réfection des revêtements dégradés et après suppression des moisissures
5. Mettre en place une ventilation générale, permanente et efficace adaptée à une occupation normale du logement
6. Garantir l'étanchéité à l'air et à l'eau des fenêtres dégradées, remplacer les équipements défectueux le cas échéant
7. Procéder efficacement et durablement à l'élimination des cafards : faire appel à un professionnel si nécessaire.

a) Installer un détecteur de fumée

M. [redacted] verse au débat un rapport de CITEMETRIE du 16 novembre 2023 justifiant de la nécessité d'installer un détecteur de fumée dans le logement. Certes, ce rapport rappelle en page 7 qu'il n'est qu'un constat visuel ayant seulement valeur informative et ne saurait être utilisé à des fins judiciaires. Toutefois, il est corroboré par la justification au 5 décembre 2023 d'une mise en demeure du bailleur par la caisse d'allocations familiales (CAF) aux fins de procéder dans un délai de 18 mois à la mise en conformité du logement.

Le bailleur ne justifie d'aucun travaux à ce titre depuis lors.

En conséquence, M. [redacted] N sera **enjoint** à procéder à la mise en place d'un détecteur de fumée dans le logement. Compte tenu du délai de 18 mois déjà laissé par la CAF pour ce faire, soit jusqu'au 5 juin 2025, il lui sera laissé un délai de 4 mois pour ce faire, passé lequel une astreinte sera ordonnée dans les modalités fixées au dispositif.

b) Prendre toutes dispositions pour que l'installation électrique ne présente aucun danger pour la sécurité des occupants et soit conforme aux normes minimales de sécurité électrique

M. [redacted] verse au débat un rapport de CITEMETRIE du 16 novembre 2023 justifiant de la nécessité de prendre toutes dispositions pour que l'installation électrique, soit mise en conformité dans le salon, la salle à manger, la chambre, la cuisine, la

salle de bains, des WC, soit tout l'appartement. Le rapport mentionne une insuffisance de l'installation électrique par surcharge des prises, une absence de disjoncteur différentiel de 30Ma et un matériel vétuste et inadapté. Certes, ce rapport rappelle en page 7 qu'il n'est qu'un constat visuel ayant seulement valeur informative et ne saurait être utilisé à des fins judiciaires. Toutefois, il est corroboré par la justification au 5 décembre 2023 d'une mise en demeure du bailleur par la caisse d'allocations familiales (CAF) aux fins de procéder dans un délai de 18 mois à la mise en conformité du logement.

Le bailleur ne justifie d'aucun travaux à ce titre depuis lors.

En conséquence, M. N sera **enjoint** à faire réaliser les travaux nécessaires pour que l'installation électrique ne présente aucun danger pour la sécurité des occupants et soit conforme aux normes minimales de sécurité électrique dans le logement, par l'augmentation de la puissance de l'installation électrique, la pose d'un disjoncteur différentiel de 30Ma et celle d'un matériel électrique non-vétuste et adapté. Compte tenu du délai de 18 mois déjà laissé par la CAF pour ce faire, soit jusqu'au 5 juin 2025, il lui sera laissé un délai de 4 mois pour ce faire, passé lequel une astreinte sera ordonnée dans les modalités fixées au dispositif.

c) ***Rechercher et supprimer par des moyens efficaces et durables toutes les causes d'humidité***

M. TI verse au débat un rapport de CITEMETRIE du 16 novembre 2023 justifiant de la nécessité de procéder à la recherche et la suppression par des moyens efficaces et durables toutes les causes d'humidité. Le rapport mentionne en effet la présence d'humidité (de moisissures) dans le salon, la chambre, la cuisine, la salle de bains et les WC. Le rapport y relève l'existence de moisissures d'ampleur généralisée, d'infiltrations, fuites et de condensation. Il constate un développement de moisissures généralisé dans l'ensemble de ces pièces au niveau des murs extérieurs et plafonds. Il relève l'existence de moisissures au niveau de la descente d'eau usée située dans les sanitaires. Certes, ce rapport rappelle en page 7 qu'il n'est qu'un constat visuel ayant seulement valeur informative et ne saurait être utilisé à des fins judiciaires. Toutefois, il est corroboré par la justification au 5 décembre 2023 d'une mise en demeure du bailleur par la caisse d'allocations familiales (CAF) aux fins de procéder dans un délai de 18 mois à la mise en conformité du logement.

Le bailleur ne justifie d'aucun travaux à ce titre depuis lors.

En conséquence, M. N sera **enjoint** à faire procéder à la recherche et la suppression par des moyens efficaces et durables de toutes les causes d'humidité du salon, la chambre, la cuisine, la salle de bains et les WC au niveau des murs extérieurs et plafonds, notamment au niveau de la descente d'eau usée située dans les sanitaires. Compte tenu du délai de 18 mois déjà laissé par la CAF pour ce faire, soit jusqu'au 5 juin 2025, il lui sera laissé un délai de 4 mois pour ce faire, passé lequel une astreinte sera ordonnée dans les modalités fixées au dispositif.

d) ***Procéder à la réfection des revêtements dégradés et après suppression des moisissures***

M. AI verse au débat un rapport de CITEMETRIE du 16 novembre 2023 justifiant de la nécessité de procéder à la réfection des revêtements dégradés

et après suppression des moisissures, qu'il s'agisse des murs intérieurs, des plafonds, des menuiseries et des peintures. Le rapport mentionne en effet la présence d'humidité (de moisissures) dans le salon, la chambre, la cuisine, la salle de bains et les WC. Certes, ce rapport rappelle en page 7 qu'il n'est qu'un constat visuel ayant seulement valeur informative et ne saurait être utilisé à des fins judiciaires. Toutefois, il est corroboré par la justification au 5 décembre 2023 d'une mise en demeure du bailleur par la caisse d'allocations familiales (CAF) aux fins de procéder dans un délai de 18 mois à la mise en conformité du logement.

Le bailleur ne justifie d'aucun travaux à ce titre depuis lors.

En conséquence, M. M. [REDACTED] sera **enjoint** à faire procéder à la réparation des revêtements, après suppression des moisissures, des murs intérieurs, plafonds, menuiseries et peintures dégradés du salon, la chambre, la cuisine, la salle de bains et les WC. Compte tenu du délai de 18 mois déjà laissé par la CAF pour ce faire, soit jusqu'au 5 juin 2025, il lui sera laissé un délai de 4 mois pour ce faire, passé lequel une astreinte sera ordonnée dans les modalités fixées au dispositif.

e) ***Mettre en place une ventilation générale, permanente et efficace adaptée à une occupation normale du logement ;***

M. [REDACTED] verse au débat un rapport de CITEMETRIE du 16 novembre 2023 justifiant de la nécessité de mettre en place une ventilation générale, permanente et efficace adaptée à une occupation normale du logement. Le rapport mentionne que la ventilation est en effet insuffisante ou non permanente dans les WC, la cuisine et la salle de bains et que des grilles sont inadaptées. Le rapport mentionne l'absence de ventilation dans les pièces humides mais la présence de grille aux fenêtres, ainsi que la présence d'une grille d'aération dans une partie haute dans la chambre. Le rapport ajoute que l'installation gaz n'est pas sécurisée en l'absence de ventilation (entrée/sortie d'air haute et basse) dans la cuisine en présence d'une plaque de cuisson gaz. Certes, ce rapport rappelle en page 7 qu'il n'est qu'un constat visuel ayant seulement valeur informative et ne saurait être utilisé à des fins judiciaires. Toutefois, il est corroboré par la justification au 5 décembre 2023 d'une mise en demeure du bailleur par la caisse d'allocations familiales (CAF) aux fins de procéder dans un délai de 18 mois à la mise en conformité du logement.

Le bailleur ne justifie d'aucun travaux à ce titre depuis lors.

En conséquence, M. [REDACTED] sera **enjoint** à mettre en place dans les WC, la cuisine et la salle de bains une ventilation permanente et adaptée à une occupation normale du logement, poser des grilles adaptées et mettre en conformité la ventilation au regard de l'arrivée gaz dans la cuisine par la pose d'une ventilation (entrée/sortie d'air haute et basse) dans la cuisine. Compte tenu du délai de 18 mois déjà laissé par la CAF pour ce faire, soit jusqu'au 5 juin 2025, il lui sera laissé un délai de 4 mois pour ce faire, passé lequel une astreinte sera ordonnée dans les modalités fixées au dispositif.

f) ***Garantir l'étanchéité à l'air et à l'eau des fenêtres dégradées, remplacer les équipements défectueux le cas échéant ;***

M. [REDACTED] verse au débat un rapport de CITEMETRIE du 16 novembre 2023 justifiant de la nécessité de garantir l'étanchéité à l'air et à l'eau des fenêtres dégradées, remplacer les équipements défectueux le cas échéant. Le rapport mentionne que les

vitres des ouvrants dans la chambre, le séjour et la salle de bains sont partiellement manquantes, des cartons ont été posés avec du scotch. Certes, ce rapport rappelle en page 7 qu'il n'est qu'un constat visuel ayant seulement valeur informative et ne saurait être utilisé à des fins judiciaires. Toutefois, il est corroboré par la justification au 5 décembre 2023 d'une mise en demeure du bailleur par la caisse d'allocations familiales (CAF) aux fins de procéder dans un délai de 18 mois à la mise en conformité du logement.

Le bailleur ne justifie d'aucun travaux à ce titre depuis lors.

En conséquence, M. [redacted] sera **enjoint** à garantir l'étanchéité à l'air et à l'eau des fenêtres dégradées, remplacer les équipements défectueux le cas échéant par la pose de vitres des ouvrants dans la chambre, le séjour et la salle de bains lorsqu'elles sont manquantes. Compte tenu du délai de 18 mois déjà laissé par la CAF pour ce faire, soit jusqu'au 5 juin 2025, il lui sera laissé un délai de 4 mois pour ce faire, passé lequel une astreinte sera ordonnée dans les modalités fixées au dispositif.

g) Procéder efficacement et durablement à l'élimination des cafards : faire appel à un professionnel si nécessaire ,

M. [redacted] I verse au débat un rapport de CITEMETRIE du 16 novembre 2023 justifiant de la nécessité de procéder efficacement et durablement à l'élimination des cafards : faire appel à un professionnel si nécessaire. Le rapport mentionne la présence de cafards constatée lors de la visite. Certes, ce rapport rappelle en page 7 qu'il n'est qu'un constat visuel ayant seulement valeur informative et ne saurait être utilisé à des fins judiciaires. Toutefois, il est corroboré par la justification au 5 décembre 2023 d'une mise en demeure du bailleur par la caisse d'allocations familiales (CAF) aux fins de procéder dans un délai de 18 mois à la mise en conformité du logement.

Le bailleur ne justifie d'aucun travaux à ce titre depuis lors.

En conséquence, M. [redacted] sera **enjoint** à procéder efficacement et durablement à l'élimination des cafards par faire appel à un professionnel si nécessaire. Compte tenu du délai de 18 mois déjà laissé par la CAF pour ce faire, soit jusqu'au 5 juin 2025, il lui sera laissé un délai de 4 mois pour ce faire, passé lequel une astreinte sera ordonnée dans les modalités fixées au dispositif.

➤ Sur les dégradations de deux portes (2)

Outre que cette demande n'est pas reprise dans le dispositif des conclusions de M. [redacted] aucune pièce, ni explication n'est apportée sur ce poste de travaux, à l'exception de photographies, non datées, en pièce 4. Ces photographies non circonstanciées ne sauraient valoir commencement de preuve.

La demande est **rejetée**.

*Etant donné qu'il appartient au bailleur de faire réaliser les travaux listés par CITEMETRIE (7) comme ci-dessus exposé, celui-ci devra présenter au locataire un compte rendu d'intervention détaillé pour ces sept postes d'un technicien précisant les diligences accomplies et attestant de la conformité des installations.

Dès lors, la demande de constater par commissaire de justice aux frais du bailleur leur réalisation n'apparaît pas justifiée.

Elle sera **rejetée**.

*Sept griefs sur quatorze ont ainsi été retenus, lesquels caractérisent un manquement du bailleur à son obligation de délivrance et ce, non pas trois années avant la date de la décision d'aide juridictionnelle du 11 avril 2023 restée sans suite, mais à compter du 16 novembre 2023, date du rapport de CITEMETRIE.

Faute de plus amples éléments objectifs produits, tel un mesurage de l'humidité, ces sept griefs ne caractérisent toutefois pas, en l'état, une indécence du logement.

La demande de suspendre le versement du loyer jusqu'à réalisation des travaux, subsidiairement de réduction du loyer sera ainsi **rejetée**, étant précisé en outre que le bailleur a été enjoint à faire cesser les désordres.

En revanche, M. [REDACTED] est bien fondé en son principe à solliciter la réparation du préjudice de jouissance découlant de l'humidité de l'appartement et de la présence de nuisibles. La période d'indemnisation retenue sera celle du 16 novembre 2023 à ce jour, soit 2 ans et 2 mois, au cours de laquelle M. Tharmakulasingham SELLATHURAI justifie avoir sollicité l'intervention de bailleur par l'intermédiaire de la CAF.

Compte tenu de la durée du préjudice, du document médical (non listé au bordereau) versé au débat faisant état d'une sensibilité aux moisissures, mais également de l'absence de mesure précise de l'intensité de l'humidité, et de constat par CITEMETRIE d'un mauvais usage des lieux par le locataire (« *...mauvais entretien /... : mauvais état d'entretien de la cuisine : surfaces collantes, sol mal nettoyé/.../ préconisations /.../ : aérer son logement quotidiennement, entretenir régulièrement les joints d'étanchéité de la baignoire, maintenir le logement en bon état de propreté générale* ») la somme de **1 500 euros** lui sera allouée en réparation de son préjudice de jouissance et celle de **500 euros** au titre de son préjudice moral.

3.4 Sur la demande de dommages et intérêts pour résistance abusive

En vertu de l'article 1231-6 du code civil, le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance.

En l'espèce, M. [REDACTED] qui ne démontre ni avoir mis en demeure son bailleur d'aucune injonction de faire, ni la mauvaise foi de ce dernier, laquelle ne se présume pas sera donc **débouté** de sa demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour résistance abusive.

4. Sur les frais du procès et l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité et de la situation économique de la partie condamnée.

L'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 prévoit que les auxiliaires de justice rémunérés selon un tarif " peuvent renoncer à percevoir la somme correspondant à la part contributive de l'État et poursuivre contre la partie condamnée aux dépens et non bénéficiaire de l'aide juridictionnelle le recouvrement des émoluments auxquels ils peuvent prétendre ".

En effet, " le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou qui perd son procès, et non bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, à payer à l'avocat pouvant être rétribué, totalement ou partiellement, au titre de l'aide juridictionnelle, une somme qu'il détermine et qui ne saurait être inférieure à la part contributive de l'État majorée de 50 %, au titre des honoraires et frais non compris dans les dépens que le bénéficiaire de l'aide aurait exposés s'il n'avait pas eu cette aide. Les parties peuvent produire les justificatifs des sommes qu'elles demandent et le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ".

M. _____, qui succombe principalement à la cause, sera condamné aux dépens de la présente instance, conformément à l'article 696 du code de procédure civile.

L'équité justifie qu'il soit par ailleurs condamné au paiement d'une indemnité de **1 200 euros** sur le fondement de l'article 37 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 et de l'article 700 du code de procédure civile.

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

Toutefois, selon l'article 514-1 du même code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, la nature du litige ne justifie pas d'écarter l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS,

La juge des contentieux de la protection, statuant après débats publics, par jugement mis à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort,

ECARTE des débats la pièce n°6 produite par M. _____, _____,

DECLARE non-valable le congé pour reprise délivré le 31 octobre 2023 avec effet au 4 juin 2024,

CONSTATE que le bail du 5 juin 2018 a été **tacitement reconduit le 5 juin 2024** aux conditions antérieures du loyer éventuellement réindexé,

DEBOUTE M. _____ de ses demandes subséquentes en expulsion et paiement d'indemnité d'occupation.

REJETTE les demandes reconventionnelles de M. []
d'ordonner sa réintégration des lieux loués sous astreinte et la désignation d'un commissaire de justice,

DEBOUTE M. [] de sa demande reconventionnelle de
remboursement des provisions sur charges,

REJETTE les demandes reconventionnelles de M. []
d'enjoindre à M. [] AN de réaliser sous astreinte, sous 15 jours
les travaux de mise en conformité nécessaires à la disparition des désordres constatés par le
service d'hygiène,

CONDAMNE M. [] à faire réaliser dans l'appartement de M.
[], dans un délai de quatre mois à compter de la signifi-
cation de la présente décision, les travaux de mise en place d'un détecteur de fumée dans le lo-
gement, et à présenter à ce dernier un compte rendu d'intervention détaillé d'un technicien
précisant les diligences accomplies et attestant de la conformité de l'installation ;

ASSORTIT cette obligation de faire d'une astreinte, provisoirement fixée à 20 euros par jour
de retard et ce sur une durée de 3 mois ;

CONDAMNE M. [] à faire réaliser dans l'appartement de M.
[], dans un délai de quatre mois à compter de la signifi-
cation de la présente décision, les travaux de mise en sécurité minimale et en conformité de
l'installation électrique du logement par augmentation de la puissance de l'installation élec-
trique, la pose d'un disjoncteur différentiel de 30Ma et celle d'un matériel électrique non-
vétuste et adapté et à présenter à ce dernier un compte rendu d'intervention détaillé d'un tech-
nicien précisant les diligences accomplies et attestant de la conformité de l'installation ;

ASSORTIT cette obligation de faire d'une astreinte, provisoirement fixée à 20 euros par jour
de retard et ce sur une durée de 3 mois ;

CONDAMNE M. [] AN à faire réaliser dans l'appartement de M.
[] dans un délai de quatre mois à compter de la signifi-
cation de la présente décision, les travaux de recherche et suppression par des moyens efficaces
et durables de toutes les causes d'humidité du salon, la chambre, la cuisine, la salle de bains et
les WC au niveau des murs extérieurs et plafonds, notamment au niveau de la descente d'eau
usée située dans les sanitaires, et à présenter à ce dernier un compte rendu d'intervention dé-
taillé d'un technicien précisant les diligences accomplies et attestant de la conformité de l'ins-
tallation ;

ASSORTIT cette obligation de faire d'une astreinte, provisoirement fixée à 20 euros par jour
de retard et ce sur une durée de 3 mois ;

CONDAMNE M. [] AN à faire réaliser dans l'appartement de M.
[], dans un délai de quatre mois à compter de la signifi-
cation de la présente décision, les travaux de réfection des revêtements, après suppression des
moisissures, des murs intérieurs, plafonds, menuiseries et peintures dégradés du salon, la
chambre, la cuisine, la salle de bains et les WC, et à présenter à ce dernier un compte rendu

d'intervention détaillé d'un technicien précisant les diligences accomplies et attestant de la conformité de la réfection ;

ASSORTIT cette obligation de faire d'une astreinte, provisoirement fixée à 20 euros par jour de retard et ce sur une durée de 3 mois ;

CONDAMNE M. I à faire réaliser dans l'appartement de M. I, dans un délai de quatre mois à compter de la signification de la présente décision, les travaux de mise en place dans les WC, la cuisine et la salle de bains une ventilation permanente et adaptée à une occupation normale du logement, poser des grilles adaptées, et mettre en conformité la ventilation au regard de l'arrivée gaz dans la cuisine par la pose d'une ventilation (entrée/sortie d'air haute et basse) dans la cuisine, et à présenter à ce dernier un compte rendu d'intervention détaillé d'un technicien précisant les diligences accomplies et attestant de la conformité de l'installation ;

ASSORTIT cette obligation de faire d'une astreinte, provisoirement fixée à 20 euros par jour de retard et ce sur une durée de 3 mois ;

CONDAMNE M. AN à faire réaliser dans l'appartement de M. AN, dans un délai de quatre mois à compter de la signification de la présente décision, les travaux d'étanchéité à l'air et à l'eau des fenêtres dégradées, remplacer les équipements défectueux le cas échéant par la pose vitres des ouvrants dans la chambre, le séjour et la salle de bains lorsqu'elles sont manquantes, et à présenter à ce dernier un compte rendu d'intervention détaillé d'un technicien précisant les diligences accomplies et attestant de la conformité de l'installation ;

ASSORTIT cette obligation de faire d'une astreinte, provisoirement fixée à 20 euros par jour de retard et ce sur une durée de 3 mois ;

CONDAMNE M. N à faire réaliser dans l'appartement de M. N, dans un délai de quatre mois à compter de la signification de la présente décision, les travaux d'élimination efficace et durable des cafards par appel à un professionnel si nécessaire, et à présenter à ce dernier un compte rendu d'intervention détaillé d'un technicien précisant les diligences accomplies et attestant de la conformité de l'intervention ;

ASSORTIT cette obligation de faire d'une astreinte, provisoirement fixée à 20 euros par jour de retard et ce sur une durée de 3 mois ;

INVITE M. N à faire parvenir à M. N les propositions de dates d'intervention des techniciens mandatées par lui avec un délai de prévenance de 15 jours et invite M. N à laisser l'accès à son logement à ces derniers ;

DEBOUTE M. I de toute autre demande d'injonction à faire réaliser des travaux,

DEBOUTE M. N de sa demande de constater par commissaire de justice aux frais du bailleur la réalisation des travaux.

DEBOUTE M. T. [redacted] JURAL de sa demande à titre principal de suspendre le versement du loyer jusqu'à réalisation des travaux, et de sa demande subsidiaire de réduction du loyer,

CONDAMNE M. [redacted] à verser à M. [redacted]
la somme de **1 500 euros** en réparation de son préjudice de jouissance,

CONDAMNE M. [redacted] à verser à M. T. [redacted]
la somme de **500 euros** en réparation de son préjudice moral,

DEBOUTE M. [redacted] le sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive,

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit,

CONDAMNE M. [redacted] à payer à Me Anne CAILLET, en sa qualité de conseil de M. T. [redacted] la somme de **1 200 euros** au titre des articles 37 de la loi du 10 juillet 1991 et 700 du code de procédure civile, s'il renonce à la part contributive de l'État,

CONDAMNE M. [redacted] aux dépens,

Ainsi jugé par mise à disposition au greffe, et signé par la juge et la greffière susnommées.

La Greffière

Certifié conforme à l'original

La Juge

REPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

En conséquence, la République Française 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

