Jurislogement

Veille Jurisprudentielle

3e Trimestre 2022

SOMMAIRE

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE 2
DROIT A L'HEBERGEMENT 3
HABITAT EPHEMERE ET MOBILE 4
DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS 5
RAPPORTS LOCATIF 9
LOCATIONS MEUBLEES 9
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE 11

Droit au logement opposable

Obtention de 7 000 euros d'indemnites dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO

TA de Paris, jugement du 4 juillet 2022, n°2103839/4-2

Mme T. est reconnue prioritaire DALO depuis janvier 2019, au titre de la menace d'expulsion. Après avoir engagé un recours ayant donné lieu à une injonction au préfet de la reloger sous astreinte de 350 euros par mois de retard, Mme T. a saisi le juge administratif dans le cadre d'un recours indemnitaire.

Le juge a relevé que « *la situation ayant motivé la décision de la commission de médiation a pris fin [au moment où] Madame a quitté son logement. Il résulte néanmoins de l'instruction que Mme T. vit dans des conditions précaires, devant partager une chambre avec ses deux enfants pour un loyer de 750 euros par mois* ». **Au regard des troubles dans les conditions d'existence de Madame, qui « *perdurent du fait de la carence de l'État* », le juge condamne l'État à lui verser 7 000 euros.**

Est prioritaire DALO un demandeur dont les revenus sont inferieurs au plafond d'acces a un logement locatif social finance par un PLUS

TA Paris, décision du 6 septembre 2022, n° 2120920/4-2

Monsieur X a saisi le juge administratif d'une demande d'annulation de la décision de la commission de médiation par laquelle elle a refusé de reconnaître le caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement social.

Le juge relève que *« le requérant était, à la date à laquelle la commission de médiation s'est prononcée,* ***dépourvu de logement*** *au sens des dispositions relatives au droit au logement opposable. Par suite, dans ces conditions, en refusant de faire droit à la demande de M. X au motif que l'ancienneté de sa demande de logement social était insuffisante, la commission de médiation de Paris a entaché sa décision d'une erreur de droit.* » Concernant les conditions de fond, le juge a relevé que le revenu fiscal de référence de l'intéressé était inférieur au plafond d'accès à un logement locatif social financé par un prêt locatif à usage social.

Le juge annule donc la décision de la commission de médiation et lui enjoint de déclarer la demande de Monsieur X prioritaire et urgente dans un délai de trois mois.

DROIT A L'HEBERGEMENT

INJONCTION DE PRISE EN CHARGE ET D'ENREGISTREMENT DE LA DEMANDE D'ASILE D'UN JEUNE EN ATTENTE DE RECONNAISSANCE DE SA MINORITE

TA Nantes, ord., 7 septembre 2022, n°2211509

Après une évaluation de minorité, un mineur non accompagné a été confié à un autre département qui a conclu à sa majorité, le juge des tutelles a donc prononcé un non-lieu à l'ouverture d'une mesure de tutelle, décision pour laquelle l'intéressé a relevé appel. Il a également sollicité une prise en charge au titre de l'accueil provisoire d'urgence au département en raison de sa possession nouvelle de documents d'identité et a saisi le préfet pour l'enregistrement de sa demande d'asile en tant que mineur. Les deux autorités ont refusé. **Le Comité des droits de l'enfant des Nations Unies, saisi de cette situation, a demandé à l'Etat français de placer le requérant dans un foyer pour mineur jusqu'à ce que la Cour d'appel ait statué.**

Après avoir précisé que l'admission d'un mineur non accompagné à l'aide sociale à l'enfance relève de la compétence du juge judiciaire, le juge administratif indique qu'***« [i]l appartient toutefois au juge du référé, sur le fondement de l'article L. 521-2, lorsqu'il lui apparaît que l'appréciation portée par le département sur l'absence de qualité de mineur isolé de l'intéressé est manifestement erronée et que ce dernier est confronté à un risque immédiat de mise en danger de sa santé ou de sa sécurité, d'enjoindre au département de poursuivre son accueil provisoire. »***

Il précise que le requérant a produit des documents d'identité originaux dont la valeur probante n'a pas été remise en cause par le département. Le juge conclut que*« [d]ans les* ***circonstances particulières de l'espèce****, eu égard à la* ***situation de précarité et de vulnérabilité dans laquelle se trouve M. mineur isolé, lequel ne bénéficie d'aucune prise en charge excepté le 115 pour son seul hébergement, il y a lieu de considérer que la carence du département de Maine-et-Loire dans l'accomplissement de sa mission définie à l'article L. 221-1 du code de l'action sociale et des familles a porté une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale****. »*

Il enjoint au département *« d'assurer l'hébergement de M. dans une structure adaptée à son âge, ainsi que la prise en charge de ses besoins essentiels, alimentaire, vestimentaire, sanitaire et scolaire, jusqu'à ce que la Cour d'appel d'Angers ait statué sur la question relative à sa minorité, dans un délai de vingt-quatre heure. »* Le juge conclut également à **la violation de la liberté fondamentale que constitue le droit d'asile**. Il enjoint le préfet d'enregistrer sa demande d'asile dans un délai de 48 heures.

Pour plus d'informations : article d'InfoMIE.

Défenseur des droits, 5 septembre 2022, décision n°2022-174

La Défenseure des droits a produit des observations dans le cadre de l'instance. S'agissant du refus de prise en charge par le département, elle conclut **à l'atteinte grave et manifestement illégale au droit à l'identité et notamment à une protection et une prise en charge adaptée en tant que mineur non accompagné.**

HABITAT EPHEMERE ET MOBILE

DROIT A LA DOMICILIATION D'UNE REQUERANTE ETABLIE AU MEME ENDROIT DEPUIS 40 ANS MAIS SANS ADRESSE POSTALE

TA Cergy Pontoise, 7 juillet 2022, n°2103358

Madame A. a demandé l'annulation de la décision par laquelle le CCAS de sa commune lui a refusé la délivrance d'une attestation de domicile. Le CCAS estimait que Madame A était établie depuis plus de 40 ans sur un terrain et n'avait donc pas besoin d'une domiciliation.

Or, le juge indique que *« Mme A… réside habituellement sur le territoire de la commune de X…. Si le CCAS de X… fait valoir que l'intéressée réside au X… depuis 40 ans, il résulte de l'instruction que la requérante réside avec sa famille dans une communauté de gens du voyage sur un terrain situé au X… à X…, qui ne correspond pas à une adresse postale ».*

Etant donné que cette localisation ne correspond à aucune adresse postale et en vertu du droit à la domiciliation, le juge annule la décision du CCAS et lui enjoint de délivrer une attestation de domiciliation à la requérante dans un délai de quinze jours.

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS

DELAI D'UN AN EN RAISON DE LA VULNERABILITE DE PERSONNES ETRANGERES EN ATTENTE DE DECISIONS SUR LA REGULARITE DE LEUR SEJOUR

TJ Limoges, ord., 27 juillet 2022, n°22/00283

Le bailleur social ODHAC a assigné en référé une association pour expulsion suite à l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble.

Concernant l'expulsion, le juge estime **que la condition d'urgence n'est pas remplie du fait de la mise en vente de l'immeuble depuis plus de six ans et de l'absence de transaction imminente**. Il ajoute cependant que la simple occupation sans titre est constitutive d'un trouble manifestement illicite[1]. S'agissant la voie de fait, elle n'est pas caractérisée car rien ne prouve que l'entrée dans les lieux se soit faite par effraction.

Le juge ordonne l'expulsion des occupants en raison du trouble manifestement illicite.

Il octroie toutefois des délais en indiquant d'une part que :

« au nombre des 23 personnes installées dans l'immeuble litigieux figurent quatre jeunes d'origine africaine que le conseil départemental a remis à la rue considérant que leur minorité n'était pas valablement établie : ils sont toutefois en instance de saisine du juge des enfants ; trois familles d'origine afghane comptant plusieurs enfants en bas âge : deux d'entre elles ont déposé des recours devant la CNDA et la troisième est en attente de l'enregistrement de sa demande d'asile par la SPADA ; un guinéen célibataire débouté de sa demande d'asile. ***Il apparaît donc que les occupants de l'immeuble sont des personnes étrangères dont la situation sur le territoire national n'a pas encore été définitivement invalidée par les autorités, en situation de grande précarité, isolées et ne bénéficiant d'aucune ressource.***

Ils se trouvent donc en grande difficulté pour se reloger dans des conditions normales et donc sans solution d'hébergement, aucune ne semblant avoir été proposée par les pouvoirs publics.*»*

Le juge précise d'autre part que la société *« n'est pas en mesure de rapporter la preuve de l'imminence d'un projet de vente. Elle a par ailleurs décliné la proposition d'établir un bail à commodat (…), au motif allégué que cela conforterait et encouragerait les situations de non droit, quand il s'agirait au contraire d'introduire un droit ».*

---

[1] Le juge adopte ici une conception restrictive en estimant que l'occupation sans titre est en soi un trouble manifestement illicite, la jurisprudence est divisée à ce sujet. Pour en savoir plus : https://www.jurislogement.org/recueil-de-jurisprudence-relatif-aux-droits-des-habitants-de-terrains-et-squats/

12 MOIS DE DELAIS ACCORDES POUR UN IMMEUBLE OCCUPE PAR DES MINEURS NON ACCOMPAGNES

CA Lyon, 8ème chambre, 24 août 2022, n°21/08645

Par une ordonnance de référé en date du 5 novembre 2021, le juge des référés a autorisé l'expulsion de mineurs non accompagnés occupants sans titre d'un immeuble et le concours de la force publique. Il accorde toutefois des délais de 12 mois et refuse la suppression de la trêve hivernale en l'absence de voie de fait.

Le propriétaire a fait appel de cette décision. Le juge d'appel a estimé que le trouble manifestement illicite est caractérisé par cette occupation sans droit ni titre en ce qu'elle constitue un trouble pour la société qui se trouve perturbée dans la réalisation des opérations de démolition de l'immeuble. Il décide donc que la mesure d'expulsion est justifiée.

Concernant les délais, le juge prend en compte les stipulations de la Convention internationale des droits de l'enfant et indique que ***« l'urgence à assurer – aux mineurs étrangers sans abri, sans ressources et totalement déracinés et isolés – la possibilité de se réfugier temporairement dans un bâtiment inhabité voué à la destruction (mais dans un délai qui n'est pas retenu comme suffisamment justifié) doit être considérée en priorité ».***

Le juge indique que la présence de ces mineurs **ne constitue aucun trouble à l'ordre public** et que **l'association qui les accompagne mène des démarches pour permettre leur relogement.** Dès lors, il leur accorde 12 mois de délais.

LE TRIBUNAL DES CONFLITS REMET EN CAUSE LA VOIE DE FAIT LORS DE L'EXPULSION DE 600 PERSONNES A CALAIS LE 29 SEPTEMBRE 2020

TC, 4 juillet 2022, n°4248

Par une décision en date du 24 mars 2022, la Cour d'Appel de Douai a jugé que l'administration avait commis une voie de fait dans l'expulsion de plusieurs centaines de personnes d'un terrain à Calais.

Cette décision a fait l'objet d'une élévation devant le Tribunal des Conflits qui a rendu sa décision le 4 juillet 2022. Le Tribunal des Conflits retient une lecture toute autre des évènements ayant eu lieu le 29 septembre 2020 en estimant que :

« Si M. A. et autres font valoir que l'intervention du préfet dans l'évacuation du campement installé sur le terrain en cause serait constitutive d'une voie de fait, il ressort des pièces versées au dossier ***que l'évacuation du terrain n'a pas été ordonnée par le préfet mais s'est faite dans le cadre d'une opération de police judiciaire après que le procureur de la République eut donné instruction de faire cesser l'infraction réprimée par les dispositions de l'article 322-4-1 du code pénal****, qui punissent d'un an d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende le fait de s'installer en réunion, en vue d'y établir une habitation, même temporaire, (…). »*

Concernant le rôle du préfet, le Tribunal des Conflits a indiqué que :

« L'évacuation du terrain ***s'est accompagnée, sur décision du préfet, de propositions d'accueil, pour les personnes intéressées, dans des centres d'hébergement situés sur l'ensemble du territoire national et de la mise à disposition de moyens de transport vers ces lieux d'accueil****. Cette action de l'administration se* ***rattache à la mission confiée au préfet par les dispositions de l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles****, consistant à mettre en place dans le département un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une évaluation de leur situation et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état, et ne s'est pas traduite par une exécution forcée.* ***Il s'ensuit qu'elle ne saurait être qualifiée de voie de fait. »***

Le Tribunal des conflits estime donc que l'évacuation a été ordonnée par le procureur sur le fondement de la flagrance et que le préfet s'est contenté d'apporter des solutions de mise à l'abri en vertu de ses prérogatives qu'il tient du code de l'action sociale et des familles. Cette lecture des évènements est toute autre que celle de la Cour d'appel de Douai précitée selon laquelle la voie de fait était caractérisée.

Pour plus d'information : Article sur le blog Landot Avocats

Dans cette affaire, la Cour européenne des droits de l'homme a été saisie afin de contester la version retenue par le Tribunal des conflits et faire reconnaître la voie de fait de l'administration et l'illégalité de cette expulsion.

DELAIS ACCORDES A DES HABITANTS SANS TITRE

TJ Toulouse, ord., 21 juillet 2022, n°22/00884

Le juge des référés du tribunal judiciaire de Toulouse s'est prononcé sur une demande d'accord de délais préalables à l'expulsion d'habitants sans titre d'un terrain.

Le juge retient le trouble manifestement illicite en ce que l'accès au lieu de vie informel s'est réalisé en dégradant un grillage et en utilisant des planches de bois pour enjamber un fossé. Il précise toutefois que **rien ne prouve que les occupants en cause aient commis une voie de fait et qu'il est probable que d'autres occupants en soient à l'origine.**

Par ailleurs, le juge reconnaît les efforts d'insertion des occupants à savoir la scolarisation des enfants et la conclusion de contrats de travail en CDI ainsi qu'une absence de possibilité de relogement à Toulouse.

Il conclut à l'accord d'un an de délais en vertu des dispositions combinées des articles L412-2 et 412-4 du code des procédures civiles d'exécution et de l'article 8 de la CEDH.

DEFINITION DE LA NOTION D'OCCUPANT DU CHEF – OCTROI DE 18 MOIS DE DELAIS EN RAISON DE LA FRAGILITE DES PERSONNES VIVANT EN BIDONVILLES ET DE L'IMPOSSIBILITE D'ACCEDER A DES CONDITIONS D'HABITAT PLUS DIGNES

TJ Paris, 22 juillet 2022, n°22/80671

Par une ordonnance en date du 24 juin 2021, le juge des référés avait constaté l'occupation illicite d'un terrain appartenant à la ville de Paris, avait ordonné l'expulsion et avait accordé des délais. Les occupants sans titre ont ensuite saisi le juge de l'exécution pour l'octroi de délai supplémentaires.

Dans cette instance, la Ville de Paris contestait le fait que des personnes non défenderesses à l'instance qui a abouti à l'ordonnance susvisée aient sollicité l'octroi de délais. En répondant à ce grief, la juge en profite pour définir la notion d'occupant du chef et son intérêt. Elle indique que cette notion doit être interprétée comme visant les personnes dont l'expulsion a été autorisée « *qu'elles aient été ou non parties à l'instance ayant abouti à l'ordonnance du 24 juin 2021. Cela sera d'ailleurs à n'en pas douter l'interprétation de la Ville de Paris lorsqu'elle fera procéder à l'expulsion, puisqu'à défaut, il faudrait considérer que la Ville de Paris ne dispose d'un titre qu'à l'encontre des parties désignées par l'ordonnance de référé et qu'elle ne pourrait donc procéder à l'expulsion d'éventuels autres occupants, ce qui ne mettrait pas fin à l'occupation illicite.* ***La mention « occupants de leur chef » vise à permettre l'expulsion de toute personne installée sur l'emprise dont la libération est poursuivie, y compris celles qui n'auraient pas été parties à l'instance ayant abouti à la décision d'expulsion.*** [2]*»*

Elle conclut que toute personne installée sur le lieu de vie informel litigieux peut solliciter des délais.

Concernant les délais, la juge indique que :

- les communautés vivant en bidonville sont fragilisées ;
- leur relogement difficile ;
- ils sont en situation de précarité administrative et financière ;
- le délai accordé par le juge des référés et laissé depuis est de fait non suffisant malgré les nombreuses démarches effectuées ;
- aucun trouble à l'ordre public a été rapporté.

Elle ajoute que :

« Il serait [...] paradoxal de rejeter une demande de délai à raison du caractère dangereux et insalubre si cette décision doit avoir pour conséquence de les contraindre à vivre dans la rue ou dans un autre campement du même type où ils devraient reconstruire les mêmes baraquements avec encore moins de moyens puisqu'ils auraient d'abord perdu leurs maigres possessions. »

---

[2] La jurisprudence est divisée à ce sujet, la position de cette juge n'est pas majoritaire. Pour en savoir plus : https://www.jurislogement.org/recueil-de-jurisprudence-relatif-aux-droits-des-habitants-de-terrains-et-squats/

Elle précise enfin que la Ville de Paris ne fait pas état d'un besoin de disposer de la parcelle occupée et décide donc d'octroyer un délai de 18 mois.

RAPPORTS LOCATIF

NULLITE DU CONGE VENTE MENTIONNANT DES CAVES NE FIGURANT PAS DANS LE CONTRAT DE BAIL

TJ de Paris, jugement du 04 juillet 2022

Mme. H. est assignée par son bailleur en validation d'un congé vente. Elle conteste la validité du congé, en ce qu'il mentionne trois caves qui ne figurent pas dans le contrat de bail. Par conséquent, elle estime que l'offre de vente qui lui a été faite, et dont le prix comprend celui de ces caves, ne correspond pas au prix du logement seul.

Pour le juge « *la différence de consistance des lieux loués par rapport à celle sur laquelle porte l'offre de vente est significative. Compte tenu du marché immobilier à Paris, de la recherche de biens avec locaux accessoires, elle a nécessairement une incidence sur le prix proposé* ». Dans ces conditions, le juge prononce l'invalidité du congé et déboute le bailleur de ses demandes.

LOCATIONS MEUBLEES

CONDITIONS PREALABLES A L'ENCADREMENT DE LA LOCATION DE LOCAUX MEUBLES POUR DE COURTES DUREES

TA Pau, ord., 3 juin 2022, n° 2200930 puis TA Pau, ord., 16 septembre 2022, n° 2201595

La communauté d'agglomération Pays Basque a pris un règlement le 5 mars 2022 au sujet des locations meublées de courtes durées et des compensations (le principe de la compensation voté par l'agglomération suppose que lorsqu'un local meublé est loué pour des courtes durées, le propriétaire doive compenser en transformant concomitamment un autre local en local d'habitation de surface équivalente.) qui en découlent. Le juge des référés du tribunal administratif de Pau a été saisi pour la suspension de l'exécution de cette décision en ce qu'elle approuve les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées et détermine les compensations.

Le juge administratif rappelle les normes encadrant la location de locaux meublés pour de courtes durées. Si les autorités nationales peuvent adopter des autorisations préalables, elles doivent être justifiées par *« une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et, d'autre part, proportionnée à l'objectif poursuivi, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle. »*

Concernant la compensation, il ajoute qu'elle doit « *être justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général, proportionnelle à cet objectif, non discriminatoire, instituée dans des termes clairs, non ambigus et rendus publics à l'avance, et cette obligation devra pouvoir être satisfaite dans des conditions transparentes et accessibles. »*

S'agissant du cas d'espèce, le juge rappelle qu'il est constant que les communes concernées sont situées dans une zone tendue. Toutefois, **la pénurie de locaux fait que la condition de la compensation ne pourra pas être remplie. Il en résulte une méconnaissance du principe de proportionnalité.**

Par ailleurs, le juge rappelle qu'en vertu du principe de sécurité juridique et en l'absence de motif impérieux, un régime transitoire est nécessaire. Or, en l'espèce, aucune preuve de l'impérativité n'a été apportée. Il a donc décidé de suspendre la délibération.

Par une délibération en date du 9 juillet 2022, la communauté d'agglomération Pays Basque a modifié le règlement adopté le 5 mars 2022 pour se conformer à la décision du juge des référés et a saisi le juge des référés pour qu'il mette fin à sa suspension conformément aux dispositions de l'article L.521-4 du code de justice administrative.

Le juge a constaté les modifications apportées et notamment la possibilité d'acquérir des droits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter l'habitation des locaux destinés à un autre usage ainsi que la conformité nouvelle au code du tourisme et une entrée en vigueur retardée au 1er mars 2023 (conformément au principe de sécurité juridique). Il a conclu que ces modifications faisaient disparaître le doute sérieux quant à la légalité du règlement et a mis fin à sa suspension. Les parties sont toujours en attente de la décision au fond.

Pour aller plus loin : Fondation Abbé Pierre – Feantsa, « *La ville est à nous ! Comment encadrer Airbnb face à la pénurie de logement* », 2020

Lutte contre l'habitat indigne

Incompetence du juge des referes pour constater l'acquisition de la clause resolutoire en presence d'une contestation serieuse portant sur l'etat du logement

TJ de Paris, ordonnance du 1er juillet 2022, n°12-21-001856

M. R. est assigné par son bailleur en expulsion en raison d'une dette locative. Le locataire met en avant une contestation portant sur la non décence du logement et produit un courrier adressé au bailleur à propos des désordres et des travaux à réaliser, un rapport du Service Technique de l'habitat *« relatant l'absence de point d'eau au sein des lieux loués et indiquant qu'une procédure en vue d'un arrêté de cessation d'occupation du local loué lequel apparaît impropre est engagé* » et enfin un rapport de visite à domicile réalisé par une architecte bénévole de la Fondation Abbé Pierre.

Face aux éléments avancés, le juge estime « *que les éléments communiqués par M. R. sont susceptibles d'instaurer* ***un doute quant à la bonne foi de la bailleresse*** *lors de la délivrance du commandement de payer et dans le cadre de sa demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire insérée au bail »* et que *« **la détermination du caractère décent ou non des lieux loués et de la bonne foi de la bailleresse implique une appréciation juridique motivée, appréciation qui excède les pouvoirs conférés au juge des référés, juge de l'évidence, et qui nécessite un débat devant le juge du fond*** ». Dans ces conditions, le juge se déclare incompétent et déboute le bailleur de ses demandes.

Condamnation du bailleur a verser 3 500 euros de dommages et interets en reparation du prejudice de jouissance subi par les locataires d'un logement non-decent

TJ de Paris, jugement du 8 juillet 2022, n°RG22/02003

M. et Mme. B. sont assignés par leur bailleur en raison d'une dette locative, laquelle était intégralement acquittée au jour de l'audience. À titre reconventionnel, les locataires demandent condamnation du bailleur à leur verser des dommages et intérêts en réparation du préjudice de jouissance subi du fait de l'indécence du logement.

Concernant la résiliation du bail et la demande d'expulsion, le juge constate que les conditions d'acquisition de la clause résolutoire sont acquises ; la dette n'ayant pas été réglée dans le délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de payer.

Cependant, il ajoute que *« le paiement intégral de la dette avant la décision du juge saisi d'une action tendant à voir constater le jeu de la clause résolutoire (…) ne saurait, sans priver le locataire des droits qu'il tient de l'article 24 de loi du 6 juillet 1989 en le plaçant dans une situation moins favorable que s'il était resté débiteur de tout ou partie de la dette, entraîner la résiliation de plein droit du bail ».*

En effet, cela reviendrait à *« inciter le locataire à demeurer débiteur jusqu'au jour de la décision statuant sur la demande de résiliation du bail à la seule fin de lui permettre d'obtenir des délais paiements et de sauvegarder l'existence du contrat ».* **Il déboute donc le bailleur de sa demande d'expulsion**.

Concernant la demande de condamnation du bailleur au versement de dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance, les locataires produisent deux rapports successifs du Service Technique de l'habitat qui font état d'une importante humidité de condensation liée à une aération permanente insuffisante. Le bailleur rejette la responsabilité sur les locataires à qui il reproche de ne pas respecter leur obligation d'entretien du logement. Le juge relève que le bailleur n'apporte pas la preuve *« d'un défaut d'entretien de la part des locataires à l'origine des moisissures mais bien d'un défaut structurel en lien avec le système d'aération permanent (…) ce manquement à l'obligation de délivrance sera en conséquent retenu ».* **Dans ces conditions, le ménage a été indemnisé à hauteur de 3 500 euros**.