TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE RENNES
Service des contentieux de la protection
[Adresse 1]
[Localité 1]
JUGEMENT DU 06 Août 2026

N° RG 25/08269 - N° Portalis DBYC-W-B7J-L3IE

Jugement du 06 Août 2026

[C] [Q]
[P] [I]

C/

Société ESPACIL HABITAT

EXÉCUTOIRE DÉLIVRÉ
LE
à maitre de CACQUERAY
COPIE CERTIFIEE CONFORME
à maitre HOURMAT
Au nom du Peuple Français ;

Rendu par mise à disposition le 06 Août 2026 ;

Par Caroline ABIVEN, Vice-Présidente au Tribunal judiciaire de RENNES statuant en qualité de juge des contentieux de la protection, assistée de Emmanuelle BADUFLE, Greffier ;

Audience des débats : 04 Juin 2026.

Le juge à l'issue des débats a avisé les parties présentes ou représentées, que la décision serait rendue le 06 Août 2026, conformément aux dispositions de l'article 450 du Code de Procédure Civile.

ENTRE :

DEMANDEURS :

M. [C] [Q]
[Adresse 2]
[Localité 2]
assistés de maitre HOURMAT, avocate au barreau de RENNES

(bénéficient d'une aide juridictionnelle Totale numéro C352382024008074 du 21/03/2025 accordée par le bureau d'aide

juridictionnelle de RENNES)

ET :

DEFENDEUR :

Société ESPACIL HABITAT
[Adresse 3]
[Localité 1]
représentée par maitre DE CACQUERAY, avocat au barreau de RENNES

FAITS ET PRÉTENTIONS :

La société ESPACIL HABITAT a donné à bail à Monsieur [C] [Q] et Madame [P] [I] un logement à usage d'habitation situé au [Adresse 2] à [Localité 2] par contrat du 3 octobre 2019, pour un loyer mensuel de 429,01 € hors charge. Un dépôt de garantie de 429,01 € a été versé par les locataires au bailleur à la conclusion du contrat de bail.

Par un courrier en date du 16 janvier 2023, la caisse d'allocations familiales d'Ille et Vilaine a indiqué à la société ESPACIL HABITAT avoir constaté un trop perçu d'allocation logement suite à l'application de la réduction du loyer de solidarité pour un montant de 494,35 €.

La société ESPACIL HABITAT indique avoir versé cette somme à la caisse d'allocations familiales le 21 février 2023. Elle a alors demandé aux locataires de lui rembourser cette somme de 494,35 € au titre d'un remboursement de l'allocation logement.

Par courrier des 7 août et 8 septembre 2023, l'association Consommation, Logement et Cadre de Vie, mandaté par les locataires, a formulé une demande de régularisation urgente auprès de la société ESPACIL HABITAT.

Par courrier en date du 12 septembre 2023, la société ESPACIL HABITAT a répondu n'avoir commis aucune erreur dans la gestion du dossier.

Les locataires ont saisi un conciliateur de justice le 23 février 2025, mais un constat d'échec de la tentative de conciliation a été dressé le 15 décembre 2025.

Par acte de commissaire de justice du 16 septembre 2025, Monsieur [C] [Q] et Madame [P] [I] ont fait assigner la société ESPACIL HABITAT devant le Juge des contentieux de la protection, aux fins de voir :
- A titre principal, désigner tel conciliateur de justice qui lui plaira afin de trouver un accord entre Monsieur [Q] [C] et Madame [P] [I] et leur bailleur, la société ESPACIL HABITAT pour mettre fin au différend qui les oppose ;
- A titre subsidiaire, condamner la société ESPACIL HABITAT à leur rembourser la somme de 494,35 € au titre de l'erreur qu'elle a commise dans l'évaluation du RLS ;
- Condamner la société ESPACIL HABITAT à leur verser la somme de 3.000 € au titre du préjudice moral causé par son erreur ;
- Condamner la société ESPACIL HABITAT aux entiers dépens de l'instance.

L'affaire a été retenue à l'audience du 4 juin 2026 lors de laquelle Monsieur [C] [Q] et Madame [P] [I], régulièrement assistés par leur avocat, ont maintenu l'intégralité de leurs demandes.

Au soutien de leurs prétentions, les locataires indiquent que la caisse d'allocations familiales a demandé un trop perçu de réduction de loyer de solidarité auprès du bailleur qui l'a rapporté sur le compte locataire. Ils indiquent avoir réalisé de nombreuses démarches auprès du bailleur pour obtenir des explications sans réelles réponses et que la caisse d'allocations familiales leur a indiqué que cette dette était imputable au bailleur.

La société ESPACIL HABITAT, régulièrement représentée, s'oppose aux demandes formulés par les locataires. Elle indique que la problématique de la réduction de loyer de solidarité provient d'une erreur de la caisse d'allocations familiales et demande la réduction du préjudice moral à de plus justes proportions.

En cet état, l'affaire a été mise en délibéré, la décision étant rendue par mise à disposition au greffe le 6 août 2026.

MOTIFS :

- Sur la résolution amiable des litiges :

Il résulte de l'article 750-1 du code de procédure civile que :

"En application de l'article 4 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016, à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office, la demande en justice est précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation menée par un conciliateur de justice, d'une tentative de médiation ou d'une tentative de procédure participative, lorsqu'elle tend au paiement d'une somme n'excédant pas 5 000 euros ou lorsqu'elle est relative à l'une des actions mentionnées aux articles R.211-3-4 et R.211-3-8 du code de l'organisation judiciaire ou à un trouble anormal de voisinage.

Les parties sont dispensées de l'obligation mentionnée au premier alinéa dans les cas suivants:

1° Si l'une des parties au moins sollicite l'homologation d'un accord ;

2° Lorsque l'exercice d'un recours préalable est imposé auprès de l'auteur de la décision ;

3° Si l'absence de recours à l'un des modes de résolution amiable mentionnés au premier alinéa est justifiée par un motif légitime tenant soit à l'urgence manifeste, soit aux circonstances de l'espèce rendant impossible une telle tentative ou nécessitant qu'une décision soit rendue non contradictoirement, soit à l'indisponibilité de conciliateurs de justice entraînant l'organisation de la première réunion de conciliation dans un délai supérieur à trois mois à compter de la saisine d'un conciliateur ; le demandeur justifie par tout moyen de la saisine et de ses suites ;

4° Si le juge ou l'autorité administrative doit, en application d'une disposition particulière, procéder à une tentative préalable de conciliation ;

5° Si le créancier a vainement engagé une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances, conformément à l'article L.125-1 du code des procédures civiles d'exécution."

En l'espèce, Monsieur [C] [Q] et Madame [P] [I] justifient avoir saisi un conciliateur de justice le 23 février 2025. Ils n'ont pas obtenu de réponse dans le délai de trois mois prévu par l'article 750-1 du code de procédure civile puisque le document constatant l'échec de la conciliation fait état d'une réunion de conciliation fixée au 12 décembre 2025.

L'assignation ayant été délivrée le 16 septembre 2025, soit plus de trois mois après la saisine du conciliateur de justice, les dispositions de l'article 750-1 du code de procédure civile ont été respectées.

- Sur la demande principale en paiement :

L'article 7 a) de la loi n°89-462 du 06 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé "de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus".

L’article L. 442-2-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que : “ Pour les logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement gérés par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, à l'exception des logements-foyers conventionnés en application du 5° de l'article L. 831-1, une réduction de loyer de solidarité est appliquée par les bailleurs aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.”

En l’espèce, le courrier adressé par la caisse d’allocations familiales à la société ESPACIL HABITAT le 16 janvier 2023 qui est produit aux débats par les locataires démontre que ces derniers sont bénéficiaires de l’APL et que cette allocation est versée directement par la caisse d’allocations familiales au bailleur. Or, le 16 janvier 2023, la caisse d’allocation familiales a demandé à ESPACIL HABITAT de lui reverser la somme de 494,35 euros correspondant à un trop perçu d’allocations logement pour la période courant du mois de novembre 2019 au mois de février 2021, concernant M [C] [T].

S’il appartient effectivement au bailleur auquel sont versées les allocations familiales de restituer cette somme à la caisse d’allocations familiales, le bailleur est toutefois bien fondé à imputer cette somme au débit de leur compte locataire. En effet, la caisse d’allocations familiales ayant récupéré cette somme de 494,35 euros, cette somme ne peut venir en déduction des sommes dues par les locataires à leur bailleur au titre des loyers et charges.

Dès lors, contrairement à ce que soutiennent Mme [I] et M [Q], ces derniers sont bien redevables envers leur bailleur du paiement de la somme de 494,35 euros qui a été récupérée par la caisse d’allocations familiales au titre d’un trop perçu.

Ils ne peuvent donc qu’être déboutés de leur demande de remboursement de la somme de 494,35 euros, et, par conséquent, de leur demande subséquente en dommages et intérêts.

- Sur les dépens :

Selon l’article 696 du code de procédure civile, “la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n’en mette la totalité ou une fraction à la charge d’une autre partie”.

Monsieur [C] [Q] et Madame [P] [I] étant déboutés de toutes leurs demandes, ils seront condamnés aux entiers dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS,

Le juge des contentieux de la protection, statuant par jugement contradictoire rendu en dernier ressort par mise à disposition au greffe,

DEBOUTE Monsieur [C] [Q] et Madame [P] [I] de toutes leurs demandes ;

CONDAMNE Monsieur [Q] [C] et Madame [P] [I] aux dépens de l'instance.

La Greffière Le Juge des contentieux de la protection