Expéditions le : Minute n° 26/00308

Grosse :

JUGEMENT DU : 23 Octobre 2026

DOSSIER N° : N° RG 26/00135 - N° Portalis DB2Q-W-B7K-GBXA

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANNECY

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

DEMANDEUR

Monsieur [K] [A]
[Adresse 1]
[Adresse 2]
[Localité 1]

représenté par Me Clara DALMAS, avocat au barreau d'ANNECY - 20

DÉFENDERESSE

S.A. SOLLAR - SA D'HLM LOGEMENT ALPES RHONE
[Adresse 3]
[Adresse 4]
[Localité 2]

représentée par Maître Cédric GREFFET de la SELAS LEGA CITÉ, avocats au barreau de [Etablissement 1]

LE JUGE : Madame FAIVRE, Juge, Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire d'Annecy

GREFFIERS : Mme BOURGEOIS, Greffière lors des débats
Mme ROCHEL, Greffière lors du délibéré

L'affaire a été appelée à l'audience publique du 16 Septembre 2026 devant Madame FAIVRE, Juge, Juge des Contentieux de la Protection du Tribunal Judiciaire d'Annecy, assistée de Madame BOURGEOIS, Greffière ;

Les parties ont été avisées que la décision était mise en délibéré au 23 Octobre 2026.

Jugement rendu publiquement, par mise à disposition au greffe, contradictoire et en premier ressort.

EXPOSE DU LITIGE

Par contrat signé le 22 juin 2011, la SA d'HLM SOLLAR a donné en location à M. [K] [A], un logement à usage d'habitation situé [Adresse 5] à [Localité 3].

Selon acte de commissaire de justice délivré le 14 janvier 2026, M. [K] [A] a fait assigner la SA d'HLM SOLLAR devant le juge des contentieux de la protection d'[Localité 4] aux fins d'obtenir le remboursement des loyers versés depuis son entrée dans les lieux, la suspension des loyers à venir, la remise en état du logement, ainsi que des dommages et intérêts, au motif que le logement serait insalubre et indécent.

L'affaire a été retenue à l'audience du 18 février 2026. L'affaire a fait l'objet de plusieurs renvois jusqu'à l'audience du 16 septembre 2026, date à laquelle elle a été retenue.

M. [A], représenté par son conseil s'en réfère à ses conclusions par lesquelles il formule les demandes suivantes :

CONDAMNER la société SOLLAR SA [Adresse 6] au remboursement des loyers perçus du 22 juin 2011 à la date de délivrance du présent exploit introductif d'instance, d'un montant de 11.680,11 €,
CONDAMNER la société SOLLAR SA [Adresse 6] à la remise en l'état du logement, et ce, sous une astreinte de 200 € par jour de retard à compter de l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la signification de la décision à intervenir ;SUSPENDRE les loyers à compter du 1er janvier 2026, et ce, jusqu'à ce que les travaux de mise en conformité du logement soient achevés et constatés,
Subsidiairement : AUTORISER Monsieur [A] à consigner les loyers courants dus à la société SOLLAR SA [Adresse 6] à compter de la signification du jugement à intervenir entre les mains de la Caisse des dépôts et des consignations en compte CARPA de l'avocat ci-avant désigné jusqu'à ce que la société SOLLAR SA [Adresse 6] ait justifié avoir procédé aux travaux de réfection nécessaires,
ORDONNER la restitution des sommes versées par Monsieur [A] en contrepartie de l'occupation du logement à compter du 1er janvier 2026,
DEBOUTER la société SOLLAR SA [Adresse 6] de ses demandes fins et prétentions formulées à1'encontre de Monsieur [A],
REJETER la demande d'expertise judiciaire formulée par la société SOLLAR SA [Adresse 6],
REJETER la demande de condamnation de Monsieur [A] au paiement de l'arriéré locatif de 1 205,13 €,
Subsidiairement, ORDONNER la compensation judiciaire entre la créance indemnitaire de Monsieur [A] et tout arriéré locatif qui serait retenu par le Tribunal
CONDAMNER la société SOLLAR SA [Adresse 6] au paiement de la somme de 4.348,74 € de dommages et intérêts à Monsieur [A] au titre du préjudice matériel subi par Monsieur [A],
CONDAMNER la société SOLLAR SA [Adresse 6] au paiement de la somme de 10.000 € de dommages et intérêts à Monsieur [A] au titre du préjudice moral et corporel subi par Monsieur [A],
NE PAS ÉCARTER l'exécution provisoire de droit concernant les demandes de Monsieur [A],
ECARTER l'exécution provisoire de la décision à intervenir concernant les demandes de la SOLLAR SA HLM LOGEMENT ALPES RHONE,
CONDAMNER la société SOLLAR SA [Adresse 6] à payer à Maître [Z] [O] la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 2° du

Code de Procédure Civile,

CONDAMNER la société SOLLAR SA [Adresse 6] au paiement des entiers dépens, lesquels comprendront le coût des constats d'huissiers ;

La SA d'HLM SOLLAR représentée par son conseil s'en réfère à ses écritures par lesquelles elle sollicite :

Avant dire droit :
ORDONNER une expertise judiciaire confiée à tel expert qu'il plaira au Juge des contentieux de la protection de céans, au contradictoire de monsieur [K] [A] et de la société 1001 VIES [Localité 5], avec pour mission de :Rencontrer les parties
Prendre connaissance de tous les documents utiles à l'accomplissement de sa mission
Visiter le logement de monsieur [A] sis [Adresse 7] à [Localité 6],
Vérifier l'existence des désordres allégués par monsieur [A] aux termes de son assignation du 14.01.2026,
Le cas échéant, les décrire et en déterminer l'origine,
Indiquer les travaux propres à mettre un terme aux désordres qui seraient constatés, les
chiffrer,
Donner tous éléments permettant d'imputer ces travaux éventuels à l'une ou l'autre des parties,
SURSEOIR A STATUER dans l'attente du dépôt du rapport de l'expert, RESERVER les dépens de la présente instance,
A titre principal, s 'il ne serait pas fait droit à la demande d 'expertise avant dire droit :
REJETER les demandes formées par M. [A] au titre du remboursement des loyers, de la suspension ou consignation des loyers à venir et des travaux à réaliser ainsi qu'au titre de la réparation du préjudice moral et corporel, JUGER IRRECEVABLE comme prescrite la demande d'indemnisation du préjudice matériel,
Subsidiairement :
JUGER IRRECEVABLE comme prescrite la demande de remboursement des loyers et charges portant sur la période antérieure au 14 janvier 2023,JUGER irrecevable comme prescrite la demande d'indemnisation du préjudice moral et corporel portant sur la période antérieure au 14 janvier 2023,REJETER la demande d'indemnisation du préjudice matériel, aucune faute du bailleur n'étant démontrée par le locataire,
A titre reconventionnel : CONDAMNER monsieur [K] [A] à payer le montant des loyers et charges dus à son bailleur, soit la somme de 1.205,13 euros arrêté au 5.01.2026, loyer du mois de décembre 2025 inclus, sous réserves d'actualisation en cours de procédure ;

En tout état de cause :
ECARTER l'exécution provisoire de la décision à intervenir concernant les demandes de monsieur [A],NE PAS ECARTER L'EXECUTION PROVISOIRE DE DROIT concernant les demandes de 1001 VIE HABITAT et notamment celle portant sur le paiement de l'arriéré des loyers et charges dû par monsieur [A],CONDAMNER monsieur [A] à payer à 1001 VIE [Localité 5] la somme de 5000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civileCONDAMNER monsieur [A] aux entiers dépens de 1°instance, en ce compris le coût définitif des frais d'expertise judiciaire.
Elle indique que l'insalubrité et l'indécence du logement alléguées par M. [A] ne sont pas démontrées, que l'existence de désordres actuels imputables au bailleur n'est pas établie. Elle explique que des travaux ont été réalisés par le bailleur, qu'une visite des services de la ville a montré l'absence d'infiltrations. Elle soutient qu'elle n'est pas opposée à la réalisation de travaux mais que M. [A] fait obstacle aux interventions et ne donne pas accès à son logement.

La décision a été mise en délibéré.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la prescription

Selon l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, 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. [A] formule une demande de remboursement des loyers versés du 22 juin 2011 à la date de délivrance de son assignation.

Les pièces versées aux débats démontrent que M. [A] avait connaissance des problèmes d'humidité qu'il invoque, depuis 2012.

L'assignation a été délivrée le 14 janvier 2026.

Contrairement à ce qu'il soutient, M. [A] ne démontre pas l'existence d'actes interruptifs de la prescription, aucune pièce n'étant apportée à ce sujet.

Sa demande de remboursement des loyers antérieure au 14 janvier 2023 est donc prescrite, de même que ses demandes de dommages et intérêts portant sur la période antérieure au 14 janvier 2023.

Sur les demandes relatives à la décence du logement

L'article 1719 du code civil prévoit que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :
1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant.

Selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, 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.

M. [A] verse aux débats de nombreux constats d'huissier qui démontrent tous, l'existence d'une forte humidité dans le logement depuis des années, ainsi que des moisissures sur le mobilier. Seuls 2 portent néanmoins sur la période postérieure à janvier 2023.

Il ressort en outre, de ces mêmes éléments ainsi que de ceux produits par le bailleur, que le logement n'est pas chauffé depuis de nombreuses années et qu'il n'est plus habité depuis des années par M. [A].

Le procès-verbal de constat du 16 décembre 2025 produit par M. [A] démontre que le chauffage fonctionne. Celui-ci ne justifie d'ailleurs pas avoir informé son bailleur d'une défaillance du système de chauffage.

Il apparaît en outre que le bailleur a fait réaliser des travaux courant 2022, afin de remédier aux problèmes d'humidité.

Le constat d'huissier du 16 décembre 2025 relève la persistance d'une forte humidité et des moisissures sur le mobilier.

Il ne sera effectivement pas tenu compte du courrier de l'Adjointe au Maire de la Ville de [Localité 3], indiquant qu'une visite a été réalisée au sein du logement de M. [A] en date du 28 novembre 2025 qui a permis de constater qu'il n'y avait pas de traces de moisissures, ceci étant infirmé par le constat d'huissier précité.

M. [A] ne justifie toutefois, pas avoir informé le bailleur de problèmes d'humidité récurrents et notamment postérieurs aux travaux effectués en 2022. Il évoque des courriers et mises en demeures mais ne produit aucun élément en ce sens.

Il est donc établi que le logement est excessivement humide. Pour autant, la cause n'est pas connue et il est à l'inverse démontré que le logement n'est pas chauffé depuis des années, ni occupé.

De plus, le fait que M. [A] ne justifie pas de demandes d'intervention auprès de son bailleur pour pallier ces difficultés et qu'il ait quitté le logement depuis des années, sans pour autant n'avoir jamais sollicité la résiliation du bail interrogent.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il n'est pas établi que la présence d'humidité et de moisissures relève de la responsabilité du bailleur et qu'elle n'est pas liée à un défaut de chauffage et une absence d'aération du logement, faute d'être occupé.

Le bailleur formule une demande d'expertise judiciaire, aux frais de M. [A]. M. [A] s'oppose toutefois, à cette demande d'expertise.

Mais surtout, il convient de rappeler qu'en application de l'article 146 du code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Or, en l'espèce, M. [A] ne justifie pas avoir sollicité la réalisation d'un diagnostic par son bailleur, ni non plus n'avoir sollicité le service d'hygiène et de santé de sa commune ou encore l'Agence Régionale de la Santé pour faire constater l'insalubrité de son logement.

Il n'y a donc pas lieu à suppléer la carence de M. [A] dans l'administration de la preuve, en ordonnant une expertise judiciaire. Cette demande sera rejetée.

M. [A] sera débouté de ses demandes de remboursement des loyers, de suspension et de consignation des loyers et de travaux. Il sera également débouté de ses demandes de dommages et intérêts.

Sur la dette locative

Il ressort du décompte arrêté au 14 janvier 2026, versé au débat que M. [A] reste à devoir la somme de 1205,13 euros au titre des loyers et charges impayées.

Toutefois, seule la dernière page du décompte est produite, de sorte, que le solde repris de plus de 1000 euros ne peut être vérifié et ce, alors même que M. [A] conteste notamment la facture de provisions de chauffage et qu'il est établi et soutenu par le bailleur que le logement n'était pas chauffé.

Ainsi, l'existence d'une dette locative n'est pas suffisamment démontrée. La demande sera rejetée.

Sur les frais du procès

M. [A] succombant à l'instance, sera condamné au paiement des entiers dépens de l'instance.

Il sera en outre condamné à verser la somme de 400 euros à la société SOLLAR, au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu d'écarter l'exécution provisoire de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement, par jugement contradictoire rendu en premier ressort, mis à disposition au greffe,

DÉCLARE IRRECEVABLES les demandes de remboursement des loyers et de dommages et intérêts portant sur la période antérieure au 14 janvier 2023,

REJETTE l'ensemble des demandes formées par M. [K] [A],

REJETTE la demande d'expertise judiciaire formée par la société SOLLAR,

REJETTE la demande de condamnation au paiement d'une dette locative formée par la société SOLLAR,

CONDAMNE M. [K] [A] au paiement des entiers dépens,

CONDAMNE M. [K] [A] à verser la somme de 400 euros à la SA d'HLM SOLLAR au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

RAPPELLE que la présente décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

Et la présente décision a été signée par la Présidente et la Greffière.

La Greffière La Présidente

Cyrielle ROCHEL Manon FAIVRE