

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE MULHOUSE**

**Site ATHENA
44, Avenue Robert Schuman
CS 83047
68061 MULHOUSE CEDEX**

**Pôle de la protection, de l'exécution et de la
proximité
Service civil**

MINUTE n° 251,840

**N° RG 23/00150 - N° Portalis
DB2G-W-B7H-IDEN
Section 1**

**République Française
Au Nom du Peuple Français**

JUGEMENT

DU 14 octobre 2025

**Juge des Contentieux de la
protection**

PARTIES DEMANDERESSES :

Monsieur Raymond GRESSLER
né le 31 Août 1954 à MULHOUSE (HAUT RHIN)
de nationalité Française,
demeurant 46 rue de la Mertzau - 68100 MULHOUSE

représenté par Me Karine SCHUPBACH, avocat au barreau de MULHOUSE.
vestiaire : 121

Monsieur Serge JANUS
né le 01 Août 1952 à MULHOUSE (HAUT RHIN)
de nationalité Française,
demeurant 27 boulevard des Nations - 68200 MULHOUSE

représenté par Me Karine SCHUPBACH, avocat au barreau de MULHOUSE.
vestiaire : 121

Madame Isabelle MAUGIUS
née le 25 Novembre 1960 à MULHOUSE (HAUT RHIN)
de nationalité Française,
demeurant 3 rue Mathias Grunewald - 68200 MULHOUSE

représentée par Me Karine SCHUPBACH, avocat au barreau de MULHOUSE.
vestiaire : 121

Madame Linda LEKSIR épouse KESSAS
née le 11 Juin 1983 à MULHOUSE (HAUT RHIN)
de nationalité Française,
demeurant 5 rue Jean Grimont - 68200 MULHOUSE

comparante en personne assistée de Me Karine SCHUPBACH, avocat au barreau de
MULHOUSE, vestiaire : 121

Association CLCV UNION DEPARTEMENTALE HAUT-RHIN, prise en la personne de son représentant légal
dont le siège social est sis 17 rue Chalindrey - 68100 MULHOUSE

représentée par son président Monsieur Jean-Louis OLIVIER assisté de Me Karine SCHUPBACH, avocat au barreau de MULHOUSE, vestiaire : 121

PARTIE DEFENDERESSE :

E.P.I.C. M2A HABITAT (MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION-HABITAT), dont le siège social est sis 20 boulevard de la Marseillaise - 68100 MULHOUSE

représentée par Maître Carine WAHL-WALTER de la SCP WAHL KOIS BURKARD-RUBY, avocats au barreau de MULHOUSE, vestiaire : 34

Nature de l'affaire : Baux d'habitation - Autres demandes relatives à un bail d'habitation - Sans procédure particulière

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DEBATS :

Hélène PAÜS : Président
Manon HANSER : Greffier
en présence lors des débats de Quentin BEAUPREZ auditeur de justice

DEBATS : à l'audience du 06 juin 2025

JUGEMENT : contradictoire en premier ressort

prononcé publiquement par mise à disposition au greffe le 14 octobre 2025 et signé par Hélène PAÜS, juge des contentieux de la protection, et Manon HANSER, Greffier

EXPOSE DU LITIGE

M. Raymond Gessler, M. Serge Janus, Mme Isabelle Maugius et Mme Linda Kessas sont, tous quatre, locataires d'appartements situés dans des immeubles distincts et dépendants du parc immobilier appartenant à MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION HABITAT.

Par exploit de commissaire de justice du 4 janvier 2023, M. Raymond Gessler, M. Serge Janus, Mme Isabelle Maugius, Mme Linda Kessas et l'association CLCV UNION DEPARTEMENTALE DU HAUT RHIN ont fait assigner l'EPIC MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION HABITAT (ci-après M2A HABITAT) devant le juge des contentieux de la protection afin de contester en partie, les charges dites récupérables mises en compte pour certains d'entre eux, depuis l'exercice 2016.

L'affaire a été fixée à l'audience du 14 mars 2023 et a été renvoyée à plusieurs reprises à la demande des parties pour être en dernier lieu plaidée à l'audience du 6 juin 2025.

A cette audience, les quatre locataires et la CLCV régulièrement représentés ont repris le bénéfice de leurs conclusions du 3 septembre 2024 et demandés au juge, au visa de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 9 novembre 1982, de :

- les déclarer recevables en leurs préentions.

- concernant M. Raymond Gressler:

. Condamner M2A HABITAT à lui payer 111.01€ au titre du remboursement des charges afférentes au remplacement du gardien pour la période 2016-2021.

. Enjoindre à M2A HABITAT de répercuter les charges auprès de son locataire conformément au décret de 1982 en répercutant le cout de l'entreprise extérieure en fonction de la mission effectuée et ce, pour les années suivantes à compter de 2022,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer 111.44€ au titre du remboursement des charges d'entretien des espaces verts pour les années 2016 à 2021,

. Juger que M2A HABITAT ne peut récupérer les charges d'entretien des espaces verts ouverts au public auprès des locataires,

. Enjoindre à M2A HABITAT de répercuter les charges locatives auprès de son locataire conformément au décret de 1982 de manière équitable, et ce pour les années suivantes à compter de 2022,

. Juger que M2A HABITAT reconnaît avoir accepté de répercuter les charges locatives de manière équitable depuis 2024,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer 1000€ en réparation du préjudice moral subi compte tenu de l'inéquité des charges imputées sur les années 2017 à 2021,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 271.87€ au titre du remboursement des charges versées pour le personnel compte tenu de l'absence de justificatifs,

. Condamner M2A HABITAT à justifier des charges relatives au cout du gardien et de ses remplaçants travaillant dans l'ensemble immobilier dans lequel il réside et ce, sous peine d'astreinte de 50€ par jour de retard à compter du 15^{ème} jour suivant la signification du jugement à intervenir,

. Lui réservier le droit de conclure après production des justificatifs.

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et débouter M2A HABITAT de sa demande reconventionnelle à son égard au titre de ce même article.

- concernant Mme Linda Kessas :

. Enjoindre à M2A HABITAT de procéder à une répartition juste et équitable des charges entre les locataires en l'occurrence en fonction de la surface du logement ou du nombre d'occupants et ce, pour les charges de l'année 2022 dont la régularisation interviendra en mai 2023.

. Juger que M2A HABITAT reconnaît avoir accepté de répercuter les charges locatives de manière équitable depuis janvier 2024,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 388.37€ au titre du surcout payé par ses soins compte tenu de la répartition inéquitable des charges pour les années 2019 à 2021,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer 1000€ en réparation du préjudice moral subi compte tenu de l'inéquité des charges imputées sur les années 2017 à 2021,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et débouter M2A HABITAT de sa demande reconventionnelle à son égard au titre de ce même article.

- concernant M. Serge Janus.

. Condamner M2A HABITAT à lui payer 45.20€ au titre du remboursement des charges d'entretien des espaces verts pour les années 2016 à 2021,

. Juger que M2A HABITAT ne peut récupérer les charges d'entretien des espaces verts ouverts au public auprès des locataires,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 24.88€ au titre de remboursement de frais de ramonage pour les années 2018 à 2020,

. Condamner M2A HABITAT à lui communiquer les justificatifs relatifs aux charges "nettoyage parties communes par entreprise" de l'ensemble immobilier dont il relève et ce, sous peine d'astreinte de 50€ par jour de retard à compter du 15^{ème} jour suivant la signification du jugement,

. Lui réservier le droit de conclure après production desdits justificatifs,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 554.74€ au titre du remboursement des charges injustifiées "nettoyage parties communes par entreprise" pour les années 2016 à 2021,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et débouter M2A HABITAT de sa demande reconventionnelle à son égard au titre de ce même article,

- concernant Mme Isabelle Maugius.

. Condamner M2A HABITAT à lui payer 33.64€ au titre du remboursement des charges d'entretien des espaces verts pour les années 2016 à 2021,

. Juger que M2A HABITAT ne peut récupérer les charges d'entretien des espaces verts ouverts au public auprès des locataires,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 18.52€ au titre de remboursement de frais de ramonage pour les années 2018 à 2020,

. Condamner M2A HABITAT à lui communiquer les justificatifs relatifs aux charges "nettoyage parties communes par entreprise" de l'ensemble immobilier dont elle relève et ce, sous peine d'astreinte de 50€ par jour de retard à compter du 15^{eme} jour suivant la signification du jugement,

. Lui réservier le droit de conclure après production desdits justificatifs,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 395.74€ au titre du remboursement des charges injustifiées "nettoyage parties communes par entreprise" pour les années 2016 à 2021,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 500€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et débouter M2A HABITAT de sa demande reconventionnelle à son égard au titre de ce même article,

- concernant la CLCV:

. Condamner M2A HABITAT à justifier des charges relatives au cout des gardiens employés travaillant dans l'ensemble du parc immobilier du bailleur, sous peine d'astreinte de 50€ par jour de retard à compter du 15^{eme} jour suivant la signification du jugement à intervenir,

. Lui réservier le droit de conclure après production des justificatifs,

. Juger que M2A HABITAT reconnaît avoir accepté de répercuter les charges locatives de manière équitable depuis janvier 2024,

. Enjoindre à M2A HABITAT de procéder à une répartition juste et équitable des charges entre les locataires et ce dès 2022 pour les charges dont la régularisation a été opérée en 2023,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer 5000€ de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis par la collectivité des locataires, notamment au vu de la répartition inéquitable des charges et des charges indument perçues,

. Débouter M2A HABITAT de ses demandes reconventionnelles en ce compris ses prétentions au titre des frais irrépétables.

. Condamner M2A HABITAT aux entiers dépens de l'instance y compris les frais et émoluments d'une éventuelle exécution forcée,

. Condamner M2A HABITAT à lui payer une somme de 5000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- rappeler l'exécution provisoire de plein droit de la décision.

M2A HABITAT régulièrement représenté a repris oralement le bénéfice de ses conclusions du 7 janvier 2025 et demandé au juge de :

- rejeter l'ensemble des requêtes,

- condamner les demandeurs à lui payer un montant de 1000€ chacun sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- à titre infiniment subsidiaire, ne pas ordonner l'exécution provisoire de la décision.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 octobre 2025 par mise à disposition au greffe, délibéré prorogé au 14 octobre 2025.

Vu le dossier de la procédure, les pièces versées aux débats et les conclusions des parties auxquelles il est référé, en application de l'article 455 du code de procédure civile, pour plus ample exposé de leurs moyens et prétentions :

MOTIFS DE LA DÉCISION

Liminaire relatif à la confidentialité de la conciliation conventionnelle :

Par application des dispositions de l'article 1531 du code de procédure civile dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur du décret du 18 juillet 2025, applicable au jour des débats et au jour où les écritures des parties ont été régulièrement communiquées, la médiation et la conciliation conventionnelles sont soumises au principe de confidentialité dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 21-3 de la loi du 8 février 1995.

Selon ce dernier texte, sauf accord contraire des parties, la conciliation conventionnelle est soumise au principe de confidentialité.

Il en résulte que les constatations du conciliateur et les déclarations recueillies au cours de la conciliation ne peuvent être divulguées aux tiers ni invoquées ou produites dans le cadre d'une instance judiciaire ou arbitrale sans l'accord des parties sauf raisons impérieuses d'ordre public ou lorsque cette révélation de l'existence ou la divulgation du contenu de l'accord issu de la conciliation est nécessaire pour sa mise en œuvre ou son exécution.

Par conséquent, il est exclu de pouvoir faire état au cours de la présente instance des motifs ayant amené 8 autres locataires, de surcroit tiers à la procédure, à conclure un accord avec M2A HABITAT.

Sur la prescription :

M2A HABITAT soutient que les charges "pour le moins", des 5 premiers mois de l'année 2016 ne peuvent plus être contestées à raison de la prescription, rappelant que la requête aux fins de tentative de conciliation préalable a été régularisée le 21 mai 2021.

Les locataires et la CLCV objectent qu'en application des dispositions de l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989, l'action se prescrit par trois ans, délai qui court du jour où le locataire a connu les faits lui permettant d'exercer ce droit.

Ils invoquent, pour les charges de l'année 2016 notamment, les dispositions de l'article 2240 du code civil. Ils considèrent en effet, qu'en acceptant le principe de la conciliation et de réétudier leurs prétentions en fonction des éléments qui lui seraient soumis, M2A a reconnu leurs droits, cette reconnaissance étant interruptive de prescription.

Sur ce,

L'article 7-1 de la loi de 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, le litige porte sur la récupération de charges dites locatives. Il n'est pas contesté que les décomptes de charges sont adressés aux locataires 6 mois après la fin de la période qu'ils concernent. Ce délai est conforme aux dispositions de l'article 23 de la loi de 1989.

Il est de principe que le point de départ du délai de prescription est constitué par la date à laquelle le preneur a eu connaissance de la régularisation de charges soit en l'espèce le 30 juin de l'année n+1 pour les charges de l'année n.

Les demandeurs versent au débat les constats d'échec établis les 7 juillet 2022 pour

M. Raymond Gressler et M. Serge Janus ; 10 août 2022 pour Mme Isabelle Maugius et 23 août 2022 pour Mme Linda Kessas.

Il est établi que les quatre demandeurs avaient initialement saisi la conciliatrice de justice le 21 mai 2021.

En vertu des dispositions de l'article 2238 du code civil la prescription est suspendue à compter du jour où, après la survenance d'un litige, les parties conviennent de recourir à la conciliation ou, à défaut d'accord écrit, à compter du jour de la première réunion de conciliation.

Les demandeurs évoquent l'accord donné par M2A HABITAT pour recourir à une conciliation, par mail du 28 mai 2021, sans être utilement contredits sur cette date. Cette date est compatible avec le rappel fait par M2A HABITAT selon lequel 7 séances de conciliation ont été nécessaires avant la rédaction des constats d'échec courant août 2022.

Il en résulte que la prescription de l'action en remboursement des régularisations de charges s'est trouvée suspendue à compter du 28 mai 2021.

A cette date, la prescription était déjà acquise pour les charges de l'exercice 2016 dont la régularisation a été portée à la connaissance des locataires à compter du 30 juin 2017.

Selon les dispositions de l'article 2238, le délai de prescription a recommencé à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter de la date du constat d'échec.

Les constats ayant été signé en août 2022, la prescription a recommencé à courir pour une durée expirant en février 2023.

La présente instance ayant été introduite le 4 janvier 2023, l'action des demandeurs est donc recevable pour les exercices de charges des années 2017 et suivantes.

Sur les principes applicables au calcul et à la justification des charges dites récupérables auprès des locataires:

En vertu des dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée; des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ou des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

L'article L442-3 du code de la construction et de l'habitation reprend ces principes appliqués dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitation à loyers modérés et dispose, depuis le 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, que dans ces immeubles, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

-des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

-des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation. Sont notamment récupérables à ce titre les dépenses engagées par le bailleur dans le cadre d'un contrat d'entretien relatif aux ascenseurs et répondant aux conditions de l'article L. 134-3, qui concernent les opérations et les vérifications périodiques minimales et la réparation et le remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ainsi que les interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine et le dépannage et la remise en fonctionnement normal des appareils ;

-des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat. Il peut y être dérogé par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'acquisition à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Pour l'application du présent I, le coût des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou d'un contrat d'achat d'électricité, d'énergie calorifique ou de gaz naturel combustible, distribués par réseaux correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet à chaque locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

II.-Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent II, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

Le décret pris pour application des dispositions précitées est le décret 82-955 du 9 novembre 1982.

Il est de droit que si les charges donnent lieu au versement de provisions, elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle par le bailleur, qui doit justifier du montant de la dépense et du mode de répartition entre les locataires.

Aucune autre règle de répartition n'est fixée par la loi pourvu que la répartition soit effectuée par le propriétaire selon une règle simple, équitable et stable.

Il est enfin de principe constant que les charges locatives ne sont dues que pour autant que le bailleur communique au locataire leur mode de répartition et tient à sa disposition les pièces justificatives.

Sur les charges relatives à l'emploi d'un gardien pendant la période de son remplacement:

M. Raymond Gressler conteste les charges qu'il a payées lors de période de remplacement du gardien par une entreprise extérieure. Il soutient qu'en application de l'article 2 d) du décret de 1982, M2A n'est autorisée à récupérer le coût de cette

intervention qu'à concurrence de 40% alors qu'elle en a récupéré la totalité (rubrique 3033 des appels de charges : enlèvement des ordures ménagères par entreprise) en plus de la récupération des dépenses afférentes à la rémunération et des charges du gardien.

M2A HABITAT pour sa part, soutient que les dispositions de l'article L442-3 du CCH et de l'article 2 du décret lui permettent, pour les périodes de remplacement du gardien dans les conditions fixées par ce texte, de récupérer la totalité de la dépense effectuée pour l'emploi d'une entreprise extérieure outre la dépense afférente à la rémunération du gardien. M2A HABITAT s'appuie sur l'usage du terme "y compris" qui permettrait le cumul entre les deux rémunérations.

Sur ce,

L'article L442-3 du CCH fixe des principes généraux relatifs aux contreparties qui autorisent le bailleur à récupérer auprès de ses locataires certaines charges.

Pour l'application du I de cet article, il est expressément indiqué que "le cout des services assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise (...) correspond à la dépense, toutes taxes comprises, acquittée par le bailleur".

Cette disposition résulte d'une modification introduite par l'article 88 de la loi 2006-872 du 13 juillet 2006 laquelle a mis fin à la pratique jurisprudentielle qui consistait à exclure des montants acquittés par le bailleur, la marge bénéficiaire et la TVA.

Mais elle n'est pas exclusive d'une récupération partielle à hauteur d'une proportion alors calculée sur la somme TTC et tenant compte de spécificités fixées par le décret de 1982 auquel renvoie expressément l'article L442-3.

En l'espèce, le litige porte sur les sommes acquittées par le bailleur et destinées à rémunérer une entreprise tierce intervenant pendant les absences du gardien, en remplacement de celui-ci.

Ni le motif de ce remplacement, ni la possibilité de récupérer sur cette période la dépense liée au salaire du concierge et celle liée à l'intervention de l'entreprise ne sont contestés (cf. Page 8 des conclusions).

Seule est en effet contestée, la proportion de la dépense que M2A HABITAT est autorisée à récupérer sur ses locataires.

M2A HABITAT reconnaît que lorsqu'il est fait appel à une entreprise pour remplacer le gardien d'immeuble, l'entreprise n'assume alors que l'élimination des déchets, à l'exclusion de l'entretien des parties communes.

L'article 2 d) du décret de 1982 prévoit que "Lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assure, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul cette tâche."

Par conséquent, M2A est autorisé à récupérer sur ses locataires 40% de la dépense TTC acquittée pour l'emploi d'une entreprise pendant la période d'absence du gardien.

M. Raymond Gressler produit les appels de charges sur les périodes 2017 à 2021 qui font ressortir un paiement de 158.87€ correspondant à 100% de la dépense TTC sur la rubrique 3033, alors qu'il n'aurait dû s'acquitter que d'une somme de 63.55€.

M2A HABITAT doit donc être condamné à lui rembourser une somme de 95.32€ au titre d'un trop perçu de charges sur les années 2017 à 2021 inclus.

Sur les charges relatives à l'entretien des espaces verts :

M. Raymond Gressler, M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius soutiennent qu'en application du décret 82, l'entretien des espaces verts, si les espaces verts sont ouverts au public et qu'ils ne sont pas exclusivement réservés aux locataires, ne doit pas être laissé à leur charge.

M2A HABITAT relève que l'absence de clôture est insuffisante à démontrer que les espaces litigieux sont ouverts au public, s'agissant de "minuscules carrés d'herbes et de haies arborées très proches des immeubles de sorte que nul autre que les locataires ne peuvent en jouir.

Sur ce,

Les opérations de coupe, desherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates bandes) figurent au rang des charges récupérables listées par l'annexe du décret de 1982 V.

Les charges récupérables sont des accessoires au loyer principal et sont exigibles sur justification en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée.

En l'espèce les immeubles distincts dans lesquels se situent les appartements de M. Raymond Gressler, M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius sont entourés d'espaces verts lesquels, sur les périodes litigieuses, appartenaient à M2A HABITAT.

Il est de principe qu'à défaut pour les demandeurs de démontrer l'usage quasi-exclusif des espaces verts par des personnes étrangères à la résidence, qui les entretiennent, ou une impossibilité pour les locataires de jouir normalement de ses espaces verts, le bailleur peut imputer à juste titre, comme charges récupérables les frais d'entretien des espaces verts.

En l'espèce, M. Raymond Gressler, M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius ne rapportent pas cette preuve. A cet égard la circonstance tenant à l'absence de clôture matérialisée est insuffisante.

M. Raymond Gressler, M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius seront donc déboutés de leurs demandes au titre des frais d'entretien des espaces verts.

Sur les charges relatives au frais de ramonage :

M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius contestent les frais de ramonage mis en compte tous les deux ans, depuis 2018 alors que leurs immeubles respectifs ne sont pas équipés de cheminée et que les conduits ont été bouchés. Ils soutiennent que pour être récupérables, ces charges doivent être acquittées pour un service rendu aux locataires. En tout état de cause, ils considèrent qu'à défaut de rapporter la preuve de la dépense engagée, aucune somme ne peut leur être réclamée à ce titre.

M2A HABITAT se réfère à l'obligation d'entretenir l'intégralité des conduits et notamment les installations de ventilation (VMC, VMC GAZ, ventilation naturelle...)

laquelle s'applique aux conduits collectifs et individuels.

Sur ce,

Les dépenses afférentes au ramonage des conduits de ventilation sont des charges récupérables prévues par l'annexe au paragraphe VII - 2 Equipements divers du bâtiment - Exploitation et Entretien courant.

M2A HABITAT se réfère à bon droit au règlement sanitaire départemental qui prévoit en son article 31.2 que les conduits de ventilation doivent être en bon état de fonctionnement et ramonés chaque fois qu'il est nécessaire.
L'article 31.3 prévoit que les souches et accessoires de conduits de fumée ou de ventilation tels qu'aspirateurs, mitres, mitrons doivent être installés de façon à éviter les siphonnages, à être facilement nettoyables et à permettre les ramonages.

Partant d'une part, la seule référence à l'absence d'un conduit de cheminée est insuffisante pour conclure à l'absence de nécessité d'un ramonage.
D'autre part, M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius procèdent par voie de pures allégations lorsqu'ils soutiennent que les conduits sont bouchés.

En revanche, alors que le moyen tiré de l'absence de justificatif de la dépense faite à ce titre, a été expressément soulevé par les demandeurs, M2A HABITAT n'a versé aucune pièce au débat permettant au juge saisi d'exercer son contrôle sur ce point.
A cet égard, M2A HABITAT ne peut se référer à l'affirmation selon laquelle les justificatifs de charges sont à disposition des locataires lors des bilans de charges alors que le juge saisi doit être en mesure par ses propres vérifications de statuer sur le litige.

M2A HABITAT n'a produit aucune pièce permettant de démontrer qu'il avait été satisfait à l'obligation de tenir à disposition les justificatifs de charges.

L'analyse des décomptes de charges des exercices 2018 et 2020 permet de constater que M2A HABITAT a facturé une somme totale de 24.88€ à M. Serge Janus, somme que M2A HABITAT sera donc condamné à rembourser. (Pièce 19)

L'analyse des décomptes de charges des exercices 2018 et 2020 permet de constater que M2A HABITAT a facturé une somme totale de 18.52€ à Mme Isabelle Maugius, somme que M2A HABITAT sera donc condamné à rembourser. (Pièce 23)

Sur la justification des charges liées à l'emploi de personnels :

M. Raymond Gressler sollicite le remboursement d'une somme de 271.87€ en remboursement de charges versées pour le personnel compte tenu de l'absence de justificatifs. Cette somme correspond au "nettoyage/enlèvement d'ordures ménagères par M2A HABITAT" mise en compte sur les exercices litigieux. M. Raymond Gressler soutient que le bailleur ne met à disposition des locataires aucun document justificatif du cout du gardien et notamment le bulletin de paie et sollicite qu'il soit enjoint au bailleur d'y remédier sous astreinte.

M2A HABITAT rappelle avoir proposé, dans le cadre de la conciliation, de mettre à disposition une attestation signée par le commissaire aux comptes pour un poste donné. M2A HABITAT soutient qu'un bulletin de paie est confidentiel à plusieurs titres et que cette communication contreviendrait à l'article 6 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du conseil du 27 avril 2016, aux recommandations de la CNIL et aux obligations du responsable de traitement de données lui incombeant.

A l'audience, M2A HABITAT a précisé en outre, être confronté à des incivilités visant les gardiens et que cette communication ferait encore obstacle à l'obligation de sécurité de l'employeur vis à vis de son salarié.

M2A HABITAT a proposé l'établissement d'une attestation du commissaire aux comptes par immeuble.

Sur ce,

En application des dispositions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 il incombe au bailleur de justifier des charges dont il entend récupérer le cout sur les locataires.

M2A HABITAT soutient à bon droit que traitant des données personnelles, le bailleur doit le faire en conformité avec les principes dégagés par l'article 6 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement Européen et du conseil du 27 avril 2016.

Le bailleur dispose cependant, de moyens simples pour assurer la légitime information des locataires en respectant la confidentialité de certaines informations dues à ses agents (gardiens ou concierges).

Ainsi l'information due aux locataires peut être assurée par la communication de tout document dont les mentions à caractère personnel seraient occultées pour respecter le droit individuel du salarié au respect de sa vie privée conformément à l'article 9 du code civil, pour respecter les dispositions de l'article 4 de la loi du 6 janvier 1978 qui rappellent le principe de non communication à des personnes non autorisées, ainsi que celles du code des relations du public avec l'administration.

Il convient donc de tirer les conséquences du défaut de mise à disposition de tels documents à l'occasion de la période de consultation pour contrôle des charges puis au cours de la présente instance.

M2A HABITAT sera donc condamné à rembourser à M. Raymond Gressler la somme de 215.14€ correspondant à sa part de charges relatives à la rubrique 3056 "nettoyage enlèvement OM par M2A" pour les exercices 2017 à 2021.

M. Raymond Gressler obtenant le remboursement des charges afférentes au poste contesté, il n'y a pas lieu d'enjoindre à M2A de justifier des dépenses faites sur la période litigieuse. Cette demande d'injonction sous astreinte sera donc rejetée.

Sur la justification des charges liées au nettoyage des parties communes :

M. Serge Janus sollicite le remboursement de 554.74€ correspondant aux charges de "nettoyage partie commune par entreprise - rubrique 3029" considérant que M2A HABITAT ne lui a pas communiqué les justificatifs de ces dépenses. Il précise qu'il souhaite connaître le mode calcul et de répartition de ces dépenses puisque des employés et des gardiens sont chargés de missions dans son immeuble.

Mme Isabelle Maugius sollicite sur le même fondement, remboursement d'une somme de 395.74€.

M2A HABITAT souligne que ces chefs de prétention manquent de clareté et relève que M. Serge Janus est représentant des locataires et siège à la CLCV. M2A HABITAT ajoute que M. Serge Janus participe aux conseils de concertation locative et qu'il est présent aux bilans de charges chaque année de sorte qu'il a accès à l'ensemble des justificatifs.

M2A HABITAT se réfère à ces développements également pour Mme Isabelle Maugius.

Sur ce,

Les dépenses afférentes au nettoyage des parties communes sont des charges récupérables prévues par l'annexe au décret de 1982 IV - parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.

M2A HABITAT supporte la charge de la preuve de ce que son obligation de mise à disposition des justificatifs, a été respectée.

Au cours d'une instance judiciaire alors que le respect de cette obligation est contesté, M2A HABITAT ne peut se limiter à soutenir sans le prouver, que M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius sont présents aux bilans de charges et qu'ils "ont accès à l'ensemble des justificatifs de charges".

Aucune des pièces produites parmi les 13, ne permet de prouver la nature des documents qui ont été tenus à disposition des locataires, présents, lors des réunions de bilan de charges étant rappelé qu'il est de principe que le bailleur doit tenir ces justificatifs à disposition personnelle de chaque locataire sans pouvoir se référer aux échanges ou réunions qui se sont déroulées en présence de collectifs de locataires.

M2A HABITAT se prévaut d'ailleurs, de la participation de M. Serge Janus et de Mme Isabelle MAUGIUS aux CCL Agence et CCL Patrimoine mais n'a versé au débat aucun compte rendu en attestant sur les exercices de charges litigieux.

Il convient donc de tirer les conséquences de la défaillance de M2A HABITAT dans l'administration de la preuve qui lui incombe.

M2A HABITAT sera donc condamné à rembourser à M. Serge Janus la somme de 379.02€ correspondant à sa part de charges relatives à la rubrique 3029 "nettoyage partie commune par entreprise " pour les exercices 2017 à 2021.

M2A HABITAT sera donc condamné à rembourser à Mme Isabelle Maugius la somme de 264.94€ correspondant à sa part de charges relatives à la rubrique 3029 "nettoyage partie commune par entreprise " pour les exercices 2017 à 2021.

M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius obtenant le remboursement des charges afférentes au poste contesté, il n'y a pas lieu d'enjoindre à M2A de justifier des dépenses faites sur la période litigieuse. Cette demande d'injonction sous astreinte sera donc rejetée.

Sur la répartition équitable des charges dans l'immeuble de Mme Linda Kessas :

Il est constant qu'en 2017 M2A HABITAT a modifié le mode de répartition des charges en adoptant un système avec répartition en fonction de l'adresse. Depuis le 1^{er} janvier 2024, M2A HABITAT est revenu à un système de répartition par programme immobilier.

Mme Kessas considère que la clé de répartition adoptée par M2A HABITAT sur les exercices 2017 à 2021 était inéquitable. Tenant compte des remboursements intervenus pour les années 2017 et 2018, Mme Linda Kessas sollicite le remboursement du surcoût dont elle s'est acquittée au titre de la rubrique 3056 "nettoyage, enlèvement ordures ménagères par M2A" pour les années 2019 et 2020 ($152.02+111.05 = 263.07\text{€}$) et de la rubrique 3057 "personnel intérimaire" pour l'année 2021 (125.30€). Elle considère que la répartition aurait du être faite sur la base de la surface des logements et non en fonction des adresses considérant que le nombre de locataires diffère selon les adresses.

M2A HABITAT conteste toute manque d'équité. M2A HABITAT relève que la comparaison faite avec une voisine de programme, Mme Bourouais n'est pas appropriée puisque toutes deux n'habitent pas le même type d'immeuble. M2A HABITAT considère qu'il est équitable qu'un locataire de maison individuelle "*paie un peu plus de charges que ses voisins occupant des immeubles collectifs, à fortiori de grands immeubles collectifs*" (sic).

Sur ce,

Il est de principe que si la loi ne pose pas de critères pour la répartition des charges entre les locataires, elle prévoit un décompte par "nature de charges" et "pour les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires", ce qui permet de ne pas retenir un critère unique mais d'appliquer un critère distinct en fonction de

chaque catégorie de charges et de la typicité du logement selon qu'il se situe ou non dans un ensemble collectif.

Les charges litigieuses se rapportent à l'enlèvement et nettoyage des ordures ménagères".

Mme Linda Kessas résidant dans un écoquartier, au 5 rue Grimont (habitat individuel) n'est pas utilement contredite lorsqu'elle soutient que son logement est de surface identique à celui de Mme Bourouais qui elle, réside au 9 rue Grimont mais dans un immeuble collectif.

M2A HABITAT sur lequel pèse la charge de la preuve de l'équité de la clé de répartition, se borne à soutenir que la différence entre les types d'habitat (maison individuelle / immeuble collectif) est un critère équitable sans le démontrer. En réalité, M2A HABITAT a sur la période litigieuse, considéré de manière arbitraire, qu'habiter en maison individuelle était plus confortable que d'habiter en immeuble collectif ce qui justifierait de payer "un peu plus de charges".

Si l'appréciation en équité relève d'une certaine subjectivité, elle ne se confond pas avec l'arbitraire car en ce cas, le bailleur prive les locataires d'une justification de la répartition des charges récupérables.

Si l'avis de la commission départementale de conciliation ne lie jamais le juge, force est de constater que saisie par Mme Linda Kessas, elle avait conclu en 2019 au caractère inéquitable de la répartition par adresse.

La clé de répartition par adresse appliquée en 2019, 2020 et 2021 n'est donc pas équitable pour les postes de charge rubrique 3056 et 3057.

Au contraire, tel que le soutient Mme Linda Kessas, s'agissant de l'enlèvement des ordures ménagères, la clé de répartition tenant à la surface des logements est équitable car il existe une corrélation entre la surface du logement, le nombre d'occupants et notamment, le volume des ordures ménagères.

Par conséquent, le chiffrage des prétentions de Mme Linda Kessas par comparaison avec le logement identique en surface de Mme Bourouais est cohérent.

En conséquence, M2A HABITAT sera condamné à payer à Mme Linda Kessas la somme de 388.37€.

Sur les demandes de dommages et intérêts des locataires pour préjudice moral :

Les locataires invoquent l'iniquité du mode de répartition appliqué par le bailleur entre 2017 et janvier 2024 pour présenter chacun une demande de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral.

En premier lieu, ils procèdent par voie d'allégation lorsqu'ils soutiennent que le fait pour M2A HABITAT d'avoir remis en application la clé de répartition antérieure, équivaut à une reconnaissance du caractère inéquitable du système choisi entre 2017 et 2024.

M2A HABITAT présente en effet des explications relatives au logiciel et à la société qui l'exploitait et en tout état de cause, aucune pièce ne permet d'objectiver la reconnaissance par le bailleur de l'inéquité de la clé de répartition.

En tout état de cause, les locataires ne caractérisent aucunement le préjudice moral dont ils demandent réparation, préjudice distinct du préjudice matériel dont ils obtiennent réparation pour certains sur d'autres fondement que l'inéquité de la répartition.

Les demandes de dommages et intérêts seront donc rejetées.

Sur la demande de dommages et intérêts de la CLCV :

Il est de principe constant que la CLCV peut agir en justice pour défendre les intérêts collectifs des locataires.

La circonstance tenant au fait que seuls 4 locataires ont saisi la juridiction ne suffit pas à écarter le préjudice causé à l'intérêt collectif des locataires.

En tout état de cause, la CLCV qui est intervenue au soutien des locataires pour obtenir remboursement de charges soit non justifiées, soit réparties inéquitablement, subit de ce fait un préjudice.

Ce préjudice sera réparé de manière adéquate par l'allocation d'une somme de 400€.

Sur les "injonctions pour l'avenir" :

Le tribunal statue sur un litige déterminé par les prétentions des parties (article 4 du code de procédure civile) en vertu de principes dégagés et repris dans la motivation de sa décision.

Il ne statue pas pour l'avenir, sur des litiges hypothétiques, et chaque partie tirera les conséquences des principes de droit retenus par le tribunal.

Il n'y a donc pas lieu d'enjoindre à M2A HABITAT ni "répercuter les charges conformément au décret de 1982 pour les années courant depuis 2022 etc...", ni lui enjoindre pour les années courant depuis 2022 etc..., hors de tout litige sur cette période, de lui enjoindre de répartir les charges de manière équitable.

Ces demandes seront rejetées.

Sur les demandes accessoires :

M2A HABITAT qui succombe, supportera les dépens de l'instance et sa demande au titre des frais irrépétables sera rejetée.

Par ailleurs, M2A HABITAT sera condamné à payer à M. Raymond Gressler, M. Serge Janus, Mme Isabelle Maugius, Mme Linda Kessas et à la CLCV, chacun la somme de 400 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur l'exécution provisoire :

M2A HABITAT sollicite à titre infiniment subsidiaire de ne pas ordonner l'exécution provisoire.

Les décisions de première instance sont en principe exécutoire de plein droit à titre provisoire.

L'article 514-1 du code de procédure civile prévoit que 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 aucune circonstance ne permet de considérer que l'exécution provisoire est incompatible avec la nature de l'affaire.

Il n'y a donc pas lieu de déroger au principe de l'article 514 du code de procédure civile. La présente décision est donc exécutoire de plein droit à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

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

DECLARE PRESCRITE l'action en remboursement des sommes perçues au titre des charges de l'exercice 2016 ;

DECLARE RECEVABLE l'action en contestation et remboursement des sommes perçues au titre des charges pour les années 2017 et suivantes ;

CONDAMNE M2A HABITAT à payer à M. Raymond Gressler une somme de **95.32€ (quatre vingt quinze euros trente deux centimes)** au titre d'un trop perçu de charges " rubrique 3033 : enlèvement des ordures ménagères par entreprise" pour les exercices des années 2017 à 2021;

DEBOUTE M. Raymond Gressler, M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius de leurs demandes au titre des frais d'entretien des espaces verts .

CONDAMNE M2A HABITAT à payer à M. Serge Janus une somme totale de **24.88€ (vingt quatre euros quatre vingt huit centimes)**, en remboursement des charges de "ramonage" pour les exercices 2018 et 2020 ;

CONDAMNE M2A HABITAT à payer à Mme Isabelle Maugius une somme totale de **18.52€ (dix huit euros cinquante deux centimes)**, en remboursement des charges de "ramonage" pour les exercices 2018 et 2020 ;

CONDAMNE M2A HABITAT à payer à M. Raymond Gressler la somme de **215.14€ (deux cent quinze euros quatorze centimes)** en remboursement de la part de charges relatives à la rubrique 3056 "nettoyage enlèvement OM par M2A" pour les exercices 2017 à 2021.

DEBOUTE M. Raymond Gressler de sa demande tendant à la condamnation de M2A HABITAT à justifier des charges relatives au cout du gardien et de ses remplaçants travaillant dans l'ensemble immobilier dans lequel il réside et ce, sous astreinte ;

CONDAMNE M2A HABITAT à payer à M. Serge Janus la somme de **379.02€ (trois cent soixante dix neuf euros deux centimes)** correspondant à sa part de charges relatives à la rubrique 3029 "nettoyage partie commune par entreprise" pour les exercices 2017 à 2021 ;

CONDAMNE M2A HABITAT à payer à Mme Isabelle Maugius la somme de **264.94€ (deux cent soixante quatre euros quatre vingt quatorze centimes)** correspondant à sa part de charges relatives à la rubrique 3029 "nettoyage partie commune par entreprise" pour les exercices 2017 à 2021.

DEBOUTE M. Serge Janus et Mme Isabelle Maugius de leur demande tendant à la condamnation de M2A HABITAT à justifier sous astreinte du calcul et mode de répartition des charges afférentes à la rubrique 3029 pour les exercices 2017 à 2021 :

CONDAMNE M2A HABITAT à payer à Mme Linda Kessas la somme de **388.37€ (trois cent quatre vingt huit euros trente sept centimes)** en remboursement du surcout de charges au titre de la rubrique 3056 "nettoyage, enlèvement ordures ménagères par M2A" pour les années 2019 et 2020 et de la rubrique 3057 "personnel intérimaire" pour l'année 2021;

DIT n'y avoir lieu à décerner des injonctions pour l'avenir :

DEBOUTE M. Raymond Gressler, M. Serge Janus, Mme Isabelle Maugius, Mme Linda Kessas de leurs demandes de dommages et intérêts pour préjudice moral :

CONDAMNE M2A HABITAT à payer à l'association CLCV UNION DEPARTEMENTALE DU HAUT RHIN une somme de **400€ (quatre cents euros)** en réparation de son préjudice ;

CONDAMNE M2A HABITAT aux dépens et DEBOUTE M2A HABITAT de sa demande au titre des frais irrépétibles ;

CONDAMNE M2A HABITAT à payer à M. Raymond Gressler, M. Serge Janus, Mme Isabelle Maugius, Mme Linda Kessas et à la CLCV UNION DEPARTEMENTALE DU HAUT RHIN, chacun la somme de **400€ (quatre cents euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;**

DIT QUE la présente décision est exécutoire de plein droit à titre provisoire ;

AINSI JUGE ET PRONONCE par mise à disposition au greffe, le 14 octobre 2025, par Hélène PAÜS, juge des contentieux de la protection et Manon HANSER, Greffier.

Le Greffier,

Le Juge des contentieux de la protection.

Copie conforme à l'original
Le Greffier



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre les présentes à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente expédition, certifiée conforme à l'original, est délivrée aux fins d'exécution.
Pour le Directeur de greffe :

