



LE HERISSON

Expressions de Faulquinois

À propos de l'article paru dans le Républicain Lorrain

4

Moselle

Vendredi 31 octobre 2023

Faulquemont

Une famille vit dans un logement communal exposé à l'amiante

Suite à la requête d'un locataire, la commune de Faulquemont devra comparaître le 5 février prochain devant un juge des contentieux. Le père de famille reproche à la municipalité des conditions de logement indignes. La maire, Béatrice Kempenich, souligne pour sa part des loyers jamais honorés.

Malgré l'inquiétude qui le ronge, ce Faulquinois de 35 ans déroule calmement son argumentaire aux côtés de sa femme. Même lorsque sa fille de 2 ans vient se blottir dans ses bras pour lui réclamer un quartier de clémentine, il ne perd pas le fil de son propos.

Installée depuis août 2023 dans la maison d'un ancien ensemble scolaire communal, la famille fait face à de graves problèmes : présence d'amiante, isolation quasi inexistante, humidité persistante et porte d'entrée fragile au simple vitrage.

Plusieurs documents confirment leurs dires : un diagnostic de performance énergétique (DPE) de 2024 classe la maison en G avec une consommation de 520 kWh/m²/an ; un constat d'huissier ; et un rapport d'expert qui atteste que le revêtement du palier libère des fibres d'amiante.

« On ne passe plus l'aspirateur dans le couloir pour ne pas disperser les fibres », explique le locataire. Avec sa femme, ils ont recouvert les dalles dégradées de tapis. « Nous avons été victi-



Le revêtement du palier de l'habitation, particulièrement dégradé, libère de l'amiante dans l'air ambiant. Photo Adrien Jacquot

mes d'une intrusion, on ne dort plus », confie-t-il en désignant la porte d'entrée.

Un litige persistant avec la mairie

Derrière ces constats se dessine un conflit avec la municipalité. « La commune propose à la famille de quitter la maison et s'engage à appuyer une demande de logement auprès d'un bailleur social mais le locataire refuse cette solution », affirme la maire de Faulquemont Béatrice Kempenich. De son côté, le couple demande un relogement temporaire d'urgence, le temps que l'habitation soit remise aux normes.

Concernant la porte d'entrée, la maire conditionne son remplacement au règlement des loyers, qui n'a jamais été honoré. En mars dernier, elle avait tenté d'obtenir l'expulsion des occupants pour ce motif.

Le père de famille reconnaît ne pas avoir versé de loyer. Son avocat, Maître Mikolian, justifie cette décision dans un courrier adressé à la mairie : « Mon mandant ne devait pas régler de loyer avant que l'intégralité du

logement soit restaurée. » Selon elle, la Ville se serait engagée à fournir au locataire le matériel nécessaire pour les travaux, une promesse qui n'aurait pas été tenue.

Une audience le 5 février

Pour la maire, aucun document n'atteste cet accord. Béatrice Kempenich évoque néanmoins un arrangement conclu fin juillet 2023 entre le locataire, alors professionnel du bâtiment, et la Ville : il devait réaliser des travaux en échange d'une ristourne sur les premiers

« On ne passe plus l'aspirateur dans le couloir pour ne pas disperser les fibres. Nous avons été victimes d'une intrusion, on ne dort plus. »

Le locataire qui, avec sa femme, a recouvert les dalles dégradées de tapis.

loyers. « Je n'ai pas participé à ces négociations », soutient l'élu.

Le bail mentionne effectivement deux mois de gratuité, mais uniquement pour des travaux de papiers peints et non pour une véritable réhabilitation. Seule certitude : début juillet 2023, les élus faulquinois, dont Béatrice Kempenich alors adjointe aux Finances, avaient connaissance que le logement nécessitait d'être mis en conformité. Le sujet avait été abordé en conseil municipal.

Suite à une requête du locataire, la commune de Faulquemont devra comparaître le 5 février prochain devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Metz.

● Adrien Jacquot

J'ai lu les nombreux commentaires, et je souhaite apporter quelques précisions.

Je connais ce dossier, pour avoir eu entre les mains tous les courriers : huissier, expert, DPE, avocat, mairie, et ceux de la famille concernée.

Cette famille n'a jamais cherché le conflit.

Depuis le début, elle a toujours privilégié la voie de l'arrangement amiable, et les échanges écrits (lettres, mails) le prouvent clairement.

Concernant le DPE, il faut savoir qu'il n'a été réalisé qu'à la demande insistante de la famille, **près d'un an après leur installation.**

Il est aujourd'hui **indéniable qu'une faute a été commise par le bailleur**, c'est-à-dire la commune.

Mais le plus important n'est pas de chercher "qui a mal fait" ou "qui n'a pas fait".

L'essentiel, c'est de **trouver une solution.**

Et dans ce genre de situation, **seule la discussion** peut permettre d'en sortir.

En tant que bailleur, et a fortiori en tant qu'administration, la commune ne peut pas se soustraire à ses responsabilités. Elle doit rouvrir le dialogue, calmement, pour mettre fin à cette impasse.

Je vous invite à consulter mes deux précédentes publications sur ce sujet :

<https://patrickbonnet.org/wp-content/uploads/2025/10/H-Descartes-17-10-16h45.pdf>

<https://patrickbonnet.org/wp-content/uploads/2025/10/Rencontre-Bk-et-locataire-21102025.pdf>

Et voici un troisième lien, où je commente l'article paru ce matin :

Je terminerai simplement par cette phrase :



**“Quand on ne sait pas,
le mieux c'est de ne rien dire.”**

Un litige persistant avec la mairie

Derrière ces constats se dessine un conflit avec la municipalité. « La commune propose à la famille de quitter la maison et s'engage à appuyer une demande de logement auprès d'un bailleur social mais le locataire refuse cette solution », affirme la maire de Faulquemont Béatrice Kempenich. De son côté, le couple demande un relogement temporaire d'urgence, le temps que l'habitation soit remise aux normes.

Le Hérisson : Rappel de la loi en la matière :

En cas de logement insalubre, le locataire peut exercer un recours contre le propriétaire pour être relogé dans l'urgence. **Le bailleur a une obligation d'entretenir le bien en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué (art. 1719 du Code civil).**

Article 1719 : 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 ;



2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;

3° D'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ;

ré. En mars dernier, elle avait tenté d'obtenir l'expulsion des occupants pour ce motif.

Le Hérisson : Dans son courrier, l'avocat rappelle ceci :



Les désordres matériels ont par ailleurs été constatés par un huissier le 27 août 2024.

Face à ces graves dénonciations, vous avez choisi d'adresser un courrier à Monsieur KABAN lui notifiant la résiliation du bail et son expulsion du logement.

Votre qualité de Maire ne vous confère pas la possibilité d'outrepasser le droit en vigueur et de décider de votre propre chef de l'expulsion d'un locataire avec le concours de la force publique.

Pour rappel, la procédure en matière de résolution de bail est la suivante :

- Commandement de payer visant la clause résolutoire,
- Assignation en référé devant le juge des contentieux de la protection,
- Ordonnance permettant l'expulsion des locataires.

avocate, Maître Mikolian, justifie cette décision dans un courrier adressé à la mairie : « Mon mandant ne devait pas régler de loyer avant que l'intégralité du

logement soit restaurée. Selon elle, la Ville se serait engagée à fournir au locataire le matériel nécessaire pour les travaux, une promesse qui n'aurait pas été tenue.

Le Hérisson ne ne commentera pas ce passage.

loyers. «Je n'ai pas participé à ces négociations », soutient l'élue.

Le Hérisson : Madame la maire KEMPENICH nous dit qu'elle n'a pas participé à ces négociations. Pourtant c'était elle en sa qualité d'adjointe aux finances qui était chargée de ce dossier comme le prouve le document ci-après :

Conseil Municipal – Ville de FAULQUEMONT

Séance : 03.07.2023

Page : 375

personnes sont concernées, ou des factures envoyées par la commune. Il convient d'y réfléchir et d'en discuter.

DECISION

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **ADOpte** par 19 voix pour, 1 abstention (Mme COMBAS) et 3 contre (M. PETRY*, Mme LAINE) les propositions du rapporteur.

N° 11 – FINANCES : Fixation du loyer d'un logement rue Descartes

Rapporteur : Mme KEMPENICH

Un logement situé rue Descartes, à côté de l'école maternelle est libre.

Après des travaux de mise en conformité et de rafraîchissement ce bien sera à nouveau disponible à la location à compter du mois d'août 2023. Il se compose de la manière suivante :

- un appartement d'une surface habitable de 110 m² comprenant :
 - 5 pièces – 1 cuisine, 1 salle de bains, 1 wc
 - au rez de chaussée : 1 garage
 - au sous-sol : 1 cave
 - à côté du logement un terrain clôturé d'environ 300 m²

Il convient de déterminer le loyer de ce logement ainsi que la participation aux différentes charges.

Le bail de location figure en annexe de ce point.

Je vous propose donc :

- 1) de **FIXER** le loyer mensuel à 750 € et le montant de la caution à un mois de loyer ;
- 2) de **FIXER** la participation aux charges de la manière suivante :
 - chauffage : branchement individuel gaz souscrit directement par le locataire
 - électricité : branchement individuel souscrit directement par le locataire
 - eau : branchement individuel souscrit directement par le locataire
- 3) d'**AUTORISER** le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer le bail de location.

Le Hérisson : Alors si ce n'est elle, qui s'est chargé des négociations ?

c'est sûr c'est
PAS MOI

tion. Seule certitude : début juillet 2023, les élus faulquinois, dont Béatrice Kempenich alors adjointe aux Finances, avaient connaissance que le logement nécessitait d'être mis en conformité. Le sujet avait été abordé en conseil municipal.

N° 11 – FINANCES : Fixation du loyer d'un logement rue Descartes

Rapporteur : Mme KEMPENICH

Un logement situé rue Descartes, à côté de l'école maternelle est libre.

Après des travaux de mise en conformité et de rafraîchissement ce bien sera à nouveau disponible à la location à compter du mois d'août 2023. Il se compose de la manière suivante :

Le Hérisson : Force est de constater que les élus savaient.

