



# GUIDE DE L'HEBERGEMENT ET DU RELOGEMENT dans les situations D'HABITAT INDIGNE



PÔLE NATIONAL de LUTTE CONTRE L'HABITAT  
INDIGNE

OCTOBRE 2008



GUIDE DE L'HEBERGEMENT  
ET DU RELOGEMENT

**dans les situations**

D'HABITAT INDIGNE

REDIGE

PAR

Chantal BOURGLAN  
**Avocate au Barreau de Marseille**

**Complété et mis à jour par**

Nicole MAURY  
**Chargée de mission à l'ANIL**

**POUR LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT DE LA SEINE ST  
DENIS**

**EN LIAISON AVEC LE POLE NATIONAL DE LUTTE CONTRE L'HABITAT  
INDIGNE et l'ANIL**

*Le dessin de couverture est de Michel POLGE - PNLHI*



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I : HYPOTHESES IMPLIQUANT UNE OBLIGATION D'HEBERGEMENT OU DE RELOGEMENT -----</b>	<b>11</b>
<b>I - LES POUVOIRS DE POLICE DU MAIRE-----</b>	<b>12</b>
I - 1 - Sécurité et protection des immeubles contre les risques d'incendie et de panique dans les bâtiments recevant du public (CCH : art. L. 123-3 et L. 123-4)-----	12
I - 2 - Le péril : les bâtiments menaçant ruine (CCH : art. L. 511-1, L. 511-2, L. 511-3 et L. 511-5) -----	13
<b>II - LES POUVOIRS DE POLICE DU PREFET -----</b>	<b>15</b>
II - 1 - Les locaux impropres par nature à l'habitation -----	16
II - 2 - La sur-occupation, du fait du logeur -----	17
II - 3 - L'utilisation dangereuse des locaux ou des installations -----	17
II - 4 - Le périmètre insalubre -----	18
II - 5 - L'insalubrité « de droit commun » -----	19
II - 5 - 1 - Les mesures d'urgence-----	20
II - 5 - 2 - L'insalubrité remédiable-----	20
II - 5 - 3 - L'insalubrité irrémédiable-----	21
II - 6 - Plomb accessible – risque saturnin (art. L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique) -----	22
<b>III - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT (Code de l'urbanisme ; art. L.300-1, L.314-1 et suivants) 23</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE II : LE CONTENU DE L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT OU DE RELOGEMENT-----</b>	<b>27</b>
<b>I - L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT -----</b>	<b>27</b>
I - 1 - Obligation de résultat -----	28
I - 2 - Contenu de l'obligation-----	29
I - 2 - 1 - Exigences relatives aux caractéristiques de l'hébergement -----	29
I - 2 - 2 - Exigences relatives à la prise en charge du coût-----	30
I - 2 - 3 - Durée de l'obligation d'hébergement -----	32
I - 2 - 4 - Effets sur le bail initial-----	33
I - 3 - Les formes pour assurer l'obligation d'hébergement : la rédaction d'une convention d'hébergement temporaire, une précaution indispensable-----	36
I - 3 - 1 - L'hébergement provisoire porte sur un logement appartenant au même propriétaire -----	36
I - 3 - 2 - L'hébergement provisoire porte sur un logement n'appartenant pas au logeur mais à un autre propriétaire, public ou privé -----	36
<b>II - L'OBLIGATION DE RELOGEMENT DEFINITIF -----</b>	<b>39</b>
II - 1 - Obligation de résultat -----	40
II - 2 - Caractéristiques du relogement -----	41
II - 3 - Sanction au défaut de relogement -----	41
II - 4 - Obligations financières -----	42
<b>CHAPITRE III : LE DEBITEUR DE L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT OU DE RELOGEMENT -----</b>	<b>45</b>
<b>I - LE LOGEUR : DEBITEUR PRINCIPAL DE L'OBLIGATION-----</b>	<b>45</b>
<b>II - DIFFERENTES SOLUTIONS ALTERNATIVES -----</b>	<b>47</b>
II - 1 - Le bail à réhabilitation -----	48
II - 2 - Le bail emphytéotique -----	49
II - 3 - Vente avec rente viagère-----	50
<b>III - COMMENT LE LOGEUR PEUT-IL FAIRE VALOIR SES DROITS ? -----</b>	<b>50</b>
III - 1 - Personnes ayant qualité et intérêt à agir -----	51

III - 2 - Conditions préalables -----	51
III - 3 - Procédures-----	51
III - 3 - 1 - Expulsion de l'occupant refusant de libérer le logement frappé d'interdiction d'habiter -----	51
III - 3 - 2 - Procédures pour mettre un terme à l'obligation d'hébergement provisoire -----	52
<b>IV - CONSEQUENCES DE L'INEXECUTION DES OBLIGATIONS DE RELOGEMENT OU D'HEBERGEMENT-----</b>	<b>54</b>
IV - 1 - Les conséquences civiles-----	54
IV - 2 - Les conséquences pénales-----	54
<b>CHAPITRE IV : PERSONNES BENEFICIAIRES DU DROIT A L'HEBERGEMENT OU AU RELOGEMENT -----</b>	<b>56</b>
<b>I - PRESENTATION DES DIFFERENTS DROITS D'OCCUPATION-----</b>	<b>56</b>
I - 1 - Droit locatif -----	56
I - 1 - 1 - La loi du 6 juillet 1989-----	57
I - 1 - 2 - Régime réglementé de la location meublée ( <i>CCH : art. L. 632.1</i> ) -----	58
I - 1 - 3 - Le bail verbal-----	58
I - 2 - Droit de l'hébergement -----	59
I - 2 - 1- Distinction entre location et hébergement-----	59
I - 2 - 2- Le régime de l'hébergement (Code civil : articles 1874 à 1891)-----	59
I - 3 - Les logements foyers-----	60
I - 4 - Les droits d'occupation dans les hôtels meublés -----	60
I - 4 - 1 - Droit au bail -----	61
I - 4 - 2 - Hypothèses du droit à l'hébergement ou au relogement des locataires d'hôtels meublés-----	62
I - 5 - Droit de propriété et les droits réels conférant l'usage (Code Civil : art. 578 et suivants) -----	65
I - 5 - 1 - La propriété -----	65
I - 5 - 2 - L'usufruit -----	65
I - 5 - 3 - Le droit d'usage (Code Civil : art. 625) -----	66
I - 6 - Droit de l'occupant de bonne foi d'un logement ou d'un hébergement-----	66
I - 6 - 1 - Essai de définition -----	66
I - 6 - 2 - A quel moment la notion de bonne foi doit-elle être appréciée ?-----	67
I - 6 - 3 - Personnes exclues -----	70
<b>II - NOTION DE RESIDENCE PRINCIPALE -----</b>	<b>70</b>
<b>III - FAIRE VALOIR ET RESPECTER LES DROITS DES OCCUPANTS-----</b>	<b>71</b>
III - 1 - Avant l'intervention d'une décision administrative portant interdiction d'habiter-----	71
III - 1 - 1 - Demandes administratives-----	71
III - 1 - 2 - Recours judiciaires -----	74
III - 1 - 3 - Recours administratifs -----	76
III - 2 - Après l'intervention d'une décision administrative portant interdiction d'habiter -----	77
III - 2 - 1 - Mise en demeure du propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception -----	77
III - 2 - 2 - Saisine de la juridiction -----	77
III - 3 - Après l'intervention de la mainlevée de l'arrêté de police assorti d'une interdiction d'habiter -----	80
III - 4 - Recours de l'occupant dans les autres hypothèses impliquant un relogement : Opérations d'urbanisme-----	81
<b>CHAPITRE V : SUBSTITUTION DES POUVOIRS PUBLICS EN CAS DE CARENCE DU LOGEUR -----</b>	<b>82</b>
<b>I - PRINCIPE -----</b>	<b>82</b>
<b>II - OBLIGATION SUBSIDIAIRE DU MAIRE -----</b>	<b>82</b>
<b>III - OBLIGATION SUBSIDIAIRE DU PREFET -----</b>	<b>83</b>
<b>IV - EFFECTIVITE DE L'OBLIGATION DE RELOGEMENT OU D'HEBERGEMENT -----</b>	<b>84</b>
IV - 1 - Contenu de l'obligation d'hébergement provisoire -----	84
IV - 1 - 1 - Solutions d'hébergement provisoire -----	85

IV - 1 - 2 - Libération des lieux interdits provisoirement d'habitation-----	85
IV - 1 - 3 - Libération du lieu d'hébergement par l'hébergé-----	86
IV - 2 - Contenu de l'obligation de relogement-----	86
IV - 3 - Sanction en cas de non hébergement ou non relogement de l'occupant par la collectivité publique ----	86
<b>V - SITUATIONS PARTICULIERES -----</b>	<b>86</b>
V - 1 - Cumul insalubrité et sur-occupation indépendante de la volonté du logeur -----	86
V - 2 - Cumul insalubrité et OPAH / Opérations d'aménagement-----	87
V - 3 - Relogement par le préfet suite à la décision de la commission de médiation de la loi DALO -----	87
<b>VI - RECOUVREMENT DES CREANCES -----</b>	<b>88</b>
VI - 1 - Hébergement ou relogement assuré directement par une collectivité publique -----	88
VI - 2 - Hébergement ou relogement par l'intermédiaire d'autres organismes -----	88
VI - 3 - Cas particulier où le préfet a relogé des personnes occupant des locaux sous arrêté, selon la loi DALO89	

**ANNEXES (non jointes)**

ANNEXE I : LES BAUX

ANNEXE II : MODELES EN CAS D'INTERDICTION PROVISOIRE D'HABITER

ANNEXE III : MODELES EN CAS D'INTERDICTION DEFINITIVE D'HABITER

ANNEXE IV : MODELES LETTRES EN REMBOURSEMENT LOYERS INDUS

ANNEXE V : MODELES EN CAS D'OPERATION D'AMENAGEMENT

ANNEXE VI : SCHEMA DE LA PROCEDURE D'EXPULSION

ANNEXE VII : L'AIDE JURIDICTIONNELLE

***N.B : Peuvent également être consultées, sur des points précis relatifs au droit des occupants, les notes techniques et juridiques du Pôle, rédigées par l'ANIL, en liaison avec le Pôle, ainsi que les notes de jurisprudence, disponibles sur le site Internet du Pôle, et régulièrement mises à jour.***

**[HTTP://WWW2.LOGEMENT.GOUV.FR/ACTU/HABITATINDIGNE/DEFAULT.HTM](http://www2.logement.gouv.fr/actu/habitatindigne/default.htm)**



# PREAMBULE

Ce guide du relogement et de l'hébergement des occupants de locaux d'habitation frappés d'une mesure de police a été rédigé par Chantal BOURGLAN, avocate près de la Cour d'appel d'Aix en Provence, sur une commande de la direction départementale de l'équipement de la Seine St Denis.

Cet ouvrage présente à la fois l'ensemble des dispositions juridiques applicables en la matière, issues des ordonnances du 15 décembre 2005 et du 11 janvier 2007, relatives à l'habitat insalubre ou dangereux et des modèles pratiques de contrats, conventions ou courriers utiles pour mettre en œuvre le droit à hébergement ou à relogement. Les dispositifs et modèles présentés intéressent tout autant les propriétaires bailleurs que les locataires.

Dans le cadre de ce travail, Maître BOURGLAN rappelle les principaux statuts d'occupation ouvrant droit à hébergement ou relogement ainsi que les différentes situations rencontrées posant problème. Elle expose également les moyens de droit civil et éléments de procédure civile utilisables, souvent méconnus, y compris des associations ou personnes appelées à conseiller ou à défendre des occupants.

Toutes les analyses sont illustrées d'exemples de jurisprudence, chaque fois que le juge a eu à connaître de ces questions et que ces jugements sont disponibles. Sur certaines questions de droit non encore tranchées par le juge, les auteurs proposent des analyses juridiques qui seront à confirmer.

Que Chantal BOURGLAN soit remerciée pour ce remarquable travail, qui fait suite au guide pénal « habitat indigne » également rédigé à la demande de la direction départementale de l'équipement de la Seine St Denis.

Cet ouvrage a été relu et complété en tant que de besoin pour tenir compte à la fois des évolutions de textes mais aussi de la jurisprudence et des pratiques administratives.

Que Nicole MAURY, juriste à l'Agence nationale d'information pour le logement (ANIL) et à ce titre collaboratrice appréciée du Pôle, soit également remerciée pour le patient travail de relecture et de mise à jour effectué.

Ce guide est applicable aux situations résultant de l'existence d'un arrêté de police (insalubrité, péril, sécurité des hôtels meublés) frappant un logement ou un local utilisé à l'habitation du fait du caractère insalubre ou dangereux des lieux. Les obligations d'hébergement ou de relogement des occupants s'imposent aux propriétaires ou aux exploitants d'établissement d'hébergement, et, en cas de défaillance de ceux-ci, aux maires ou aux préfets, selon les cas, et ce à la charge financière des propriétaires bailleurs ou des exploitants défaillants.

Ces mécanismes relatifs aux obligations d'hébergement ou de relogement ne doivent pas être confondus avec les dispositions relatives au « droit au logement opposable », issues de la loi du 5 mars 2007, quand bien même sont concernées les personnes occupant des « locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ».

Les champs d'application de ces deux systèmes juridiques sont indépendants.

Lorsqu'un immeuble d'habitation est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, ce sont les dispositions décrites dans cet ouvrage qui s'appliquent et non celles de la loi « DALO ».

Aussi l'ensemble des présentations et commentaires de ce guide ne s'appliquent pas aux situations du DALO.

Ce nouveau guide enrichit les ouvrages juridiques et pratiques que le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne met à disposition de tous les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne.

**Nancy BOUCHE**

**Présidente du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne**



# CHAPITRE I

## HYPOTHESES IMPLIQUANT UNE OBLIGATION D'HEBERGEMENT OU DE RELOGEMENT

Sont visées les situations dans lesquelles le propriétaire, l'exploitant d'un établissement d'hébergement à caractère hôtelier<sup>1</sup>, ou la personne tenue à reloger suite à une mise en demeure concernant des locaux impropres à l'occupation, suroccupés ou dont l'usage est dangereux pour la santé, ci-après désignés comme les « **logeurs** »<sup>2</sup>, est tenu à une obligation de relogement définitif ou d'hébergement temporaire, suite à l'intervention d'une décision émanant du maire ou du préfet ayant constaté l'insécurité, le péril ou l'insalubrité de l'immeuble ou du local affecté à l'habitation.

Le caractère contraignant de l'obligation pesant sur le logeur résulte de la mise en demeure, injonction ou arrêté<sup>3</sup> émanant de l'autorité publique, laquelle pourra être tenue de pallier la carence du débiteur principal de l'obligation d'hébergement temporaire ou de relogement définitif.

Ces obligations résultent tantôt des pouvoirs de police du maire, tantôt des pouvoirs de police du préfet, selon qu'il s'agisse de péril, de sécurité contre les risques d'incendie ou de panique, ou d'insalubrité.

Il y a **péril** lorsqu'un logement ou un immeuble présente un danger pour la **sécurité** des occupants, des voisins, ou des passants (immeubles menaçant ruine : effondrement de planchers, d'escaliers, chutes de pierres, etc.).

Il y a **risque d'incendie** lorsque l'établissement d'hébergement, qui est soumis à la réglementation des établissements recevant du public, ne respecte pas le règlement de sécurité qui s'impose à lui.

Il y a **insalubrité** quand un immeuble ou un logement présente un danger pour la **santé** des occupants ou des voisins en raison de son état ou de ses conditions d'occupation.

### REMARQUES

*Il convient de ne pas confondre les notions d'insécurité ou d'insalubrité avec la notion de non-décence.*

*La lutte contre l'habitat insalubre relève de l'action des autorités administratives au titre de la police de l'hygiène et de la santé publiques et se traduit par des injonctions, alors que la décence relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire dans le cadre du contrat de location.*

*L'insalubrité renvoie à un concept de danger pour la santé et le péril sur la sécurité, liés à l'état des immeubles ou des bâtiments, (loués ou non. La non-décence quant à elle s'attache à l'état des parties louées et renvoie à des caractéristiques techniques minimales devant être respectées par le local à usage d'habitation (surfaces et hauteurs minimales, équipements de confort minimum) mais aussi à l'absence de risques pour la santé ou la sécurité des occupants. Les litiges relatifs à la décence relèvent du tribunal d'instance. Le juge d'instance à la demande du locataire, apprécie l'éventuelle non-décence, détermine la nature des travaux à réaliser ainsi que leur délai d'exécution.*

*L'action judiciaire engagée sur le fondement de la non-décence du logement peut éventuellement conduire à une réduction du loyer ou à sa suspension. (ainsi, le cas échéant qu'à des dommages et intérêts)*

---

<sup>1</sup> Etablissement d'hébergement recevant du public, exploité sous forme commerciale, c'est à dire hôtelière, comprenant, notamment, mais pas exclusivement, les hôtels meublés (mais aussi autres établissements assurant logement ou hébergement et où l'exploitant est juridiquement une personne distincte du propriétaire)

<sup>2</sup> Voir les situations visées au CH. III du guide.

<sup>3</sup> Selon la forme prévue par le texte législatif dans les différents cas visés ; en pratique ces décisions de l'autorité administrative, qui toutes font grief et sont susceptibles de recours contentieux, sont prises sous forme d'arrêté.

*Les arrêtés d'insalubrité ou de péril entraînent automatiquement, sans intervention d'aucun juge, la suspension du paiement des loyers.*

*Tout logement insalubre, ou en péril est, évidemment, indécent mais tout logement indécent n'est pas forcément insalubre ou ne menace ruine ; un logement inconfortable est indécent, mais peut être salubre.*

*Les conséquences de la non-décence du logement ne seront pas étudiées dans ce guide puisqu'elles n'impliquent pas d'obligation d'hébergement ou de relogement.*

**N.B :** Pour toutes les précisions et commentaires utiles sur les différentes mesures de police présentées succinctement ci-après, consultez le guide pratique du Pôle « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - méthodes et procédures » dans son édition papier ou dans son édition informatique, sur le site Internet « habitat indigne ».

## **I - LES POUVOIRS DE POLICE DU MAIRE**

Ils résultent de la combinaison des articles L.2122-24 et des articles L.2212-1 et L.2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) et d'articles spécifiques du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le maire est chargé, sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département, de l'exercice de pouvoirs de police générale, en application de l'article L.2212-2 du CGCT pour assurer la salubrité et la sécurité publiques.

Il est aussi chargé de pouvoirs de police spéciale, notamment de la sécurité des bâtiments menaçant ruine (CGCT : art.2122-24 et CCH : L.511-1 et suivants) et des établissements recevant du public (CCH : art. 123-3 risques d'incendie).

Les dispositions de police entraînant interdiction d'habiter, temporaire ou définitive, figurent au code de la construction et de l'habitation.

### **I - 1 - Sécurité et protection des immeubles contre les risques d'incendie et de panique dans les bâtiments recevant du public (CCH : L.123-3 et L.123-4)<sup>4</sup>**

#### **CCH : L.123-3**

*« Lorsqu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux (...).*

*Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.*

*Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L.521-1 et suivants du présent code ».*

#### **Objet :**

L'article L. 123-3 vise à faire cesser une situation d'insécurité dans un immeuble classé comme recevant du public. Cet article concerne de fait essentiellement les hôtels meublés, mais aussi les campings ou parcs résidentiels de loisirs, pour leurs installations collectives.

#### **Compétence**

Maire au nom de la commune.

<sup>4</sup> Cf. Guide pénal pour les dispositions de l'article L. 123-4.

## Procédure

Après contrôle du respect du règlement de sécurité<sup>5</sup> par la commission de sécurité, le maire prescrit à l'exploitant les travaux à réaliser, dans un délai précisé, le cas échéant sous peine de fermeture administrative, et en cas de défaillance, peut les faire exécuter d'office aux frais de celui-ci.

En outre, le maire peut assortir son arrêté d'une interdiction temporaire d'habiter, ou définitive si la fermeture administrative est ordonnée.

## Obligations

Suspension du bail à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté portant sur les travaux de sécurité, prorogation de sa durée à compter du premier jour du mois qui suit le constat de réalisation des travaux, et suspension parallèle du paiement des loyers ou redevances.

L'hébergement ou le relogement définitif des occupants sont à la charge de l'exploitant dans les conditions prévues aux articles L.521-1 et suivants du CCH.

En cas de défaillance de l'exploitant, l'obligation subsidiaire revient au maire.

## Observations complémentaires

On rappelle qu'en application du III de l'article **L.521-2 du CCH**, les occupants d'un logement frappé d'un arrêté de police - et donc d'insécurité, en application des articles L.123-3 et suivants du CCH - sont protégés, lorsqu'ils n'ont pas reçu d'offre d'hébergement ou de relogement : ils sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés, à ce titre.

*« Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L.521-3-2. Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L.521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait ».*

Par ailleurs, depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007, le propriétaire des murs et l'exploitant sont solidairement tenus à ces obligations, portant sur les mesures et travaux de sécurité, ou d'hébergement et de relogement, dès lors que les prescriptions en matière de sécurité ont été notifiées au propriétaire des murs et à l'exploitant (L.541-3 nouveau du CCH)<sup>6</sup>.

## I - 2 - Le péril : les bâtiments menaçant ruine (CCH : L.511-1, L.511-2, L.511-3 et L.511-5)

### Péril ordinaire (CCH : L.511-1, L.511-1-1, L.511-2 et L.511-5)

#### **CCH : L.511-2**

*« Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles L.521-1 à L.521-4 sont alors applicables.*

*Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive, ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L.521-3-1(...) ».*

#### **CCH : L.511-5**

*Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L.521-1 à L.521-3.*

<sup>5</sup> Règlement applicable aux établissements de 5° catégorie pour les petits hôtels / hôtels meublés.

<sup>6</sup> Cette solidarité joue également si les mesures et travaux de **sécurité ont été prescrits à l'exploitant avant la publication de l'ordonnance précitée, dès lors que le maire les a notifiées depuis lors au propriétaire des murs.**

*Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril sont soumis aux règles définies à l'article L.521-2.*

*A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit. »*

## **Objet**

L'arrêté de péril ordinaire s'applique aux bâtiments ou édifices menaçant ruine et, de façon générale, aux bâtiments qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique<sup>7</sup>.

## **Compétence**

Maire, au nom de la commune.

## **Procédure**

L'arrêté de péril pris par le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire, met en demeure le propriétaire de réaliser les réparations nécessaires ou les travaux de démolition. En cas d'inexécution dans le délai fixé qui ne peut être inférieur à un mois, le maire fait procéder d'office à l'exécution des travaux. Il peut également saisir le juge judiciaire (TGI) statuant en référé aux fins d'être autorisé à faire procéder à la démolition si l'arrêté l'a ordonnée.

Cet arrêté de péril peut également être assorti d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux.

## **Obligations vis-à-vis des occupants**

Suspension du bail à compter du premier jour du mois qui suit la notification d'un arrêté de péril (imminent ou ordinaire) et prorogation de sa durée à compter du premier jour du mois qui suit la notification de la mainlevée de l'arrêté et cessation du paiement des loyers (hors charges), ou de toute redevance, parallèlement et aux mêmes dates.

Hébergement ou relogement définitif des occupants à la charge du propriétaire ou exploitant d'un établissement hôtelier/hôtel meublé- le logeur - dans les conditions prévues aux articles L.521-1 à L.521-4 du CCH.

Le logeur doit informer le maire de l'offre de relogement ou d'hébergement qu'il a faite aux occupants pour la date fixée dans l'arrêté de péril.

En cas de défaillance du logeur, l'obligation subsidiaire d'hébergement ou de relogement définitif des occupants est à la charge du maire.

Depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007, le propriétaire des murs et l'exploitant sont solidairement tenus à ces obligations, portant sur les mesures et travaux pour mettre fin au péril et sur l'hébergement ou le relogement (L.541-3 nouveau du CCH)<sup>8</sup>, dès lors que l'arrêté de péril a été notifié au propriétaire des murs et à l'exploitant, ce qui est toujours le cas en matière de péril en application de l'article L.511-1-1 du CCH<sup>9</sup>.

## **Péril imminent : (CCH : L.511-1, L.511-1-1, L.511-3 et L.511-5)**

### **CCH : L.511-3**

*« En cas de péril imminent, le maire, après avertissement adressé au propriétaire, demande à la juridiction administrative compétente la nomination d'un expert qui, dans les vingt-quatre heures qui suivent sa nomination, examine les bâtiments, dresse constat de l'état des bâtiments mitoyens et propose des mesures de nature à mettre fin à l'imminence du péril s'il la constate.*

*Si le rapport de l'expert conclut à l'existence d'un péril grave et imminent, le maire ordonne les mesures provisoires nécessaires pour garantir la sécurité, notamment l'évacuation de l'immeuble.*

<sup>7</sup> Le péril est une police de la sécurité publique et n'est pas spécifique à l'habitat ; mais les immeubles d'habitation sont, évidemment, également concernés, en tant que tout ou partie du bâtiment peut menacer ruine.

<sup>8</sup> Cette solidarité joue pour tous les arrêtés de péril, pris antérieurement à la publication de l'ordonnance précitée, dès lors qu'ils ont été notifiés au propriétaire des murs et à l'exploitant.

<sup>9</sup> **CCH : L.511-1-1** : *Tout arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1 est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant.*

*Dans le cas où ces mesures n'auraient pas été exécutées dans le délai imparti, le maire les fait exécuter d'office (...) ».*

**CCH : L.511-5**

*« Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L.521-1 à L.521-3.*

*Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté de péril sont soumis aux règles définies à l'article L.521-2.*

*A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit ».*

## **Objet**

L'arrêté de péril imminent s'applique en cas d'urgence ou de péril grave et imminent affectant tout ou partie d'un édifice ou bâtiment.

## **Compétence**

Maire, au nom de la commune.

## **Procédure**

En cas de risque grave tenant à l'état d'un élément bâti, le maire avertit le propriétaire et saisit le tribunal administratif qui nomme un expert chargé d'examiner l'état du bâtiment dans les 24 heures qui suivent sa nomination ; suite au rapport de l'expert concluant au caractère imminent du danger et proposant les mesures nécessaires pour garantir la sécurité, le maire prend un arrêté de péril imminent, prescrivant au propriétaire les mesures provisoires à exécuter dans un délai précisé, qui peuvent, en cas de défaillance du propriétaire, être exécutées d'office par le maire. Si nécessaire, le maire ordonne l'évacuation de l'immeuble.

Cet arrêté de péril imminent peut également être assorti, outre d'une évacuation, d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux.

## **Obligations vis-à-vis des occupants (des immeubles à usage d'habitation)**

Suspension du bail à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de péril imminent et prorogation de sa durée à compter du premier jour du mois qui suit la notification de la mainlevée de l'arrêté constatant la cessation de tout péril<sup>10</sup> et cessation du paiement des loyers (en principal, soit hors charges), ou de toute redevance, parallèlement.

Hébergement (pendant la durée de l'évacuation, notamment) ou relogement définitif des occupants sont à la charge du logeur dans les conditions prévues aux articles L.521-1 à L.521-3 du CCH.

En cas de défaillance du logeur, l'obligation subsidiaire d'hébergement ou de relogement définitif des occupants est à la charge du maire.

## **Observations complémentaires**

On rappelle qu'en application du III de l'article L.521-2 du CCH, les occupants d'un logement frappé d'un arrêté de police (péril, insalubrité, insécurité) sont protégés, lorsqu'ils n'ont pas reçu d'offre d'hébergement ou de relogement : ils sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés.

*« Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L.521-3-2.*

*Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions de l'article L.521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait ».*

Par ailleurs, depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007, le propriétaire des murs et l'exploitant sont solidairement tenus à ces obligations, portant sur les mesures et travaux pour mettre fin au péril et sur

<sup>10</sup> On rappelle qu'il n'y a pas de mainlevée de l'arrêté de péril imminent, mais mainlevée de l'arrêté de péril qui suit nécessairement un arrêté de péril imminent (sauf cas où le propriétaire a fait tous les travaux nécessaires pour mettre fin à tout péril).

**CCH : L.511-3** : *Si les mesures ont à la fois conjuré l'imminence du danger et mis fin durablement au péril, le maire, sur le rapport d'un homme de l'art, prend acte de leur réalisation et de leur date d'achèvement. Si elles n'ont pas mis fin durablement au péril, le maire poursuit la procédure dans les conditions prévues à l'article L.511-2.*

l'hébergement ou le relogement (CCH : L.541-3 nouveau)<sup>11</sup> dès lors que l'arrêté de péril imminent a été notifié au propriétaire des murs et à l'exploitant, ce qui est toujours le cas en matière de péril (L.511-1-1 du CCH<sup>12</sup>).

## **II - LES POUVOIRS DE POLICE DU PREFET**

En application du code de la santé publique (CSP), la lutte contre les différentes formes d'habitat insalubre relève de la compétence du préfet. Si le code de la santé définit la procédure et pose les principes applicables en matière de droit des occupants des logements insalubres ou inhabitables, c'est le code de la construction et de l'habitation qui précise le détail des droits des occupants (droit commun à toutes les mesures de police).

Les textes prévoient cependant que le maire est compétent au nom de l'Etat pour appliquer certaines dispositions des arrêtés d'insalubrité.

La police de l'insalubrité ne s'applique qu'aux immeubles d'habitation et locaux utilisés aux fins d'habitation, hôtels inclus. Le code de la santé publique distingue différents cas d'insalubrité : ils sont examinés ci-après.

### **II - 1 - Les locaux impropres par nature à l'habitation**

#### **CSP : L.1331-22**

*Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.*

*Les dispositions de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L.521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L.521-3-2 sont applicables.*

#### **Objet**

L'article L.1331-22 vise à interdire la mise à disposition aux fins d'habitation des locaux impropres à l'habitation, par nature.

#### **Compétence**

Préfet (instruction par les directions des affaires sanitaires et sociales / DDASS ou par les services communaux d'hygiène et de santé / SCHS, au nom de l'Etat dans les 208 communes qui en sont pourvues)

#### **Procédure**

Le préfet met en demeure la personne qui met à disposition de tels locaux de faire cesser cette situation dans un délai fixé. Cette mise en demeure vaut également obligation de relogement définitif (instruction par les DDASS ou par les services communaux d'hygiène et de santé / SCHS, pour le compte de l'Etat dans les 208 communes qui en sont pourvues).

#### **Obligations vis-à-vis des occupants**

Poursuite du bail jusqu'à la date fixée dans l'arrêté de mise en demeure et cessation du paiement de tout loyer (charges incluses<sup>13</sup>) ou redevance, à compter de la notification de la mise en demeure.  
Relogement définitif des occupants à la charge de la personne qui a mis à disposition les locaux.

<sup>11</sup> Cette solidarité joue pour tous les arrêtés de péril, pris antérieurement à la publication de l'ordonnance précitée, dès lors qu'ils ont été notifiés au propriétaire des murs et à l'exploitant.

<sup>12</sup> Art.511-1-1 : *Tout arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1 est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, tels qu'ils figurent au fichier immobilier de la conservation des hypothèques. Il est également notifié, pour autant qu'ils sont connus, aux titulaires de parts donnant droit à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, aux occupants et, si l'immeuble est à usage total ou partiel d'hébergement, à l'exploitant.*

<sup>13</sup> Les locaux étant inhabitables par nature, rien ne justifie, en effet, que l'occupant continue à payer des charges locatives....

En cas de défaillance de la personne qui a mis à disposition les locaux, obligation subsidiaire du préfet, ou du maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logement (CCH : L.441-1).

## II - 2 - La sur-occupation, du fait du logeur

### **CSP : L.1331-23**

*Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.*

*Les dispositions de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants affectés par l'exécution de cette mise en demeure dans les conditions prévues par l'article L.521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L.521-3-2 sont applicables.*

### **Objet**

L'article L.1331-23 vise à interdire la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux dans des conditions de sur occupation manifeste, le logeur ayant connaissance de celle-ci : c'est une sur-occupation volontaire et organisée de la part du logeur qui est visée et non une sur-occupation des logements du fait des familles (laquelle est visée par le II de l'art.1331-28 du CSP). Ces dispositions peuvent concerner, notamment, des hôtels meublés aux chambres sur-occupées et surexploitées, ou des maisons ou logements dont les chambres, également sur-occupées, sont divisées en autant de logements.

### **Compétence**

Préfet (instruction par les DDASS ou par les services communaux d'hygiène et de santé / SCHS, pour le compte de l'Etat dans les 208 communes qui en sont pourvues et dont les communes perçoivent une DGD).

### **Procédure**

Le préfet met en demeure la personne qui met à disposition de tels locaux de faire cesser cette situation dans un délai fixé. Cette mise en demeure vaut également obligation de relogement de tous les occupants, ou des occupants surnuméraires.

### **Obligations**

Suspension du bail à compter du premier jour du mois qui suit la notification de la mise en demeure et prorogation de sa durée à compter du premier jour du mois qui suit le constat de réalisation des mesures ordonnées, et cessation du paiement des loyers (hors charges), ou de toute redevance, parallèlement.

Relogement définitif de tout ou partie des occupants à la charge de la personne qui a mis à disposition les locaux.

En cas de défaillance de la personne qui a mis à disposition les locaux, l'obligation subsidiaire de relogement pèse sur le préfet ou sur le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logement (CCH : L.441-1).

## II – 3 - L'utilisation dangereuse des locaux ou des installations

### **CSP : L.1331-24**

*« Lorsque l'utilisation qui est faite de locaux ou installations présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, le préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions qu'il édicte dans le délai qu'il fixe.*

*Les dispositions de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par l'injonction.*

*Si l'injonction est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la personne ayant mis ces locaux à disposition est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L.521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L.521-3-2 sont applicables(...) ».*

## Objet

L'article L.1331-24 vise à remédier au danger pour la santé ou la sécurité des occupants résultant de l'utilisation de locaux ou d'installations les rendant impropres à l'habitation. La situation visée est différente de celle qui relève de l'article L.1331-22 car ce sont les conditions d'utilisation des locaux ou logements qui sont visées et non des locaux impropres par nature à l'habitation ; sont concernée, par exemple des locaux à usage mixte, habitat et professionnel où des installations peuvent être incompatibles avec l'usage sûr et salubre de la partie habitée.

## Compétence

Préfet (instruction par les DDASS ou par les services communaux d'hygiène et de santé / SCHS, pour le compte de l'Etat dans les 208 communes qui en sont pourvues).

## Procédure

Après avis du CODERST, le préfet enjoint la personne qui met à disposition de tels locaux ou de telles installations, ou la personne qui en a l'usage, de rendre leur utilisation conforme à ses prescriptions. Le préfet peut accompagner cette injonction d'un arrêté d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

## Obligations vis-à-vis des occupants

Suspension du bail à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'injonction et prorogation de sa durée à compter du premier jour du mois qui suit le constat de réalisation des mesures ordonnées, et cessation du paiement des loyers (hors charges), ou de toute redevance, parallèlement.

Hébergement ou relogement définitif des occupants à la charge de la personne qui a mis à disposition les locaux.

En cas de défaillance de la personne qui a mis à disposition les locaux, l'obligation subsidiaire pèse sur le préfet ou sur le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logement (CCH : L.441-1).

## II - 4 - Le périmètre insalubre

### CSP : L.1331-25

*« A l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le préfet peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.*

*L'arrêté du préfet est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public.*

*Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne.*

*Les dispositions des I et III de l'article L.1331-28, des articles L.1331-28-1 et L.1331-28-2, du I de l'article L.1331-29 et de l'article L.1331-30 sont applicables ».*

## Objet

L'article L.1331-25 vise à définir un périmètre insalubre à l'intérieur duquel le préfet prononce une interdiction définitive d'habiter pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité de locaux et installations déclarés insalubres à titre irrémédiable.

## Compétence

Préfet (instruction par les DDASS ou par les services communaux d'hygiène et de santé / SCHS, pour le compte de l'Etat dans les 208 communes qui en sont pourvues).

## Procédure

Après avis du CODERST, le préfet prend un arrêté définissant le périmètre insalubre valant interdiction définitive d'habiter (ce qui implique qu'une enquête d'insalubrité préalable ait permis de qualifier l'insalubrité de chacun des immeubles, sauf s'il s'agit d'installations diverses, impropres par nature à l'habitation, de type précaire ou bidonville, objets à l'origine de cette procédure).

## Obligations

L'article L.1331-25 renvoie aux contenus et aux effets prévus par les I et III de l'article L.1331-28, aux articles L.1331-28-1, L.1331-28-2, du I de l'article L.1331-29 et au L.1331-30, rappelés ci-après.

**CSP : I L.1331-28** : Interdiction définitive d'habiter, dates d'effet

*(...) le préfet (...) prononce l'interdiction définitive d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux et précise, sur avis de la commission, la date d'effet de cette interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il peut également ordonner la démolition de l'immeuble.*

*Le préfet prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.*

**CSP : III L.1331-28**

L'arrêté d'interdiction définitive d'habiter précise la date à laquelle le logeur doit avoir informé le préfet de l'offre de relogement ou d'hébergement qu'il doit avoir faite.

**CSP : L.1331-28-1**

Publicité des arrêtés.

**CSP : L.1331-28-2**

Application des articles L.521-3-1 et L.521-2 : obligation de relogement, poursuite du bail jusqu'à la date fixée dans l'arrêté pour l'interdiction définitive d'habiter et cessation de paiement des loyers, au principal (et de toute redevance) à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté.

Si des occupants récalcitrants se maintiennent dans les lieux malgré l'interdiction définitive d'habiter, et malgré une offre de relogement conforme aux exigences de la loi, le préfet peut se substituer au propriétaire pour saisir le Président du tribunal d'instance aux fins d'obtenir l'autorisation de les expulser aux frais du propriétaire.

**CSP : I L.1331-29**

Travaux d'urgence possibles dans les immeubles déclarés insalubres irrémédiables.

### **Obligations vis-à-vis des occupants**

Relogement définitif des occupants à la charge du logeur.

En cas de défaillance des propriétaires ou logeurs, obligation subsidiaire du préfet, ou du maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logement (CCH : L.441-1).

## **II - 5 - L'insalubrité « de droit commun »**

**CSP : L.1331-26**

*« Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins, le préfet, saisi d'un rapport motivé du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales ou, par application du troisième alinéa de l'article L. 1422-1, du directeur du service communal d'hygiène et de santé concluant à l'insalubrité de l'immeuble concerné, invite la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques à donner son avis dans le délai de deux mois :*

*1° Sur la réalité et les causes de l'insalubrité ;*

*2° Sur les mesures propres à y remédier »*

## Objet

Les articles L.1331-26 et suivants visent à remédier à l'insalubrité d'un immeuble, groupe d'immeubles, îlot ou groupe d'îlots constituant un danger pour la santé des occupants ou des voisins des lieux concernés. C'est la procédure la plus usitée, que l'on peut considérer comme de droit commun pour les immeubles d'habitation.

## Compétence

Préfet (instruction par les directions des affaires sanitaires et sociales / DDASS ou par les services communaux d'hygiène et de santé / SCHS, au nom de l'Etat dans les 208 communes qui en sont pourvues).

## Procédure

Après avis du CODERST faisant suite à un rapport de la DDASS ou du SCHS de la Ville, le préfet prend un arrêté d'insalubrité rémissible et prononce s'il y a lieu un arrêté d'interdiction temporaire, ou irrémédiable et prononce alors nécessairement un arrêté d'interdiction définitive d'habiter.

### II - 5 - 1 - Les mesures d'urgence

Prévues par l'article 1331-26-1 :

#### **CSP :L.1331-26-1**

*Lorsque le rapport prévu par l'article L. 1331-26 fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants liés à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le préfet met en demeure le propriétaire ou l'exploitant s'il s'agit de locaux d'hébergement, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe.*

*Si l'exécution des mesures prescrites par cette mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions des articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables (...)*

Dès la mise en demeure, le bail est suspendu.

Suite à ces mesures, une obligation d'hébergement peut s'imposer aux propriétaires sans préjudice de la suite de la procédure ; si l'exécution des mesures prescrites par cette mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions des articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables (...).

Si l'insalubrité est ensuite déclarée par arrêté du préfet, suite à l'avis de la commission, à titre rétroactif, les loyers (au principal) ne sont plus dus à dater de la mise en demeure et doivent donc être restitués aux occupants ou déduits des loyers dont ils deviennent à nouveau redevable, ceci en application de l'article **L.521-2 du CCH**.

### II - 5 - 2 - L'insalubrité rémissible

#### **CSP :L.1331-28**

*(...) II. - Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit les mesures adéquates ainsi que le délai imparti pour leur réalisation sur avis de la commission ou du haut conseil et prononce, s'il y a lieu, l'interdiction temporaire d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux.*

*(...)*

*III. - Lorsque le préfet prononce une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, son arrêté précise la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement doit l'avoir informé de l'offre de logement ou d'hébergement qu'il a faite pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation.*

## Obligations

#### **CSP :L.1331-28**

Le préfet prononce, s'il y a lieu, car ce n'est pas une obligation, une interdiction temporaire d'habiter dans l'arrêté d'insalubrité. Dans ce cas l'arrêté doit préciser la date à laquelle le logeur doit avoir informé le préfet de l'offre d'hébergement qu'il doit avoir faite à l'occupant; c'est cette date qui fait apparaître la défaillance éventuelle du propriétaire et permet au préfet, ou au maire, de se substituer.

### CSP :L.1331-28-2

Application des *articles L.521-2 et L.521-3-1* : obligation d'hébergement temporaire, suspension du bail et cessation du paiement des loyers (hors charges) à compter du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois suivant la notification de la mainlevée de l'arrêté.

Si des occupants récalcitrants se maintiennent dans les lieux malgré l'interdiction temporaire d'habiter et une offre d'hébergement effective, le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance aux fins d'expulsion.

## II - 5 - 3 - L'insalubrité irrémédiable

### CSP :L.1331-26

*« L'insalubrité d'un bâtiment doit être qualifiée d'irrémédiable lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction ».*

### CSP :L.1331-28

*I. - Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet déclare l'immeuble insalubre à titre irrémédiable, prononce l'interdiction définitive d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux et précise, sur avis de la commission, la date d'effet de cette interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il peut également ordonner la démolition de l'immeuble.*

*Le préfet prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office (...).*

*III. - Lorsque le préfet prononce une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, son arrêté précise la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement doit l'avoir informé de l'offre de logement ou d'hébergement qu'il a faite pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation.*

## Obligations

### CSP :L.1331-28

- Le préfet prononce l'interdiction définitive d'habiter et précise à quelle date elle prendra effet (soit immédiatement soit à compter d'un délai qui ne peut être supérieur à 1 an) suite à l'avis du CODERST.

Il peut également ordonner la démolition de l'immeuble et prescrire même d'office toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble (hors avis du CODERST). Ces dernières mesures peuvent être décidées également à tout moment par le maire, au nom de l'Etat.

- L'arrêté doit préciser la date à laquelle le logeur doit avoir informé le préfet de l'offre de logement qu'il doit avoir faite aux occupants; c'est cette date qui fait apparaître la défaillance éventuelle du propriétaire et permet au préfet, ou au maire, de se substituer et de reloger les occupants.

### CSP :L.1331-28-2

Application des *articles L.521-3-1 et L.521-2* : obligation de logement, poursuite du bail jusqu'à la date fixée dans l'arrêté pour l'interdiction définitive d'habiter et cessation de paiement des loyers, au principal (et de toute redevance) à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté.

Si des occupants récalcitrants se maintiennent dans les lieux malgré l'interdiction d'habiter, et une offre de logement effective et conforme aux textes, le propriétaire peut saisir le tribunal d'instance aux fins d'expulsion et, en cas de carence de celui-ci, le préfet peut se substituer au propriétaire pour saisir le président du tribunal d'instance aux fins d'obtenir l'autorisation de les expulser aux frais du propriétaire.

## Observations complémentaires, valables pour tous les arrêtés d'insalubrité

On rappelle les occupants d'un logement frappé d'un arrêté de police (péril, insalubrité, insécurité) sont protégés, lorsqu'ils n'ont pas reçu d'offre d'hébergement ou de relogement : ils sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés (CCH : III du L.521-2).

**« Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L.521-3-2.**

**Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions de l'article L.521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait ».**

Comme en matière de péril et depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007, le propriétaire des murs et l'exploitant sont solidairement tenus aux obligations d'effectuer les travaux prescrits mais aussi aux obligations d'hébergement ou de relogement (CCH : L.541-3 nouveau)<sup>14</sup> dès lors que l'arrêté d'insalubrité réparable ou irrémédiable, pris en application des articles L.1331-26-1 et L.1331-26 et suivants du CSP a été notifié au propriétaire des murs et à l'exploitant, ce qui est toujours le cas pour les arrêtés d'insalubrité, en application des articles L.1331-27 et L.1331-28-1 du CSP.

### II - 6 - Plomb accessible – risque saturnin (CSP : L.1334-1 et suivants)

#### CSP :L.1334-4

*Si la réalisation des travaux mentionnés aux articles L.1334-2 et L.1334-3 [après avoir mis en évidence en évidence la présence d'une source d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication du mineur] nécessite la libération temporaire des locaux, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement est tenu d'assurer l'hébergement des occupants visés à l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation. A défaut, et dans les autres cas, le représentant de l'Etat prend les dispositions nécessaires pour assurer un hébergement provisoire.*

*Le coût de réalisation des travaux et, le cas échéant, le coût de l'hébergement provisoire des occupants visés à l'alinéa précédent sont mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant du local d'hébergement. (...)*

#### Objet

Les articles L.1334-1 et suivants visent la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante et ont pour objet de prescrire les mesures urgentes à prendre lorsqu'un cas de saturnisme ou de risque d'exposition au plomb, notamment d'enfants mineurs, est décelé.

#### Compétence

Préfet (DDASS).

#### Procédure

En cas de dépistage d'un cas de saturnisme ou en cas de risque d'exposition au plomb pour un mineur, le préfet fait diligenter une enquête par les services de la DDASS ou le SCHS de la ville. Si l'enquête met en évidence une source d'exposition au plomb due à des revêtements dégradés et que la réalisation des travaux nécessite la libération des locaux, le préfet notifie au propriétaire, au syndicat des copropriétaires ou à l'exploitant les exigences en matière d'hébergement.

#### Obligations

Hébergement provisoire des occupants à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Les occupants sont ceux qui sont définis par l'article L.521-1 du CCH, c'est-à-dire toutes les personnes de bonne foi.

En cas de carence, l'obligation subsidiaire pèse sur le préfet.

Aucun contenu de l'obligation d'hébergement n'est précisé par le code de la santé.

Le relogement définitif n'est pas prévu dans ces cas.

<sup>14</sup> Cette solidarité joue pour tous les arrêtés de péril, pris antérieurement à la publication de l'ordonnance précitée, des lors qu'ils ont été notifiés au propriétaire des murs et à l'exploitant.

### **III - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT (CODE DE L'URBANISME : L.300-1, L.314-1 ET SUIVANTS)**

Sont traitées ici les opérations d'aménagement résultant de l'article L.300-1 et définies au livre III du code de l'urbanisme, c'est-à-dire, en particulier, les lotissements, associations foncières urbaines, Zones d'aménagement concerté et opérations de restauration immobilière<sup>15</sup>. Dans la mesure où ces opérations, ou d'autres relevant de l'aménagement, selon la définition de l'article L.300-1, entraînent des obligations aux propriétaires susceptibles de priver les occupants de leur logement - ou de leurs locaux d'activité - les *articles L.314-1 et L.314-2* du code de l'urbanisme s'appliquent.

La notion d'opération d'aménagement du L.300-1 n'est pas des plus claires et est sujette à interprétations jurisprudentielles doit, aujourd'hui être aussi entendue au regard des articles L.300-4 et suivants du code de l'urbanisme, issus de la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement.

#### **CU : L.300-1**

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.*

*L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».*

#### **CU : L.314-1**

*« La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après ».*

*« Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation »*

#### **CU : L.314-2**

*« Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L.322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L.14-1 et L.14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local (...) ».*

#### **CU : L.314-3**

*« Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.*

<sup>15</sup> Qui ont succédé aux périmètres de restauration immobilière (PRI) depuis octobre 2007 ; la procédure de ces opérations est modifiée, mais non leurs effets de droit.

*Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent (...).*

*Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les locaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.*

*Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation ».*

Il résulte de ces différents articles que seules sont visées les opérations engageant des travaux nécessitant l'éviction définitive ou temporaire des occupants ou nécessitant une expropriation : dans ces cas, la personne publique à l'initiative de l'opération a des obligations d'hébergement ou de relogement des occupants.

## REMARQUES

*En conséquence, et en particulier, les opérations visées à l'article L.303 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), si elles entrent bien dans les actions d'aménagement visées dans l'article L.300-1, ne constituent pas des opérations d'aménagement<sup>16</sup> entraînant des obligations de travaux pour les propriétaires, aucune interdiction provisoire ou définitive d'habiter et donc aucun motif d'hébergement ou de relogement des occupants. Les OPAH ne relèvent pas, non plus, d'une déclaration d'utilité publique.*

*Dans les OPAH s'appliquent les règles relatives au respect des droits des occupants des lois « bailleurs / locataires de 1948, de juillet 1989 et des articles L.632-1 et L.632-2 du CCH.*

*Les travaux prévus ou encouragés dans une OPAH ne nécessitent jamais l'éviction définitive ou même provisoire des occupants, et donc les dispositions prévues aux articles L.314-2 et L.314-3 du code de l'urbanisme n'y trouvent pas d'application.*

*Mais si dans une OPAH, une DUP est prise sur un immeuble ou un îlot, bien évidemment, les dispositions des articles L.314-1, L.314-2 et L.314-3 trouveront leur application*

## Compétence en matière de relogement provisoire ou définitif

La personne publique à l'initiative de l'opération.

## Objet

Les opérations d'aménagement foncier visées au livre III du code de l'urbanisme et toutes les opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique préalable à l'expropriation, entraînant un besoin de relogement pour les occupants des immeubles expropriés.

En pratique, les opérations d'aménagement intéressant les quartiers existants et visant à leur réhabilitation et à leur revalorisation, où des problèmes d'hébergement et de relogement se posent effectivement, sont les opérations de restauration immobilière (ex périmètres/ PRI), car suite à la déclaration d'utilité publique de réaliser des travaux de restauration immobilière, sous peine d'expropriation, les travaux prescrits à chaque propriétaire, ou co-propriétaire, si ceux-ci nécessitent l'évacuation définitive des occupants, constituent un motif légitime et sérieux de congé. Dans le cas d'une opération de restauration immobilière (ou ex PRI), le propriétaire doit respecter le bail en cours, avant de faire les travaux prescrits si ceux-ci nécessitent le départ des occupants, et si le bail n'est pas renouvelé, c'est la personne publique à l'initiative de l'opération de restauration immobilière (ou ex PRI) qui doit assurer le relogement des occupants.

Il faut noter que le départ définitif des occupants est nullement inévitable dans les opérations de restauration immobilière; une évacuation temporaire peut être seulement justifiée par les travaux, ce qui implique, de droit, réintégration des occupants.

Une ZAC est évidemment concernée par ces dispositions si la mise en œuvre de celle-ci impose l'éviction des occupants des immeubles inclus dans la ZAC.

<sup>16</sup> Raison pour laquelle les OPAH figurent au CCH et non au code de l'urbanisme.

## Obligations

Le droit des occupants des immeubles concernés par ces opérations d'aménagement résulte des articles L.314-1 à L.341-9 du code de l'urbanisme.

- si nécessité d'éviction définitive :

Les personnes tenues à l'obligation de relogement définitif doivent proposer au moins deux offres de logement satisfaisant aux normes d'habitabilité (de décence, aujourd'hui) et correspondant aux besoins personnels et familiaux des occupants, situés dans une géographie proche<sup>17</sup>, et doivent assumer les frais de déménagement et de réinstallation. En outre, les personnes relogées bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération.

- si nécessité d'éviction provisoire :

Les occupants doivent être relogés dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et le cas échéant avec leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation. Ils ont droit à l'établissement d'un bail à titre précaire pour la durée des travaux et bénéficient d'un droit à réintégration après achèvement des travaux, le bail initial étant suspendu. En outre, les occupants sont remboursés de leurs frais de déménagement et de réinstallation.

La Cour d'appel d'Aix en Provence/chambre des expropriations a fait application de ces dispositions et a rappelé que le relogement des occupants d'un hôtel meublé exproprié dans le cadre d'une ZAC incombait à la ville et à son aménageur, nonobstant le fait que la propriétaire de l'hôtel avait omis de préciser que l'hôtel était occupé et n'avoir pas elle-même demandé l'expulsion des occupants. La Cour a considéré que la ville et son aménageur avaient connaissance de cette situation et que, au vu des pièces fournies par les occupants, ceux-ci étaient des locataires ou occupants de bonne foi, au sens de l'art L.314-1 du CU en référence à la définition précisée à l'art L.521-1 du CCH, et avaient droit, de ce fait, à relogement. En l'espèce, l'expulsion des occupants ayant été effectuée ainsi que la démolition du bâtiment, il est octroyé à chacun des occupants une indemnité de 7000€ de dommages et intérêts, représentative des frais de déménagement et de relogement. (CA Aix/chbre expro : 21.5.2008)

## REMARQUES

***Il convient de rappeler que si un immeuble compris dans une opération d'aménagement quelconque a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, l'obligation d'hébergement ou de relogement, en cas de carence du logeur, incombera à la personne publique qui a pris l'initiative de cette opération (III DU CCH : L.521-3-2-).***

---

<sup>17</sup> Par référence à l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.



# CHAPITRE II

## LE CONTENU DE L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT OU DE RELOGEMENT

**RAPPEL** : Sont concernées par l'obligation d'hébergement ou de relogement les mesures de police suivantes :

- **L'INSALUBRITE (Y COMPRIS EN URGENCE / CSP : L.1331-28 ET L.1331-26-1) ;**
- **LE PERIL IMMINENT OU ORDINAIRE (CCH : L.511-1) ;**
- **LES LOCAUX INTERDITS A L'HABITATION (CSP : L.1331-22) ;**
- **LES LOCAUX MIS A DISPOSITION DANS DES CONDITIONS MANIFESTES DE SURPEUPLEMENT (CSP : L.1331-23) ;**
- **LES LOCAUX DANGEREUX POUR LES OCCUPANTS EN RAISON DE L'UTILISATION QUI EN EST FAITE (CSP : L.1331-24) ;**
- **LES HOTELS MEUBLES DANGEREUX (LOCAUX D'HEBERGEMENT SOUMIS AUX REGLES DE SECURITE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC / CCH : L.123-3).**

### I - L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT

CHAQUE FOIS QUE LES MESURES DE POLICE PRESCRITES, TANT AU TITRE DU CSP QUE DU CCH, SONT ACCOMPAGNEES D'UNE INTERDICTION TEMPORAIRE D'HABITER – OU QUE LES TRAVAUX NECESSAIRES ENTRAINENT UN BESOIN D'ELOIGNEMENT TEMPORAIRE DES OCCUPANTS PENDANT LEUR DUREE <sup>18</sup>. – L'OBLIGATION IMPOSEE AU LOGEUR EST QUALIFIEE D'OBLIGATION D'HEBERGEMENT, NECESSAIREMENT A CARACTERE TEMPORAIRE, LES OCCUPANTS AYANT NORMALEMENT VOCATION A REINTEGRER LEUR LOGEMENT, UNE FOIS LES TRAVAUX PRESCRITS EXECUTES ET LA LEVEE DE L'ARRETE DE POLICE EFFECTUEE. CECI SIGNIFIE QUE L'OBLIGATION DU LOGEUR VIS-A-VIS DE SES LOCATAIRES EST BIEN UNE OBLIGATION D'HEBERGEMENT, C'EST A DIRE UNE OCCUPATION (QUASIMENT) GRATUITE POUR LES OCCUPANTS, A LA CHARGE FINANCIERE DU LOGEUR. CECI EST INDEPENDANT DE LA NATURE JURIDIQUE DU CONTRAT QUI PERMETTRA DE SATISFAIRE A CETTE OBLIGATION. EN EFFET, L'HEBERGEMENT OFFERT AUX OCCUPANTS PEUT ETRE MIS EN ŒUVRE PAR DIFFERENTES SOLUTIONS, QUI - ELLES - NE RELEVENT PAS NECESSAIREMENT DES FORMES INSTITUTIONNELLES DE L'HEBERGEMENT (CENTRES D'HEBERGEMENT, CHRS, ASSOCIATIONS OU CCAS CONVENTIONNES A L'ALLOCATION DE LOGEMENT TEMPORAIRE / ALT...). SI L'HEBERGEMENT EST GRATUIT POUR L'OCCUPANT, IL NE L'EST PAS POUR LE LOGEUR ET CECI QUELLES QUE SOIENT LES FORMES JURIDIQUES PERMETTANT LE RELOGEMENT TEMPORAIRE DES OCCUPANTS.

Ainsi, cet hébergement peut être réalisé :

- par différents statuts juridiques : locations meublées, sous-locations temporaires en secteur privé ou en secteur social par des associations d'insertion des personnes en difficulté, organismes agréés pour les mêmes missions, CCAS, contrat dans un établissement d'hébergement, convention précaire d'hébergement auprès d'un bailleur privé...
- par différentes structures : logements foyers (résidences sociales...), résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), hôtels, logements du secteur privé ou du secteur social...

SERONT AINSI ANALYSEES CI-APRES LES DISPOSITIONS QUI DOIVENT ETRE RESPECTEES PAR L'OFFRE D'HEBERGEMENT, INDEPENDAMMENT DE LA QUALIFICATION DE LA FORME JURIDIQUE DE L'HEBERGEMENT, SACHANT QUE LES CONDITIONS D'OCCUPATION NE SONT PAS IDENTIQUES SELON QUE L'ACCUEIL SE FAIT DANS

---

<sup>18</sup> *L'article L.521-1 du CCH* indique que « le propriétaire ... est tenu d'assurer ... l'hébergement des occupants ... ou si les travaux nécessaires pour mettre fin à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable. »

Il n'y a donc pas lieu d'apporter cette précision dans l'arrêté préfectoral.

UN LIEU RELEVANT DE LA CATEGORIE « LOGEMENT » SOUMIS A UN BAIL, OU DANS UNE STRUCTURE D'HEBERGEMENT, SOUMIS A UN DROIT D'OCCUPATION QUI RELEVE DE L'HEBERGEMENT, OU ENCORE DANS UN HOTEL QUI RELEVE D'UN SERVICE RENDU A UN CLIENT.

Les principes posés par le CCH :

- Le propriétaire, ou l'exploitant, est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.
- Le coût de cet hébergement est quasi gratuit pour l'occupant, le propriétaire, ou l'exploitant, en assure en totalité la charge financière.
- A défaut, l'hébergement est assuré par le préfet ou par le maire, selon les cas tels que précisés à l'article L.521-3-2 du CCH. Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire, de l'exploitant, ou de la personne, à qui cette obligation incombait en premier lieu.

**Les textes ne prévoient pas une indemnisation forfaitaire de l'occupant du fait de l'hébergement temporaire; l'occupant peut toujours saisir le juge d'une demande en indemnisation du fait des troubles qu'il subit.**

#### **CCH : L 521-3-1**

*I. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L.511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.*

*A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L.521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.*

*Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L.1331-28 du code de la santé publique est manifestement sur-occupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.*

### **I - 1 - Obligation de résultat**

A défaut de précisions du CCH, une seule offre d'hébergement, dans la mesure où elle correspond aux besoins de l'occupant, suffit.

L'obligation d'hébergement (comme de relogement définitif) constitue une **obligation de résultat** et non une obligation de moyen.

Une obligation de résultat est une obligation en vertu de laquelle le débiteur est tenu d'un résultat précis. L'existence d'une telle obligation permet au créancier de mettre en jeu la responsabilité de son débiteur par la simple constatation que le résultat promis (ou dû) n'a pas été atteint, sans avoir à prouver une faute.

Il ne suffira donc pas au logeur de seulement prouver qu'il a effectué des démarches pour tenter de pouvoir proposer un hébergement (ou un relogement).

Sa proposition devra être effective ce qui suppose :

- soit que le propriétaire dispose d'un autre bien (il en est propriétaire et le met à la disposition de l'occupant par une offre de contrat d'hébergement) ;
- soit qu'il prenne à bail un autre logement pour le mettre à la disposition de l'occupant (selon des modalités qui pourront être différentes selon le statut du bailleur

Le propriétaire doit faire la preuve des offres d'hébergement : il appartient au propriétaire demandant l'expulsion de justifier qu'il a formulé une proposition d'hébergement pour le temps de l'exécution des travaux. Il n'y a pas lieu d'inverser la charge de la preuve et de demander au locataire de faire la preuve des manquements du bailleur. (CA Douai : 15.07.05)

La pertinence de l'offre d'hébergement par rapport aux besoins est appréciée par le juge :

CA Paris : 5.11.03 Arrêt rendu sur ordonnance de référé suite à l'arrêté d'insalubrité du préfet de Seine Saint Denis du 11 décembre 2002 : la cour d'appel : <sup>19</sup> (...)

« Les preneurs ayant deux enfants dont un âgé de neuf ans, sauf meilleur accord des parties, il y a lieu d'ordonner au bailleur de notifier aux preneurs, trois offres de relogement, portant sur un appartement de quatre pièces au moins, meublé ou non meublé, répondant aux normes réglementaires et usuelles d'habitabilité. Ces offres devront contenir une description détaillée du logement, ainsi que les prestations comprises dans le relogement temporaire ».

## **RAPPEL**

**En cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril, (et hors mesures d'urgence et mises en demeure particulières) le propriétaire, ou l'exploitant, est désormais également tenu de justifier à l'autorité signataire de cet arrêté, l'offre d'hébergement qu'il a proposée et ce, dans un délai fixé par l'arrêté, afin de permettre à l'autorité publique de se substituer à lui et à sa charge, en cas de défaillance.**

## **I - 2 - Contenu de l'obligation**

### **I - 2 - 1 - Un hébergement correspondant aux besoins<sup>20</sup>**

S'agissant d'un hébergement par nature temporaire, cet hébergement n'a pas besoin de correspondre aux caractéristiques du logement initial.

L'occupant évincé du logement provisoirement interdit à l'habitation doit bénéficier d'un hébergement correspondant à ses besoins.

Par la notion de « correspondant à ses besoins » il faut entendre un lieu d'accueil dont la dimension, le nombre de pièces et les prestations correspondent aux besoins de l'occupant et de sa famille, notamment lorsque l'hébergement doit durer plusieurs mois. En revanche, si l'hébergement ne doit durer que quelques jours, la location d'une chambre en hôtel s'avèrera possible.

En outre, le local proposé doit être situé, si possible, dans le même quartier ou la même ville, ou la même agglomération, de façon à préserver les modes de vie (lieux de travail, de scolarité ...).

C'est néanmoins une notion qui est laissée à l'appréciation souveraine des juges, ce qui explique la diversité des décisions.

#### CA Paris : 5.11.03 (précité)

« Considérant en second lieu, que les occupants actuels du logement sont Monsieur et Madame P, leur fille et leur petite fille âgée de 9 ans ; que les offres de relogement de la SCI G pouvant être rattachées aux dispositions légales (...) en hôtels classés « économique » sans précision sur les conditions exactes des prestations fournies, notamment pour la préparation des repas, ne correspondant pas aux besoins des occupants, pour des travaux devant durer 8 mois... ».

#### TI Marseille : 27.10.05

« Si le relogement en foyer pouvait ne pas correspondre aux besoins de la demanderesse, du fait de la perte d'indépendance que ce type d'hébergement implique et si l'appartement de la résidence. La Roseraie, qui n'était pas complètement terminé, pouvait être légitimement refusé, il n'en demeure pas moins qu'en proposant un T3 à Allauch, commune limitrophe de Marseille, desservie par les transports en commun, un appartement rue Rigord et un appartement T1 rue Delessert à Marseille, répondant aux normes de décence et correspondant aux besoins d'une personne sans charge de famille particulière ni activité professionnelle stable, la société défenderesse a rempli les obligations que lui imposent [en vertu de l'article L.521-3] ».

### **1-2-2 - Un hébergement décent : doit-il répondre aux critères de décence ?**

L'hébergement temporaire doit être « décent » (CCH : L.521-3-1).

<sup>19</sup> Il s'agit en l'espèce d'un hébergement temporaire. Le juge est plus sévère que le législateur car il impose au propriétaire de fournir trois offres d'hébergement temporaire (alors que la loi indique que le propriétaire doit fournir une offre) mais le propriétaire disposait d'autres immeubles dans la même commune.

<sup>20</sup> Voir notes du pôle / ANIL....

Il s'agit là d'une obligation que la loi impose tout autant au logeur qu'à l'autorité publique qui s'y substitue en cas de défaillance de ce dernier.

S'agissant d'un logement constituant une résidence temporaire (impliquant, le cas échéant, la notion de résidence familiale), doit-il répondre aux critères de décence tels que fixés par le décret du 30 janvier 2002 pris en application de la loi du 6 juillet 1989 ?

Il semble que l'on puisse distinguer selon le statut du lieu d'accueil pour cet hébergement, car toutes les structures d'accueil ne sont pas soumises aux mêmes normes.

Ainsi, si l'hébergement est effectué dans un logement locatif soumis à la loi du 6.7.89, à la réglementation HLM, au régime juridique des meublés, ou à celui de la sous-location, le logement pour être loué devra respecter les caractéristiques de la décence. Ces différentes formes de location sont effet dans le champ d'application de la décence (*loi du 6.7.89 : art.2 et 6*).

Si l'hébergement est fait en chambre d'hôtel, dans un logement foyer (résidence sociale) ou en CHRS, ces locaux étant soumis à des règles ou normes propres, les caractéristiques du décret « décence » ne leur sont pas opposables. Il faut alors comprendre que les conditions d'accueil, de salubrité et de sécurité sont correctes au sens commun de « décentes ».

Cependant, un récent arrêt de la Cour d'appel de Paris (Civ 19/07/ 2008) semble considérer que l'hébergement doit être décent au sens du décret du 30 janvier 2002.

### **1-2-3- Un hébergement permettant le retour dans le logement initial après travaux**

#### **CA Paris : 5.11.03 (précité)**

*" Le courrier envoyé par le bailleur à l'ODHLM 93 ne constitue pas une offre ferme de relogement, .... n'étant pas établie en application des dispositions spécifiques rappelées, ne garantit pas le droit au retour dans les lieux des locataires relogés, mais peut, au contraire constituer, contrairement à leur souhait, une renonciation à leur ancien bail " .*

### **I-2-4 - Un hébergement quasi gratuit pour l'occupant hébergé**

#### **CCH : L 521-2**

*I. – (...) Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû pour les locaux qui font l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L.1331-23 et L.1331-24 du code de la santé publique ou de mesures décidées en application de l'article L.123-3. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.*

*Pour les locaux visés par une déclaration d'insalubrité prise en application des articles L.1331-25 et L.1331-28 du code de la santé publique ou par un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.*

*Dans le cas où des locaux ont fait l'objet d'une mise en demeure prononcée en application de l'article L.1331-26-1 du code de la santé publique suivie d'une déclaration d'insalubrité prise en application de l'article L.1331-28 du même code, le loyer ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou son affichage jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée de l'insalubrité.*

*Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable (...).*

*Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ».*

#### **Le loyer**

Le propriétaire (ou logeur) de l'immeuble soumis à une interdiction temporaire d'habiter est tenu de prendre à sa charge les frais de cet hébergement. De ce chef, il devra supporter de façon définitive l'intégralité des loyers ou redevances de tous ordres, ainsi que les charges.

Aucune aide personnelle au logement ne peut être demandée ni perçue par l'occupant hébergé (et à fortiori par le bailleur) puisque celui-ci ne paye aucun loyer dans son lieu d'hébergement.

Si le logeur n'a pas assumé l'hébergement, le maire ou le préfet y pallie et le coût de l'hébergement est mis à sa charge et recouvré comme en matière de contributions directes.

### **Les charges (au sens de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989)**

Les occupants hébergés ne doivent pas être tenus aux charges éventuelles afférentes au logement qu'ils occupent à titre temporaire, puisqu'ils restent tenus de payer les charges locatives récupérables de leur ancien logement. L'article [L.521-3-1](#) précise, en effet, que l'hébergement est à la charge du logeur.

Sur le point de savoir si l'occupant doit, ou non, payer les charges locatives sur le logement occupé temporairement :

#### **CA Versailles : 13.9.05**

Suite à un arrêté de péril, un locataire est relogé gratuitement dans un appartement propriété du bailleur. Une clause au contrat précise le montant de charges locatives en sus, dont ne s'acquitte pas le locataire. Le bailleur saisi alors le tribunal d'instance de Montmorency qui le déboute de sa demande en paiement de charges et en résiliation de bail, nonobstant la clause du bail. La cour d'appel confirme la décision d'instance :

*« rien dans la formulation des articles L.521-1 à L.521-3 du CCH ne permet de dire que le législateur a entendu faire supporter au bailleur le seul coût du loyer... Le fait que le bailleur soit tenu de mettre temporairement à la disposition de ses locataires un logement décent dont il assume le loyer et les charges est conforme aux textes »*

Aucun texte ne précise, en revanche, si les charges correspondant à la consommation individuelle, notamment, d'eau, gaz, électricité et les abonnements y afférents, sont comprises dans l'obligation d'hébergement du propriétaire ou de l'exploitant ou si elles doivent être supportées par l'occupant.

Il semble que ces charges, liées à une occupation directe, doivent être acquittées par l'occupant. Pour certains postes, tels que le chauffage, il sera vérifié que l'occupant hébergé ne supporte pas la dépense à la fois pour son logement initial et pour son lieu d'hébergement. Il appartient aux parties de définir une règle équitable dans de tels cas.

### **L'assurance du logement temporaire**

Aucun texte ni aucune jurisprudence ne précise, non plus, le point de savoir à qui incombe l'assurance locative du lieu de l'hébergement. Il est, cependant, impossible que l'occupant ne soit pas assuré pour les sinistres qui interviendraient de son fait et dont il serait tenu responsable (incendie, dégâts des eaux notamment). Mettre à la charge du débiteur de l'obligation d'hébergement ces frais d'assurance expose l'occupant à découvrir, éventuellement, après sinistre, que les primes n'ayant pas été réglées, il n'est pas garanti : les conséquences seraient alors dramatiques. En revanche, si le logement initial est interdit à toute occupation et que le locataire ne puisse plus y accéder, il semble possible de demander à la compagnie d'assurance de transférer la garantie sur le local d'hébergement : cette solution peut être trouvée par la « modification du risque » prévue à [l'article 113-2 du code des assurances](#) : celle-ci permet à l'assuré de demander le transfert de son assurance sur le nouveau logement temporaire (nouvelle adresse). Si ce transfert n'est pas possible, l'hébergé devra souscrire une assurance habitation temporaire.

Dans les structures d'hébergement sous statuts divers et selon ceux-ci, l'obligation d'assurance de l'occupant peut ne pas être à sa charge. En hébergement temporaire en hôtel, l'occupant n'a pas à souscrire d'assurance propre.

### **REMARQUES**

*Le montage juridique par la sous location ne dispense pas le locataire principal de ses obligations à l'égard du propriétaire. Le locataire principal ne peut donc s'il sous-loue, cesser de garantir ses risques locatifs ou diminuer le montant de la garantie car il doit répondre des pertes et dégradations qui surviennent du fait des sous locataires (Code Civil : art.1735). De plus vis-à-vis du sous locataire le locataire principal reste garant du préjudice que celui-ci pourrait subir du fait d'un défaut d'entretien de l'immeuble ou d'un vice de construction (Code Civil : art. 1721), il lui est conseillé de se couvrir contre les risques de recours du sous locataire.*

**Le sous locataire (en l'espèce l'occupant hébergé) doit souscrire une assurance couvrant les risques incendie- explosion et dégâts des eaux car il est responsable vis-à-vis du propriétaire et vis-à-vis du locataire principal.**

### **Les frais de déménagement et de garde-meuble**

Aucune disposition n'est prévue par les textes. Cependant cette contrainte financière étant liée à l'interdiction temporaire d'habiter imposée à l'occupant hébergé, il semblerait normal que celui-ci n'ait pas à supporter ces frais et que ceux-ci soient pris en charge par le propriétaire. A titre d'analogie, la disposition selon laquelle les frais normaux de déménagement sont remboursés aux occupants évincés provisoirement en raison des travaux effectués dans les opérations d'aménagement, figure à [\*\*L.314-3 du code de l'urbanisme.\*\*](#)

## **I - 2 - 5 - Durée de l'obligation d'hébergement**

La durée de l'obligation d'hébergement gratuit s'étend de la date fixée par l'arrêté d'insalubrité, de péril, ou relatif à la sécurité d'un hôtel meublé, portant interdiction d'habiter, jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée, qui entraîne reprise du paiement des loyers dans le logement redevenu salubre. Rien ne s'oppose à ce qu'une date de proposition de réintégration dans le logement initial soit fixée à un autre terme, sachant que la levée de l'arrêté doit avoir été prononcée. En cas de péril imminent, l'obligation d'hébergement est immédiate dès que le maire a ordonné l'évacuation de l'immeuble.

**L'obligation d'hébergement s'applique aussi lorsque les travaux rendent provisoirement inhabitable le logement et cette obligation concerne le péril comme l'insalubrité. En tenant compte des circonstances de fait et des raisons de sécurité, on peut considérer que cette disposition s'applique également aux logeurs des hôtels meublés frappés d'une mesure de police relative à la sécurité des ERP.**

Elle est prévue à [\*\*l'article L.521-1 du CCH\*\*](#) :

*« - lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25, L.1331-26-1 et L.1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable,  
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L.511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ».*

Dans ce cas, la durée de l'hébergement dépendra de la durée du chantier et des conditions de retour des occupants dans leur logement.

## **I - 2 - 6 - Perte du droit à l'hébergement**

L'occupant perd ses droits à l'hébergement gratuit et à sa réintégration dans le premier logement après la réalisation des travaux dans les cas suivants :

- Il refuse la proposition d'hébergement correspondant à ses besoins qui lui est faite par le propriétaire ou l'exploitant.
- Il prend l'initiative de contracter un nouveau bail sur un autre logement et/ou avec un autre propriétaire, de son choix.

Dans ces hypothèses, la jurisprudence considère que le locataire a renoncé à ses droits sur le logement initial.

### **CA Aix en Provence : 16.2.05**

*« En refusant les offres qui leur ont bien été communiquées et en concluant en toute indépendance un nouveau bail, ils (les locataires) ont librement mis fin au contrat de location sur le fondement*

*duquel ils tenaient le droit dont ils invoquent ici l'application et ainsi se sont volontairement placés hors du champ d'application des articles L 521-1 et suivants du CCH<sup>21</sup> ».*

## **RAPPEL**

**Lorsqu'un logement a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité réparable mais qu'il est sur-occupé, non du fait du propriétaire, celui-ci n'est tenu qu'à l'hébergement provisoire des occupants; à l'issue de la période de cet hébergement, (ou de sa prise en charge financière) c'est le préfet, ou le maire, qui doit assurer le relogement définitif des occupants (application de l'art.L.521-3-1 du CCH)<sup>22</sup>.**

## **I - 2 – 7 - Effets sur le bail initial**

### **Prorogation de la durée du bail (CCH : II du L.521-2)**

La durée du bail est prolongée d'une période équivalente à celle qui a couru de la date de la mesure de police et ce, jusqu'à l'exécution des travaux et plus précisément du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté.

### **Suspension du loyer**

Le paiement du loyer (et de toute redevance équivalente) est suspendu à compter du premier jour du mois qui suit la notification de la prescription ou mise en demeure, ou de l'arrêté d'insalubrité ou de péril. Le locataire n'est donc plus tenu de régler les loyers durant toute la période de l'arrêté, soit jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée.

#### **CA Aix en Provence : 8.6.05**

*« Avant la réalisation des travaux prescrits par le maire de Marseille, la SARL T n'est pas fondée à demander le paiement des loyers au vu de l'insalubrité des lieux »*

## **REMARQUES**

**Aucune augmentation de loyer ne peut être demandée pour la date de retour dans les lieux, puisque le bail initial reprend son cours. L'augmentation de loyer au moment du renouvellement du bail, à son échéance, est soumise au droit commun. Les travaux effectués par le logeur, correspondant à l'entretien de l'immeuble au titre de la salubrité et de la sécurité ne sont pas, en soi, un motif suffisant de réévaluation des loyers.<sup>23</sup>**

**Un jugement du TI de Paris XIX° du 8.7.08** vient de confirmer ce point : *« Attendu qu'au surplus le bailleur ne conteste pas que les travaux de rénovation conduits dans l'hôtel étaient justifiés en raison du caractère indécemment des locaux ; que cette mise aux normes s'imposait de droit au bailleur et ne saurait en aucun cas être supportée par le locataire à travers une augmentation de loyer ; »* (en l'espèce il s'agissait de travaux dans un hôtel meublé)

### **Paiement des charges**

Les charges locatives restent dues (sauf dans les locaux impropres par nature à l'habitation visés à **l'article L.1331-22 du CSP**).

En effet, l'article L.521-2 I précise que dans tous les cas, (hors locaux impropres par nature à l'habitation) les loyers en principal, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation, cessent d'être dus, ce qui doit être entendu, hors charges locatives qui restent dues.

#### **CA Paris : 20.3.07**

Dans cet arrêt, la cour d'appel de Paris a tranché clairement :

*« considérant que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, ne représentant pas la contrepartie de l'occupation mais celle de différents services et dépenses visées à l'art 23 de la loi du 6.7.89, l'obligation du locataire au paiement desdites charges n'est pas suspendue par l'effet de l'arrêté d'insalubrité ».*

<sup>21</sup> Voir sur ce point précis : Questions/ Réponses sur le site Internet du Pôle.

<sup>22</sup> Voir notes au ch V point V « situations particulières »

<sup>23</sup> Voir note du Pôle.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification (loi du 6.7.89 : art.23).

**CA Paris, même arrêt :**

*« Les charges dont il est réclamé paiement doivent être dûment justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ou par le budget prévisionnel. A défaut de produire une régularisation ou un décompte conforme, les charges ne sont pas dues ».*

**Congé du locataire**

Le locataire qui souhaite quitter son logement locatif est normalement tenu de délivrer un congé à son bailleur et de respecter un délai de préavis (différent selon le statut juridique de la location).

La forme classique de la délivrance du congé est la notification par lettre recommandée avec avis de réception qui permet d'établir à quel moment le congé a effectivement été reçu.

Plusieurs décisions de cours d'appel ont cependant admis que le locataire pouvait être déchargé de l'obligation de respecter un préavis de départ s'il était en mesure de rapporter la preuve de l'insalubrité du logement. La Cour de cassation confirme cette nouvelle orientation dans une décision toute récente.

**Cass. Civ III : 2.5.07**

*Sur le fondement d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, le locataire peut être dispensé de son préavis : ainsi le locataire n'est pas redevable d'un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau qui s'est prolongée sur plusieurs mois (avril à juin), alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice du mois de mai.*

**CA Chambéry : 23.1.07**

*Le locataire est dispensé de respecter un préavis de départ de trois mois en cas de logement insalubre. En l'espèce, le logement a été rendu inhabitable par la faute du bailleur, qui a décidé de cesser l'approvisionnement en fioul et de débrancher les câbles d'alimentation électrique de la maison, en raison du non-paiement des charges par le locataire.*

**CA Rennes : 18.5.06**

*A la suite d'une visite de la DDASS ayant permis de relever de nombreuses infractions entraînant un relogement des locataires en HLM, les premiers juges ont à bon droit, considéré que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrer un logement décent. La cause de l'insalubrité du logement consistait notamment dans l'absence de fenêtre dans l'une des chambres, l'existence d'infiltrations d'eau parasite, l'installation électrique dangereuse et le défaut de fonctionnement de la ventilation mécanique contrôlée occasionnant une importante humidité et une aération limitée.*

*Le logement a, semble-t-il, fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter et de louer. Les locataires sont en droit de quitter les locaux loués sans avoir à respecter le délai de préavis de trois mois, dès lors que l'insalubrité du logement a été constatée par un expert et par les services de la police municipale, qui ont relevé l'urgence des travaux de remise en état. En l'espèce, malgré les nombreuses réclamations en ce sens, le bailleur est resté passif. De plus, le couple de locataires fournit un certificat médical, selon lequel l'état de santé de la femme est affecté par l'insalubrité des lieux. Les locataires ayant payé leur loyer jusqu'à leur départ, ils sont en droit de demander restitution du dépôt de garantie.*

*Compte tenu de ces circonstances, le bailleur ne peut prétendre au préavis de trois mois en application de la loi du 6.7.89 (art. 15-1 al.2).*

**CA Metz : 12.5.05**

*Les locataires sont en droit de quitter les locaux loués sans avoir à respecter le délai de préavis de trois mois, dès lors que l'insalubrité du logement a été constatée par un expert et par les services de la police municipale, qui ont relevé l'urgence des travaux de remise en état. En l'espèce, malgré les nombreuses réclamations en ce sens, le bailleur est resté passif. De plus, le couple de locataires fournit un certificat médical, selon lequel l'état de santé de la femme est affecté par l'insalubrité des lieux. Les locataires ayant payé leur loyer jusqu'à leur départ, ils sont en droit de demander restitution du dépôt de garantie.*

### **Interdiction pour le bailleur de délivrer un congé**

Le bailleur ne peut délivrer aucun congé pour quelque motif que ce soit, à compter de la notification de la mesure de police.

#### **TI Tarascon : 24.2.05**

*Alors qu'un arrêté de péril imminent avait été pris par le maire de Saint Rémy de Provence le 26 juillet 2002 (arrêté non abrogé), les bailleurs demandaient au tribunal de valider le congé pour vente notifié à leurs locataires le 27 février 2004 et de les condamner à quitter les lieux sous astreinte de 25 € par jour de retard ainsi qu'à une indemnité d'occupation de 100 € par jour des loyers indûment versés et à la somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts.*

*Le tribunal a débouté les bailleurs de leur demande en validation de congé, le bail étant suspendu par l'arrêté de péril imminent non abrogé et les a condamnés à terminer les travaux sous astreinte de 100 € par jour de retard, passé les 3 mois suivant la signification de la décision ainsi qu'au remboursement de la somme de 3 451,05 € au titre des loyers indûment versés et à la somme de 3 000 € à titre de dommages et intérêts.*

### **Remboursement par le bailleur des loyers indûment perçus <sup>24</sup>**

Par ailleurs, les loyers n'étant plus dus à compter de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, le locataire est en droit de demander remboursement des loyers indûment payés. En effet, aux termes de l'article L.521-2, les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

La loi SRU du 13 décembre 2000, de même que l'ordonnance du 15/12/2005<sup>25</sup>, étant d'application immédiate pour les arrêtés intervenus avant leur promulgation, les locataires peuvent obtenir le remboursement des loyers indûment perçus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, dans la limite de la prescription de cinq ans. ( Civ : 2224)

#### **Cass. Civ : 19.3.08**

*L'occupant d'un logement insalubre ne saurait se voir refuser le droit au remboursement des loyers indûment perçus au motif qu'il connaissait la situation de l'immeuble. Le bailleur invoquait un procès verbal de conciliation signé par les deux parties au cours d'une précédente instance mais le locataire soutenait que son consentement avait été vicié.*

#### **CA Aix en Provence : 18.5.05**

*La Cour d'appel a fait droit aux demandes de remboursement des loyers afférents à la location des chambres meublées pour la période de janvier 2001 à juin 2001 (le juge des référés du TGI de Marseille ayant par ordonnance du 26 juin 2001 ordonné la suspension des loyers en application de l'article L.521-2 ancien du CCH) au motif que cet hôtel a fait l'objet par arrêté municipal du 11 mai 1998 d'un arrêté de fermeture pour absence de conformité aux règles de sécurité.*

#### **TI Paris 18<sup>e</sup> arrdt . : 21.9.06**

*Dans le même sens : « aux termes de l'article 2 du code civil, la loi n'est pas rétroactive, mais elle est d'application immédiate. A cet égard il n'est contesté par aucune des parties que l'article L.521-2 du CCH dans sa rédaction issue de la loi SRU n'a pas d'effet rétroactif, c'est à dire qu'elle n'entraîne pas la restitution par le bailleur des loyers perçus avant l'entrée en vigueur de la loi.*

*Pour autant, la loi est d'application immédiate, ce qui signifie qu'elle a des effets juridiques sur les situations juridiques déjà existantes »*

---

<sup>24</sup> Voir aussi note de jurisprudence du Pôle.

<sup>25</sup> Pour ce qui concerne, en particulier, la suspension des baux et la suspension des loyers, redevances et baux dans les hôtels meublés sous prescription de travaux de sécurité (**CCH : L.123-3**)

### **I - 3 - Formes de l'obligation d'hébergement : rédaction d'une convention portant sur l'hébergement temporaire, une précaution indispensable<sup>26</sup>**

IL APPARAÎT, EN EFFET, INDISPENSABLE DE REDIGER UNE (OU PLUSIEURS) CONVENTIONS ECRITES POUR ASSURER LA SECURITE JURIDIQUE DES RAPPORTS ENTRE LES PARTIES PRENANTES ET EVITER LES RISQUES EVENTUELS DE REQUALIFICATION DES TITRES D'OCCUPATION. CES CONVENTIONS DOIVENT COMPORTER UN CERTAIN NOMBRE DE CLAUSES PARTICULIERES EN DISTINGUANT LES CAS DE FIGURE SUIVANTS.

#### **I - 3 - 1- L'hébergement provisoire porte sur un logement appartenant au même propriétaire (ou logeur)**

Il convient alors d'établir une convention écrite d'hébergement temporaire entre le débiteur de l'obligation d'hébergement (le logeur) et l'occupant ayant droit à hébergement. Cette convention doit préciser impérativement son objet et sa durée.

##### **Objet**

Préciser que cette convention est consentie pour l'hébergement de l'occupant durant la période d'interdiction temporaire d'habiter ou la durée des travaux prescrits par l'arrêté, par la mise en demeure ou l'injonction.

##### **Durée**

Indiquer le point de départ (date précise), ses modalités éventuelles de reconduction et son terme. Ce terme est fixé, sauf convention contraire, au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée (ou de constat de réalisation des travaux) et vaut invitation à réintégrer le logement initial.

Dans ce cas précis, l'expulsion de l'occupant pourra être demandée par le logeur et être prononcée par simple ordonnance de référé, à la condition que le contrat le prévoit expressément, rendue par le président du tribunal d'instance constatant le refus de l'occupant de réintégrer le logement initial.

#### **I - 3 - 2 - L'hébergement provisoire porte sur un logement n'appartenant pas au logeur mais à un autre propriétaire, public ou privé**

Il conviendra dès lors d'établir soit deux conventions distinctes, soit une convention tripartite, à savoir :

- soit une première convention entre le logeur, débiteur de l'obligation d'hébergement, et la personne physique ou morale procurant le local d'hébergement temporaire et une convention entre le logeur et l'occupant bénéficiaire. La personne morale peut être, par exemple, une commune, disposant d'un patrimoine privé propre, une SEM, une association locataire pratiquant la sous-location. *Le logeur (personne physique ou morale) ne peut conclure directement une convention d'hébergement avec un organisme HLM car la législation HLM n'autorise actuellement que la location (ou la sous location au profit de certains organismes, seulement).*
- soit une convention tripartite entre les trois personnes mentionnées ci-dessus. Cette solution a pour avantage de clarifier dans un seul document opposable à tous les droits et obligations de chacun. *C'est dans ce cadre que sont proposés des modèles de contrats et conventions en annexe.*

Il faudra dans chaque hypothèse :

- définir précisément l'objet de la convention ;
- définir les obligations des parties et notamment :
  - o qualifier le statut juridique de l'occupant ;
  - o rappeler que le loyer, le dépôt de garantie et les charges sont supportés par le logeur tenu au relogement ;
- préciser la durée de l'hébergement.

---

<sup>26</sup> **Exemples de conventions en annexe.**

Dans tous les cas, il conviendra d'être particulièrement attentif à la rédaction des clauses visant l'objet et la durée de ces conventions.

### I - 3 - 2 - 1- Les conventions d'occupation aux fins d'un hébergement temporaire :

#### **Convention de location de logements du parc privé aux fins d'un hébergement temporaire :**

Il est possible d'utiliser une telle convention dans toutes les situations où le propriétaire (ou le logeur) des locaux frappés d'un arrêté de police prend en location un logement auprès d'un autre propriétaire, bailleur privé, personne physique ou morale (sociétés, associations, organismes divers) afin de remplir l'obligation d'hébergement temporaire dont il est redevable vis-à-vis de l'occupant hébergé jusqu'à la levée de l'arrêté de police.

Ce bailleur peut être une collectivité locale disposant de logements sur son domaine privé, lesquels sont soumis au droit privé.

Dans ces hypothèses la convention est conclue entre trois parties : un bailleur privé, (ou une collectivité locale) qui offre à la location le logement, le logeur tenu de l'obligation d'hébergement, et l'occupant hébergé.

Pour assurer l'hébergement gratuit d'un tiers partie à l'acte - l'occupant hébergé - la convention, fait intervenir soit deux personnes physiques, soit une personne physique et une personne morale.

La convention conclue est un contrat de louage soumis aux seules dispositions du code civil (CCiv : 1709 à 1762).

#### **Location ou sous-location de logements appartenant au parc social conventionné (ou non) et location ou sous-location de logements du parc privé conventionné :**

Les logements appartenant au parc social (conventionné ou non) ainsi que les logements du parc privé conventionné, doivent être donnés en location, non meublée, directement à une personne physique répondant aux conditions d'accès au parc social ou au parc privé conventionné.

Par dérogation, la location de ces logements peut être consentie à :

- des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté en vue de leur réinsertion, aux organismes agréés ayant la même mission, (*unions d'économie sociale UES, par exemple*)
- des centres communaux d'action sociale (CCAS), dans le cadre de leurs attributions.

La sous-location est autorisée à ceux-ci, meublée ou non meublée, et le contenu du bail de sous-location est strictement encadré.

La personne « hébergée temporairement » dans un logement locatif est normalement tenue comme tout locataire au paiement des loyers, des charges, et du dépôt de garantie. Pour éviter que le propriétaire bailleur (social ou privé) n'exige d'elle le paiement de ces obligations, le contrat de location doit comporter une **clause particulière de délégation de paiement et de novation**.

#### Délégation de paiement et novation<sup>27</sup> (CCiv : 1275 et 1234)

La clause de délégation de paiement va permettre à l'occupant hébergé (normalement débiteur de l'obligation de paiement des loyers, des charges, et du dépôt de garantie) de fournir au créancier (le propriétaire du bien, objet de la location) un autre débiteur (le propriétaire, ou logeur, des locaux frappés d'une mesure de police).

Pour que la délégation soit parfaite, et que l'on puisse parler de novation,<sup>28</sup> encore faut-il que le créancier décharge expressément le débiteur initial de ses obligations : ainsi le propriétaire du logement donné en location (aux fins d'hébergement) indiquera précisément dans le contrat de location qu'il décharge le locataire (occupant hébergé) du paiement du loyer, des charges et du dépôt de garantie.

#### **Convention d'occupation à l'allocation logement temporaire (ALT) :**

---

<sup>27</sup> Exemples en annexe.

<sup>28</sup> Novation : convention par laquelle une obligation est éteinte et remplacée par une obligation nouvelle.

*(Cas ou l'hébergement d'occupants est assuré par un organisme financé à l'ALT : le recouvrement auprès du propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement)*

Certains organismes, tels que CCAS ou associations, notamment, mais aussi ADOMA, peuvent être sollicités pour assurer l'hébergement temporaire d'occupants de logements sous arrêté de police et le logeur débiteur peut être amené à régler le montant de la redevance de cet hébergement, ces organismes bénéficiant, par ailleurs, de l'allocation logement temporaire (ALT) pour héberger des personnes sans ressources. Quel est alors le régime juridique applicable dans ce cas ?

On rappelle brièvement ce qu'est l'ALT et son régime applicable (*voir en annexe, le descriptif de cette aide*) :

L'ALT est une aide financière en faveur des organismes (sans but lucratif) hébergeant, à titre temporaire, des personnes défavorisées, dont le régime est régi par le code de la sécurité sociale (**CSS : L.851-1 à L.851-4 et R.851-1 à R.852-3 / loi du 31.12.91**).

Ces organismes sont :

- les centres communaux et intercommunaux d'action sociale,
- les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement à titre temporaire des personnes défavorisées.
- les sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital : ADOMA (ex Sonacotra
- les groupements d'intérêt public ayant pour objet de contribuer au relogement des familles et des personnes en difficulté (ex : GIP « Habitat et Interventions sociales pour les mal logés et les sans abri » qui intervient en région Ile-de-France).

Les personnes logées appartiennent aux catégories prioritaires visées par le PDALPD (**CSS : R.851-4**).

Le plus souvent l'organisme bénéficiaire de l'ALT s'acquitte d'un loyer auprès d'un tiers (HLM, SEM, commune, personne privée...) afin de disposer de logements ou de chambres.

Dès lors que cet organisme héberge à titre temporaire des personnes occupant des logements sous arrêté de police, pour le compte du logeur (propriétaire ou exploitant tenu à obligation d'hébergement), il est en droit de lui demander le remboursement de tous les frais qu'il engage à ce titre, et ce à leur coût réel, sans que l'organisme défalque de sa facture le montant de l'ALT dont il peut bénéficier : en effet, l'ALT est mise à disposition d'organismes non lucratifs pour héberger - quasi gratuitement - des personnes très démunies, au titre de la solidarité nationale : ***l'ALT n'a donc pas à être mobilisée pour accueillir ces occupants puisqu'il y a un débiteur : le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement.***

Comme dans les autres cas, une convention tripartite pourra être signée entre l'association, ou le CCAS qui offre l'hébergement, le logeur et l'occupant hébergé, selon les mêmes modèles<sup>29</sup>.

### **I - 3 - 2 - 2 - La substitution de l'autorité administrative dans les obligations du propriétaire (ou logeur) des locaux frappés d'une mesure de police et tenu à l'obligation d'hébergement<sup>30</sup> :**

Le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement temporaire peut, comme on l'a vu, conclure des conventions avec des organismes qui accueilleront l'occupant hébergé, sous des formes diverses selon la nature de la personne ou de l'organisme qui offre « la structure d'hébergement » : prise d'un bail sur un logement auprès d'un autre bailleur, personne physique ou non, ou auprès d'une association, ou engagement de paiement auprès d'un bailleur social (HLM ; SEM ...) pour remplir son obligation.

Dans tous les cas où l'organisme (ou bailleur) hébergeant n'est pas une personne publique<sup>31</sup>, pour s'engager dans une convention tripartite, il doit être garanti contre le risque d'impayé du logeur débiteur. Si le logeur, pour une raison quelconque, ne règle pas les loyers ou redevances dus (ou n'honore pas la facture qui lui est envoyée par l'organisme hébergeant), il est alors défaillant, au sens

<sup>29</sup> et <sup>29</sup> : Voir modèles de conventions en annexe

<sup>31</sup> Une collectivité publique, Etat, commune, mais aussi un CCAS, émet des titres de recettes qui sont des créances publiques, donc protégées comme telles.

des art [L.521-1 et suivants du CCH](#), puisqu'il ne remplit pas (ou imparfaitement) son obligation d'hébergement . Dès lors, en application des mêmes articles, la collectivité publique compétente (Etat ou commune) devra se substituer et aura à régler le montant des impayés dus à l'organisme (ou bailleur) hébergeant : pour obtenir le paiement par la collectivité publique du coût de l'hébergement assuré par lui indûment, l'organisme (ou bailleur) hébergeant devra lui fournir tous justificatifs des montants impayés ainsi que des démarches engagées préalablement à l'encontre du propriétaire débiteur de l'obligation d'hébergement.

## **II - L'OBLIGATION DE RELOGEMENT DEFINITIF**

### **CCH : L.521-3-1**

*« II. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.*

*En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L.521-3-2.*

*Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction ».*

Les principes sont ainsi posés par les textes en cas d'interdiction définitive d'habiter ou d'occuper les lieux :

- le logeur est tenu d'assurer le relogement définitif des occupants ; cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant d'une offre d'un logement décent correspondant à ses besoins et ses possibilités ([CCH : II du L.521-3-1](#))

- le logeur est tenu de verser à l'occupant évincé et relogé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation ([CCH : II du L.521-3-1](#))

il est tenu au respect de ces obligations si :

- o le locataire résilie le bail au motif que les réparations sont de telle nature qu'elles rendent le logement inhabitable ([CCiv : art.1724](#))
- o ou si le bail expire entre la date de la notification de l'arrêté portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction ([CCH : II du L.521-3-](#)).

- à défaut, le relogement est assuré par le préfet ou le maire, ou encore par la personne publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et le coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant ([CCH : II du L.521-3-1](#)). La personne publique en charge du relogement peut, après refus par l'occupant de trois offres de relogement présentées par celle-ci, saisir le juge d'instance d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et autorisant l'expulsion de l'occupant ([CCH : VII du L.521-3-1](#)) ;

- le logeur est tenu de verser à la personne publique, l'organisme d'habitations à loyer modéré, la société d'économie mixte ou l'organisme à but non lucratif qui assure le relogement une indemnité. Cette indemnité, représentative des frais engagés pour le relogement, est égale à un an du loyer prévisionnel ([CCH : IV du L.521-3-2](#))

- dans tous ces cas, les frais liés au contrat, loyers et charges du nouveau logement pèsent, évidemment, sur les personnes relogées.

## REMARQUES

*Il est à noter que ces dispositions ne s'appliquent qu'aux cas où le logeur est tenu au relogement définitif des occupants du logement (ou des locaux) frappés d'une interdiction définitive d'habiter.*

*Elles ne s'appliquent pas aux cas où l'état de sur-occupation d'un logement, déclaré insalubre réparable (et non frappé d'une interdiction définitive d'habiter), rend nécessaire le relogement définitif des occupants, lequel est à la charge de la collectivité publique, car le propriétaire n'est, le cas échéant, tenu qu'à l'hébergement provisoire des occupants. (I du L.521-3-1 du CCH)*

### II - 1 - Obligation de résultat

En cas d'interdiction définitive d'habiter ou d'occuper les lieux, le logeur est tenu d'une obligation de relogement définitif équivalent, là encore, à une obligation de résultat.

De nouveau, il ne suffit donc pas au logeur de prouver seulement qu'il a effectué des démarches pour tenter de pouvoir proposer un nouveau logement; sa proposition doit être effective.

Le logeur peut, en premier lieu, proposer un relogement définitif dans un logement lui appartenant en propre.

A défaut de disposer d'un tel logement, il devra effectuer une recherche dans le parc locatif privé ou social. Ses démarches ne pourront être accomplies qu'avec la collaboration active de l'occupant. En effet, l'accès à un logement social suppose en préalable des démarches que seul le demandeur peut accomplir : le dépôt d'une demande au titre du numéro d'enregistrement unique et le dépôt d'un dossier auprès de chaque organisme HLM susceptible de disposer de logements correspondant aux caractéristiques souhaitées.

Par ailleurs, dans le secteur privé comme dans le secteur social, le bailleur est en droit d'exiger du futur locataire une garantie au paiement des loyers. Celle-ci peut actuellement prendre la forme d'une garantie du FSL (ou d'une garantie « loca-pass »). Le risque d'impayé de loyers et de charges peut encore être garanti au titre de la « GRL »<sup>32</sup>.

Dans tous les cas, le logeur ne pourra accomplir seul les démarches, le futur locataire devra intervenir activement pour constituer le dossier et fournir tous les justificatifs utiles.

En revanche, si l'occupant refuse l'offre de relogement correspondant à ses besoins et possibilités, faite par le logeur, ce dernier peut saisir le juge d'instance d'une demande tendant à l'expulsion de l'occupant. C'est le juge qui statue sur l'éventuelle contestation de l'offre faite à l'occupant

#### TI Marseille : 26.11.03

*« L'existence d'associations diverses et variées et d'une convention signée avec l'Etat afin d'assurer le relogement des requérants dans le parc social ne saurait dispenser le bailleur de son obligation de relogement, qui comme le relève fort justement les requérants, est une obligation de résultat et non de moyen. Il convient donc de condamner M à reloger [les locataires] sous astreinte de 100 € par jour de retard dans un délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement.*

*Ces dispositions sont déclarées opposables à la ville de M et à l'Etat représenté par le bureau de logement de la Préfecture de B ».*

## RAPPELS

*- En cas d'arrêt d'insalubrité ou de péril (et hors arrêtés ou mises en demeure relevant de l'urgence), le propriétaire ou l'exploitant est désormais également tenu de justifier à l'autorité signataire de cet arrêté l'offre de relogement qu'il a proposée et ce, pour la date fixée dans l'arrêté.*

*- Seul est exempté de l'obligation de relogement définitif, le propriétaire d'un logement sur-occupé, non de son fait, mais de celui des occupants, et qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité réparable (au titre du II du L1331-28 du CSP). Dans cette hypothèse, seul l'hébergement provisoire est à sa charge et à l'issue de la période de cet hébergement, c'est le préfet (ou le maire) qui doit assurer le relogement définitif des occupants.*

<sup>32</sup> « garantie des risques locatifs » : dans ce cas le bailleur souscrit un contrat d'assurance « impayé de loyer » et le futur locataire doit être « éligible » au sens de la convention l'Etat / l'UESL (organisme regroupant les collecteurs du « 1% Logement »)

## II - 2 - Caractéristiques du relogement

Ce relogement doit répondre aux besoins des occupants (dimensions, situation, prestations) et possibilités. A ce titre, le prix devra correspondre aux moyens financiers du bénéficiaire<sup>33</sup>.

Bien que la loi ne le précise pas explicitement, il convient, bien évidemment, que le logement soit **décent**.

Si le logement correspond aux besoins et possibilités de la personne à reloger, celle-ci ne peut refuser, sous peine d'expulsion.

### TI de Lille : ordonnance de référé – 14.10.2004

Le tribunal ordonne l'expulsion d'une locataire d'un sous-sol qui a refusé les trois logements situés dans le même immeuble dont l'un de la même surface et au même prix proposés par son bailleur.

### CA Aix en Provence : 27.2.2002

C'est en vain que le bailleur invoque le refus injustifié de son locataire dès lors qu'il ne justifie pas avoir proposé un logement de même surface dans le même secteur. En effet, est insuffisante l'attestation du bailleur déclarant avoir proposé au locataire lié par un bail soumis à la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 plusieurs appartements dans le voisinage, sans en préciser ni l'adresse ni les caractéristiques en vue d'un relogement.

### CA Paris : 20.3.07

« La résiliation du bail d'habitation doit être prononcée et l'expulsion des locataires ordonnée dès lors qu'il est établi que les lieux loués sont frappés d'un arrêté d'insalubrité rendant le logement inhabitable et que le preneur a refusé l'offre d'un logement correspondant à ses besoins ».

En l'espèce, deux propositions de relogement avaient été faites au locataire par la SEM également propriétaire des logements frappés d'une mesure d'insalubrité. La première portait sur un logement situé au 4<sup>ème</sup> étage sans ascenseur ne correspondait pas au besoin des intéressés pour des raisons de santé, justifiées. En revanche, les locataires n'ont pas été en mesure de démontrer en quoi la deuxième proposition ne répondait pas à leurs besoins.

## II - 3 - Sanction au défaut de relogement par le logeur

*Le propriétaire qui n'a pas satisfait à son obligation de relogement ne peut demander l'expulsion du locataire*<sup>34</sup>.

### CA Douai : 15.12.05

Or, il appartient au bailleur de prouver qu'il a exécuté son obligation de relogement et non au preneur d'établir que le bailleur a failli à cette obligation. En l'espèce, le bailleur ne justifie pas avoir proposé un logement temporaire au preneur, ni que ce dernier aurait refusé une telle offre, émanant du bailleur ou du préfet. Par conséquent, le maintien du preneur dans les lieux ne constitue pas un trouble manifestement illicite nécessitant l'intervention du juge des référés et le bailleur doit être débouté de sa demande d'expulsion.

### CA Paris: 20.3.07 (précité)

*La résiliation du bail d'habitation doit être prononcée et l'expulsion des locataires ordonnée dès lors qu'il est établi que les lieux loués sont frappés d'un arrêté d'insalubrité rendant le logement inhabitable et que le preneur a refusé l'offre d'un logement correspondant à ses besoins.*

*Cette obligation s'impose également à l'exploitant d'un hôtel meublé*<sup>35</sup> (TI Paris XI : 3.7.06)

<sup>33</sup> Voir note de jurisprudence du Pôle.

<sup>34</sup> Sachant que ce point a été définitivement clarifié par l'ordonnance du 15 décembre 2006.

<sup>35</sup> Voir au ch IV les points spécifiques relatifs aux hôtels meublés.

## II - 4 - Obligations financières

### CCH : L.521-3-1

*II. – (...). Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.*

Le logeur est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnisation correspondant au montant des trois premiers mois de loyer du nouveau logement.

S'agissant d'une indemnité forfaitaire destinée à compenser les frais de déménagement et de réaménagement, l'allocation logement ou l'aide personnalisée au logement dont peut bénéficier l'occupant évincé ne peuvent, évidemment, pas venir en déduction de cette indemnité.

Ce versement est dû dès lors que l'immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif ainsi notamment :

- aux occupants relogés suite à un arrêté de péril (*TI Brignoles, en deux jugements du 6.4.04*) ;
- aux occupants d'un logement frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et d'une interdiction d'habiter (*CA Douai : 2.9.04*) ;
- aux occupants d'hôtel meublé sous arrêté de fermeture pour danger (*TI Marseille, Ordonnance référé : 4.12.03*) ;
- et même à des occupants ayant quitté leur logement sans attendre la notification de l'arrêté d'insalubrité :

### CA Toulouse : 18.4.06

*« En application de l'article L 521-3 sus visé la SCI C..... est tenue de verser à ses locataires qui ont retrouvé, par leurs propres moyens, un logement à compter du mois de janvier 2005 une indemnité d'un montant égal à trois mois du nouveau loyer et destinée à couvrir leur frais de réinstallation ».*

*« En effet leur départ des lieux loués est bien la conséquence directe de cette décision même s'il a eu lieu avant sa notification car ils étaient déjà informés des conclusions de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales depuis le mois d'octobre 2004 et de la date à laquelle le rapport devait être soumis au conseil départemental d'hygiène le 25 novembre suivant avec demande d'approbation du caractère insalubre et irrémédiable du bâtiment, et nécessité de relogement des occupants avec application immédiate... ».*

Dans cette affaire, la Cour confirme le fait que *« l'indemnisation prévue par le texte sus visé est forfaitaire et que les locataires ne justifient pas au surplus de la réalité du préjudice supplémentaire allégué »* et déboute donc ceux-ci de leurs autres demandes au titre du relogement.

Cependant, le juge tend à considérer que pour bénéficier de cette indemnité, l'occupant doit justifier que son relogement a suivi immédiatement son départ du logement insalubre :

### CA Paris : 12.2.08

*« ce dispositif ...ne peut s'appliquer qu'au relogement immédiatement postérieur au départ du logement insalubre », ce qui n'était pas le cas en l'espèce.*

Par ailleurs, l'occupant évincé peut également solliciter des dommages et intérêts pour troubles de jouissance.

### CA Douai : 2.9.04

*Suite à un arrêté d'insalubrité préfectoral portant interdiction définitive d'habiter, le locataire sollicitait des dommages et intérêts pour trouble de jouissance et versement de 3 mois de loyer en application de l'article L.521-3 du CCH. En défense, le bailleur invoquait des loyers impayés et l'absence d'assurance locative pour obtenir la résiliation du bail (sans objet selon la Cour). La Cour déboute le bailleur de ses demandes et fait droit à celles du locataire, en lui accordant 3 000 € de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et 795 € sur le fondement de l'article L.521-3 du CCH confirmant ainsi le jugement du tribunal d'instance de Combray.*

Enfin, si c'est une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif qui a assuré le logement, le logeur lui verse une indemnité représentative des frais engagés à cette fin, égale à un an du loyer prévisionnel. Cette créance est recouvrée comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière ou par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le logement <sup>36</sup> (CCH : IV du L.521-3-2).

---

<sup>36</sup> Voir aussi le Guide « habitat indigne » sur ce point.



# CHAPITRE III

## LE DEBITEUR DE L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT OU DE RELOGEMENT

### I - LE LOGEUR : DEBITEUR PRINCIPAL DE L'OBLIGATION

#### I-1- Qui est tenu à l'obligation d'hébergement ou de relogement ?

Au vu des différents titres d'occupation présentés dans le chapitre suivant, le débiteur principal de l'obligation d'hébergement ou de relogement est :

- le propriétaire bailleur vis-à-vis des locataires ou occupants de bonne foi ;
- le nu-propriétaire vis-à-vis de l'usufruitier qui occupe lui-même le logement ;
- l'usufruitier s'il est bailleur ;
- le propriétaire vis à vis du bénéficiaire d'un droit d'usage ;
- le preneur d'un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation s'il est bailleur ;
- le débirentier ou le crédirentier selon les clauses du contrat de vente en viager ;
- la personne qui est à l'origine de la mise à disposition des lieux aux fins d'occupation<sup>37</sup>.
- le gestionnaire d'une structure d'hébergement vis à vis des personnes hébergées titulaires d'un contrat, ou occupants de bonne foi ;
- l'exploitant d'un établissement hôtelier (hôtels meublés, par exemple) vis-à-vis des locataires ou occupants de bonne foi ;

#### REMARQUES

##### Cas des établissements hôteliers.

*En application des textes relatifs au péril, à l'insécurité et à l'insalubrité ainsi qu'aux textes relatifs au relogement du CCH, jusqu'à 2006, l'exploitant était seul redevable de l'obligation d'hébergement ou de relogement et les tribunaux avaient confirmé ce point.*

*Depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007, relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant des mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, le propriétaire des murs et l'exploitant sont solidairement tenus aux obligations d'hébergement et de relogement, liées à un arrêté de péril, à des prescriptions de sécurité prises sur le fondement de l'article L.123-3 du CCH ou à un arrêté d'insalubrité dès lors que la mesure de police aura été notifiée au propriétaire des murs et à l'exploitant.*

##### CCH : L.541-3

*« Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus à compter de la notification qui leur a été faite de l'arrêté par l'autorité administrative ».*

#### REMARQUES

*La solidarité relative au relogement est applicable y compris si le propriétaire des murs résilie, ou ne renouvelle pas, le bail commercial de l'exploitant de l'hôtel meublé, suite à la notification qui lui est faite d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou de mesures de sécurité spécifiques aux*

<sup>37</sup> Cas visés aux articles 1331-22, 23 et 24 du CSP. Dans ce cas il s'agit d'une situation de fait, qui doit être justifiée au cas par cas.

**établissements recevant du public, faculté qui lui est ouverte par l'article L. 145-17 du code de commerce<sup>38</sup>.**

**En cas de vente d'un logement insalubre après notification ou affichage de l'arrêté et publication au fichier immobilier ou au livre foncier en Alsace-Lorraine, les obligations de relogement incombent à l'acquéreur du bien. L'acquéreur ne peut expulser le locataire (CCiv : .1743). L'acquéreur ou le débirentier est tenu au relogement lorsqu'il a acquis un logement sous arrêté d'insalubrité ou de péril : il succède au propriétaire dans ses obligations.**

**TI Marseille : 26.11.03**

Condamnation d'une SEM ayant racheté des logements insalubres sous interdiction définitive d'habiter, à reloger les occupants sous astreinte de 100 € par jour de retard dans le délai de quinze jours. « La SEM a pris la qualité de bailleur ainsi que toutes les obligations y afférant ».

**I – 2 - Quand un logeur est-il considéré comme défaillant ?**

**Un logeur, c'est à dire selon le cas, le propriétaire, la personne qui a mis des locaux à disposition aux fins d'habitation et qui est mise en demeure d'y mettre fin par le préfet, ou l'exploitant de locaux d'hébergement soumis à une des mesures de police, est défaillant dans les différents cas ci-après :**

- en cas d'interdiction temporaire d'habiter, il n'a pas fait connaître au préfet ou au maire, selon le cas, et en application respective de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants des logements sous arrêté d'insalubrité (**CSP : III du L. 1331-28 et L.1331-25**) ou de péril (**CCH : I du L.511-2**). Le texte précise : de l'offre qu'il a faite, ce qui implique que la nature et l'adresse du logement (ou de l'hébergement) proposé soient précisées à l'autorité publique et non la simple mention selon laquelle il aurait fait une proposition à son occupant;
- il n'a ni fait de proposition ni assuré l'hébergement des occupants des logements ou locaux que les travaux nécessaires à la résorption de l'insalubrité ou du péril rendent temporairement inhabitables (**CCH : L.521-1**).  
Pour les mêmes raisons de sécurité, cette disposition est applicable aux occupants des locaux d'hébergement frappés d'une mesure de police au titre de la sécurité incendie (**CCH : L.123-3**) même si l'article **L.521-1 du CCH** ne l'explicite pas expressément ;
- il n'a ni fait de proposition ni assuré l'hébergement des occupants des logements faisant l'objet d'une mise en demeure au titre de l'insalubrité urgente (**CSP : L.1331-26-1**) lorsque l'exécution des mesures prescrites rend les locaux temporairement inhabitables ;
- il n'a ni fait de proposition ni assuré l'hébergement des occupants des logements faisant l'objet d'une évacuation suite à un arrêté de péril imminent (**CCH : L.511-3**);
- il n'a ni fait de proposition, ni assuré l'hébergement ou le relogement des occupants des locaux et logements faisant l'objet d'une mise en demeure de mettre fin aux conditions d'occupation en application des articles **L.1331-22, L.1331-23 ou L.1331-24 du CSP**, à l'issue du délai fixé par l'arrêté de mise en demeure ;
- enfin, après s'être effectivement engagé à assurer l'hébergement (voire le relogement) de ses occupants, par exemple par contrat ou convention avec un tiers, le logeur, pour des raisons diverses, ne remplit pas tout ou partie de ses engagements (départ, décès, refus de payer, etc.)

Dans tous ces cas, l'autorité publique est amenée à constater le fait que le logeur n'a pas assuré le relogement ou l'hébergement des occupants. Ce constat peut résulter soit d'une déclaration du logeur indiquant à l'autorité publique qu'il n'est pas été en mesure de remplir son obligation, soit de l'absence effective de tout relogement ou hébergement.

<sup>38</sup> Voir sur ce point le rapport au président de la République accompagnant l'ordonnance du 11 janvier 2007.

L'autorité publique peut constater cette défaillance par arrêté. Ce constat est nécessaire pour qu'elle puisse justifier d'adresser au logeur défaillant le titre de recettes correspondant au coût du relogement ou de l'hébergement assuré par elle.

L'autorité publique n'a aucune obligation d'effectuer une mise en demeure du logeur avant de constater la défaillance, mise en demeure nullement exigée par les arts L.521-1 et suivants du CCH.

***Qu'en est-il si le logeur conteste sa défaillance en arguant de ce qu'il a fait une (ou plusieurs) proposition(s) de relogement ou d'hébergement aux occupants, que ceux-ci ont refusée(s) ?***

Le maire ou le préfet peu-t-il déclarer défaillant un logeur qui avance cet argument, en contestant la nature de l'offre de relogement ou d'hébergement faite aux occupants ?

A priori l'appréciation de l'adéquation de l'offre de relogement ou d'hébergement aux besoins des occupants relève du juge d'instance, saisi par le logeur ou le locataire ([voir exemples de jurisprudence cités au Ch II ci-dessus](#))

Cependant, il revient à l'autorité publique, qui est aussi autorité de police en matière de sécurité et de salubrité, de s'assurer que les locaux ou logements offerts, soit pour un relogement définitif soit pour un hébergement, ne sont pas indignes, c'est à dire que ces locaux ne sont ni impropres par nature aux fins d'habitation ni que leur état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Dans de tels cas, l'autorité publique pourrait être amenée à constater la défaillance du logeur.

Ce point a déjà été précisé par [la circulaire interministérielle du 2 mai 2002](#) relative à l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre. (3<sup>o</sup> partie, III « hébergement et relogement ») : « *Le préfet, en matière d'insalubrité et le maire en matière de péril, s'attacheront à éviter que les personnes quittant un logement insalubre ou dangereux ne soient relogées dans un logement analogue ou, de toute évidence, non-décent* ».

Si, dans ces circonstances, le logeur conteste le constat de défaillance, il lui reviendra de saisir le tribunal administratif, lequel statuera.

## **II - DIFFERENTES SOLUTIONS ALTERNATIVES**

### **CSP : II du L.1331-28**

*« La personne tenue d'exécuter ces mesures peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure sur le bien concerné un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté d'insalubrité ».*

### **CCH : II du L.511-2**

*« La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure sur le bien concerné un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril.*

Les logeurs qui, pour différentes raisons, ne pourraient pas assumer cumulativement ces obligations et le coût des travaux prescrits se voient proposer, aux termes de la législation applicable, des solutions alternatives.

L'intérêt de ces solutions alternatives est incontestable puisque dans ces hypothèses, le logeur-débiteur est non seulement déchargé de la réalisation du coût et des travaux prescrits mais également de l'obligation de relogement et d'hébergement qui est assuré par le preneur.

Toutefois, elles ne sont possibles que dans deux hypothèses : en cas d'insalubrité réparable et en cas de péril ordinaire.

## REMARQUES

*Les dispositions décrites ci-dessous présentent surtout un intérêt pour des propriétaires occupants démunis, car elles leur permettent, au final, de rester propriétaires, tout en étant locataires de leur preneur, et de bénéficier des travaux réalisés sur leur bien. De fait, les montages effectués l'ont été avec des propriétaires occupants d'immeubles insalubres ou en péril.*

*Cependant, ces mécanismes peuvent être utilisés par des propriétaires bailleurs démunis qui ne souhaitent pas vendre leur bien tout en assurant les obligations légales liées à l'état de leur immeuble<sup>39</sup>.*

### II - 1 - Le bail à réhabilitation<sup>40</sup>

Ce bail a été créé aux termes de la loi du 31 mai 1990 en son article 11 afin de favoriser la remise en état de logements vétustes en vue de les louer à des personnes défavorisées. La réglementation de ce bail est fixée par les articles L.252-1 à L.252-4 du CCH ainsi que par l'article L.351-2 du même code (APL).

Le bail à réhabilitation constitue un cadre juridique destiné à favoriser la réhabilitation du parc ancien, et à augmenter l'offre de logements sociaux. C'est une forme particulière du bail emphytéotique, constitutif d'un droit réel au profit du preneur, et répondant à modalités spécifiques.

Le bail à réhabilitation est un contrat par lequel le preneur s'engage à réaliser, dans un délai déterminé, des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparation de toute nature, en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail. L'intérêt du bail à réhabilitation réside ainsi dans le fait que le propriétaire est déchargé de la réalisation et du coût des travaux, tout en conservant son droit de propriété.

Durant le bail à réhabilitation qui est d'une durée de 12 ans minimum non renouvelable par tacite reconduction, le loyer peut être constitué de la part que constituent les travaux réalisés par le preneur, mais aussi éventuellement d'une somme supplémentaire. Cette somme supplémentaire est fixée librement entre les parties en fonction de l'importance des travaux à réaliser.

#### Statut du preneur du bail à réhabilitation

Le preneur ne peut être que :

- soit un organisme d'HLM ;
- soit une société d'économie mixte (SEM), dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ;
- soit une collectivité territoriale ;
- soit un organisme privé dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées et agréé à cette fin par le préfet.

#### Obligations du preneur

- le preneur est tenu de conserver l'immeuble en bon état d'entretien et de réparation de toute nature pendant toute la durée du bail.
- le preneur s'engage à réaliser sur l'immeuble du bailleur, des travaux d'amélioration dont la nature, les caractéristiques techniques, et les délais d'exécution doivent être indiqués dans le contrat lui-même.
- le preneur s'engage à réaliser les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ou de péril et est tenu d'assurer le relogement des occupants de l'immeuble insalubre ou en péril pris à bail (CSP : II du L.1331-28 et CCH : II du L.511-2 susvisés).
- le preneur s'engage à signer avec l'Etat une convention ouvrant droit à l'APL pour l'occupant. La durée de cette convention est calquée sur la durée du bail à réhabilitation.

#### Le montant du loyer et de la redevance

Les textes ne contiennent aucune disposition concernant le montant du loyer payé par le preneur au bailleur et le montant de la redevance payée par les occupants au preneur.

La détermination du loyer et sa fixation sont laissées à la volonté des parties. Il peut être nul.

Divers paramètres sont à prendre en considération pour établir son montant :

- l'état initial de l'immeuble ;

<sup>39</sup> De fait, le mécanisme du bail à réhabilitation a déjà été utilisé par un bailleur d'un logement insalubre.

<sup>40</sup> Voir note Pôle / ANIL sur le site Internet du Pôle.

- l'importance des travaux d'amélioration ;
- la durée du bail ;
- la redevance acquittée par les occupants, dont le montant est plafonné.

### **Durée du bail à réhabilitation**

Il doit être conclu pour une durée minimale de douze ans. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction, mais uniquement par renouvellement exprès.

### **Contrat de location entre le preneur et l'occupant**

A la suite de la réalisation des travaux d'amélioration prévus au contrat, le preneur pourra consentir, sans le concours du bailleur, et sous sa seule responsabilité, des locations conformes, soit aux règles relatives aux baux conventionnés, soit au régime HLM lorsque le preneur du bail est un organisme HLM. Toutefois, la durée du contrat, éventuellement renouvelé, ne peut en aucun cas dépasser la durée du bail à réhabilitation.

Le montant de la redevance acquittée par les occupants est fixé dans la limite du loyer plafond qui varie en fonction du type de financement obtenu pour les travaux de réhabilitation.

### **Situation des occupants en fin de bail à réhabilitation**

En fin de bail, le propriétaire bailleur peut proposer aux occupants, six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, un contrat de location conforme au droit commun prenant effet à cette date.

A défaut d'un tel accord, le preneur du bail à réhabilitation est tenu, trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est, à l'expiration du bail à réhabilitation, déchu de tout titre d'occupation sur le logement.

### **Situation du propriétaire en fin de bail**

En fin de bail, le propriétaire bailleur récupère le bénéfice des travaux de réhabilitation sans indemnisation au preneur.

Il retrouve la libre gestion de son bien. Le maintien dans les lieux des locataires occupants ne peut lui être opposé, s'il ne l'a pas accepté par un nouveau contrat de location.

En cas de conflit avec un locataire qui resterait dans les lieux sans droit, c'est au preneur du bail à réhabilitation d'effectuer toutes les démarches nécessaires afin de faire cesser cette situation. C'est également le preneur du bail qui est redevable de l'indemnité d'occupation qui pourrait être due au propriétaire.

## **II - 2 - Le bail emphytéotique**

Bien que réglementé par le code rural, le bail emphytéotique peut néanmoins s'appliquer à tout immeuble quelle qu'en soit la destination.

Le bail emphytéotique est un bail de longue durée (de 18 ans à 99 ans) qui confère au preneur un droit réel susceptible d'être cédé, hypothéqué ou saisi.

### **Caractéristiques du bail emphytéotique**

- durée comprise entre 18 ans minimum et 99 ans maximum, article [L.451-1 du code rural](#) ;
- redevance (loyer) due par le preneur doit être modique. Ceci s'explique du fait qu'à l'issue du bail, le propriétaire a l'avantage de bénéficier des améliorations et constructions réalisées par le preneur durant le bail ;
- possibilité pour le preneur de pouvoir réaliser des travaux de construction, démolition, déplacement de murs ou cloisons, sans avoir à solliciter l'autorisation du bailleur ;
- liberté de cession pour le preneur (caractère essentiel réaffirmé à de nombreuses reprises par la Cour de cassation).

*Dans le cas où un immeuble insalubre ou en péril fait l'objet d'un bail emphytéotique, le preneur est tenu à toutes les obligations de travaux et de relogement rappelées pour le bail à réhabilitation*  
**(CSP: L.1331-28 II - CCH : L.511-2 II)**

## II - 3 - Vente avec rente viagère

Il est également possible pour le propriétaire de procéder à la vente de son bien moyennant le paiement d'une rente viagère.

Dans cette hypothèse, l'acheteur (ou débiteur rentier) sera tenu d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer le relogement des occupants (*II de l'art. L.1331-28 du CSP et II de l'art L.511-2 du CCH<sup>41</sup>*)

## III - COMMENT LE LOGEUR PEUT-IL FAIRE VALOIR SES DROITS ?

### EN CAS D'INTERDICTION DEFINITIVE D'HABITER

Une disposition spécifique est prévue en matière d'insalubrité :

#### *CSP : L.1331-28-2*

*« (...) III. - Si, à l'expiration du délai imparti par l'arrêté pour le départ des occupants, les locaux ne sont pas libérés, faute pour le propriétaire ou l'exploitant qui a satisfait à l'obligation de présenter l'offre de relogement prévue par le II de l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le préfet peut exercer cette action aux frais du propriétaire ».*

Lorsque les locaux ne sont pas libérés à l'expiration du délai imparti par l'arrêté, il appartient au logeur de poursuivre l'expulsion des occupants devant le tribunal d'instance. Cette action n'est possible que dans le cas où le logeur a explicitement proposé un relogement dans les conditions requises (CCH : L.521-3-1), relogement non accepté par l'occupant.

A défaut pour le propriétaire d'avoir engagé cette action, le préfet peut l'engager aux frais de celui-ci.

Aucune disposition spécifique n'est prévue en matière de péril, mais la même procédure est ouverte au propriétaire dans les mêmes conditions.

A défaut pour le propriétaire d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion des occupants, le maire pourrait y pourvoir par **action oblique**.<sup>42</sup>

### EN CAS D'INTERDICTION TEMPORAIRE D'HABITER

De la même manière, le propriétaire qui a proposé un hébergement décent à l'occupant d'un logement frappé d'une interdiction temporaire d'habiter, ou pour pendant le temps d'exécution des travaux, hébergement refusé sans motif par l'occupant, peut saisir le juge d'instance pour faire libérer le logement, soit par demande d'expulsion des occupants, soit le cas échéant pour une libération temporaire.

Les textes ne précisent pas, dans cette hypothèse, que, faute pour le propriétaire d'avoir engagé cette action, le préfet puisse l'engager aux frais de celui-ci.

*En matière de péril les mêmes mécanismes sont applicables : le logeur peut demander au juge s'instance la libération des locaux, suite au refus de l'occupant de l'hébergement ou du relogement proposé si celui-ci répond à ses besoins et possibilités.*

#### **Les principales difficultés rencontrées par le propriétaire ou l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement ou de relogement :**

- refus de l'occupant d'accepter toute offre de relogement et sa résistance à libérer le logement frappé d'une interdiction d'habiter ;
- refus de l'occupant d'accepter tout hébergement temporaire, ce qui peut bloquer les travaux ;

---

<sup>42</sup> L'action oblique est une voie de droit qui permet à un créancier d'exercer, au nom de son débiteur, les droits et actions de celui-ci, lorsque le débiteur, refuse ou néglige de les exercer (CC : art.1166)

- refus de réintégrer le logement d'origine après avoir accepté un hébergement temporaire.

### III - 1 - Personnes ayant qualité et intérêt à agir

En premier lieu, c'est le propriétaire (ou l'exploitant) qui a qualité pour solliciter du tribunal d'instance l'expulsion de l'occupant refusant de libérer le logement.

Il est également possible que le syndicat des copropriétaires puisse agir en demande d'expulsion quand l'immeuble dans son ensemble fait l'objet d'un arrêté d'interdiction d'habiter et qu'un copropriétaire ne fait pas diligence pour faire libérer le logement occupé (**action oblique**).

### III - 2 - Conditions préalables

L'expulsion ne sera ordonnée par le juge, en référé ou par jugement, que si ce dernier a pu vérifier qu'une offre de relogement correspondant aux besoins et possibilités a bien été faite à l'occupant qui a refusé cette proposition, sérieuse et effective.

A défaut, le juge rejettera la demande d'expulsion mais pourra condamner le demandeur à procéder immédiatement au relogement de l'occupant (à condition que ceci lui ait été demandé).

#### CCH : III du L.521-2

« (...) III - Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L.521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait ».

**Cet article rappelle que les occupants restés dans des lieux interdits à l'habitation, faute d'offre de relogement, sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait.**

### III - 3 - Procédures

#### III - 3 - 1 - Expulsion de l'occupant refusant de libérer le logement frappé d'interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter :

La demande d'expulsion de l'occupant récalcitrant est faite par voie d'assignation devant le président du tribunal d'instance statuant en référé ou par assignation au fond devant le juge d'instance.

L'assignation devra mentionner les points suivants :

- titre d'occupation ou absence de titre d'occupation de la personne à expulser.
- date et contenu de la décision administrative.
- preuve de l'effectivité de la proposition de d'hébergement ou de relogement étant rappelé que les simples démarches et recherches d'hébergement ou de relogement sont considérées comme insuffisantes par la jurisprudence.
- preuve du refus de l'occupant d'accepter l'hébergement ou le relogement.

Si le juge constate la réalité des faits présentés par le demandeur, il rend une ordonnance immédiatement exécutoire, ou un jugement.

Dans le cas contraire, il refuse l'expulsion.

#### CA Paris : 5.11.03

Le refus de l'occupant d'accepter le relogement qui lui est proposé n'entraîne pas systématiquement son expulsion. En l'espèce les bailleurs ont été déboutés de leur demande d'expulsion, au motif que les relogements effectifs qu'ils proposaient à l'occupant ne correspondaient nullement aux besoins de ce dernier.

L'ordonnance prononçant l'expulsion (ou le jugement) est généralement signifiée par l'huissier de justice en même temps que le commandement de quitter les lieux. A l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement, l'expulsion effective peut intervenir. La trêve hivernale n'est pas applicable lorsque l'expulsion intervient parce que la famille a refusé une offre de relogement acceptable (CCH : L.613-3).

## REMARQUES

*Lorsque le refus d'accepter l'hébergement ou le relogement émane d'occupants ayant le statut d'hébergé (logement mis à disposition gratuitement par un propriétaire ou par un gestionnaire / CHRS) ou encore lorsqu'il s'agit de logements foyers, la procédure d'expulsion doit être engagée de la même manière.*

### Cas particulier des squatters

Il s'agit ici des personnes n'ayant jamais bénéficié d'un quelconque titre d'occupation et entrées par voie de fait dans le logement.

La première difficulté réside pour le propriétaire, l'exploitant ou la collectivité publique, à identifier l'identité de la personne à expulser. En effet, devant les juridictions civiles on ne peut assigner une personne non dénommée.

*A cette fin, une « requête aux fins de constat » peut être présentée au juge des référés (président du tribunal d'instance) afin d'obtenir une ordonnance désignant un huissier avec mission de se rendre sur les lieux occupés (éventuellement avec l'assistance du commissaire de police) pour relever l'identité des occupants. Cependant l'huissier n'a aucun moyen de vérifier l'exactitude des informations données par les occupants sur leur identité.*

*Si l'identité des squatters ne peut être établie (par exemple, du fait du refus des occupants de décliner leur identité ou du fait de la mobilité permanente des occupants) il sera possible de faire délivrer l'assignation aux fins d'expulsion au parquet.*

*Le juge pourra prononcer une « expulsion globale » visant tous les occupants sans les nommer.*

*Puis si l'expulsion doit être poursuivie à l'encontre de personnes non dénommées, le commandement d'avoir à libérer les locaux pourra être remis au parquet à toutes fins utiles.*

*L'expulsion ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 2 mois suivant le commandement. Ce délai peut être réduit ou supprimé par le juge, pour les personnes entrées par voie de fait.*

La trêve hivernale ne s'applique pas lorsque les personnes dont l'expulsion est demandée sont entrées dans les locaux par voie de fait ([CCH : L 613-3 alinéa 2](#)).

### Effectivité de l'expulsion

Si malgré l'ordonnance d'expulsion et après le commandement de quitter les lieux l'occupant ne les libère pas, l'huissier se présente au domicile pour exécuter la décision de justice.

Si l'occupant accepte de libérer les lieux, l'huissier dresse un procès-verbal d'expulsion, signé par toutes les personnes présentes.

Si l'occupant est absent, ou refuse l'expulsion, l'huissier dresse un procès verbal de difficultés. Dans ce cas l'expulsion ne pourra intervenir qu'avec le concours de la force publique accordé par le préfet.

L'huissier de justice adresse une réquisition au préfet contenant une copie du titre exécutoire ainsi que l'exposé des diligences accomplies et des difficultés d'exécution. L'administration dispose d'un délai de deux mois pour répondre.

L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.

Tout refus doit être motivé; cependant le silence gardé pendant deux mois vaut refus.

Le délai de réflexion accordé au préfet est mis à profit pour examiner l'opportunité d'une aide au relogement si cela n'a pas été fait dans les phases antérieures.

### III - 3 - 2 - Procédures pour mettre un terme à l'obligation d'hébergement provisoire

Dans cette hypothèse l'occupant après avoir accepté un hébergement temporaire, refuse de réintégrer son logement d'origine.

La procédure est différente selon que le local d'hébergement provisoire appartient au débiteur de l'obligation d'hébergement temporaire, ou à un tiers.

### Hébergement temporaire dans un logement appartenant au logeur

Le bail reprend son cours (et bénéficie d'une prorogation de durée) dès la notification de l'arrêté de mainlevée et les loyers sont dus automatiquement à compter du premier jour du mois suivant cette notification ([CCH : I du L.521-2](#))

Le logeur peut, en complément de la notification de l'arrêté de main levée, adresser à l'occupant une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure :

- de réintégrer le logement initial suite à la notification de la mainlevée de l'arrêté,
- et de reprendre le paiement du loyer.

Si l'occupant ne réintègre pas le premier logement, le logeur peut saisir soit le président du tribunal d'instance statuant en référé, soit le juge du tribunal d'instance, aux fins d'obtenir, d'une part son expulsion immédiate ainsi qu'une indemnité d'occupation jusqu'à libération effective des lieux et, d'autre part, la résiliation du bail ou du contrat d'occupation du logement d'origine du fait du refus de l'occupant à le réintégrer.

#### CA Paris : 12.9.06

*Est tenu au paiement des loyers dus suite à la levée d'un arrêté de péril, le locataire qui, après avoir été hébergé par son propriétaire suite à cet arrêté, n'a pas réintégré son logement suite à la levée de l'arrêté de péril dont le locataire avait eu connaissance, l'affichage de cet arrêté valant notification, ayant été régulièrement effectué. Est expulsé du logement mis à sa disposition par le propriétaire dans un autre logement du même immeuble dans lequel celui-ci demeure, sans droit ni titre, et est redevable d'une indemnité d'occupation, suite au non paiement de loyers alors qu'il était tenu de réintégrer son logement.*

Dès signification de l'ordonnance ou du jugement autorisant l'expulsion, l'occupant perd tous ses droits, tant sur le lieu d'hébergement que sur le logement initial.

#### **Hébergement temporaire dans un logement appartenant à un tiers**

Les conséquences de la main levée de l'arrêté sont les mêmes, le bail du logement d'origine reprend son cours avec prorogation de sa durée et les loyers sont dus automatiquement à compter du premier jour du mois suivant cette notification. La notification de l'arrêté de mainlevée ou son affichage prennent automatiquement leurs effets au premier jour du mois qui suit cet acte.

Cependant, dès l'intervention de la décision administrative de mainlevée mettant fin à l'interdiction provisoire d'habiter, le logeur peut mettre en demeure l'occupant de réintégrer les lieux. Il a également intérêt à informer le propriétaire ou l'exploitant du local qui a permis l'hébergement de l'occupant.

A compter de la notification de la mainlevée, le logeur n'est plus tenu à l'obligation d'hébergement et aux conséquences de celle-ci (et donc à la prise en charge des éventuels loyers). Les conséquences de cette notification seront d'autant plus claires que la convention aura prévu expressément la cause de cet hébergement provisoire (à savoir la réalisation des travaux prescrits) et son échéance fixée au plus tôt au premier jour du mois suivant la notification de la levée de l'interdiction d'habiter.

En cas de double convention ou de convention tripartite, le logeur doit saisir soit le président du tribunal d'instance statuant en référé, soit le juge du tribunal d'instance au fond, pour demander l'expulsion de l'hébergé et le règlement d'une indemnité d'occupation jusqu'à libération effective des lieux. En cas de défaillance du logeur à exercer cette action, le propriétaire ou l'exploitant de l'hébergement provisoire devra y procéder pour obtenir du juge l'expulsion *du logeur et de tout occupant de son chef : **il peut, notamment, agir par action oblique.***

En cas d'inexécution de l'ordonnance ou du jugement d'expulsion par l'hébergé, ou par le logeur, la procédure d'expulsion devra être poursuivie et une demande de concours de la force publique être présentée au préfet, étant rappelé que la trêve hivernale ne s'applique pas dans ce cas, puisque la personne qui était hébergée a eu la possibilité de réintégrer son logement initial et l'a refusée.

#### **REMARQUES**

*Le propriétaire du bien sur lequel la mainlevée est intervenue dispose d'un moyen de pression pour inciter l'occupant, relogé temporairement, à réintégrer le logement initial : le loyer du logement initial devient en effet à nouveau exigible de la part de l'occupant le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la notification de l'arrêté de mainlevée. (voir arrêt précité de la CA de Paris)*

*Le non-paiement du loyer accompagné de la non réintégration dans le logement font que l'occupant ne pourra bénéficier des délais de trois mois à trois ans sur le fondement du CCH (L 613-1) accordé par le juge de l'exécution, le juge d'instance ou le juge des référés, selon que la demande est formée avant ou après le commandement de quitter les lieux.*

## **IV - CONSEQUENCES DE L'INEXECUTION DES OBLIGATIONS DE RELOGEMENT OU D'HEBERGEMENT**

### **IV - 1 - Les conséquences civiles**

Vis-à-vis de la collectivité publique :

#### **CCH : L.521-3-2**

*« (...) IV. - Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.*

*V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.*

*VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.*

En cas de relogement définitif par une personne publique palliant la carence du propriétaire ou de l'exploitant, ce dernier est tenu de verser une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement égale à un an du loyer prévisionnel. Cette indemnité s'ajoute à l'indemnité égale à trois mois du nouveau loyer qu'il doit, en tout état de cause, verser à l'occupant pour l'indemniser de ses frais de réinstallation (CCH : IV du L.521-3-2).

#### **Vis-à-vis de l'occupant**

Il est essentiel que le débiteur de l'obligation de relogement réagisse rapidement dès l'intervention de l'arrêté portant interdiction d'habiter, soit en exécutant ses obligations de travaux et de relogement, soit en optant pour une des solutions alternatives. En effet, en cas d'accident ou de sinistre résultant de l'insalubrité de l'immeuble, du péril ou du danger de quelque sorte que ce soit, sa responsabilité quasi délictuelle (**CCiv : 1382 et 1383**) sera mise en cause pour le préjudice corporel et matériel des occupants victimes. Le montant des indemnisations souvent très important dans ces hypothèses viendra alors s'ajouter aux autres obligations. De plus, après l'intervention de l'arrêté, les compagnies d'assurance risquent fort de ne plus appliquer leur garantie. Dès lors, en sus du problème humain, les propriétaires devront mesurer le risque financier de l'inexécution de l'arrêté en toutes ses dispositions.

### **IV - 2 - Les conséquences pénales**

Un arsenal répressif de plus en plus conséquent existe pour réprimer les infractions relatives à l'habitat indigne.

Ainsi, aux infractions « classiques » résultant du code pénal s'ajoutent désormais les infractions prévues au CCH (L.521-4 notamment) et au CSP (L.1337-4 notamment).

***Il conviendra sur ce point de se reporter au guide pénal de l'habitat indigne qui traite exclusivement de cette question.***



# CHAPITRE IV

## PERSONNES BENEFICIAIRES DU DROIT A L'HEBERGEMENT OU AU RELOGEMENT

### CCH : L.521-1

*« Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale ».*

Les bénéficiaires du droit au relogement ou à l'hébergement provisoire doivent :

- justifier d'un droit d'occupation,
- occuper le local à usage d'habitation ou d'hébergement à titre de résidence principale.

### I - PRESENTATION DES DIFFERENTS DROITS D'OCCUPATION

Sont bénéficiaires du droit à hébergement provisoire ou au relogement définitif, les personnes pouvant justifier d'un des droits d'occupation suivants :

- un droit locatif sur logement loué vide, ou meublé (avec ou sans prestations secondaires) ;
- un droit d'hébergement ;
- un droit locatif en hôtel meublé ;
- un droit de propriété ou un droit réel tel que le droit d'usage ou d'usufruit (démembrements du droit de propriété) ;
- un droit d'occupant de bonne foi d'un local d'habitation ou d'hébergement.

#### **I - 1 - Droit locatif**

Remarques générales :

On distingue deux grandes catégories de logements locatifs selon que les locaux sont loués meublés ou non meublés :

##### **Pour les locaux vides**

Le droit de la location des locaux à usage d'habitation principale ou mixte professionnel et d'habitation se divise en de nombreux régimes différents selon les circonstances, les objectifs poursuivis et les catégories de locataires visées.

Les locations régies par la loi du 6.7.89 constituent aujourd'hui le régime de droit commun pour les locaux vides à usage d'habitation principale ou à usage mixte.

##### **Pour les locations meublées**

Le régime de location est défini dans le CCH sous les articles L.632-1 à L632-3 dès lors qu'il s'agit de la résidence principale du locataire.

**Les hôtels meublés font l'objet d'une présentation spécifique au point I - 4 ci-après.**

**Sont examinés ci-dessous :**

- les champs d'application respectifs de la loi du 6.7.89 et du régime de la location meublée du CCH ainsi que la durée des contrats et les conditions du congé du locataire ;
- les conséquences du bail verbal.

### **REMARQUES**

*Bénéficient des différentes protections du CCH et notamment des mesures d'hébergement et de relogement, les personnes qui occupent des locaux à usage mixte : location à usage d'habitation et professionnel ou commercial ou à usage de ferme, dès lors que la partie habitation constitue leur résidence principale.*

## **I - 1 - 1 - La loi du 6 juillet 1989**

### **Le champ d'application de la loi**

Les dispositions de la loi du 6.7.89 sont d'ordre public.

Elles s'appliquent aux locations vides de locaux neufs ou anciens :

- à usage d'habitation principale,
- à usage mixte professionnel et d'habitation principale, (exemple : profession libérale qui réunit dans un même local son logement d'habitation principale et son cabinet professionnel), ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur.

Elle ne s'applique pas aux :

- locaux meublés ;
- logements-foyers ;
- logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi,
- locations à caractère saisonnier <sup>43</sup>.

Toutefois, les bailleurs de ces différentes catégories de logement sont tenus à l'obligation de remettre un logement décent (*loi du 6.7.89 : art.6 et 20-1*).

Cependant, les locations consenties aux saisonniers agricoles et les logements foyers sont soumis à des normes spécifiques.

En outre, sont exclus du régime de la loi du 6.7.89, les baux portant sur les immeubles ruraux, les locaux commerciaux et les locaux professionnels.

Les locations soumises, par ailleurs, à un régime spécifique sont partiellement soumises aux dispositions de la loi du 6.7.89 :

- les locations HLM (*art.40 1*) ;
- les locations à loyer taxé (*art.40 II*) ;
- les locations à loyer plafonné (*art.40 IV et VI*) ;
- les locations à loyer conventionné (*art.40 III et VI*) ;
- les locations consenties à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales (*art.40 V*).

### **La durée du contrat**

La durée du contrat varie suivant la nature du bailleur. Le bailleur personne physique, doit proposer un contrat de trois ans minimum. Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou lorsque le logement est en indivision, la durée du contrat est également de trois ans minimum. Lorsque le bailleur est une personne morale, le contrat de location est de six ans minimum (*loi du 6.7.89 : art. 11 et 13*).

### **Le congé du locataire**

Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment.

Le congé doit être donné avec un délai de préavis de trois mois. Toutefois, en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, le

---

<sup>43</sup> Sur la réglementation applicable aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction : voir ..... ; dans les annexes.

délaï est réduit à un mois. Le délaï est également réduit à un mois en faveur des locataires âgés de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile et des locataires bénéficiaires du revenu minimum d'insertion.

Le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délaï de préavis sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire, en accord avec le bailleur (loi du 6.7. 89 : *art. 12, art. 15;*).

### I - 1 - 2 - Régime réglementé de la location meublée (*CCH : L.632.1*)

La location meublée n'est pas soumise à la loi du 6 juillet 1989, sauf à ses dispositions concernant la décente du logement et l'obligation de fournir au locataire un dossier de diagnostic technique (*loi du 6.7.89 : art.2 al. 2*). Elle est soumise à une réglementation minimum spécifique.

En application de ces dispositions toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an, dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'Etat portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.

#### La durée du contrat

La durée du bail est d'un an. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite est inapplicable (cette mesure est entrée en vigueur à compter du 28 juillet 2005).

#### Le congé du locataire

Le locataire peut résilier son contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois.

### I - 1 - 3 - Le bail verbal

La loi du 6.7.89 exige l'établissement d'un contrat écrit. Néanmoins, l'absence d'écrit n'implique pas absence de bail lequel sera qualifié de bail verbal (*Cass. Civ. : 29.4.02*).

Le régime de la location meublée (*CCH : L.632.1*) comporte la même exigence. Le bail doit être établi par écrit. De même, en l'absence d'écrit le bail sera qualifié de bail verbal.

Lorsque le bail verbal a reçu un commencement d'exécution, la jurisprudence considère que l'existence du bail verbal peut être rapportée par tout moyen de preuves, telles que des quittances, justificatifs de paiement, attestations de témoins, reçus, perception d'allocations logement (*CCiv : 1715*).

Pour les locations soumises à la loi du 6.7.89, le contenu du contrat est très précisément défini et comprend des mentions obligatoires et d'autres facultatives. Lorsque la preuve de l'existence du bail est rapportée les parties seront soumises en tous points aux dispositions obligatoires.

Ainsi la durée du contrat sera de plein droit celle prévue par la loi, soit trois ou six ans selon le statut du bailleur. Le bail verbal ne permet pas, par définition, l'application des dispositions facultatives que l'on peut insérer dans un bail écrit : la clause pénale, la clause résolutoire, la clause d'indexation des loyers.

En location vide, comme en location meublée, il est cependant essentiel d'établir un bail écrit : cela évitera au locataire d'avoir à rapporter l'existence d'un bail dans une procédure judiciaire et permettra au bailleur d'appliquer les clauses autrement facultatives.

#### REMARQUES

*Qu'il s'agisse d'un bail verbal ou écrit, lorsqu'un bailleur refuse de remettre les quittances de loyer, il convient d'inviter le locataire à régler le montant du loyer par mandat cash faisant clairement apparaître le bénéficiaire du mandat et l'objet du règlement. Il est aussi possible de procéder par virement bancaire. A défaut de trace écrite du paiement des loyers, la preuve de l'occupation de bonne foi sera particulièrement délicate à rapporter devant les tribunaux, même si elle peut être faite par tous moyens.*

## I - 2 - Droit de l'hébergement<sup>44</sup>

### I - 2 - 1- Distinction entre location et hébergement

La location et l'hébergement sont les deux principaux modes d'occupation d'un logement appartenant à autrui. Ils ont pour point commun la mise à disposition temporaire d'un bien au profit d'une personne et sont tous deux régis par le **code civil** :

- pour le contrat de bail, les articles 1708 à 1762,
- pour le contrat d'hébergement, les articles 1874 à 1891.

Ces deux modes d'occupation diffèrent fondamentalement car la location suppose le paiement d'un loyer alors que l'hébergement est gratuit.

Le caractère gratuit de l'hébergement n'exclut cependant pas la possibilité de demander à l'hébergé de supporter le paiement des charges mais un loyer, même faible, suppose l'existence d'un bail (Cass. soc. : 31.1.58).

C'est ainsi que le bénéficiaire d'un prêt d'appartement, s'il ne doit ni loyer, ni indemnité d'occupation, peut être tenu de rembourser, au prêteur / logeur, sa part de taxes ou de consommations diverses (gaz, électricité, par exemple). Ces versements dus par l'emprunteur / hébergé, exclusifs d'une véritable rémunération, ne sauraient le faire confondre avec un locataire.

En tout état de cause, ce sont ces remboursements qui, en l'absence de convention écrite, permettront à l'occupant de justifier de son titre d'occupation.

Alors que l'on distingue plusieurs régimes juridiques de location, le statut de "l'hébergement" est unique même s'il s'exerce au travers de dispositifs différents.

### I - 2 - 2- Le régime de l'hébergement (CCiv : art. 1874 à 1891)

Le régime de l'hébergement est issu des règles du code civil et plus précisément des règles du prêt à usage ou commodat. Il consiste à prêter gratuitement un logement à une personne en lui permettant de l'utiliser, à charge pour celle-ci de le rendre après s'en être servi.

Il se caractérise, comme on l'a vu, par la gratuité du droit d'usage. Par définition, l'hébergé ne rémunère pas le droit d'usage, ce qui n'exclut pas de pouvoir demander le remboursement de charges (frais d'entretien, eau, électricité, impôt...) (CA Paris : 2 juin 1964 / Cass. Soc. : 16.1.53).

Le prêteur doit établir avec le bénéficiaire un contrat de prêt précisant les engagements de chacune des parties.

La preuve du titre d'occupation résultera de la convention d'hébergement ainsi que des justificatifs établissant le règlement de la redevance correspondant aux prestations.

Ce mode d'occupation est largement utilisé par les associations d'insertion.

On peut distinguer plusieurs types d'offres d'hébergement :

#### **L'hébergement d'urgence**

L'hébergement d'urgence constitue le premier stade de l'intervention publique : l'objectif est d'offrir un accueil immédiat et "inconditionnel" des personnes.

L'hébergement en hôtel n'est pas considéré comme de l'hébergement d'urgence<sup>45</sup>. Il peut cependant constituer l'ultime recours pour héberger des personnes en urgence particulièrement durant la période hivernale.

#### **L'hébergement d'insertion dans les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)**

Cet hébergement, outre le gîte et le couvert, prend le relais de l'accueil d'urgence. Il se caractérise par un accueil dans la durée et la sélectivité des publics accueillis autour d'un projet d'insertion sociale.

<sup>44</sup> Voir aussi note du Pôle sur site Internet

<sup>45</sup> Sauf s'il est pris en charge et assuré par un organisme financé au titre de l'urgence.

### **L'accueil des demandeurs d'asile (centres d'accueil pour demandeurs d'asile - CADA)**

Les CADA ont pour mission d'assurer l'accueil, l'hébergement ainsi que l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile (code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : CASF<sup>46</sup> : L.742-1, L.312-1)

### **I - 3 - Les logements foyers**

Ce statut s'applique principalement aux **résidences sociales** (CCH : L.353-1 et suivants et R.353-165 à R.353-165-12) qui sont des logements et non des établissements d'hébergement, ou des ERP.

Il peut également concerner des foyers de jeunes travailleurs ou de travailleurs migrants qui n'ont pas encore été transformés en résidences sociales ainsi que les logements foyers de personnes âgées, conventionnés, ou non, à l'APL.

Les logements foyers, « résidences sociales », sont conventionnés et ouvrent droit à l'APL. Le résident s'acquitte d'une redevance qui comprend le loyer, les charges et les prestations supplémentaires fournies par le bailleur.

Créés en 1994, les résidences sociales offrent une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Mais elles ont également vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc.

La « maison relais » ou « pension de famille » constitue une forme de résidence sociale (même financement en aide à la pierre et même statut) conventionnée à l'APL, faisant l'objet d'un agrément préfectoral pour en assurer la gestion locative; la spécificité de cet établissement est d'offrir un habitat durable sans limite de durée, dans un cadre collectif.

En tant que catégorie de logements-foyers, les résidences sociales sont assujetties aux dispositions relatives à la protection des personnes logées en logement-foyer (CCH : L.633-1 à L.633-5 et R.633-1 et suivants / décret du 23.11.07). Cette législation prévoit, notamment, l'établissement d'un contrat écrit comportant des clauses obligatoires.

#### **La durée du contrat**

Le résident doit avoir un titre d'occupation écrit dont les modalités sont précisées dans la convention conclue avec l'Etat. Le contrat d'occupation est conclu pour un mois renouvelable tacitement à la seule volonté du résident.

Ce contrat a été jugé comme étant « sui-generis » c'est-à-dire spécifique.

#### **Le congé du résident**

Le résident peut mettre fin à tout moment à son contrat par écrit et avec un délai de préavis de huit jours.

### **I - 4 - Les droits d'occupation dans les hôtels meublés<sup>47</sup>**

Le droit des occupants des hôtels meublés a été mis en place par la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions et consolidé par la loi du 20 janvier 2005 de cohésion sociale. Il est aujourd'hui commun à celui des occupants de logement meublé, en application des articles L.632-1 à L.632-2 du CCH.

On ne mentionnera que quelques éléments particuliers.

#### **CCH : L.632-1**

*« Toute personne qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, bénéficie d'un contrat établi par écrit d'une durée d'un an dès lors que le logement loué constitue sa résidence principale. A l'expiration de ce contrat, le bail est tacitement reconduit pour un an sous réserve des dispositions suivantes (...).*

<sup>46</sup> Code de l'action sociale et de la famille

<sup>47</sup> Voir aussi les différentes fiches du Pôle sur le site Internet concernant les hôtels meublés et le droit des occupants

*Le bailleur qui souhaite, à l'expiration du contrat, en modifier les conditions doit informer le locataire avec un préavis de trois mois. Si le locataire accepte les nouvelles conditions, le contrat est renouvelé pour un an.*

*Le bailleur qui ne souhaite pas renouveler le contrat doit informer le locataire en respectant le même préavis et motiver son refus de renouvellement du bail soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.*

*« Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation d'activité est prévue, le contrat peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justificatifs.*

*Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an ».*

*Le locataire peut résilier le contrat à tout moment sous réserve du respect d'un préavis d'un mois ».*

### **CCH : L.632-2**

*« Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat mentionné à l'article L.632-1 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en œuvre des procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des locataires titulaires desdits contrats. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L.314-1 et L.314-2 du code de l'urbanisme ».*

Les modifications apportées par la loi de cohésion sociale du 20 janvier 2005 ne portent que sur les points suivants, figurant à l'art L.632-1 :

- l'occupant « bénéficie » d'un bail écrit dès lors qu'il a établi sa résidence principale dans l'hôtel, libellé qui remplace la mention « a droit à l'établissement d'un contrat écrit », ce qui renforce la présomption de l'existence d'un bail, sachant que peu d'hôteliers respectent cette obligation, également ignorée des occupants,
- le délai de préavis du congé par l'exploitant est porté à 3 mois (« l'usage » n'étant souvent que de un mois),
- les motifs du congé par le logeur sont précisés : reprise ou vente, motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une de ses obligations.

## **I - 4 -1 - Droit au bail**

### **Etablissement d'un bail écrit d'une durée minimum**

L'occupant d'un hôtel meublé bénéficie d'un bail écrit d'une durée d'un an minimum comme tout occupant d'une location meublée dès lors qu'il s'agit de sa résidence principale, (hors étudiants).

Néanmoins, la jurisprudence n'exige pas que le bail soit écrit pour appliquer les dispositions des articles sus mentionnés. Cela s'explique aisément du fait que l'absence de bail écrit résulte souvent soit du refus soit de l'omission du logeur, surtout en hôtel meublé, de l'établir. Dès lors, l'absence de bail ne peut être imputable au locataire qui doit donc bénéficier des protections des articles **L.631-1 et L 632-2 du CCH** (*CA Aix en Provence : 8.6.05 ; CA Aix en Provence : 27.9.06*)

La preuve de l'existence d'un bail résulte du contrat de bail écrit, s'il existe, mais bien plus souvent des quittances de loyer et/ou des preuves de paiement du loyer permettant de reconnaître un bail verbal. (*voir : 1-1-3 ci-dessus : le bail verbal*)

### **Cessation d'activité**

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cession d'activité est prévue, le contrat de location peut être d'une durée inférieure à un an et doit mentionner les raisons et événements justifiant cette durée réduite.

Toutefois, si le bail commercial est renouvelé ou si l'activité est poursuivie, la durée du contrat est portée à un an.

Lorsque l'exploitant du fonds doit cesser son activité pour quelque motif que ce soit, cette cessation d'activité ne peut intervenir avant l'expiration des baux en cours de validité ou avant le relogement des locataires titulaires des dits baux. Ainsi, l'exploitant qui doit cesser son activité avant l'échéance du bail de son locataire, doit procéder au relogement de celui-ci.

En revanche, si l'immeuble garde sa destination d'hôtel meublé, le bail se poursuit avec le nouvel acquéreur dès lors qu'il y a changement de bailleur ou que le propriétaire des murs assure cette exploitation.

Si la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de la personne publique à l'initiative de l'opération ou de son l'opérateur (**code de l'urbanisme : L.314-1 et L.314-2**) sauf cas de force majeure ou de procédure de redressement judiciaire.

**CA Aix en Provence : 21.1.03:**

En l'espèce, bien que le bail commercial liant la ville à l'exploitant de l'hôtel meublé ait été résilié, la ville en tant qu'opérateur a été condamnée à reloger tous les locataires de cet hôtel.

**CA Aix en Provence : 21.5.08 :**

Dans le même sens : le relogement des occupants d'un hôtel meublé exproprié dans le cadre d'une ZAC incombait à la ville et à son aménageur, nonobstant le fait que la propriétaire de l'hôtel avait omis de préciser que l'hôtel était occupé et n'avoir pas elle-même demandé l'expulsion des occupants.

**Application aux baux en cours des dispositions nouvelles de l'article L 632-1**

En principe, en matière contractuelle, la loi ne dispose que pour l'avenir, sauf mentions particulières. Aucune disposition n'étant prévue pour traiter la situation des baux en cours, ce nouveau régime ne devrait concerner que les nouvelles locations conclues à compter de l'entrée en vigueur de la loi, soit le 20.1.05 (lendemain de la date de la publication au journal officiel de la loi de cohésion sociale).

Cependant les règles nouvelles de l'art L.632-1 du CCH pourraient s'appliquer à partir de la tacite reconduction du bail en cours ou à compter de son renouvellement ; la tacite reconduction ne constitue pas la continuation du bail initial, mais s'analyse, en jurisprudence, comme un nouveau contrat.

Dès lors, le contrat reconduit serait soumis aux nouvelles dispositions, plus protectrices des droits des occupants, en matière de congés.

**Date de validité du congé délivré par le bailleur**

Bon nombre de ces hôtels sont occupés par des personnes entrées avant la loi du 20.1.05 dans l'hôtel meublé, et sont donc dépourvues de contrats écrits. Se pose dès lors la question de la date anniversaire du bail qui sera la date de validité du congé<sup>48</sup>.

Une Cour d'appel (**CA Aix : 7.9.06**) a tranché sur ce point et indiqué que l'exploitant d'un hôtel meublé :

*« devait à ses locataires s'il ne les relogeait pas, de rechercher la date d'entrée dans les lieux de chacun d'entre eux, ainsi que l'échéance annuelle de leur contrat pour pouvoir, alors seulement et trois mois avant celle-ci leur délivrer congé. ».*

*Pour tourner cette difficulté, dans cette même affaire, le juge rappelle « qu'il est constant qu'un congé donné prématurément reste valable pour la première date utile ... à la date de la première issue annuelle succédant de plus de trois mois au congé en cause »*

**I - 4 - 2 - Hypothèses du droit à l'hébergement ou au relogement des locataires d'hôtels meublés :**

Les locataires d'hôtels meublés bénéficient dans de très nombreuses hypothèses du droit à l'hébergement ou au relogement ce qui s'explique aisément au vu de l'état de délabrement de bon nombre de ces hôtels.

<sup>48</sup> Voir note Jurisprudence du pôle /meublés

Ainsi, ils bénéficient non seulement d'un droit au relogement en application de l'article [L.632-2 du CCH](#) ci-dessus reproduit en cas de cessation d'activité, **mais du droit à hébergement ou au relogement résultant d'arrêtés d'insalubrité ou de péril, ou en cas d'interdiction d'habiter prise par le maire en application de l'article L.123-3 du CCH (protection contre les risques d'incendie ou de panique dans les établissements recevant du public).**

En vertu de l'article L.123-3 du CCH, l'arrêté municipal de fermeture pour cause d'insécurité rendu à la suite d'un avis de la commission de sécurité emporte l'obligation pour le logeur de reloger ses locataires.

**Beaucoup d'hôteliers demandent, en effet, l'expulsion de leurs occupants pour réaliser les travaux de sécurité prescrits, arguant qu'ils ne peuvent les réaliser « à cause du refus des occupants de quitter les lieux ». Or, ce motif d'expulsion est irrecevable sans relogement :**

**CCH :III du L.521-2**

*« Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L.521-3-2. Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L.521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait ».*

Il a été effectivement jugé qu'une interdiction définitive d'habiter (suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité), ou une fermeture administrative d'un hôtel meublé pour raisons de sécurité, ne pouvaient justifier le congé et la demande d'expulsion des occupants - comme cela se pratique encore trop souvent - et que l'exploitant était tenu au relogement.

**Ordonnance référé- TI Paris XI\* : 3.07.06**

Suite à la fermeture de son hôtel meublé pour non respect des conditions de sécurité, condamnation de l'exploitant à proposer un relogement aux occupants, sous astreinte, et rappel que les contrats étaient suspendus jusqu'à réalisation des travaux; refus de faire droit à la demande d'expulsion.

**Ordonnance référé-TI Paris XX : 29.2.08**

Dans le même sens, est condamné l'exploitant d'un hôtel meublé tenu d'exécuter les travaux précisés, sous astreinte de 50 € par jour et par occupant à compter du 10<sup>ème</sup> jour suivant, à assurer l'hébergement décent et provisoire des occupants pendant la durée des travaux, ainsi qu'à la suspension des loyers dus.

Confirmation par la **Cour d'appel de Paris (civ 14 : 17.9.08)** par un arrêt tout particulièrement motivé et explicite.

Les dispositions protectrices du III de l'article L.521-3-1 s'appliquent donc pleinement aux occupants des hôtels meublés comme aux autres locataires..

**Le débiteur de l'obligation d'hébergement ou de relogement**

- L'exploitant :

Si le bail commercial en vertu duquel l'hôtel meublé est exploité, n'est pas résilié et que l'exploitant est toujours titulaire de ce bail commercial, c'est d'abord l'exploitant qui est débiteur de l'obligation de relogement (**CA Aix en Provence : 8.6.05**) en application des articles L.521-1 et suivants du CCH.

- Le reprenneur :

Si le bail commercial a été résilié, mais que l'immeuble a gardé sa destination d'hôtel meublé, c'est le reprenneur du fonds d'hôtel meublé.

- Le propriétaire des murs :

Jusqu'au 10 janvier 2007, les propriétaires des murs n'étaient tenus à aucune obligation de relogement ou d'hébergement et la charge reposait sur le seul exploitant.

Cependant, en a jugé en sens contraire la Cour d'appel de Paris (**CA Paris : 26.9.07**) s'agissant d'un hôtel meublé sous arrêté de péril puis déclaré insalubre à titre irréparable :

*« l'obligation de relogement invoquée par les intimés incombe indifféremment au propriétaire ou à l'exploitant... » « que l'établissement de quittances de loyer par la SARL, exploitante du fonds de commerce considéré, n'exclut en rien l'obligation de relogement qui pèse sur le propriétaire des lieux » « que la mairie de St Denis ayant sollicité en vain la SARL pour qu'elle assure le relogement des intimées, ces dernières étaient fondées à saisir la SCI propriétaire aux mêmes fins » « Que le fait que la mairie de St Denis ait pu par application de l'art L.521-3-2 du CCH assurer l'hébergement provisoire des intimées ne dispense nullement la SCI propriétaire de répondre à son obligation de relogement définitif de ces dernières ».*

Depuis [l'ordonnance du 11 janvier 2007](#), relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant des mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, le propriétaire des murs et l'exploitant sont solidairement tenus aux obligations d'hébergement et de relogement, liées à un arrêté de péril, à des prescriptions de sécurité prises sur le fondement de l'article L. 123-3 du CCH ou à un arrêté d'insalubrité dès lors que la mesure de police aura été notifiée au propriétaire des murs et à l'exploitant.

En effet, aux termes de [l'article L.541-3 du CCH](#), le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus à compter de la notification qui leur a été faite de l'arrêté par l'autorité administrative.

Ces dispositions sont applicables y compris si le propriétaire des murs résilie, ou ne renouvelle pas, le bail commercial de l'exploitant de l'hôtel meublé, suite à la notification qui lui est faite d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou de mesures de sécurité spécifiques aux établissements recevant du public, faculté qui lui est ouverte par [l'article L. 145-17 du code de commerce](#).

Aussi, dans de tels cas, si l'Etat ou la commune ont relogé des occupants d'hôtels meublés, suite à la carence de l'exploitant, ou à la disparition de celui-ci, l'Etat ou la commune peuvent se retourner contre le propriétaire des murs pour recouvrer la créance due.

### **La nécessité de prouver la résidence principale du locataire d'hôtel meublé**

Pour que l'occupant d'hôtel meublé puisse se prévaloir de son droit au relogement ou à l'hébergement, il doit prouver son statut de locataire tel que résultant de [l'article L.632-1 du CCH](#) et donc établir que ce logement constitue sa résidence principale.

La preuve de la résidence principale est souvent plus complexe à établir pour un occupant d'hôtel meublé que pour les autres locataires.

La Cour de cassation ([Cass civ 3 : 20.9.06](#)) a rappelé qu'il appartenait au preneur de rapporter la preuve de ce que le logement loué (en l'espèce, meublé) était bien sa résidence principale<sup>49</sup>.

La jurisprudence a retenu à de nombreuses reprises différents éléments constituant un faisceau d'indices pour reconnaître la résidence principale des locataires d'hôtels meublés :

- quittances mensuelles rapportant la preuve de l'occupation sur une bonne partie de l'année ;
- documents administratifs adressés à l'occupant mentionnant l'adresse de l'hôtel meublé tels qu'avis d'imposition, notification de droits sociaux, etc... ;
- justificatifs de revenus mentionnant l'adresse de l'hôtel meublé, salaire, Assedic, ... ;
- perception d'allocations logement ;
- adresse mentionnée sur la carte nationale d'identité ou sur le titre de séjour.

La qualité de locataires ou, à tout le moins, d'occupants de bonne foi, a été reconnue aux occupants d'un hôtel meublé qui justifiaient y avoir leur résidence principale en ayant produit des documents administratifs officiels, notamment des avis d'imposition, des titres de séjour, des

---

<sup>49</sup> En sens inverse, la Cour d'appel de Paris ([CA civ. 14 : 17/09/08](#)) a jugé, que « la SARL l'H... faisant valoir que les intimés n'ont pas dans les locaux considérés leur résidence principale, c'est à elle de faire la preuve de cette affirmation et non aux intimés de faire la preuve contraire ».

certificats de scolarité, des titres de travail, de sécurité sociale et de retraite, mentionnant l'adresse .. ainsi que des quittances de loyer délivrés par l'exploitante. (CA Aix en Provence : 21.5.08)

Dans le même sens : CA de Paris (civ. 14 : 17.9.08) qui a relevé en l'espèce, que « *les intimés ....ont versé aux débats ont versé aux débats des pièces justifiant de leur résidence effective en France depuis plusieurs années dans l'hôtel considéré : titres de séjour, quittances de loyers, certificats de domicile, déclarations fiscales, attestations de la c, avis d'imposition, cartes de séjour, attestation0020, certificat médical, bulletin de pension, déclaration de revenus ...* »

## REMARQUES

**Le rôle des associations est essentiel en cette matière tant les locataires d'hôtels meublés se sentent encore à ce jour isolés et vulnérables vis-à-vis de l'exploitant du fonds.**

**L'accompagnement et le soutien d'une association s'avèrent particulièrement utiles pour faire rétablir le droit des occupants d'hôtels meublés.**

**En effet, l'ensemble de ces textes est encore peu ou pas appliqué par les exploitants et trop souvent méconnus par les instances judiciaires (magistrats, avocats).**

**Pourtant, les exploitants d'hôtels meublés devraient réagir rapidement en procédant à l'exécution de leur obligation hébergement ou de relogement.**

**Ces exploitants doivent être conscients que non seulement ils risquent des conséquences civiles et pécuniaires mais, également, pénales, puisque au vu de l'état de ces immeubles, ils encourent des sanctions pénales prévues, non seulement par l'article L.521-4 du CCH, mais également par le code pénal, telles que notamment, le risque causé à autrui, l'atteinte involontaire à l'intégrité de la personne ou l'atteinte à la dignité humaine.**

**Ces infractions sont réprimées par des peines de prison et d'amendes élevées ainsi que par des peines complémentaires spécifiques telles que la confiscation du fonds de commerce, l'interdiction d'exercer l'activité professionnelle ou sociale dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, l'interdiction d'exploiter, directement ou indirectement, les établissements ouverts au public ou utilisés par le public énumérés dans la décision de condamnation, d'y être employé à quelque titre que ce soit et d'y prendre ou d'y conserver une quelconque participation financière.**

## I - 5 - Droit de propriété et les droits réels conférant l'usage (CCiv : 578 et suivants)

### I - 5 - 1 - La propriété

Le propriétaire du logement frappé d'une mesure d'interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ne bénéficie pas d'un droit à hébergement ou relogement.

Cependant, si des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril lui ont été prescrits par arrêté, il peut contracter avec un tiers un bail à réhabilitation, un bail emphytéotique ou vendre en viager<sup>50</sup>, à charge pour ce preneur, non seulement d'exécuter les travaux prescrits mais aussi, le cas échéant, d'assurer l'hébergement du propriétaire. En effet, la loi permet ce transfert avec ses conséquences de droit (CSP : II du L.1331-28 ; CCH : II du L.511-2)

En particulier, le bail à réhabilitation peut, dans certaines situations, constituer une réponse intéressante au traitement des désordres affectant le logement d'un propriétaire occupant tout en prenant en compte ses besoins et attentes.

### I - 5 - 2 - L'usufruit

L'usufruit est un démembrement du droit de propriété au terme duquel l'usufruitier a le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété (le nu-propiétaire), mais a la charge d'en conserver la substance donc de l'entretenir (CCiv : 578).

L'usufruit est établi par la loi ou par convention (CCiv : 579).

Les droits et obligations respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire sont précisés par le code civil. L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien (CCiv : 605).

---

<sup>50</sup> voir ci-dessus le II du ch III

Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propiétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparation, d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est tenu.

Les grosses réparations sont celles des gros murs, des voûtes, poutres, couverture entière, digue, mur de soutènement et de clôture en entier (C: 606Civ). Cette liste est limitative, ce qui pourrait exclure tout droit au relogement provisoire si l'arrêté prescrivait des travaux autres que ceux prévus à cet article.

### **Droit de l'usufruitier occupant le logement**

L'usufruitier ne peut exiger du nu-propiétaire « de rebâtir ce qui est tombé de vétusté » ou « ce qui a été détruit par cas fortuit » (CCiv : 607) et « L'usufruit s'éteint : ..... - par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi » (CCiv : 607).

Ces dispositions posent la question de l'étendue des obligations de relogement dont peut bénéficier l'usufruitier vis à vis du nu-propiétaire si le logement occupé par l'usufruitier est frappé d'un arrêté emportant interdiction d'habiter.

Aucun jugement n'a encore permis d'éclaircir cette question. Néanmoins, compte tenu des protections spécifiques instaurées par le CCH, il semble que l'usufruitier doive bénéficier du droit à relogement par le nu-propiétaire.

### **Obligation de l'usufruitier donnant à bail le logement ou mettant gratuitement à disposition le logement**

L'usufruitier peut mettre en location le logement sur lequel il bénéficie de l'usufruit ou encore le mettre gratuitement à disposition d'une personne hébergée.

Il est tenu aux mêmes obligations que tout bailleur selon le régime locatif applicable ou bien aux obligations de l'hébergeant vis-à-vis de l'hébergé.

Ainsi, si l'usufruitier donne à bail le logement, c'est sur lui que reposera l'obligation de relogement ou d'hébergement du logement loué même si l'insalubrité ou de péril résulte de la carence du nu-propiétaire. Mais il pourra engager par la suite un recours en indemnisation contre le nu-propiétaire.

#### **I - 5 - 3 - Le droit d'usage (CCiv : 625)**

Le droit d'usage est également un démembrement du droit de propriété.

Il s'agit d'un droit réel attaché à la personne de son titulaire et par conséquent au maximum pour sa vie. En pratique on le rencontre rarement.

L'usager dispose du droit d'user de la chose (la maison individuelle, l'appartement) mais il ne peut céder son droit, ni même le mettre en location. Il a un caractère viager dans la mesure où il s'éteint au décès de son titulaire.

### **I - 6 – Droit de l'occupant de bonne foi d'un logement ou d'un hébergement**

#### **I - 6 - 1 - Essai de définition**

La notion d'occupation de bonne foi implique que l'occupation ne se fasse pas en fraude aux droits du propriétaire ou d'une autre personne. Il est donc nécessaire que l'occupant soit en capacité de rapporter la preuve du droit en vertu duquel il occupe le logement.

Ainsi, ne sont pas considérés comme des « occupants de bonne foi » :

- les squatters : personnes entrées par voie de fait,
- les occupants sans droit ni titre autres que les squatters.

La notion d'occupation de bonne foi implique également la présence physique et personnelle du preneur (locataire ou occupant). Si le locataire en titre n'occupe pas le logement mais le fait occuper par un membre de sa famille, il faudra avoir pris soin de préciser dès l'origine que la location a été faite par la commune intention des deux parties (locataire et bailleur) d'y faire loger une tierce personne.

En revanche, le fait de ne pas occuper la totalité de la superficie des lieux ne prive pas l'occupant de la reconnaissance de son occupation de bonne foi. L'occupation intermittente, non continue, n'exclut pas non plus la notion d'occupation de bonne foi (exemple : contrainte médicale, professionnelle, familiale).

## I - 6 - 2 - A quel moment la notion de bonne foi doit-elle être appréciée ?

La bonne foi s'apprécie, en principe, à la date de la notification de l'arrêté de police.

Cependant, dans un certain nombre de situations particulières, évoquées ci-dessous, pourraient amener le juge à apprécier cette notion à un autre moment.

Pour l'instant les tribunaux n'ont pas eu l'occasion de traiter toutes les situations évoquées ci-après. Dès lors, les développements qui suivent devront être examinés avec prudence, dans l'attente de décisions judiciaires confirmant ces analyses.

Ainsi l'occupant est-il de bonne foi et peut-il prétendre aux protections dans les situations suivantes ?

- un congé du bailleur a été délivré antérieurement à la notification de l'arrêté ou la résiliation judiciaire du bail a été demandée et obtenue avant la notification de l'arrêté,
- le congé du bailleur ou la résiliation d'un bail produit ses effets après la notification de l'arrêté.

### I - 6 - 2- 1 - Délivrance d'un congé par le bailleur avant notification de l'arrêté de police / locataire resté dans les lieux après cette notification :

Deux hypothèses sont à examiner :

#### **Le terme du bail est antérieur à la prise d'effet de l'arrêté**

Dans ce cas, le locataire ne peut se prévaloir des dispositions de protection contenues dans le CCH relatives au droit des occupants car il devient sans droits ni titre avant la notification de l'arrêté.

Cependant le juge peut en décider autrement. Ainsi a-t-il pu considérer dans une affaire où l'occupant avait reçu régulièrement congé avant le prononcé d'un arrêté d'insalubrité, qu'il pouvait cependant bénéficier du droit au relogement prévu par l'article L.521-1 et suivants :

Ainsi des occupants depuis 23 ans d'un logement, sans incident de paiement, et à qui un congé a été régulièrement adressé avant la signature d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable (7 mois auparavant) ont été qualifiés d'occupants de bonne foi, ayant droit au relogement à la charge de leur propriétaire en application de l'article L.521-1 du CCH, étant entendu, par ailleurs, qu'aucune cause d'insalubrité ne peut leur être imputable (); le tribunal a rappelé cette obligation au bailleur et a refusé d'ordonner l'expulsion. (TI Douai :23.02.07)

Hormis ce type de cas, exceptionnel, si le congé est régulier, l'occupant n'a guère de droits à opposer à son logeur et, ce, d'autant plus que la jurisprudence considère que la motivation du congé ne peut, que très rarement, sous l'empire de la loi du 6.7.89, faire l'objet d'un contrôle *a priori*. Le bailleur est tenu de justifier son congé par la décision de reprendre ou de vendre, soit par un motif légitime et sérieux, et le congé du bailleur ne peut être annulé que pour fraude dont le preneur doit prouver l'existence, en rapportant, à *posteriori*, la preuve du caractère frauduleux du congé.

#### **Par exemple :**

Le contrôle *a posteriori* du caractère frauduleux du congé justifie :

- que soit annulé un congé pour reprise alors que la location du logement repris n'est intervenue que neuf mois après sans justification d'un cas de force majeure - CA Paris :17.12.98
- que soit jugé frauduleux le congé donné avec l'indication délibérée par le bailleur d'une adresse inexacte du bénéficiaire de la reprise – CA Toulouse : 12.3.02
- que soit annulé un congé motivé par une reprise pour habiter puis par la décision de vendre :

#### CA paris : 28.9.00

« Le congé litigieux est intitulé en première page congé pour reprise pour habiter et mentionne en deuxième page qu'il est donné en vue de vendre le logement. Cet acte se référant à deux motifs différents et incompatibles de congé ne comporte pas de façon suffisamment claire et évidente l'indication du motif pour lequel il est donné et ne satisfait pas

*aux obligations prévues à peine de nullité par l'article 15-I de la loi du 6.7.89. La confusion ainsi créée a manifestement causé un grief aux locataires, non professionnels du droit, qui n'ont pas été en mesure de connaître l'intention véritable des propriétaires, et de faire valoir leurs droits de façon appropriée en contestant ou en acceptant le congé. »*

- le congé pour reprise ne peut être annulé que pour fraude dont le preneur doit prouver l'existence

**CA Montpellier : 21.11.07**

*« Le preneur ne peut reprocher au bailleur d'avoir empêché les versements d'aides sociales par la CAF en raison du défaut de conformité, ce problème étant sans lien avec le congé pour reprise.*

*Le fait que le congé pour reprise ait été donné par le bailleur peu après son assignation par les locataires aux fins de voir les lieux loués mis aux normes d'habitabilité, de même que les mauvais rapports existant entre les parties, ne suffisent pas à démontrer le caractère frauduleux de ce congé ».*

**Le propriétaire a donné régulièrement congé pour un motif précis et change de motif**

Comme dans la précédente hypothèse, le terme du bail est également dans cette situation antérieur à la prise d'effet de l'arrêté.

Un arrêté d'insalubrité irrémédiable est pris sur un logement régulièrement occupé, le locataire a reçu congé pour reprise personnelle à échéance antérieure à l'arrêté d'insalubrité, mais le propriétaire renonce à faire ces travaux et décide de mettre en vente le bien, les occupants sont-ils de bonne foi et ont-ils droit au relogement ?

Les locataires peuvent contester la régularité du congé, devant le juge d'instance.

En effet, si un propriétaire change de motif de congé, il est tenu de donner un nouveau congé avec un nouveau délai de 6 mois : sinon, le congé est irrégulier. En cas de congé pour vente, le propriétaire est, de plus, tenu de faire une offre de vente du logement aux locataires, à défaut le congé est irrégulier.

La nullité du congé entraîne la poursuite du bail jusqu'à son échéance ou jusqu'à la date d'effet de l'interdiction d'habiter inscrite dans l'arrêté et donc le droit au relogement du locataire.

Si le juge annule le congé à la suite de la contestation du locataire, deux situations sont à examiner :

- le locataire s'est maintenu dans les lieux

. en insalubrité réparable, le bail sera considéré comme suspendu, l'occupant devra être hébergé temporairement le temps de l'exécution des travaux,

. en insalubrité irrémédiable, il devra être relogé définitivement.

- le locataire a quitté les lieux au terme du préavis donné par le bailleur : en droit le juge pourrait ordonner sa réintégration (ce qui lui permettrait de revendiquer un droit à hébergement ou à relogement) mais le plus souvent cette demande sera rejetée et le juge n'accordera que des dommages et intérêts, ce ne lui permettra pas de demander un relogement.

Si le juge n'annule pas le congé, le locataire est sans droit ni titre et doit partir sans aucune indemnité.

**Le terme du bail intervient postérieurement à la prise d'effet de l'arrêté**

L'arrêté d'insalubrité réparable et l'arrêté d'insalubrité irrémédiable (ou l'arrêté de péril prescrivant des travaux, une démolition ou une interdiction définitive d'habiter) ont des effets différents sur le bail et il convient d'examiner l'une et l'autre de ces situations.

Dans ces deux cas, l'occupant du logement frappé de l'arrêté de police est un locataire au jour de la notification de l'arrêté : son bail est en cours. Ce locataire deviendra occupant sans droit ni titre à la date à laquelle son bail expirera, en raison du congé délivré par le bailleur antérieurement à l'arrêté. Il n'y a donc pas lieu d'apprécier sa bonne foi, cette appréciation n'est nécessaire que lorsqu'au jour de prise d'effet de l'arrêté, l'occupant du logement ne dispose plus d'un titre locatif.

*Le terme du bail intervient postérieurement à la prise d'effet de l'arrêté à caractère irrémédiable (ou arrêté de péril prescrivant la démolition ou une interdiction définitive d'habiter)*

### Date pour laquelle le locataire doit libérer les lieux

Lorsque les locaux font l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets (sauf le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement) :

- jusqu'à leur terme ;
- ou jusqu'au départ des occupants ;
- ou au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

Le locataire pourrait donc se maintenir dans le logement à priori jusqu'au terme du contrat de location (puisque le bail continue à produire des effets jusqu'à cette date).

Cependant il convient de prendre en considération le dernier élément de la phrase « le bail produit des effets au plus tard jusqu'à la date de l'interdiction d'habiter fixée par l'arrêté ».

### Deux situations :

- la date du terme du bail est antérieure à la date de l'interdiction d'habiter : c'est à la date du terme du bail que celui-ci cesse ;
- la date du terme du bail est postérieure à la date de l'interdiction d'habiter fixée par l'arrêté: le bail cessera de produire des effets à la date d'interdiction d'habiter, même si son terme est postérieur.

### *Obligations de relogement*

Si le bail expire entre la date de la notification de l'arrêté portant interdiction d'habiter et la date d'effet de cette interdiction, le CCH (L.521-3-1) prévoit une obligation de relogement à la charge du propriétaire.

Le texte ne précise pas les motifs de l'expiration du bail (le bail prévoit généralement sa reconduction dans la plupart des régimes locatifs), l'expiration du bail est liée le plus souvent à un congé. Le congé du bailleur entraînant l'expiration du bail dans cette période semble donc concerné et le bailleur serait tenu à l'obligation de relogement.

Si la date du terme du bail est postérieure à la date de l'interdiction d'habiter fixée par l'arrêté: le bail cessera de produire des effets à la date de l'interdiction d'habiter, même si son terme contractuel postérieur. Le propriétaire, en application du droit commun, sera tenu à l'obligation de relogement.

### Le terme du bail intervient postérieurement à la prise d'effet de l'arrêté à caractère réparable (travaux)

Lorsque les locaux font l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter, la durée du bail est prolongée d'une période équivalente à celle qui a couru de la date de la décision administrative jusqu'à l'exécution des travaux.

Le congé ne produisant des effets que pour une date postérieure à la date d'effet de l'arrêté, l'occupant dans cette situation est un locataire au jour de la notification de l'arrêté : il bénéficie donc des dispositions relatives à la prorogation du bail en cours, applicables du fait de la notification de l'arrêté.

L'occupant pourra donc se maintenir dans le logement à minima jusqu'à la date d'expiration de son bail prorogé de la durée de l'exécution des travaux. Dans certaines situations, il pourrait se prévaloir du droit à réintégrer son logement après exécution des travaux.

Le bailleur sera également tenu à l'obligation d'hébergement temporaire si elle est nécessaire à l'exécution des travaux.

## **I - 6 - 2- 2 - Locataires bénéficiant de délais suite à une demande de constatation de la clause résolutoire ou au prononcé d'une expulsion**

Lorsqu'il est saisi d'une demande de résiliation de bail et d'expulsion, le juge du fond ou le juge des référés accorde assez fréquemment des délais de paiement pouvant aller au maximum jusqu'à 24 mois (CCiv : 1244) et, en cas de mise en jeu d'une clause résolutoire, suspend les effets de cette clause. Le locataire doit s'acquitter des mensualités fixées pour apurer sa dette en sus du règlement des loyers en cours.

Si le locataire exécute correctement le plan d'apurement fixé par le juge, le bail n'est pas résilié.

En conséquence, n'ayant pas perdu son titre d'occupation, le locataire doit bénéficier du droit au relogement.

En revanche, si une ou plusieurs mensualités sont impayées, le bail est immédiatement résilié sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une nouvelle décision de justice. Dans ce cas et à la condition que l'arrêté portant interdiction d'habiter intervienne après la première mensualité impayée, l'occupant n'a plus de titre locatif et perd tout droit au relogement.

*Locataires bénéficiant d'un sursis à expulsion (CCH : L.613-1) :*

Alors que le bail est résilié et l'expulsion autorisée par décision judiciaire, le juge peut accorder des délais au locataire et suspendre la procédure d'expulsion, s'il justifie, notamment, ne pas pouvoir obtenir un autre logement dans des conditions normales.

Il s'en suit que l'occupant ne peut dès lors être qualifié d'occupant « de mauvaise foi », puisque bénéficiant d'une décision de justice l'autorisant à rester dans les lieux.

En conséquence, l'article L.521-1 du CCH visant outre le locataire et le sous-locataire, l'occupant de bonne foi, il semble que ces personnes puissent bénéficier du droit au relogement. Là encore le juge n'a pas eu encore à se prononcer sur ce point.

### I - 6 - 3 - Personnes exclues

En conclusion, sont clairement exclus du droit au relogement, sauf cas particuliers sur décision du juge :

- les squatters stricto sensu, c'est-à-dire ceux qui sont entrés dans les lieux par voie de fait,
- les personnes ayant perdu définitivement leur titre d'occupation, avant notification de l'arrêté, sans qu'une décision de justice ne leur ait accordé de délai pour libérer les lieux.

#### REMARQUES

*Au vu de la gravité du problème de logement, de nombreuses décisions des juges de l'exécution sont intervenues qui ont accordé des délais à des squatters pour libérer le logement en constatant les difficultés pour obtenir un relogement.*

*Dès lors pourrait se poser la question de savoir si ces squatters peuvent, en vertu de la décision du juge, bénéficier ainsi d'un droit au relogement. Il apparaît que si la « bonne foi » ne peut être retenue à l'égard du bailleur qui ne peut être tenu au relogement de squatters, le relogement pourrait incomber à la collectivité publique, au titre de la solidarité nationale.*

## II - NOTION DE RESIDENCE PRINCIPALE

Sur un plan juridique, il n'existe pas de définition de la résidence principale.

La notion d'habitation principale apparaît ainsi comme une notion de pur fait, laissée à la libre appréciation des juges du fond.

La jurisprudence permet cependant de dégager un certain nombre d'indices utilisés régulièrement par les juridictions.

Aucun de ces indices n'est à lui seul décisif et il convient plutôt d'utiliser la technique du faisceau d'indices afin de déterminer si une résidence peut être qualifiée de principale.

Ces indices sont :

- la durée effective d'occupation du local rapportée par :
  - o les attaches familiales, c'est-à-dire, la recherche du lieu de résidence de la famille ;
  - o le lieu d'exercice de la profession ;
- le lieu de paiement de l'impôt sur le revenu, le lieu pour lequel le contribuable demande des abattements ou avantages fiscaux au titre de sa résidence principale... ;
- le lieu d'inscription sur les listes électorales.

La notion d'habitation principale peut être résumée comme le lieu d'installation complète et permanente de l'individu.

Ainsi, selon la doctrine administrative, l'habitation principale doit s'entendre du logement où les contribuables résident habituellement et effectivement avec leur famille et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels (*RM Robert, JO, Sénat du 2.6.83, p. 807*)

La résidence principale s'entend généralement d'un seul lieu.

Néanmoins, pour des raisons professionnelles, certaines personnes peuvent être amenées à occuper deux logements en même temps. Ainsi les travailleurs saisonniers peuvent-ils se trouver dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- le travailleur saisonnier garde un logement dans une commune différente de celle de son futur lieu de travail et il y conserve sa domiciliation fiscale, l'essentiel de ses biens et de ses attaches autres que professionnelles. Dans ce cas, le contrat de bail conclu pour le logement situé en proximité de son lieu de travail ne constituera pas sa résidence principale.

- le travailleur saisonnier passe d'un logement à un autre au gré des saisons. Dans ce cas, il n'existe pas une pluralité d'habitations principales mais une véritable succession de résidences principales. A l'occasion de chaque saison, le logement loué fait l'objet d'une installation complète et permanente, et même si elle n'est pas définitive, il n'en reste pas moins qu'elle constitue la résidence principale du preneur pendant toute la durée de la location.

L'établissement de la preuve de la résidence principale doit être rapporté par le locataire ou l'occupant par tout moyen en produisant le maximum des justificatifs (quittances mensuelles de loyer, factures d'abonnement et de consommations, avis d'imposition, revenus, salaires, retraite, etc.. ; prestations familiales et sociales et notamment aides personnelles au logement, carte de résident ...).

L'ensemble de ces documents doit, bien entendu, mentionner l'adresse du logement revendiqué comme résidence principale.

La cour de cassation a rappelé qu'il appartenait au preneur de rapporter la preuve de ce que le logement loué (en l'espèce en meublé) était sa résidence principale et que c'est à tort que le tribunal d'instance avait estimé qu'aucune disposition du bail ne permettait d'établir que le logement en cause n'était pas sa résidence principale, jugement cassé en ce qu'il avait inversé la charge de la preuve (*Cass civ 3 : 20.9.06*).

En sens inverse, la Cour d'appel de Paris (*CA civ 14 : 17/09/08*) a jugé, dans une espèce opposant un exploitant d'hôtel meublé aux occupants que « *la SARL l'H... faisant valoir que les intimés n'ont pas dans les locaux considérés leur résidence principale, c'est à elle de faire la preuve de cette affirmation et non aux intimés de faire la preuve contraire* ».

## **III - FAIRE VALOIR ET RESPECTER LES DROITS DES OCCUPANTS**

### **III - 1 - Avant l'intervention d'une décision administrative portant interdiction d'habiter**

**Il s'agit ici de traiter des droits des occupants confrontés à une situation de péril ou d'insalubrité alors que l'autorité administrative n'a encore pris aucune décision. Il convient dès lors d'aider les occupants à signaler la situation de leur logement afin de déclencher une réponse de l'autorité publique.**

#### **III - 1 - 1 - Demandes administratives**

Toute personne qui a connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de les signaler au maire (*CCH : 3<sup>al</sup>. L.511-1*)

Le DASS ou le directeur d'un SCHS peuvent également être saisis par le locataire ou l'occupant (*CSP L.1331-26*).

Il ressort de la *circulaire du 2 mai 2002* relative à l'application des dispositions de la loi SRU concernant l'habitat insalubre que :

*« sur le plan juridique, la plainte d'un locataire ou d'un occupant est constituée si elle a été envoyée par lettre recommandée avec avis de réception ou déposée, contre remise d'un*

*récapitulé en main propre, formes qui lui fournissent la preuve de sa demande et de la date de celle-ci.*

*Si la plainte n'a pas été déposée dans les formes ci-dessus elle constitue un signalement et il appartient aux services d'apprécier la réalité de la situation par tout moyen à leur disposition et d'y donner suite.*

*Cette saisine emporte obligation pour le directeur des affaires sanitaires ou sociales de donner un avis motivé sur la salubrité de chaque immeuble concerné (...) ».*

Après constatation des services compétents, la procédure ad hoc sera déclenchée et interviendra l'arrêté.

Cette hypothèse est la plus simple mais il est fréquent que l'occupant discerne mal l'importance, la gravité ou le type de désordre qui affecte son logement, se plaignant seulement d'un certain inconfort.

### **La mission des ADIL (agences départementales d'information pour le logement) dans la lutte contre l'habitat indigne**

Les ADIL ont pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif. La compétence technique de l'ADIL la conduit naturellement à diffuser à ses partenaires, de façon claire et organisée, les évolutions législatives, réglementaires et jurisprudentielles.

L'ADIL peut également être associée, à titre d'expert consultatif, à toute réflexion entrant dans son domaine d'activité.

Dans le domaine de l'habitat indigne, les ADIL ont renforcé leurs compétences afin de faciliter l'accès au droit de tous les usagers, occupants (locataires et propriétaires occupants) et propriétaires bailleurs qui, dans leur logement, rencontrent des problèmes d'insalubrité, de péril ou de non-respect des normes de décence.

L'ADIL indique aux propriétaires bailleurs, aux occupants et aux syndicats des copropriétaires, les conditions d'obtention des aides de l'ANAH pour la réalisation des travaux de sortie d'insalubrité, de péril, ou pour la mise en sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, avant et après arrêté et aux maires, les conditions d'utilisation du FARU.

L'ADIL participe à l'information et la formation de ses partenaires du logement (services de l'Etat, services logement des collectivités locales, travailleurs sociaux, associations et organismes oeuvrant dans le domaine du logement...) et des élus sur les questions liées au traitement de l'habitat indigne, en collaboration avec les différents animateurs de la lutte contre l'habitat indigne et apporte son concours aux organismes formateurs.

Les ADIL sont consultées par leurs partenaires (DDE, DDASS, SCHS, maires, CCAS, travailleurs sociaux, CAF, MSA) pour réaliser l'expertise juridique de la situation des occupants de logements indignes :

- analyse du statut d'occupation des occupants, validité des titres d'occupation, des droits et obligations des parties selon le régime juridique de location ;
- du droit à indemnisation du préjudice subi en raison des désordres ;
- des recours indemnitaires complémentaires ;
- des protections possibles selon la procédure envisagée pour traiter l'habitat dégradé, avant et après arrêté (droit à hébergement ou relogement, suspension des loyers et du bail...).

Les ADIL peuvent s'engager dans des conventions de partenariat afin de réaliser une mission spécifique d'accompagnement juridique des personnes confrontées à une situation d'habitat indigne (c'est le cas, par exemple dans les Bouches du Rhône, le Vaucluse, le Var).

Au plan départemental et local, lorsqu'un travail partenarial de lutte contre l'habitat indigne s'est organisé, l'ADIL y est associée et apporte son concours aux différentes actions ou travaux qui peuvent être engagés dans ce cadre.

Les ADIL apportent leur concours aux actions de formation, de sensibilisation et peuvent apporter leur appui juridique à des groupes de travail.

## **Rôle des associations et travailleurs sociaux**

Le rôle des travailleurs sociaux et des associations est déterminant dans l'aide qu'ils peuvent apporter aux occupants car ces derniers, souvent en situation précaire, auront les plus grandes difficultés à déterminer le problème particulier affectant leur logement et, par conséquent à mettre en œuvre les démarches correspondantes.

Les travailleurs sociaux et les associations ont alors un rôle complémentaire pour aider les occupants à formuler leur demande et à s'adresser aux autorités compétentes.

### Les travailleurs sociaux :

S'il est évident que les travailleurs sociaux, qui ne sont ni juristes ni techniciens ne sauront pas qualifier exactement les désordres ou problèmes affectant le logement, en revanche, ils pénètrent souvent dans les logements de par le suivi social qu'ils assurent et peuvent, ainsi, repérer les problèmes affectant le logement.

En outre, avec l'appui d'autres acteurs locaux, ils peuvent tenter de déterminer si le problème résulte d'un défaut d'entretien du locataire ou d'un manquement du bailleur à ses obligations :

- absence réelle de chauffage ou défaut d'entretien du chauffage par le locataire ;
- humidité résultant d'infiltrations d'eau par la toiture ou humidité résultant de la mauvaise utilisation des lieux par le locataire ;
- ouvrants vétustes ou détériorés par le locataire, etc.

En tout état de cause, les travailleurs sociaux intervenant dans l'intérêt des familles, il est de leur mission et de leur devoir de faire le nécessaire pour remédier à la situation.

***La question du secret professionnel ne se pose que dans certaines limites<sup>51</sup>, et ne saurait justifier le silence sur des situations qui mettent en jeu la sécurité ou la santé des occupants – que ceux-ci soient locataires, ou propriétaires, et dont le traitement relève des autorités publiques .***

D'autres intervenants en matière sociale ou sanitaire (infirmiers ...) qui, par leur métier, ont l'occasion d'entrer dans des logements peuvent également signaler les situations de toute évidence dangereuse pour la sécurité ou la santé des occupants, que ceux-ci soient locataires, ou propriétaires.

### Les associations

Quant aux associations, elles n'auront connaissance que de façon très ponctuelle de l'état d'un logement.

En revanche, leur rôle est essentiel pour soutenir et relayer les démarches de l'occupant aux fins de voir obtenir le respect des droits auxquels il peut prétendre.

### Complémentarité des travailleurs sociaux et des associations

Le travailleur social chargé du suivi de la famille (ou autre intervenant social) peut aider le locataire à signaler lui-même sa situation et l'accompagner dans ses démarches et, dans les cas les plus graves, signaler la situation par une note de service ou un rapport à son institution, laquelle normalement devrait procéder à un signalement aux services compétents (services sociaux du Département, DDASS, SCHS, CCAS, maire).

Les associations, quant à elles, aideront l'occupant à saisir l'autorité compétente par dépôt d'une plainte en lettre recommandée avec accusé de réception en décrivant le problème affectant le logement (DDASS, SCHS, maire).

De même, s'agissant du suivi de cette saisine, le travailleur social, en particulier lorsqu'il intervient dans le cadre d'une mesure d'accompagnement social lié au logement (ASLL) devra se préoccuper des suites réservées à cette saisine, les associations pouvant également aider l'occupant à s'informer des suites de sa demande.

Néanmoins, compte tenu de l'amplitude du problème des logements indignes (dans certaines villes notamment) et compte tenu des délais de procédure, on ne voit pas toujours ces démarches aboutir rapidement.

---

<sup>51</sup> Voir l'étude de l'ANIL, effectuée pour la journée nationale d'échanges, organisée à Bordeaux par le Pôle (nov. 2006) in actes des journées d'échange sur site Internet du Pôle ou sur le site de l' ANIL dans la base « questions réponses »

L'occupant peut alors envisager un recours devant les tribunaux judiciaires ou administratifs.

### III - 1 - 2 - Recours judiciaires

Les procédures décrites ci-après sont des moyens de droit rarement utilisés par les occupants ou les associations et qui, bien qu'assez lourdes et assez coûteuses peuvent débloquer des situations lorsque la voie administrative a été inopérante. Ces recours ont pu déjà être utilisés (*cf. : exemple dans les Bouches-du-Rhône*)

Cependant de tels recours conservent un caractère exceptionnel.

#### Préalable au recours judiciaire

Devant le tribunal, l'occupant devra établir la réalité des problèmes qu'il invoque.

La preuve peut être rapportée par tous moyens. Cependant, les juges se montrent exigeants quant à la fiabilité des pièces apportées comme preuves.

Sont essentiellement retenus :

#### Les copies des procès verbaux et des rapports de la DDASS ou du SCHS qui ont procédé à une enquête

Ces pièces peuvent être obtenues, lorsque l'occupant n'en a pas connaissance, par demande adressée à la DDASS, au SCHS de la ville ou au préfet<sup>52</sup>; en effet, l'occupant étant directement intéressé, la transmission du rapport ne doit pas lui être refusée.

Si la communication de ce rapport n'est pas obtenue, il peut le demander à la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA)<sup>53</sup> d'intervenir, en la saisissant par lettre ou par télécopie. Celle-ci peut aider un particulier à obtenir un document administratif qui a été refusé<sup>54</sup>.

C'est sur ce fondement de la *loi du 17 juillet 1978 modifiée par l'ordonnance du 6 juin 2005* que l'on peut demander l'accès à un document administratif précis.

L'occupant peut aussi déposer une requête au président du tribunal d'Instance demandant à se faire délivrer par les services compétents copie de l'entier dossier de ce service, cette procédure étant beaucoup plus rapide.

*Ces documents constitueront un premier élément de preuve.*

Des rapports peuvent être également établis par des associations, des opérateurs, tel que des PACT-ARIM, Habitat et Développement, des experts d'assurances, ou autres.... mais aussi par des services ou concessionnaires publics, constatant des dangers (EDF, GDF ...).

#### Production d'un constat d'huissier

Il est également possible de faire intervenir un huissier qui dressera un procès verbal de constat énumérant les éléments de danger d'insalubrité etc...et plus généralement décrira l'état de l'immeuble et du logement.

Le coût de ce constat est d'environ 300 à 400 € et n'est pas pris en charge par l'aide juridictionnelle puisqu'il n'est pas ordonné par une décision du juge. Cependant, il sera possible le cas échéant, d'en demander le remboursement à la partie défaillante au terme du procès.

#### Saisine du Juge des référés

L'occupant peut alors saisir le président du tribunal d'instance en référé pour demander que soit ordonnée une expertise du logement, permettant d'établir l'insalubrité ou le péril l'affectant.

La mission minimale de l'expert est la suivante :

---

<sup>52</sup> Un tel rapport est une pièce communicable de droit dès lors qu'une décision (positive ou négative) a été prise. Cependant, rien ne justifie que l'occupant ne puisse avoir copie de ces rapports suite à sa demande et il va de soi qu'il serait discriminatoire que le propriétaire ait éventuellement copie du rapport et pas l'occupant....

<sup>53</sup> Siège à Paris, rue St Dominique 75007.

<sup>54</sup> Exemples : dossier de permis de construire ; courriers détenus par l'administration.

- se rendre sur les lieux ;
- constater les désordres ;
- en préciser l'origine, la responsabilité, le moyen d'y remédier et le coût ;
- évaluer le trouble de jouissance qui en résulte et éventuellement fixer la valeur locative compte tenu de l'existence de ces désordres.

L'expert dispose généralement d'un délai moyen de six mois pour déposer son rapport.

Si le rapport de l'expert conclut uniquement à *l'indécence*, la procédure peut se poursuivre devant le tribunal d'Instance statuant au fond, à l'initiative de l'occupant. Celui-ci peut demander au juge la réduction, la suspension ou la consignation des loyers mais ne peut dans ce cas et sur cette base<sup>55</sup> solliciter un relogement.

En revanche, si les conclusions de l'expert confirment les désordres allégués par l'occupant et que ces désordres *relèvent d'une situation de péril ou d'insalubrité*, l'occupant doit adresser ce rapport au maire ou au DDASS pour qu'il soit pris un arrêté, une injonction ou une mise en demeure.

Il arrive parfois qu'à l'issue du premier rendez-vous d'expertise sur les lieux, l'expert lui-même prenne l'initiative de dénoncer le danger et préconise l'évacuation immédiate des lieux, l'expert pouvant aviser alors lui-même le maire ou le préfet.

### REMARQUES

*La consignation, la suspension ou la réduction des loyers peut être demandée au stade de la première procédure de référé sollicitant l'expertise si, et seulement si, l'occupant rapporte la preuve du caractère grave et incontestable d'un ou plusieurs désordres et après mise en demeure du propriétaire par lettre recommandée demeurée vaine.*

### LES ORDONNANCES DE REFERE (NCPC : 484 et suivants, 808, 848, 849-1)

La procédure du référé est contradictoire.

Elle est intentée dans le but d'obtenir une décision provisoire, rapide, lorsqu'il y a urgence et qu'il n'existe pas de contestations sur le fond du droit :

- faire constater l'acquisition d'une clause résolutoire ;
- demander des délais de grâce ;
- faire interrompre des travaux ;
- faire exécuter une obligation non contestable ;
- faire cesser une voie de fait ou un trouble manifestement illicite ;
- voir ordonner une expertise afin de constater l'état d'un immeuble.

Le juge des référés ne peut ni fixer un loyer, ni octroyer de dommages et intérêts. Il ne peut être saisi du principal, il ne peut que prononcer des mesures provisoires. Par référé, le juge peut accorder une provision (référé provision), somme qui sera définitivement allouée au créancier à la fin du litige.

*L'introduction de l'instance se fait par assignation. En cas d'extrême urgence, le référé est nommé " d'heure à heure ".*

Le juge des référés est incompétent dès qu'apparaît une *contestation sérieuse*, le demandeur doit alors saisir le juge du fond pour que soit analysé le fond du droit. Néanmoins, si une des parties le demande et si l'urgence le justifie, le juge des référés peut saisir directement le juge compétent pour statuer sur le fond de la demande.

En matière d'habitation, le juge des référés est le président du tribunal d'Instance. Devant le Juge des référés, l'avocat n'est pas obligatoire mais est fortement conseillé pour fonder juridiquement les demandes.

<sup>55</sup> Ne pas confondre avec la procédure spécifique ouverte au titre du droit au logement opposable (DALO) en application de la loi du 5 mars 2007.

### III - 1 - 3 - Recours administratifs

Le recours devant le tribunal administratif peut également être engagé par l'occupant lorsque celui-ci, après avoir adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au préfet, ou au maire, une demande d'établissement d'un rapport constatant l'insalubrité, le danger ou le péril de son logement, n'a obtenu aucune réponse de cette autorité ou s'est vu opposer un rejet.

Il s'agit d'une voie de recours normale lorsque l'administration n'a pas répondu, ce qui vaut refus, décision qui peut être attaquée devant le juge administratif. Elle peut être suivie concurremment avec le recours judiciaire présenté ci-dessus.

Faute de réponse, la responsabilité de l'administration (commune ou Etat) peut être mise en cause<sup>56</sup>.

Ce recours peut être effectué en référé si l'urgence est attestée.

Le président du tribunal administratif en référé a à connaître de plusieurs sortes de référés de droit commun<sup>57</sup> :

#### LES ORDONNANCES DE REFERE ADMINISTRATIF

Les procédures d'urgence résultent de la loi du 30 juin 2000 et du décret du 22 novembre 2000 pris pour son application.

Parmi les référés auxquels s'attachent une condition d'urgence utile pour l'objet de ce guide, on citera le *référé-liberté* (**CJA<sup>58</sup> : L.521-2**) : pouvoir est donné au juge des référés d'ordonner toute mesure nécessaire à la sauvegarde d'une liberté fondamentale à laquelle l'administration aurait porté une atteinte grave et manifestement illégale. Dans ce cas, le juge doit répondre dans les 48 heures.

Parmi les référés non urgents ordinaires sont utiles pour l'objet de ce guide :

- le référé instruction (**CJA : L.532-1 et 2**) qui permet de demander au juge d'ordonner toutes mesures utiles d'expertise ou d'instruction afin d'éclairer le litige
- le référé constat (**CJA : L.531-1**) qui permet de demander au juge la désignation d'un expert pour constater des faits.

L'occupant peut, dans ces conditions, saisir le président du tribunal administratif en référé pour demander que soit ordonnée une expertise du logement, *permettant d'établir l'insalubrité ou le péril l'affectant*.

La mission de l'expert sera identique à celle de l'expert judiciaire visée ci-dessus.

L'occupant peut aussi le saisir par *référé-liberté* pour atteinte à un droit fondamental, ce qu'est aujourd'hui le droit au logement. L'intérêt du référé-liberté est aussi de permettre au juge de statuer au fond sans autre saisine du TA, contrairement aux autres référés administratifs. Le juge des référés peut, si la demande lui en a été faite, faire des injonctions à l'administration sur la base de l'article 911 du code de justice administrative, lesquelles peuvent être assorties d'astreintes.

La consignation, la suspension ou la réduction des loyers ne peut être demandée dans cette procédure, le TA n'étant pas compétent en la matière.

Si le rapport de l'expert conclut uniquement à *l'indécence*, la procédure devra être reprise devant le tribunal d'Instance statuant au fond, à l'initiative de l'occupant.

*En revanche, si les conclusions de l'expert confirment les désordres allégués par l'occupant et que ces désordres relèvent d'une situation de péril ou d'insalubrité, le juge peut, si le requérant le lui a demandé, faire injonction ou mise en demeure au maire ou au préfet pour qu'il soit prise la mesure de police adéquate (sur la base de l'article 911 du code de justice administrative).*

---

<sup>56</sup> En matière de police de la salubrité ou de la sécurité, l'autorité administrative est tenue de prendre les mesures qui s'imposent sous peine de voir sa responsabilité engagée.

<sup>57</sup> **Hors référé-logement qui est spécifique à la loi DALO du 5 mars 2007.**

<sup>58</sup> Code de justice administrative

Ces recours sont plus complexes que les recours judiciaires et nécessitent l'assistance d'un avocat. Ils ne sont justifiés que si la gravité des désordres est évidente de façon à contraindre les autorités administratives à intervenir. Ils ne permettent pas d'agir sur les rapports locatifs pour lesquels seul le juge d'instance est compétent.

### **III - 2 - Après l'intervention d'une décision administrative portant interdiction d'habiter, temporaire ou définitive**

Dès l'intervention de la décision administrative assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, l'occupant en est normalement avisé par notification de l'autorité administrative, ou par affichage (notamment dans les hôtels meublés), formalités substantielles<sup>59</sup> prévues en matière d'insalubrité et de péril.

#### **III – 2 – 1 - Mise en demeure du propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception**

Si le propriétaire ou l'exploitant ne réagit pas et ne fait pas de propositions d'hébergement ou de relogement, il est souhaitable que l'occupant lui adresse une lettre recommandée avec accusé de réception de mise en demeure d'avoir à le reloger provisoirement ou définitivement, selon le cas. Ceci n'est pas indispensable mais peut être utile pour la suite de la procédure judiciaire.

Faute de réponse positive du logeur, l'occupant a tout intérêt à saisir le tribunal d'instance en référé aux fins de voir condamner son logeur à procéder à son hébergement ou à son relogement.

Cette procédure présente les avantages suivants :

- faire réagir le logeur qui va souvent au cours de la procédure prendre conscience des conséquences du non-respect de ses obligations et proposer des offres d'hébergement ou de relogement ;
- possibilité pour l'occupant de voir condamner le logeur sous astreinte à procéder à son hébergement ou à son relogement ;
- obtenir une provision sur dommages et intérêts pour troubles de jouissance au vu de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, accompagné du rapport du service qui a instruit l'arrêté et/ou du rapport de l'expert. A noter que les expertises sont beaucoup plus complètes et détaillées que les arrêtés ou les rapports et mentionnent également les éléments d'indécence qui n'apparaissent pas dans les arrêtés. De plus, ces rapports d'expertise permettent une meilleure évaluation du trouble de jouissance ainsi que de la valeur locative de l'appartement et facilitent l'octroi de dommages et intérêts ;
- de plus, cette procédure, si elle est suivie d'effets, a l'avantage d'éviter à la collectivité publique de pallier la carence du logeur.

Bien évidemment, si la collectivité publique a procédé entre temps à l'hébergement ou au relogement, cette procédure n'a pas lieu d'être.

Toute la jurisprudence intervenue à ce jour confirme l'intérêt de cette procédure puisque dans chaque hypothèse, les occupants n'avaient pas été relogés dans les délais prescrits et le juge leur a donné raison en obligeant le logeur à remplir ses obligations.

#### **III - 2 - 2 - Saisine de la juridiction judiciaire pour absence d'offre d'hébergement ou de relogement**

La juridiction à saisir est le président du tribunal d'instance en référé.

---

<sup>59</sup> La CA de Versailles a annulé un arrêté d'insalubrité concernant un hôtel meublé pour défaut de convocation des occupants à la réunion du CDH, au motif que ceci portait atteinte aux droits des occupants.

## REMARQUES

*Le juge des référés est le juge de l'urgence et de l'évidence. En l'espèce, les deux conditions sont réunies puisqu'en l'état d'une décision administrative, il ne peut y avoir de contestations sérieuses et l'urgence est incontestable<sup>60</sup>.*

La saisine du juge des référés se fait par voie d'assignation délivrée au défendeur par exploit d'huissier. Devant le tribunal d'instance, l'avocat n'est pas obligatoire; cependant son rôle est essentiel, puisque le juge ne peut statuer au-delà de ce qui lui est demandé. Il convient donc que l'assignation expose clairement les faits et les demandes, liste les articles de loi applicables fondant la demande de l'occupant.

*Exemple* : si un occupant assigne son propriétaire en demandant condamnation de ce dernier à le reloger pour cause d'insalubrité sans plus de précision, et notamment sans mentionner l'arrêté et les dispositions législatives qui imposent le relogement, le juge des référés ne pourra que rejeter la demande.

### Contenu de l'assignation en référé

#### Relater les faits :

- préciser à quel titre l'occupant saisit le tribunal (locataire, usufruitier, hébergé etc.... en produisant la preuve de ce titre) ;
- rappeler les désordres et les demandes faites au propriétaire ou à l'exploitant (en produisant les lettres recommandées de préférence) ;
- mentionner la date, la nature et le contenu essentiel de l'arrêté qui doit être produit aux débats.

#### Formuler les prétentions de l'occupant :

- demander que soit prononcée la condamnation du propriétaire, ou de l'exploitant, à procéder à sa charge à l'hébergement provisoire ou définitif de l'occupant et ce, sous astreinte ;
- rappeler que le bail est suspendu jusqu'au premier jour suivant la notification de l'arrêté de mainlevée de l'arrêté de police, ou jusqu'à la date fixée dans l'arrêté ;
- demander éventuellement le remboursement des loyers indûment réglés depuis le premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté, ainsi qu'une provision sur dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

*Il est précisé néanmoins que le juge des référés se déclare souvent incompétent pour ces deux dernières demandes (susceptibles de contestations sérieuses quant au montant) et renvoie la procédure au fond. Le Juge des référés est effectivement incompétent pour condamner à des dommages et intérêts. Cependant, si le trouble de jouissance est manifestement très important, certains magistrats accordent au stade du référé une provision sur dommages et intérêts (la provision n'ayant pas un caractère définitif) ;*

- enfin cette assignation devra demander condamnation du propriétaire ou de l'exploitant aux frais de procédure qu'a dû assumer l'occupant.

Pour que l'occupant puisse obtenir l'exécution de l'ordonnance de référé, il devra la faire signifier à la partie adverse par huissier. C'est la date de la signification de l'ordonnance qui rend exécutoire la décision du Juge et fait partir les délais d'appel, d'astreinte etc.

## REMARQUES

*Le délai d'appel est de quinze jours.*

*Les ordonnances de référé sont toujours exécutoires par provision et doivent donc être exécutées, même en cas d'appel.*

### En cas d'inexécution de l'ordonnance de référé

Si malgré la signification de l'ordonnance de référé et éventuellement du commandement de payer et de reloger qui s'en est suivi, le débiteur de l'obligation d'hébergement n'obtempère pas, l'occupant peut

---

<sup>60</sup> Cas où il n'y a eu aucune proposition de relogement.

se retourner vers le préfet ou le maire en application des dispositions des articles *L.521-3-1 et L.521-3-2 du CCH*.

L'occupant informe la collectivité publique qui a pris l'initiative de la décision, de la carence du propriétaire ou de l'exploitant et demande qu'il soit pallié à cette carence, soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par dénonciation à l'autorité administrative de l'ordonnance de référé.

Aux termes de l'article *L.521-3 du CCH*, le maire ou le préfet ne peuvent déroger à cette obligation de relogement, sauf à mettre gravement leur responsabilité en jeu.

En cas de lenteur ou de résistance de la collectivité publique, l'occupant peut saisir le tribunal administratif en référé.

L'occupant peut, par ailleurs, déposer une plainte auprès du ministère public ou citer directement devant le tribunal correctionnel, le propriétaire ou l'exploitant défailant sur le fondement notamment des *articles L.1337-4 du CSP ou L.521-4 du CCH* : refus de relogement bien qu'étant en mesure d'y pourvoir.

### **Demandes à formuler devant le tribunal d'instance statuant au fond**

Cette procédure est beaucoup plus longue et le délai pour obtenir une décision est d'environ un an. C'est dans ce cadre que le juge pourra trancher définitivement le litige avec toutes les contestations sérieuses que peut soulever celui-ci et statuer sur les demandes de dommages et intérêts relatives à l'intégralité du préjudice subi par l'occupant, ainsi que sur le remboursement des loyers indus.

### **REMARQUES**

*S'agissant des demandes de dommages et intérêts, l'occupant pour obtenir l'indemnisation de son préjudice de jouissance antérieur à l'arrêté, devra justifier avoir adressé des réclamations à son logeur pour les désordres du logement litigieux.*

*A défaut de cette mise en demeure ou réclamation prouvée, bon nombre de juridictions refusent d'indemniser le préjudice subi antérieurement à l'intervention de l'arrêté.*

*C'est également devant cette juridiction que l'occupant pourra obtenir condamnation du logeur à lui rembourser les dépens (frais d'assignation et frais d'expertise ou seulement coût du constat d'huissier lorsqu'il a bénéficié de l'aide juridictionnelle) qu'il a dû exposés pour voir reconnaître ses droits.*

### **L'indemnisation du trouble de jouissance**

De très nombreuses décisions - en première instance et en appel- ont admis l'indemnisation du trouble de jouissance résultant des non conformités affectant le logement loué : *CA Douai : 22.4.03 : 800 €/ CA Douai : 30.1.03 : 457 €/ CA Paris : 10.3.05 : 8 500 €/ CA Paris : 9.6.05 : 2 000 €, ordonnance Référé TI Nîmes : 9.2.04, TI Alès / CA Lyon : 6.9.05: 2 000 €...*

### **Point de départ de l'indemnisation**

*L'indemnisation est accordée depuis la première pièce justificative attestant de l'état insalubre*

La décision du tribunal d'instance d'Alès est intéressante car elle accorde des dommages et intérêts (équivalents à la valeur du loyer) pour la période courant du premier constat de l'insalubrité jusqu'à la date de l'arrêté d'insalubrité, donc pendant toute la période durant laquelle le paiement du loyer n'est pas suspendu du fait de l'autorité administrative (*TI Alès : 25.3.04*)

*L'indemnisation est accordée depuis le constat des services d'hygiène (CA Paris : 9.6.05)*

Dans un logement locatif, des désordres liés à un problème d'étanchéité se sont aggravés de 1999 à 2001 en raison du défaut d'exécution des travaux à la charge du bailleur. Un rapport des services d'hygiène de la ville est établi à la demande du locataire et constate la présence d'une humidité importante dans les lieux fin 2001. Le locataire, las de l'inertie du propriétaire quitte le logement en avril 2002. Devant le tribunal d'instance, sa demande de dommages et intérêts pour préjudice subi est rejetée, mais la cour d'appel infirme cette décision et accorde au locataire une indemnisation pour la période courant du constat du service d'hygiène jusqu'à son départ des lieux (soit 2 000 €).

### III - 2 – 3 - Saisine de la juridiction judiciaire en cas de contestation de l'offre d'hébergement ou de relogement

L'offre d'hébergement faite par le logeur peut être contestée par l'occupant, ainsi que l'offre de relogement s'il estime qu'elle ne correspond ni à ses besoins ni à ses possibilités. Cette contestation se fait par assignation devant le juge d'instance saisi au fond.

En effet, si la contestation porte sur la qualité de l'offre de relogement, le référé peut être rejeté et l'affaire renvoyée au fond.

### III – 2 – 4 - Mise en demeure du préfet ou du maire par lettre recommandée avec accusé de réception

Les textes prévoient expressément que la collectivité publique, via le préfet ou le maire selon les cas doit pallier automatiquement la défaillance du débiteur principal de l'obligation d'hébergement ou de relogement (CCH : L.521-3-2). Dans les faits, on constate que certaines collectivités n'assument pas toujours directement cette substitution.

Certaines collectivités publiques exigeaient encore, et à tort, que l'occupant rapporte la preuve de la défaillance de son logeur par une décision de justice pour prendre en compte la demande d'hébergement ou de relogement : cette exigence n'avait aucun fondement juridique et les textes issus de l'ordonnance du 15 décembre 2005 ne permettent plus une telle interprétation, laquelle était, en outre, préjudiciable aux occupants

Dès lors que des occupants sont face à la défaillance de la personne tenue à les héberger ou à les reloger, ils peuvent adresser au préfet ou au maire dans les cas d'insalubrité, au maire dans les cas de péril ou d'insécurité d'hôtel meublé lui rappelant cette obligation et lui demandant d'y pourvoir.

### III - 2 - 5- Saisine de la juridiction administrative

Si l'occupant n'a pas été relogé ou hébergé par le maire ou le préfet suite à la défaillance du logeur, il peut alors saisir le juge administratif pour faire valoir ses droits et voir condamner la commune ou l'Etat à le reloger, éventuellement sous astreinte. Cette requête doit être introduite en référé puisque la condition d'urgence est remplie (délais de l'interdiction d'habiter et de relogement échus). Elle peut faire l'objet d'un référé-liberté puisqu'en outre un droit fondamental est en cause, le droit à un logement décent.

#### REMARQUES

*Ce recours en référé doit être distingué du référé-logement introduit par la loi DALO du 5 mars 2007. En effet celui-ci fait suite à une décision de la commission de médiation ou du préfet dans le cadre de la procédure particulière instituée par cette loi.*

*Or dans le cas où il n'a pas été fait droit au droit au relogement (ou à hébergement) suite à un arrêté l'ayant prescrit, le droit est déjà opposable, sans autre formalité, et il doit être demandé au juge de faire injonction au préfet ou au maire, selon le cas, d'assurer le relogement (ou l'hébergement) en application de l'article 911 du code de justice administrative.*

Les occupants ont donc le choix du recours, soit devant le juge d'instance à l'encontre de leur logeur, soit devant le juge administratif, à l'encontre du maire ou du préfet, en cas de défaillance des uns et des autres.

### III - 3 - Après l'intervention de la mainlevée de l'arrêté de police assorti d'une interdiction d'habiter

- mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception au logeur pour obtenir la réintégration dans le premier logement, si nécessaire,
- saisine du tribunal d'Instance en référé pour réintégration, si refus ou non-réponse du logeur.

### **III - 4 - Recours de l'occupant dans les autres hypothèses impliquant un relogement : opérations d'urbanisme**

Il s'agit ici des situations consécutives à des opérations d'urbanisme ou d'aménagement entraînant nécessité de reloger en raison de travaux sans qu'il y ait d'interdiction d'habiter.

Pour obtenir l'effectivité de son relogement provisoire ou définitif, l'occupant pourra saisir le tribunal administratif aux fins de contraindre la personne publique à l'initiative de l'opération de procéder à son relogement.

# CHAPITRE V

## SUBSTITUTION DES POUVOIRS PUBLICS EN CAS DE DEFAILLANCE DU LOGEUR

### I - PRINCIPE

Tous les articles relatifs aux différentes hypothèses de relogement ou d'hébergement visent expressément l'obligation des pouvoirs publics de palier la défaillance des logeurs défaillants.

Concrètement, l'hébergement ou le relogement assuré par les pouvoirs publics peut s'effectuer dans différentes structures : parc privé, parc public, associations, CHRS, etc.

Cependant, si l'obligation de la collectivité publique n'est que subsidiaire à l'obligation du propriétaire ou de l'exploitant, elle reste équivalente quant à l'étendue de cette obligation (logement décent correspondant aux besoins de l'occupant).

### II - OBLIGATION SUBSIDIAIRE DU MAIRE

Le maire est tenu de suppléer la défaillance des logeurs lorsque les interdictions d'habiter sont prises dans les cas suivants :

- risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public (**CCH : L.123-3**)

Cet article vise essentiellement les hôtels meublés.

- péril (**CCH : L.511-1 et suivants**)

L'arrêté de péril précise la date d'effet de l'interdiction d'habiter (qui ne peut être fixée au-delà d'un délai d'un an si l'interdiction est définitive) ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite à l'occupant.

A défaut d'offre de d'hébergement ou de relogement à l'issue du délai prescrit, le maire est tenu de procéder à l'hébergement ou au relogement (**CCH : L.511-2**).

En cas de péril imminent, le maire, si nécessaire, ordonne l'évacuation de l'immeuble et procède à l'hébergement ou au relogement des occupants aux frais du propriétaire ou de l'exploitant (**CCH : L.511-3**).

- **CCH : L. 441-1** (lorsque le maire est délégataire de réservations de logement et en cas d'arrêté d'insalubrité) :

Le maire est également tenu à l'obligation d'hébergement ou de relogement lorsqu'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logement tel que prévu à l'article **L.441-1 du CCH** qui dispose que :

*« (...) le représentant de l'Etat dans le département, peut par convention déléguer au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, tout ou partie de réservations de logement dont il bénéficie sur le territoire de la commune ou de l'établissement. Cette convention fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en œuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelle de la délégation ainsi que les conditions de son retrait en cas de non-respect de ses obligations par le délégataire ».*

- **CCH : L.521-3-2** (convention Ville – Etat, en cas d'insalubrité) :

La commune peut assurer de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci (**V de l'art. L.521-3-2**). Dans ce cas, la commune est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

- **CCH : III L.521-3-2**

Lorsque la commune est la personne publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement et que la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans ce périmètre, le maire prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants, suite à la défaillance du logeur.

#### **REMARQUES**

*Il n'appartient pas au maire d'apprécier la situation juridique au regard du titre d'occupation des occupants pour faire droit, soit à leur demande d'hébergement ou de relogement, soit à celle du logeur qui dénie tout droit d'occupation de ses occupants ...*

*En cas de contestation entre occupants, propriétaires ou exploitants (et tous logeurs) le maire ne peut se substituer au juge et seul le juge d'instance, saisi par l'une ou l'autre partie, peut statuer sur les droits d'occupation et donc les droits à hébergement ou à relogement des occupants.*

*Seule une ordonnance d'expulsion ou un jugement devenu définitif permet au maire de constater que l'occupant en cause étant sans droit ni titre ne peut revendiquer un droit à hébergement ou à relogement. Dans ce cas – et ce seul cas - il ne peut se substituer au logeur, qui ne peut être analysé comme défaillant, et lui imputer la charge du relogement.*

*L'éventuel relogement de ces occupants devra être assuré par d'autres voies (DALO, notamment)*

*Par ailleurs, on rappelle que les situations de défaillance sont constatées par le maire comme il est explicité au ch III du présent guide « Le débiteur de l'obligation d'hébergement ou de relogement »*

### **III - OBLIGATION SUBSIDIAIRE DU PREFET**

Le représentant de l'Etat est tenu de suppléer la défaillance du logeur lorsque les interdictions d'habiter, temporaires ou définitives, sont prises en application des articles du code de la santé publique suivants, relatifs à l'insalubrité des logements ou à la prévention du saturnisme (compétence de l'Etat) :

- saturnisme (**CSP : L.1334-4**)

Lorsque la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux par les occupants, l'obligation subsidiaire d'hébergement du préfet intervient à l'issue du délai fixé par l'injonction.

- locaux par nature impropres à l'habitation (**CSP : L.1331-22**)

Le préfet est tenu de procéder au relogement des occupants si à l'issue de sa mise en demeure, le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré le relogement des occupants.

- locaux manifestement sur-occupés du fait du logeur (**CSP : L.1331-23**)

Si cette sur-occupation résulte d'un acte délibéré du logeur, le préfet ne sera tenu de procéder au relogement des occupants qu'à l'issue du délai fixé au terme de sa mise en demeure.

- l'utilisation dangereuse des locaux (**CSP : L.1331-24**)

L'obligation subsidiaire d'hébergement ou de relogement du préfet intervient à l'issue du délai fixé par l'injonction.

- périmètre d'insalubrité (**CSP : L.1331-25**)

L'arrêté du préfet vaut interdiction temporaire définitive d'habiter et d'utiliser les lieux qu'il désigne. L'obligation de relogement du préfet prend effet à l'issue du délai fixé par l'arrêté d'insalubrité si le propriétaire ou l'exploitant ne l'a pas informé de l'offre de relogement.

- insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter (**CSP : I du L.1331-28**)

L'obligation de relogement du préfet prend effet à l'issue du délai fixé par l'arrêté d'insalubrité si le propriétaire ou l'exploitant ne l'a pas informé de l'offre de relogement.

- relatif à l'insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter (**CSP : II du L.1331-28**)

L'obligation d'hébergement incombe au préfet à l'issue du délai fixé par l'arrêté si le propriétaire ou l'exploitant ne l'a pas informé de l'offre d'hébergement.

Si la sur-occupation d'un logement déclaré insalubre remédiable, n'est pas du fait du logeur, l'obligation de relogement incombe au préfet, il s'agit alors d'une obligation principale.

#### **REMARQUES**

*Il n'appartient pas au préfet d'apprécier la situation juridique au regard du titre d'occupation des occupants pour faire droit, soit à leur demande d'hébergement ou de relogement, soit à celle du logeur qui dénie tout droit d'occupation à ses occupants ...*

*En cas de contestation entre occupants, propriétaires ou exploitants (et tous logeurs) le préfet ne peut se substituer au juge et seul le juge d'instance, saisi par l'une ou l'autre partie, peut statuer sur les droits d'occupation et donc les droits à hébergement ou à relogement des occupants.*

*Seule une ordonnance d'expulsion ou un jugement devenu définitif permet au préfet de constater que l'occupant en cause étant sans droit ni titre ne peut revendiquer un droit à hébergement ou à relogement. Dans ce cas – et ce seul cas - il ne peut se substituer au logeur, qui ne peut être analysé comme défaillant, et lui imputer la charge du relogement.*

*L'éventuel relogement de ces occupants devra être assuré par d'autres voies (DALO, notamment)*

*Par ailleurs, on rappelle que les situations de défaillance sont constatées par le préfet ou le maire comme il est explicité au ch III du présent guide « Le débiteur de l'obligation d'hébergement ou de relogement »*

## **IV - EFFECTIVITE DE L'OBLIGATION DE RELOGEMENT OU D'HEBERGEMENT**

L'obligation d'hébergement ou de relogement incombe automatiquement à la collectivité publique dès l'intervention de l'échéance du délai fixé au logeur pour justifier de sa proposition d'hébergement ou de relogement tel que mentionné dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou à celle de la mise en demeure portant interdiction d'habiter.

Il est donc essentiel que les arrêtés précisent clairement la date à laquelle le logeur doit faire connaître sa proposition d'hébergement ou de relogement pour éviter toute confusion ou tout incident.

Dans les autres cas – diverses mises en demeure ou injonctions liées à l'urgence- la défaillance se constate à l'échéance du délai fixé par la mise en demeure elle-même.

Sur les différents cas de défaillance, on se reportera au point I-2 du ch III ci-dessus.

### **IV - 1 - Contenu de l'obligation d'hébergement provisoire**

Le contenu de l'obligation est identique à celle des débiteurs principaux, les logeurs, à savoir un hébergement décent correspondant aux besoins de l'occupant.

Il est précisé que l'autorité publique n'est pas tenue de proposer plusieurs offres d'hébergement, trois par exemple, comme en matière de relogement.

Dans les hypothèses de logeurs défaillants et d'occupants refusant de libérer les lieux interdits à titre temporaire d'occupation, les autorités publiques devront se soucier non seulement de trouver une solution d'hébergement, mais également de mettre un terme à la situation dangereuse, par la libération des lieux occupés.

L'intérêt à agir des autorités publiques est évident dans cette hypothèse :

- intérêt de voir exécuter leur propre décision ;
- garantir la sécurité du public et éviter les troubles à l'ordre public ;

- éviter l'éventuelle mise en cause de leur propre responsabilité pouvant entraîner des condamnations civiles ou pénales ;
- éviter le recours à la procédure DALO.

#### IV - 1 - 1 - Solutions d'hébergement provisoire

Les autorités publiques devront trouver des logements, ou locaux, susceptibles d'héberger provisoirement les occupants dans quatre hypothèses :

- en cas d'interdiction provisoire d'habiter ;
- lorsque les travaux nécessitent un hébergement provisoire ;
- en attente d'un relogement définitif en cas d'interdiction définitive d'habiter ;
- en cas d'évacuation d'urgence.

Si le contenu des conventions qu'il conviendra d'établir sera bien évidemment différent selon l'une ou l'autre des hypothèses, en revanche les solutions possibles sont identiques.

En effet, s'agissant d'occupations précaires, cet hébergement, ou ce relogement provisoire, peut s'effectuer dans des biens appartenant à la collectivité publique signataire de l'interdiction, mais également dans des biens appartenant à différents partenaires, tels que sociétés d'économie mixte, organismes HLM, centres d'hébergement, associations, personnes privées...

Dans ces derniers cas, des conventions devront nécessairement être établies entre le partenaire hébergeant, l'occupant et la collectivité publique.

Ces conventions, pour éviter tout risque de requalification par le juge judiciaire en bail de droit commun, devront indiquer de façon précise la cause justifiant **le caractère précaire de la convention**, son objet et sa durée précise, en sus des éléments qui doivent être mentionnés dans toute convention d'occupation (***cf. modèles de conventions en annexe<sup>61</sup>***).

Il est fortement conseillé d'établir une convention tripartite où apparaissent clairement : la structure hébergeante, dénommée « le bailleur », la collectivité publique qui assure l'hébergement suite à la défaillance du logeur, dénommée « le preneur », et le bénéficiaire de cet hébergement désigné en qualité d'occupant hébergé.

Cette solution a pour avantage de clarifier dans un seul document opposable à tous, les droits et obligations de chacun.

#### REMARQUES

***L'ordonnance du 15 décembre 2005 a modifié les articles L.353-15 et L.442-6 du CCH pour permettre le relogement provisoire dans des logements, conventionnés ou non conventionnés, relevant de la législation HLM, en supprimant, pour ces cas, le droit au maintien dans les lieux. Ces dispositions rendent possible la conclusion de conventions précaires d'occupation dans des logements HLM. (voir modèles en annexe)***

#### IV - 1 - 2 - Libération des lieux interdits provisoirement d'habitation

Bien que l'occupant se soit vu proposer une solution d'hébergement satisfaisante par le logeur ou par la collectivité publique, il n'est pas rare qu'il refuse de libérer les lieux interdits d'occupation.

Dans cette hypothèse, le maire ou le préfet devra faire diligence pour que les lieux soient libérés. Il devra le faire dans la mesure où cette situation amène au blocage des travaux et où l'exécution des travaux d'office est rendue nécessaire : il peut saisir le juge des référés pour obtenir « l'hébergement d'office » de l'occupant récalcitrant pendant la durée des travaux.

En matière de péril imminent, le maire peut ordonner l'évacuation **(qui n'est pas une expulsion privative des droits d'occupation)** de l'immeuble sans avoir à solliciter du Juge une quelconque autorisation puisque la décision du maire est exécutoire d'office. Il appartiendra dans cette hypothèse au maire de solliciter si besoin le concours de la force publique par requête adressée à cette fin au préfet.

---

<sup>61</sup> *En cours au 20/11/2008*

En revanche, en l'absence de danger ou de péril grave ou imminent, il semble, bien qu'aucun texte ne le précise, que le maire, se substituant au propriétaire défaillant, doit saisir le Juge des référés pour obtenir l'expulsion de l'occupant récalcitrant.

En matière de péril ordinaire si le refus des occupants de libérer les lieux bloque effectivement la réalisation des travaux, le maire pourra saisir le juge des référés comme indiqué ci-dessus.

#### **IV - 1 - 3 - Libération du lieu d'hébergement par l'hébergé**

En cas de refus par l'hébergé, ou la personne relogée provisoirement dans l'attente d'un logement définitif, de libérer le lieu d'hébergement temporaire, la collectivité publique usera des mêmes procédures que celles mentionnées dans le chapitre consacré au logeur débiteur principal de l'obligation.

#### **IV - 2 - Contenu de l'obligation de relogement**

La collectivité publique devra proposer un logement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant, dans la limite de trois offres :

##### ***CCH : VII du L. 521-3-2***

*« Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant ».*

Aux termes de cet article l'expulsion de l'occupant récalcitrant ne pourra être demandée en référé devant le tribunal d'instance que si la collectivité publique justifie que l'occupant a refusé 3 offres de relogement définitif qui lui ont été faites par elle.

De nouveau, l'intérêt à agir des pouvoirs publics est évident dans cette hypothèse :

- intérêt de voir exécuter leur propre décision ;
- garantir la sécurité du public et éviter les troubles à l'ordre public ;
- éviter l'éventuelle mise en cause de leur propre responsabilité pouvant entraîner des condamnations civiles ou pénales.

#### **IV - 3 - Sanction en cas de non hébergement ou non relogement de l'occupant par la collectivité publique**

Si l'occupant n'a pas été relogé ou hébergé par le maire ou le préfet dans les délais et conditions ci-dessus, suite à la défaillance du logeur, il peut alors saisir le juge administratif pour faire valoir ses droits et voir condamner la commune ou l'Etat à le reloger, éventuellement sous astreinte. (Voir ci-dessus au CH IV au III -2-5)

## **V - SITUATIONS PARTICULIERES**

#### **V - 1 - Cumul insalubrité et sur-occupation, indépendante de la volonté du logeur**

En cas d'insalubrité réparable et d'une sur-occupation de ce logement indépendante de la volonté du logeur, le logeur devra assurer les frais d'hébergement jusqu'à l'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité et ultérieurement, c'est au préfet (ou le cas échéant au maire) d'assurer le relogement définitif (CSP : II du L.1331-28)<sup>62</sup>.

Le préfet et ses services, ainsi que ceux de la commune, si celle-ci est dotée d'un SCHS, sont donc libres d'apprécier, au regard des circonstances de fait, la réalité d'une situation pour la qualifier de « suroccupation »

---

<sup>62</sup> Voir in notes juridiques et techniques du Pôle, la note de l'ANIL sur ce point.

***Ce droit, inscrit au code de la santé publique, est indépendant des dispositions définissant la suroccupation comme un des motifs de recours « prioritaires » au titre de la loi DALO .***

Cependant, du fait de la connexité avec le droit de recours ouvert au titre du DALO pour bénéficier d'un relogement prioritaire, sachant que les normes de suroccupation figurant dans le décret DALO sont alignées sur celles du code de la sécurité sociale – à savoir au moins 9 m2 pour une personne, 16 m2 pour deux personnes, augmentés de 9 m2 par personne supplémentaire - il est clair que les familles dont la situation relève de la suroccupation au titre du DALO, doivent nécessairement être également considérées comme en suroccupation au titre *du II du L.1331-28 du CSP*. Au demeurant, dans les deux cas de figure, il appartient au préfet d'assurer ce relogement (ou au maire dans les cas limitativement mentionnés à *l'art L.521-3-2 du CCH*). Il s'agit là d'assurer des droits minimum égaux aux familles dans les deux cas.

A contrario, cela ne signifie nullement que le préfet et ses services, ou ceux de la commune, soient liés par ces normes, s'ils estiment que les conditions d'occupation d'un logement par une famille, au regard du nombre, de la taille ou de la configuration des pièces, nonobstant que le fait que les m2 dont dispose la famille sont conformes aux normes DALO, relèvent de la suroccupation et justifient un relogement définitif <sup>63</sup>.

#### **REMARQUES**

***En revanche, s'agissant d'une disposition protectrice des occupants, la référence aux normes de suroccupation DALO peut utilement être utilisée pour dénoncer des situations de suroccupation manifestes dues au logeur (CSP : L1331-23)***

### **V - 2 - Cumul insalubrité et OPAH / Opérations d'aménagement**

Lorsqu'une déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une OPAH / opération programmée d'amélioration de l'habitat (*CCH :L303-1*), ou dans une opération d'aménagement (*Code de l'urbanisme :L 300-1*), c'est la personne publique qui a pris l'initiative de cette opération qui doit suppléer la défaillance du logeur et procéder à l'hébergement ou au relogement des occupants (*CCH : III du L 521-3-2*).

### **V - 3 - Relogement par le préfet suite à la décision de la commission de médiation de la loi DALO**

Les personnes logées dans « des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux » visées par la loi « DALO » n'ont évidemment pas à justifier que leur logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, car, en ce cas, ils bénéficient d'abord du droit au relogement ou à l'hébergement prévu comme analysé ci-dessus (*CCH : L.521-1 et suivants*).

C'est ce droit spécifique qui s'applique en priorité, comme l'a fait préciser le Conseil d'Etat dans la rédaction finale du décret du 28 novembre 2007 relatif à la commission de médiation. Cette clarification a été apportée en sus par un amendement législatif (*CCH : L.441-2-3-3 nouveau*).

#### **REMARQUES**

***Ces personnes doivent être relogées en vertu des textes rappelés ci-dessus et n'ont pas à justifier du caractère prioritaire de leur relogement devant la commission de médiation; celle-ci ne pourrait que reconnaître qu'un relogement leur est dû au titre de textes particuliers.***

***Elles peuvent déjà faire valoir leur droit au relogement, non seulement vis à vis de leur bailleur ou logeur, mais, en cas de défaillance de celui-ci, vis à vis de la commune ou de l'Etat devant le tribunal administratif, et le saisir, éventuellement en référé (de droit commun) au titre de l'urgence, comme présenté ci-dessus.***

Rien n'empêche cependant une personne occupant, par exemple, un logement déclaré insalubre irrémédiable (ou en péril) et qui n'a pas été relogée ni par le propriétaire ni par le préfet ou le maire, de saisir la commission de médiation ; certes celle-ci devrait rappeler que les arrêtés doivent d'abord être exécutés et ne devrait pas les reconnaître ces personnes comme prioritaires, sauf évidemment, pour de légitimes raisons sociales.

---

<sup>63</sup> De surcroît, dans ce cas il n'y a nul risque contentieux, le propriétaire n'y ayant aucun intérêt ...

Dans un tel cas, à titre exceptionnel et pour des raisons sociales et humaines, ces personnes peuvent être relogées d'urgence via les mécanismes institués par la loi DALO : le propriétaire reste redevable de son obligation de relogement et celle-ci est due à l'Etat (*CCH : L.441-2-3-3 et R.441-18-1*).

## **VI - RECOUVREMENT DES CREANCES :**

### **VI - 1 - Hébergement ou relogement assuré directement par une collectivité publique**

Lorsque le maire ou le préfet ont dû procéder au relogement ou à l'hébergement en raison de la carence du logeur, ils disposent d'une créance publique à l'égard de ce dernier. Les frais exposés par l'Etat ou la commune sont alors recouverts « comme en matière de contributions directes » et bénéficient des modes dérogatoires de droit commun du recouvrement.

Jusqu'à l'ordonnance du 11 janvier 2007 relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant des mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, cette créance était garantie, de plus, par l'inscription, à la diligence du maire ou du préfet et aux frais des propriétaires concernés, d'une hypothèque légale sur l'immeuble ou s'il s'agit d'un immeuble en copropriété sur le ou les lots concernés (*L.511-4, L.521-3-2 IV et VI anciens du CCH, L.1331-30 anciens du CSP*).

Depuis l'ordonnance du 11 janvier 2007<sup>64</sup>, les garanties de recouvrement des créances publiques ont été considérablement renforcées par l'institution de deux mécanismes indépendants l'un de l'autre : une solidarité entre acquéreurs successifs d'un bien sous arrêté de police et l'institution d'un privilège spécial immobilier, figurant en 8° de l'article 2374 du code civil.<sup>65</sup>

Pour les hôtels meublés, la solidarité joue, en sus, entre le propriétaire des murs et l'exploitant du fonds de commerce, ainsi qu'entre leurs acquéreurs successifs.

### **VI - 2 - Hébergement ou relogement par l'intermédiaire d'autres organismes**

Lorsqu'un organisme à but non lucratif a assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, il recouvre sa créance à l'égard de ces derniers suivant les modalités suivantes :

#### **Organisme d'HLM**

Le recouvrement par les organismes HLM à l'égard des logeurs défaillants est fixé par *le III de l'article L.521-3-2 du CCH*.

Deux cas de figure sont à considérer :

- l'organisme HLM est un office public, en comptabilité publique et sa créance est une créance publique qui peut être recouvrée comme exposé plus haut.
- l'organisme HLM est sous comptabilité privée et sa créance est privée ; son caractère exécutoire est fixé dans les mêmes conditions que pour les SEM et organismes privés agréés.

#### **Sociétés d'économie mixte, autres organismes HLM et organismes privés à but non lucratif**

Le recouvrement par ces organismes des frais d'hébergement ou de relogement sera facilité par la reconnaissance par le maire, ou le préfet, du caractère exécutoire de la créance de relogement qu'ils détiennent vis à vis du logeur défaillant : cette créance ne devient pas publique, **mais exécutoire** sans saisine du juge et peut être adressée au logeur défaillant. Elle est recouvrée selon les voies et moyens précisés dans la loi de 1991 relative aux procédures civiles d'exécution.

<sup>64</sup> Voir les fiches du guide « intervenir contre l'habitat insalubre ou dangereux » sur le site Internet du Pôle.

<sup>65</sup> Voir le « questions/Réponses sur le recouvrement des créances publiques »

Cette disposition figure au **VI de l'article L.521-3-2 du CCH** :

*« La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement. »*

**Des modèles d'attestation conférant le caractère exécutoire d'un titre de recette par un organisme soumis à la comptabilité privée sont disponibles en annexe<sup>66</sup>.**

### **VI - 3 - Cas particulier où le préfet a relogé des personnes occupant des locaux sous arrêté, selon la loi DALO**

Comme rappelé ci-dessus, au cas où le préfet a été amené à reloger des personnes occupant des locaux sous arrêtés d'insalubrité ou de péril et interdits à l'habitation dans le cadre de la procédure de la loi DALO, la créance est exclusivement émise au profit de l'Etat, et non au bénéfice de l'organisme HLM qui a relogé.

**Cette créance bénéficie de toutes les garanties des créances publiques et notamment du privilège immobilier spécial institué par l'ordonnance du 11 janvier 2007.**

#### **CCH : L.441-2-3-3**

*« Lorsque le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public aux fins d'hébergement n'a pas rempli l'obligation d'hébergement ou de relogement qui lui incombe en application de l'article L.521-1 et que le préfet, à titre exceptionnel et nonobstant les dispositions des articles L.521-1 et suivants, a pourvu à l'hébergement ou au relogement des personnes concernées selon les dispositions de l'article L.441-2-3, l'indemnité dont le propriétaire ou l'exploitant est redevable en application des IV et VI de l'article L.521-3-2 est versée à l'Etat. Cette créance est recouvrée comme en matière de contributions directes. Elle est garantie par le privilège figurant au 8° de l'article 2374 du code civil, mis en oeuvre selon les articles 2384-1 et suivants du même code, ainsi que par les articles L.541-1 et suivants du présent code ».*

<sup>66</sup> en cours / voir in « **Appui méthodologique, juridique et technique** », « des modèles d'actes juridiques »