

Lutter contre l'habitat indigne : Guide de l'hébergement et du relogement

(dans le cadre des mesures
de police du maire et du préfet
pour des locaux d'habitation)

Rédition actualisée et enrichie
en collaboration avec
l'Agence nationale d'information
sur le logement (Anil)



ANIL / AGENCE NATIONALE POUR
L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

Ministère de
l'Égalité des territoires
et du Logement

septembre 2012

>> www.territoires.gouv.fr



Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement
Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

Agence nationale d'information sur le logement

Lutter contre l'habitat indigne : Guide de l'hébergement et du relogement

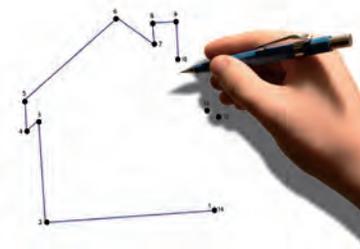
(dans le cadre des mesures de police du maire et du préfet pour des locaux d'habitation)

Rédition actualisée et enrichie au 15 juin 2012



Dihal – 20, avenue de Ségur – 75007 Paris – tél. 01 40 81 33 73
Anil – 2, boulevard Saint-Martin – 75010 Paris – tél. 08 20 16 75 00





AVANT-PROPOS

Ce guide de l'hébergement et du relogement dans les situations d'habitat indigne constitue une actualisation du précédent ouvrage publié en 2008.

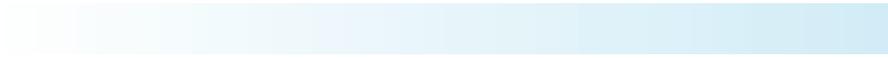
La mise en œuvre des mesures de « polices spéciales » de l'habitat indigne par le maire et par le préfet sur des locaux d'habitation prend en compte la protection des occupants et l'obligation de relogement ou d'hébergement à la charge du propriétaire ou du bailleur.

Cette actualisation tient compte notamment des modifications apportées par la loi « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » facilitant l'hébergement en permettant à tout bailleur ou toute structure d'hébergement de conclure avec toute personne publique ou privée une convention d'hébergement à titre d'occupation précaire.

Ce guide qui présente les principes fondamentaux (le champ des procédures concernées, l'obligation d'hébergement et de relogement - du point de vue du débiteur et des occupants-, la substitution des pouvoirs publics du maire et du préfet) est enrichi par des éléments de commentaires et de jurisprudence.

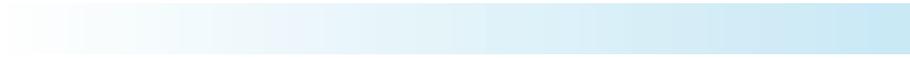
Plusieurs annexes confèrent à cet ouvrage un aspect pratique en proposant différents modèles depuis les courriers traitant les offres d'hébergement ou de relogement, les arrêtés pour recouvrement des créances jusqu'aux modèles de convention d'occupation précaire.

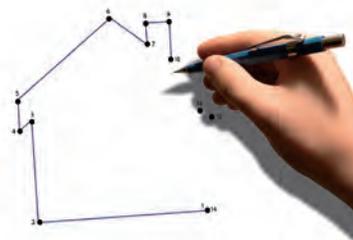
Ce guide devra faciliter l'action des acteurs concernés par ces dispositions et conduire à une meilleure prise en compte des aspects humains de cette action.



SOMMAIRE

CHAPITRE I	HYPOTHÈSES IMPLIQUANT UNE OBLIGATION D'HÉBERGEMENT OU DE RELOGEMENT	9
	I - Les pouvoirs de police du maire	11
	II - Les pouvoirs de police du préfet	16
	III - Observations complémentaires, valables pour tous les arrêtés du maire et du préfet	25
	IV - Autres procédures	26
CHAPITRE II	LE CONTENU DE L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT OU DE RELOGEMENT	31
	I - L'obligation d'hébergement	31
	II - L'obligation de relogement définitif	49
CHAPITRE III	LE DÉBITEUR DE L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT OU DE RELOGEMENT	54
	I - Le logeur : débiteur principal de l'obligation	54
	II - Différentes solutions alternatives	59
	III - Comment le logeur peut-il faire valoir ses droits ?	63
	IV - Conséquences de l'inexécution des obligations de relogement ou d'hébergement	69
CHAPITRE IV	PERSONNES BÉNÉFICIAIRES DU DROIT À L'HÉBERGEMENT OU AU RELOGEMENT	71
	I - Présentation des différents droits d'occupation	71
	II - Notion de résidence principale	88
	III - Le relogement des étrangers en situation irrégulière dans les opérations d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne	89
	IV - Faire valoir et respecter les droits des occupants	90
CHAPITRE V	SUBSTITUTION DES POUVOIRS PUBLICS EN CAS DE DÉFAILLANCE DU LOGEUR	71
	I - Principe	103
	II - Obligation subsidiaire de l'autorité publique	105
	III - Prérogatives particulières de l'autorité publique tenue subsidiairement	107
	IV - Obligation subsidiaire dans les OPAH ou dans les opérations d'aménagement	108
	V - Effectivité de l'obligation de relogement ou d'hébergement	109
	VI - Situations particulières	114
	VII - Recouvrement des créances	117





CHAPITRE 1

HYPOTHÈSES IMPLIQUANT UNE OBLIGATION D'HÉBERGEMENT OU DE RELOGEMENT

Sont visées les situations dans lesquelles le propriétaire, l'exploitant d'un établissement d'hébergement à caractère hôtelier¹, ou la personne tenue à reloger suite à une mise en demeure concernant des locaux impropres à l'habitation, suroccupés ou dont l'usage est dangereux pour la santé, ci-après désignés comme le « **logeur** »², 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 arrêté³ 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.

Le péril suppose qu'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.).

Le risque d'incendie existe lorsque l'établissement d'hébergement, soumis à la réglementation des établissements recevant du public, ne respecte pas le règlement de sécurité.

L'insalubrité suppose que l'immeuble ou le loge-

ment présente un danger pour la santé des occupants ou des voisins en raison de son état ou de ses conditions d'occupation.

Un fonds d'aide au relogement d'urgence a été créé pour une durée allant jusqu'en 2015. Ce fonds est destiné à apporter un financement aux communes, aux établissements publics locaux (EPL) et aux groupements d'intérêt publics (GIP) qui prennent en charge, soit le relogement d'urgence de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur sécurité ou leur santé, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux⁴.

Dans la mesure où elles entraînent des obligations pour les propriétaires susceptibles de priver les occupants de leur logement - ou de leurs locaux d'activité, certaines opérations sont évoquées dans la première partie de ce dossier, ainsi que les opérations d'aménagement et le traitement du plomb accessible.

REMARQUES

Il convient de ne pas confondre les notions de péril, de risque incendie ou d'insalubrité avec la notion de non-décence.

- ✓ La lutte contre l'habitat indigne (péril, risque incendie, insalubrité) relève de l'action des autorités administratives au titre de la police de l'hygiène et de la santé publique et se traduit par des injonctions, mises en demeure ou arrêtés.

1. Établissement 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).

2. Les situations visées au Chapitre III du guide.

3. 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.

4. Circulaires du 2.6.06 et du 22.6.07 / loi de finances pour 2011 : art. 56 / CGCT : L.2335-1

- ✓ Le traitement de la non décence des logements relève, avant tout, des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement ainsi que par rapport à des normes de salubrité et de sécurité. Les normes sont définies par décret (décret du 30.1.02).

À défaut de règlement amiable des difficultés, les litiges relatifs à la décence sont de la compétence des tribunaux d'instance. Le juge d'instance, à la demande du locataire, apprécie l'éventuelle non-conformité du logement par rapport aux caractéristiques de la décence, détermine la nature des travaux à réaliser, ainsi que leur délai d'exécution. En parallèle, il peut éventuellement se prononcer sur la suspension ou la réduction du loyer avec ou sans consignation, la suspension de la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux. Le juge doit transmettre au préfet sa décision constatant que le logement ne satisfait pas aux caractéristiques de la décence (loi du 6.7.89 : art. 20-1).

La frontière entre ces deux notions n'est cependant pas étanche. Certains désordres relèvent de la non décence et également d'une non-conformité au règlement sanitaire départemental, voire de l'insalubrité ou du péril.

Dès lors que les désordres exposent les occupants à des risques relatifs à la salubrité ou la sécurité, le maire et le préfet ont compétences pour agir au titre de leur pouvoir de police respectif.

Il conviendra donc, en parallèle à l'action engagée sur le fondement des règles de droit privé, de signaler les désordres au maire ou au préfet, afin que soient engagées les démarches ou procédures les plus appropriées à la gravité des désordres.

- ✓ Un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril n'est pas décent alors que le logement non décent n'est pas forcément insalubre ou ne menace ruine, s'il n'y manque que des éléments de confort, tels que le coin cuisine ou l'eau chaude, mais qu'il n'expose pas ses occupants à des risques pour leur santé et leur sécurité.
- ✓ Certaines des mesures prises par les autorités publiques ont des conséquences plus lourdes pour le bailleur que celles prises par la CAF ou la MSA en matière de non décence.

Par exemple : un arrêté d'insalubrité autorise systématiquement et sans intervention du juge, la suspension du paiement des loyers et le report de la durée du bail (cf. § *Déroulement d'insalubrité concernant les immeubles et îlots*).

Le constat de la non décence d'un logement par la CAF ne libère pas le locataire du paiement du loyer. Seule une décision de justice peut le dégager de cette obligation.

Certaines mesures, prises au titre du pouvoir général de police du maire, ne conduisent qu'à l'application de contraventions de 3^e classe (soit d'un faible montant/450 euros au plus / CP : 131-12) mais peuvent se révéler efficaces et persuasives du fait de l'intervention du maire (cf. § *Pouvoirs et responsabilités des maires*).

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 relogement⁵.

NB :

Pour toutes précisions ... ci-après, voir également l'ouvrage de la Dihal - PNLHI «La lutte contre l'habitat indigne : méthodes et choix des procédures / Vadémécum - guide pratique à l'usage des acteurs de la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

1. Voir site du PNLHI : Appui méthodologique et technique / Eléments de jurisprudence / jurisprudence en matière de logement décent.
Voir également Chapitre I / IV-3 Le conventionnement Anah et l'insalubrité

I - Les pouvoirs de police du maire

Ils résultent de la combinaison des articles L.2122-24, 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 des pouvoirs de police générale, en application de l'article L.2212-2 du CGCT pour assurer la salubrité et la sécurité publique.

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 relatives au droit des occupants relèvent du code de la construction et de l'habitation (suspension du loyer, interdiction d'habiter, temporaire ou définitive...).

▲ I.1 - Sécurité et protection des immeubles contre les risques d'incendie et de panique dans les bâtiments recevant du public à titre d'hébergement (CCH : L.123-3 et L.123-4)⁶

CCH : L.123-3

« I. - Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la

commission de sécurité et, le cas échéant, pour 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. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue. Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

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.

Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. (...) »

✓ **Objet**

Cet article vise à faire cesser une situation d'insécurité dans un immeuble classé comme recevant du public. Il 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, sur rapport de la commission de sécurité.

✓ **Procédure**

Lorsque la commission de sécurité, à l'occasion d'un

contrôle du respect des règles de sécurité contre les risques de panique et d'incendie, dresse un procès-verbal de non-conformité, le maire prescrit par arrêté 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 VIS-À-VIS DES OCCUPANTS

✓ Loyer

Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée par les occupants, en contrepartie de l'occupation des lieux 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 le constat de la réalisation conforme des mesures prescrites.

✓ Hébergement

Si l'exécution des mesures prescrites par la mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, ou si les locaux font l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer un hébergement temporaire et décent des occupants, y ayant leur résidence principale. Le coût de cet hébergement est à sa charge.

✓ Relogement

Si l'établissement fait l'objet d'une fermeture définitive, l'exploitant ou le propriétaire est tenu d'assurer le relogement des occupants y ayant leur résidence principale c'est-à-dire de proposer un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités des occupants. Le contrat d'occupation poursuit ses effets, sauf pour ce qui concerne le paiement du loyer, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants, en cas de fermeture définitive de l'établissement, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté pour l'interdiction d'habiter.

✓ Substitution du maire dans les obligations du propriétaire ou de l'exploitant

À défaut, le maire doit prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement ou ce relogement. Le coût de cette mesure sera ensuite recouvré contre le propriétaire ou l'exploitant comme en matière de contributions directes ou éventuellement contre le propriétaire ou l'ayant droit solidairement tenu, le cas échéant (voir site du PNLHI / Guides pratiques / Les ouvrages / Le vade-mecum / Fiche 17 et la note « Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11.1.07 »).

Le maire peut désormais désigner à un bailleur social les occupants à héberger ou à reloger ou en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants (CCH : L.521-3-3).

VOIR ÉGALEMENT Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PRÉFET

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

I.2-1 - 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.

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 peut concerner les bâtiments ou édifices menaçant ruine et, de façon générale, les bâtiments qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique⁷.

✓ **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 (deux mois pour les immeubles en copropriété), le maire fait procéder d'office à l'exécution des travaux.

Il doit préalablement saisir le juge du tribunal de grande instance (TGI) statuant en référé aux fins d'être autorisé à faire procéder à la démolition si l'arrêté l'a ordonné.

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

➔ OBLIGATIONS VIS-À-VIS DES OCCUPANTS

✓ **Loyer**

Le loyer en principal (hors charges) ou toute autre somme versée par les occupants en contrepartie de l'occupation des lieux cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté de péril (imminent ou ordinaire) ou de son

7. 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 d'un bâtiment qui peut menacer ruine.

affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation conforme des mesures prescrites.

✓ Hébergement

Si l'exécution des mesures prescrites par la mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, ou si les locaux font l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer un hébergement temporaire et décent des occupants, y ayant leur résidence principale. Le coût de cet hébergement est à sa charge. Si l'arrêté est assorti d'une interdiction temporaire d'habiter, il doit préciser la date à laquelle le logeur doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement qu'il doit avoir faite à l'occupant ; cette date fait apparaître la défaillance éventuelle du propriétaire et permet au maire de se substituer (CSP : L.511-2).

✓ Relogement

Si les locaux font l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants, y ayant leur résidence principale. Il doit proposer un nouveau logement correspondant aux besoins et possibilités des occupants.

✓ Substitution du maire dans les obligations du propriétaire ou de l'exploitant

À défaut, le maire doit prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement ou ce relogement. Le coût de cette mesure sera ensuite recouvré contre le propriétaire ou l'exploitant comme en matière de contributions directes ou éventuellement contre le propriétaire ou l'ayant droit solidairement tenu, le cas échéant (voir site du PNLHI / Guides pratiques / Les ouvrages / Le vade-mecum / Fiche 17 et la note « *Le recouvrement des créances publiques au*

regard des mécanismes de l'ordonnance du 11.1.07»).

Le maire peut désormais désigner à un bailleur social les occupants à héberger ou à reloger ou en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants (CCH : L.521-3-3).

VOIR ÉGALEMENT Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PREFET

I .2-2 - 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.

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 et 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 pré-

vues 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**

Un arrêté de péril imminent permet de prendre des mesures de sécurité provisoires et urgentes. Il doit donc être complété par un arrêté de péril non imminent pour conjurer le péril de manière durable et définitive.

✓ **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)

Les obligations sont identiques à celles prévues en matière de péril non imminent (Voir *Chapitre I / I-2-1 Péril ordinaire : Obligations vis-à-vis des occupants*).

VOIR ÉGALEMENT **Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PRÉFET**

7. 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 d'un bâtiment qui peut menacer ruine.

II - Les pouvoirs de police du préfet

La lutte contre les différentes formes d'habitat insalubre relève de la compétence du préfet et du code de la santé publique (CSP) qui définit la procédure et pose les principes applicables en matière de droit des occupants. Les dispositions relatives au droit des occupants relèvent du code de la construction et de l'habitation (suspension du loyer, interdiction d'habiter, temporaire ou définitive...).

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 représentant de l'Etat dans le département met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.

Il peut prescrire, le cas échéant, toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage des locaux aux fins d'habitation, au fur et à mesure de leur évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'État.

Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

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**

Cet article vise à interdire la mise à disposition aux fins d'habitation des locaux impropres à l'habitation, par nature. La procédure est réservée aux cas les plus évidents.

✓ **Compétence**

Préfet (instruction par les délégations des agences régionales de santé / ARS, ou par les services communaux d'hygiène et de santé / SCHS, au nom de l'Etat dans les 208 communes qui en sont pourvues et qui perçoivent une dotation globale de décentralisation).

✓ **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.

➔ OBLIGATIONS VIS-À-VIS DES OCCUPANTS

✓ **Loyer**

Le loyer ou toute autre somme versée par les occu-

pants en contrepartie de l'occupation des lieux cesse d'être dû à compter de l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble (CCH : L.521-2).

Particularité :

Dans cette hypothèse, le loyer cesse d'être dû dès l'envoi de la notification de l'arrêté et non alors à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de cette notification.

Les charges cessent également d'être dues.⁸

✓ Relogement

Le relogement des occupants est à la charge de la personne qui a mis à disposition les locaux (« le logeur »).

Elle doit proposer un nouveau logement correspondant aux besoins et possibilités des occupants.

✓ Substitution du préfet

En cas de défaillance de la personne qui a mis à disposition les locaux, le préfet doit prendre les dispositions utiles pour assurer le relogement ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logement (CCH : L.521-3-3 II).

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 au préfet en cas de défaillance du logeur, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance (CCH : L.521-3-3 V).

Le coût de cette mesure sera ensuite recouvré contre le propriétaire (ou **la personne qui a mis à disposition les locaux**, le cas échéant) (voir site du PNLHI / Guides pratiques / Les ouvrages / Le vade-mecum / Fiche 17 et la note « Le recouvrement des créances

publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11.1.07»).

Le préfet peut désormais désigner à un bailleur social les occupants à reloger ou en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants (CCH : L.521-3-3).

VOIR ÉGALEMENT Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PRÉFET

▲ II.2 - La suroccupation, 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 suroccupation. Le représentant de l'Etat dans le département 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 au II de l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables ».

✓ Objet

Cet article vise à interdire la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux dans des conditions de suroccupation manifeste, le logeur ayant connaissance de celle-ci : c'est une suroccupation volontaire et organisée de la part du logeur qui est visée et non une suroccupation des logements du fait des familles

8. Les locaux étant inhabitables par nature, rien ne justifie, en effet, que l'occupant continue à payer des charges locatives.

(laquelle est visée par le II de l'art. 1331-28 du CSP). Ces dispositions peuvent concerner, notamment, des hôtels meublés aux chambres suroccupées et surexploitées, ou des maisons ou logements dont les chambres, également suroccupées, sont divisées en autant de logements.

✓ **Compétence**

Préfet (instruction par les délégations territoriales des agences régionales de santé / ARS, 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 qui perçoivent une dotation globale de décentralisation / 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 VIS-À-VIS DES OCCUPANTS

✓ **Loyer**

Le loyer (en principal) ou toute autre somme versée par les occupants en contrepartie de l'occupation des lieux cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

✓ **Relogement**

Le relogement est à la charge du bailleur ou de l'ex-

ploitant. Il doit proposer un nouveau logement correspondant aux besoins et possibilités des occupants.

✓ **Substitution du préfet**

En cas de défaillance de la personne qui a mis à disposition les locaux, le préfet doit prendre les dispositions utiles pour assurer le relogement ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logement.

(Voir Chapitre II / 1 - Les locaux impropres par nature à l'habitation / substitution du préfet).

VOIR ÉGALEMENT Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PRÉFET

▲ **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 représentant de l'Etat dans le département, 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.

S'il n'est pas satisfait à l'injonction dans le délai fixé, le représentant de l'Etat dans le département prend, aux frais de la personne à laquelle elle a été faite, toutes mesures nécessaires pour ce faire. La créance de la collectivité publique est recouvrée comme en matière de contributions directes ».

✓ **Objet**

Cet article 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 concernés, par exemple des locaux à usage mixte, habitation et professionnel où des installations peuvent être incompatibles avec l'usage sûr et salubre de la partie habitée.

✓ **Compétence**

Préfet (instruction par les délégations territoriales des agences régionales de santé / ARS, 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 Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques / CoDERST, le préfet met en demeure 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

✓ **Loyer**

Le loyer (en principal) ou toute autre somme versée par les occupants en contrepartie de l'occupation des lieux cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

✓ **Hébergement**

Si l'exécution des mesures prescrites par la mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, ou si les locaux font l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter, le bailleur ou l'exploitant est tenu d'assurer un hébergement temporaire et décent des occupants, y ayant leur résidence principale. Le coût de cet hébergement est à sa charge.

✓ **Relogement**

Si les locaux font l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants, y ayant leur résidence principale. Il doit proposer un nouveau logement correspondant aux besoins et possibilités des occupants. Le contrat d'occupation poursuit ses effets, sauf pour ce qui concerne le paiement du loyer, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants, en cas de fermeture définitive de l'établissement, et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté pour l'interdiction d'habiter.

✓ **Substitution du préfet**

(Voir Chapitre II / 1 - Les locaux impropres par nature à l'habitation / substitution du préfet).

VOIR ÉGALEMENT Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PRÉFET

▲ II.4 - Le périmètre insalubre

CSP : L.1331-25

« À 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 délégations territoriales des agences régionales de santé / ARS, 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 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, (et de toute redevance) à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêt.

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.

(sur les obligations vis-à-vis des occupants / Voir Chapitre II / 1 - L'insalubrité remédiable)

VOIR ÉGALEMENT Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PRÉFET

CSP : I L.1331-29

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

▲ 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 représentant de l'Etat dans le département, saisi d'un rapport motivé du directeur général de l'agence régionale de santé 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 délégations territoriales des agences régionales de santé / ARS, 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 ARS ou du SCHS de la Ville, le préfet prend un arrêté d'insalubrité remédiable 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 :

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 lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le représentant de l'Etat dans le département 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. Il peut prononcer une

interdiction temporaire d'habiter. Dans ce cas, ou 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 (...) ».

✓ Loyer

Lorsqu'un arrêté d'insalubrité intervient (CSP : L.1331-28) à la suite de l'arrêté pris pour faire cesser en urgence le danger, à titre rétroactif, les loyers ne sont plus dus à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure (ou de son affichage) visant à faire cesser le danger imminent (CSP : L.1331-26) et doivent donc être restitués aux occupants ou déduits des loyers lorsque l'occupant en deviendra de nouveau redevable.
(CCH : L.521-2)

✓ Hébergement

Si l'exécution des mesures prescrites par la mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, ou si les locaux font l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer un hébergement temporaire et décent des occupants, y ayant leur résidence principale. Le coût de cet hébergement est à sa charge.

✓ Substitution du préfet

Voir Chapitre II / 1 - Les locaux impropres par nature à l'habitation / substitution du préfet.

VOIR ÉGALEMENT Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PRÉFET

II .5-2 - L'insalubrité remédiable :

CSP : L.1331-28

« (...) **I.** Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le représentant de l'Etat dans le département 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 représentant de l'Etat dans le département 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 relogement 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 ».

CSP : L.1331-28-2

« **I.** Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues par l'article L.521-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. Les contrats à usage d'habitation en cours à la date de l'arrêté d'insalubrité ou à la date de la mise en demeure prévue par l'article L.1331-26-1 sont soumis aux règles définies à l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation (...).

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

ment 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 représentant de l'Etat dans le département peut exercer cette action aux frais du propriétaire ».

➔ OBLIGATIONS VIS-À-VIS DES OCCUPANTS

✓ Loyer

Le loyer (en principal), ou toute autre somme versée par les occupants en contrepartie de l'occupation des lieux, cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

✓ Hébergement

Si l'exécution des mesures prescrites par la mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, ou si les locaux font l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer un hébergement temporaire et décent des occupants, y ayant leur résidence principale. Le coût de cet hébergement est à sa charge.

✓ Substitution du préfet

Voir Chapitre II / 1 - Les locaux impropres par nature à l'habitation / substitution du préfet

VOIR ÉGALEMENT Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PRÉFET

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 relogement 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

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 relogement 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). Cette date peut être antérieure à celle relative à l'interdiction définitive d'habiter.

✓ Loyer

Le loyer (en principal) ou toute autre somme versée par les occupants en contrepartie de l'occupation des lieux cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mise en demeure ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble.

✓ Relogement

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants, y ayant leur résidence

principale. Il doit proposer un nouveau logement correspondant aux besoins et possibilités des occupants.

✓ Expulsion

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 d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le préfet peut exercer cette action aux frais du propriétaire (CSP : L.1331-28- III).

✓ Substitution du préfet

Voir Chapitre II / 1 - Les locaux impropres par nature à l'habitation / substitution du préfet.

VOIR ÉGALEMENT Chapitre I / III OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES, VALABLES POUR TOUS LES ARRÊTÉS DU MAIRE ET DU PRÉFET

III - Observations complémentaires, valables pour tous les arrêtés du maire et du préfet

▲ III.1 - Prorogation de la durée du bail

La durée des contrats d'occupation est prorogée d'une période équivalente à celle qui a couru du 1er jour du mois suivant la date de notification de l'arrêté jusqu'au 1er jour du mois suivant la notification de l'arrêté de mainlevée de l'arrêté ou du constat de la réalisation des mesures prescrites.

▲ III.2 - Protection contre l'expulsion

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 peuvent 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 ».

▲ III.3 - Indemnisation de l'occupant

En cas de relogement, lié à une interdiction définitive d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est également tenu de payer aux occupants relogés, une

indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.

▲ III.4 - Indemnisation de la structure qui assure le relogement

La personne publique, ou l'organisme qui a assuré le relogement, perçoit une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge du propriétaire, du logeur, ou de l'exploitant (ou du propriétaire des murs ou de l'ayant droit solidairement tenu, le cas échéant (Voir site du PNLHI / Guides pratiques / Les ouvrages / Le Vade-mecum / Fiche n° 17).

La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. L'organisme, à but non lucratif et non soumis à la comptabilité publique, qui a assuré le relogement, peut faire certifier sa créance par le maire pour lui conférer le caractère exécutoire aux fins de recouvrement forcé de celle-ci.

Pour les locaux à usage de résidence principale, lorsque l'arrêté comprend une évaluation sommaire du coût de l'hébergement ou du relogement des occupants, il peut faire l'objet d'une première inscription du privilège spécial en application de l'article 2384-1 du code civil, de façon à garantir la créance éventuelle de la commune. Le privilège prend rang à la date de l'arrêté (Voir site du PNLHI / Guides pratiques / Les ouvrages / Le Vade-mecum / Fiche n° 17).

9. 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.

IV - Autres procédures

▲ IV.1 - 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 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 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 (Agences régionales de santé / ARS).

✓ **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 ARS 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**

L'hébergement provisoire des occupants est à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Les occupants sont ceux qui sont définis par l'article L.521-1 du CCH. (voir Chapitre IV / Personnes bénéficiaires du droit à l'hébergement ou relogement).

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 ce cas.

▲ IV.2 - Les opérations d'aménagement (CU : 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 immobilière¹⁰. 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. Elle 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.

10. 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.

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 1er 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 1er septembre 1948.

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'aménagement¹¹ 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 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 déclaration d'utilité publique (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 de restauration immobilière 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 n'est nullement inévitable dans les opérations de restauration immobilière ; une évacuation temporaire peut être seulement justifiée par les travaux, ce qui implique, de droit, à réintégration des occupants.

11. Raison pour laquelle les OPAH figurent au CCH et non au code de l'urbanisme.

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.

✓ 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 proche¹², 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.

CA. Aix-en-Provence / chambre des expropriations : 21.5.08

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'article L.314-1 du CU en référence à la définition précisée à l'article 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 7 000 € de dommages et intérêts, représentative des frais de déménagement et de relogement.

▲ REMARQUE

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).

▲ IV.3 - Conventonnement Anah et insalubrité

L'Anah peut accorder des aides financières au titre de la sortie d'insalubrité même si l'opération ne fait pas l'objet d'une mesure de police (arrêté d'insalubrité). Dans cette hypothèse, les différentes mesures de protection des locataires ou occupants prévus au CCH (L.521-1 et suivants) ne sont pas applicables.

12. Par référence à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

Cependant, les occupants bénéficient d'une protection particulière dès lors que l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux ; le bailleur est tenu de mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant aux besoins de l'intéressé, dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 (CCH : L.321-6).

CCH : L.321-6

« Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur est tenu de mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant aux besoins de l'intéressé, dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 ».

De plus, l'occupant peut demander la suspension du paiement des loyers dès lors que les travaux durent plus de 40 jours. Le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il

aura été privé (CC : art. 1724).

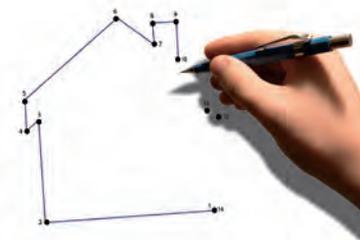
Dans les opérations programmées ayant pour objectif de traiter l'habitat indigne, il est indispensable d'organiser une réponse à cette obligation afin de pouvoir répondre au besoin d'hébergement temporaire qui peut être manifesté par le bailleur ou par le locataire en place.

La collectivité locale à l'initiative de l'OPAH peut travailler à la mise à disposition de logements tiroirs (sur un patrimoine lui appartenant, ou toute autre solution), ce qui peut être un facteur important de réussite de l'OPAH.

Ces dépenses peuvent être financées par la collectivité dans le cadre de l'animation de l'opération.

Au titre de l'Anah, une prime MOUS permet de financer un montant d'ingénierie attribué à la collectivité locale, par ménage traité, venant en plus de la part fixe de financement à l'ingénierie. Ce financement vient faciliter les questions de relogement et traitement de situation habitat indigne.

Si les dépenses peuvent être prises en charge par la collectivité locale, l'hébergement pourra donc être gratuit pour l'occupant.



CHAPITRE 2

LE CONTENU DE L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT OU DE RELOGEMENT

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

- L'insalubrité (y compris en urgence / CSP : L.1331-28 et L.1331-26-1) ;
- Le péril imminent ou ordinaire (CCH : L.511-1) ;
- Les locaux impropres par nature à l'habitation (CSP : L.1331-22) ;
- Les locaux mis à 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 hôtels meublés dangereux (locaux d'hébergement soumis aux règles de sécurité des établissements recevant du public / CCH : L.123-3).

I - Les pouvoirs de police du maire

L'obligation d'hébergement intervient chaque fois que les mesures de police prescrites, tant au titre du CSP que du CCH, sont accompagnées d'une interdiction temporaire d'habiter - ou que les travaux nécessaires entraînent un besoin d'éloignement temporaire des occupants pendant leur durée¹³. L'obligation imposée au logeur est qualifiée d'obligation d'hébergement, nécessairement à caractère temporaire, les occupants ayant normalement vocation à réintégrer leur logement, une fois les travaux prescrits exécutés et la levée de l'arrêté de police effectuée.

Ceci signifie que l'obligation du logeur vis-à-vis de ses locataires est bien une obligation d'hébergement, c'est-à-dire une occupation (quasiment) gratuite pour les occupants, à la charge financière du logeur. Ceci est indépendant de la nature juridique du contrat qui permettra de satisfaire à cette obligation. En effet, l'hébergement offert aux occupants

peut être mis en œuvre par différentes solutions, qui - elles - ne relèvent pas nécessairement des formes institutionnelles de l'hébergement (centres d'hébergement, CHRS, associations ou CCAS ...). Si l'hébergement 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...

13. L'article L.521-1 du CCH indique que « le propriétaire (...) est tenu d'assurer (...) l'hébergement des occupants (...) 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.

- par différentes structures : logements foyers (résidences sociales...), résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS), hôtels, logements du secteur privé ou du secteur social...

Seront ainsi analysées ci-après les dispositions qui doivent être respectées par l'offre d'hébergement, indépendamment de la qualification de la forme juridique de l'hébergement, sachant que les conditions d'occupation ne sont pas identiques selon que l'accueil se fait dans un lieu relevant de la catégorie « logement » soumis à un bail, ou dans une structure d'hébergement, soumis à un droit d'occupation qui relève de l'hébergement, ou encore dans un hôtel qui relève d'un service rendu à 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.
- À défaut, l'hébergement est assuré par le préfet ou par le maire, selon la mesure de police concernée (CCH : L.521-3-2). Le coût de cet hébergement est mis à la charge du propriétaire, de l'exploitant, ou de la personne, à qui cette obligation incombe en premier lieu.
- 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 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 en cas de défaillance de sa part (CSP : L.1331-28 pour l'arrêté d'insalubrité / CCH : L.511-2 pour l'arrêté de péril).

Les textes ne prévoient aucune indemnisation forfaitaire de l'occupant du fait de l'hébergement temporaire ; l'occupant peut néanmoins saisir le juge d'instance d'une demande en indemnisation du préjudice subi.

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.

À 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 ».

CSP : L.1331-28

« (...) Lorsque le représentant de l'Etat dans le département prononce une interdiction (...) 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 (...) 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 ».

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. (...) ».

▲ 1.2 - Obligation de résultat

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

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 en location un autre logement pour le mettre à la disposition de l'occupant (selon des modalités qui pourront être différentes selon le statut de la personne propriétaire du logement mis à disposition).

Le propriétaire tenu de l'obligation d'hébergement doit faire la preuve de l'offre d'hébergement présentée dans le délai fixé par l'arrêté s'il demande en justice l'expulsion de l'occupant suite à son refus d'accepter la proposition 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 : 15.07.07).

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 : ¹⁴ (...)

« 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 ».

1.2-1 - Un hébergement correspondant aux besoins :

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.

14. 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.

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 ses obligations [en vertu de l'article L.521-3] ».

I .2-2 - Un hébergement décent : doit-il répondre aux critères de décence ?

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

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 en 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.

CA Paris : 19.7.08

Dans cet arrêt, la Cour d'appel semble considérer que l'hébergement doit être décent au sens du décret du 30 janvier 2002.

I .2-3 - Un hébergement permettant le retour dans le logement initial après travaux :

CA Paris : 5.11.03

« 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 dus 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. Il devra donc 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 a fortiori par le bailleur), puisque celui-ci ne paye aucun loyer dans son lieu d'hébergement.

Le logement ne doit pas être financé au titre de l'allocation logement temporaire.

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

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 du logement frappé par la mesure de police.

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 saisit 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, de gaz, d'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, tel 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 ces situations.

✓ **L'assurance du logement relatif à l'hébergement temporaire de l'occupant**

Aucun texte, ni aucune jurisprudence ne précise, 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, explosions, 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 peut plus y accéder, il semble possible de demander à la compagnie d'assurance de transférer la garantie sur le local d'hébergement : cette demande est fondée sur 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 si le gestionnaire souscrit une assurance pour le compte des occupants hébergés.

▲ **REMARQUES**

Lorsque la mise à disposition de l'hébergement temporaire est réalisée dans le cadre d'une location suivie d'une sous-location à l'occupant, le locataire principal n'est pas dispensé de ses obligations à l'égard du propriétaire.

Le locataire principal s'il sous-loue, ne peut 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.

Lorsque la mise à disposition de l'hébergement temporaire est réalisée dans le cadre d'un contrat convention précaire d'occupation, l'analyse ci-dessus vaut également.

✓ 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 ce dernier 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'article L.314-3 du code de l'urbanisme.

✓ La taxe d'habitation

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui ont la disposition ou la jouissance des locaux (c'est-à-dire qui peuvent les occuper à tout moment à titre privatif et quelle que soit leur qualité) *au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (la taxe d'habitation due en 2012 est établie d'après la situation au 1^{er} janvier 2012).*

Elle est due qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, même occupée irrégulièrement, louée nue ou meublée.

Bénéficiaire d'un dégrèvement partiel de la taxe d'habitation afférente à leur résidence principale les personnes dont les revenus n'excèdent pas un certain montant¹⁵.

De plus, certaines personnes sont totalement exonérées de la taxe d'habitation du fait de leur situation (CGI : art. 1414, I et IV) (exemple : titulaires de l'allocation adulte handicapé (AAH), lorsque leurs revenus n'excèdent pas un certain montant).

- Pour le logement frappé de la mesure de police :

La taxe d'habitation est due si le redevable a la possibilité de disposer juridiquement ou matériellement du logement, c'est-à-dire de s'y installer.

Ne peut donner lieu à imposition un local meublé

lorsque l'état de délabrement dans lequel il se trouve ou les désordres sont de nature à en interdire l'occupation ou l'utilisation (CAA Nancy : 2.05.89).

Lorsque le logement est frappé d'une mesure de police, la taxe ne devrait pas être due mais il appartiendra au redevable d'en demander une décharge, en justifiant de l'impossibilité de s'installer dans le logement par l'arrêté pris sur l'immeuble ou le logement et par l'interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou la nécessité d'y exécuter des travaux.

- Pour le logement permettant l'hébergement temporaire :

La taxe d'habitation est due si le logement est occupé au 1^{er} janvier de l'année. Cependant, le faible montant des ressources peut permettre à l'occupant de bénéficier soit d'une exonération, soit d'un dégrèvement de la taxe d'habitation. Si le dégrèvement ou l'exonération n'est pas opérée, il conviendra d'en demander le bénéfice en justifiant de la situation ou des ressources.

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 que la proposition de réintégration dans le logement initial soit fixée à une autre date mais la levée de l'arrêté doit avoir été prononcée.

Le nouveau texte sur la convention d'occupation précaire autorise un terme postérieur à cette date. Il indique : la durée de cette convention précaire prend fin au plus tard au terme du mois suivant, celui de la notification de l'arrêté.

15.

Métropole	1 ^{ère} part de quotient familial	Majorations par demi-part supplémentaire			
		1 ^{ère} demi-part	2 ^{ème} demi-part	3 ^{ème} demi-part	Demi-parts suivantes
	23 572 €	5 507 €	4 334 €	4 334 €	4 334 €

CCH : L.521-3-4

« La durée de la convention « (...) prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêt de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites ».

En cas de péril imminent, l'obligation d'hébergement est immédiate si 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 (établissements recevant du public).

Elle est prévue à l'article L.521-1 du CCH

CCH : L.521-1

« - (...) 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 :

✓ Refus de la proposition d'hébergement

L'occupant perd ses droits à l'hébergement gratuit et à sa réintégration dans le premier logement après la réalisation des travaux lorsqu'il refuse la proposition d'hébergement correspondant à ses besoins qui lui est faite par le propriétaire ou l'exploitant.

Cependant, si l'occupant se maintient dans le logement frappé de la mesure de police, le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement doit saisir le tribunal d'instance pour obtenir la résiliation du contrat d'occupation et l'expulsion.

✓ De la nécessité pour le locataire de justifier son refus de l'offre de relogement

TI Saint Germain en Laye : 15.7.10

« Un bailleur demande la résiliation du bail en sanction de la défaillance de son locataire à répondre aux offres de relogement qu'il lui avait faites. Un arrêté préfectoral l'avait mis en demeure de mettre fin à l'habitation de la chambre qu'il louait.

Or, dans la mesure où le preneur est tenu d'accepter une offre de relogement proposée par son bailleur ou, au moins, expliquer les raisons de son refus des offres

soumises à son approbation, ce manquement grave aux obligations imposées par l'arrêté préfectoral entraîne la résolution judiciaire du bail ».

Ordonnance référé TI Lille : 14.10.04

« Le bailleur qui a proposé au locataire trois offres de logements situés dans le même immeuble, dont le dernier au même prix de loyer et de la même surface que celui que louait le locataire et que celui-ci a refusé, a bien rempli son obligation de relogement dans des conditions compatibles avec les besoins et les ressources du locataire. Dans le cas particulier, le bail est résilié sur le fondement de l'article 1722 du code civil (chose louée détruite), les locaux occupés étant inhabitables, et l'expulsion est ordonnée ».

- ✓ **Le locataire qui a refusé un relogement correspondant à ses possibilités et à ses besoins peut être expulsé**

CA Paris : 20.3.07

« Un ménage de locataires ayant refusé deux offres de relogement, l'une dans le même immeuble (3 pièces) et l'autre dans un immeuble proche (4 pièces) a été débouté de sa demande. L'état de santé du locataire, justifié par des éléments médicaux, permettait d'admettre que la première offre de relogement portant sur un logement au 4ème étage, en l'absence d'ascenseur, ne correspondait pas aux besoins des intéressés. Cependant, le preneur ne démontrait pas en quoi la seconde proposition ne satisfaisait pas ses besoins ou possibilités. En effet, le locataire doit justifier son refus des offres de relogement que lui fait son bailleur en conséquence d'un arrêté portant interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux.

« Considérant que si, eu égard à l'état de santé de M ou Mme D. justifié par des éléments médicaux versés aux débats, il peut être admis que la première offre de la SEM ...portant sur un logement situé au 4ème étage alors que l'immeuble n'a pas d'ascenseur, ne correspondait pas aux besoins des intéressés, en revanche, ceux-ci ne démontrent pas en quoi la seconde proposition de la bailleuse ne pouvait satisfaire à leurs besoins ou à leurs possibilités, de sorte que leur refus n'est pas justifié ».

- ✓ **La signature par l'occupant d'un nouveau bail sur un autre logement et/ou avec un autre propriétaire, de son choix, ne lui fait pas perdre son droit à hébergement**

Cass. Civ III : 3 2.10

« Suite à un incendie, un maire a pris un arrêté portant interdiction temporaire d'habiter le bien loué. Quelques jours après, le bailleur et le locataire concluent un nouveau contrat pour un nouveau logement. A la suite d'impayés sur le nouveau logement, le bailleur demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. La Cour de cassation a relevé que la cour d'appel de Dijon avait justement fait application des articles L.521-2 et L.521-3 du CCH prévoyant que la charge de l'hébergement incombait au bailleur en cas d'interdiction temporaire d'habiter en l'absence de renonciation expresse des locataires à ce droit, nonobstant le fait qu'ils avaient signé un autre contrat de bail ».

Pour mémoire, selon un principe de jurisprudence constant la renonciation à un droit n'est possible que si trois conditions sont réunies :

- la renonciation doit intervenir postérieurement à l'acquisition du droit ;
- la renonciation doit être certaine et non équivoque ;
- la renonciation doit intervenir en connaissance de cause.

Il conviendra donc d'être particulièrement attentif au respect de ces principes dans les négociations entre le bailleur (ou l'autorité administrative) / l'occupant, pour la mise en oeuvre des solutions d'hébergement et de relogement, puisque même après son départ, l'occupant, qui n'a pas renoncé à son droit dans le respect de ces principes, peut demander le bénéfice des protections prévues par la loi (CCH : L.521-1 et suivants).

Cass. Civ III : 3.2.10

« (...) en application de cet arrêté frappant les lieux loués le 30 janvier 2004 d'une interdiction temporaire d'habitation et d'utilisation, la société (...) se devait de se conformer aux dispositions des articles L. 521-2 et L. 521-3 du Code de la construction et de l'habitation (...) Qu'eu égard aux dispositions d'ordre public ci-dessus rappelées, la société (...) ne peut se prévaloir du contrat de location du 11 août 2004 ; qu'elle doit être déboutée de l'ensemble de ses demandes fondées tant sur l'inexécution des clauses de ce contrat que sur les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 ».

▲ 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)¹⁶.

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 l'envoi de la notification de la prescription ou mise en demeure, ou de l'arrêté d'insalubrité¹⁷ 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 l'envoi de la notification de l'arrêté de mainlevée.

C'est le cachet de la poste qui fera foi de la date de cet envoi.

Code de procédure civile : art. 668

« La date de la notification par voie postale est, à l'égard de celui qui y procède, celle de l'expédition (...) ».

Code de procédure civile : art. 669

« La date de l'expédition d'une notification faite par la voie postale est celle qui figure sur le cachet du bureau d'émission.

La date de la remise est celle du récépissé ou de l'émargement.

La date de réception d'une notification faite par lettre

16. Voir Chapitre V / V « situations particulières ».

17. Par exception, lorsqu'un arrêté d'insalubrité vise à traiter un danger ponctuel, le loyer n'est suspendu que rétroactivement si le premier arrêté est suivi d'un arrêté d'insalubrité.

recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ».

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, prorogé (par application de l'article II du L.521-2). L'augmentation de loyer au moment du renouvellement du bail, à son échéance, est soumise au droit commun.

✓ 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 des différents services et dépenses visées à l'article 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'arrêt d'insalubrité ».

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. Sur le fondement d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, le locataire peut être dispensé de son préavis.

Cass. Civ III : 2.5.07

« Ainsi, le preneur 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 alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice ».

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

« À 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) ».

✓ 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 perçus¹⁸

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 le remboursement des loyers indûment payés. En effet, aux termes de l'article L.521-2 du CCH, 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

18. Voir site du PNLHI : Appui méthodologique et technique / Eléments de jurisprudence / Eléments de jurisprudence relatifs au droit des occupants.

19. 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).

déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

La loi SRU du 13 décembre 2000, de même que l'ordonnance du 15 décembre 2005¹⁹, étant d'application immédiate pour les arrêtés intervenus avant leur promulgation, les locataires peuvent obtenir le remboursement des loyers indûment perçus depuis le 1^{er} janvier 2001, dans la limite de la prescription de cinq ans (CC : 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 XVIII^e 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, 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 ».

20. Voir exemples de conventions en annexe.

▲ 1.3 -Formes de l'obligation d'hébergement : rédaction d'une convention portant sur l'hébergement temporaire, une précaution indispensable²⁰

Il apparaît, en effet, indispensable de rédiger une (ou plusieurs) conventions écrites pour assurer la sécurité juridique des rapports entre les parties prenantes et éviter les risques éventuels de requalification des titres d'occupation. Ces conventions doivent comporter un certain nombre de clauses particulières en distinguant les cas de figure suivants.

I .3-1 - L'hébergement temporaire 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 temporaire porte sur un logement appartenant à un autre propriétaire, public ou privé :

La multiplicité des régimes particuliers de location et sous-location selon le statut des bailleurs rendait souvent délicate, voire impossible, la conclusion de conventions précaires d'occupation. Certaines villes ont mis à disposition des logements « tiroirs » sous des formules diverses, mais la question de la forme juridique adéquate de l'occupation restait délicate pour garantir la sécurité de cet hébergement.

Une nouvelle disposition vise à faciliter les solutions d'hébergement, tant pour les propriétaires ou exploitants tenus à cette obligation que, en cas de défaillance de ceux-ci, pour les autorités publiques compétentes (maire ou préfet) (loi MOLLE du 25 mars 2009 : art. 93 / CCH : L.521-3-4).

CCH : L.521-3-4

« Dans les cas prévus à l'article L.521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, notwithstanding toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du

constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement ».

1. La convention d'occupation précaire :

Nonobstant toute stipulation contraire, tout bailleur ou toute structure d'hébergement peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée, de la mesure de police qui a justifié l'hébergement (ou, le cas échéant du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites).

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans ces conditions ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le préfet ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

✓ **Nature juridique du contrat :**

La convention d'occupation précaire déroge à tout régime juridique de location et est motivée par des circonstances particulières (la nécessité d'assurer l'hébergement d'occupants suite à une mesure de police).

Elle est soumise aux dispositions du code civil (CC : 1709 à 1762).

Elle est établie pour la durée nécessaire à l'exécution des travaux devant permettre la mainlevée de l'arrêté. Ainsi, quel que soit le régime juridique de la location, et quelle que soit la structure propriétaire du logement, l'hébergement temporaire pourrait être proposé dans ce cadre juridique.

Les logements d'une collectivité publique comme ceux appartenant à différentes structures, telle une société d'économie mixte, un organisme HLM, un centre d'hébergement, une association, pourront notamment être mobilisés.

Le parc social semble visé, même si les bailleurs sociaux ne sont en principe autorisés à conclure des contrats que dans la stricte limite de leur propre réglementation. Pour mémoire, l'ordonnance du 15 décembre 2005 permettait déjà d'établir un contrat de location dérogeant au principe du droit au maintien dans les lieux s'agissant des personnes hébergées temporairement suite à une mesure de police (CCH : L.353-15 V et L.442-6).

✓ **Recommandations pour la conclusion des conventions d'occupation précaire :**

La forme de l'engagement :

Deux formules sont possibles mais dans les deux cas, la (ou les) convention doit être nécessairement établie entre :

- la structure propriétaire du bien ;
- l'occupant ;
- le propriétaire débiteur de l'obligation d'héberger temporairement.

Il convient d'établir :

✓ **Soit deux contrats :**

- Une convention entre la structure propriétaire du bien, dénommée « le bailleur » et le propriétaire débiteur de l'obligation d'héberger temporairement.

Et

- Un contrat d'hébergement entre le propriétaire débiteur de l'obligation d'héberger temporairement et le bénéficiaire de l'hébergement désigné en qualité « d'occupant hébergé ».

✓ **Soit une convention d'occupation tripartite :**

Cette solution a pour avantage de clarifier dans un seul document opposable à tous, les droits et obligations de chacun.

Cette convention tripartite doit faire apparaître clairement : la structure propriétaire du bien, dénommée « le bailleur », le propriétaire débiteur de l'obligation d'héberger temporairement, et le bénéficiaire de cet hébergement désigné en qualité « d'occupant hébergé ».

✓ **Contenu des conventions :**

Ces conventions, devront indiquer de façon précise la cause justifiant **le caractère précaire de l'occupation**, son objet et sa durée précise, en plus des éléments qui doivent être mentionnés dans toute convention d'occupation (*cf. modèles de conventions en annexe*).

Le propriétaire débiteur de l'obligation d'héberger temporairement doit trouver des logements, ou locaux, susceptibles d'héberger provisoirement les occupants dans trois 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.

- La motivation des (ou de la) conventions sera bien évidemment différente selon l'une ou l'autre des hypothèses ; en revanche, les modalités du contrat d'occupation précaire seront identiques.

(voir **FORMULE en annexe**).

Il faudra dans chaque hypothèse définir :

- l'objet de la convention ;
- les obligations des parties et notamment :
 - . qualifier le statut juridique de l'occupant ;
 - . rappeler que le loyer, le dépôt de garantie (le cas échéant) et les charges sont supportés au final par le débiteur de l'obligation d'hébergement ;
- la durée de l'hébergement.

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

2. 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 notamment consentie à :

- à des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (CCH : L.365-4) ;
- à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS ou CIAS), dans le cadre de leurs compétences, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques.

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 novation²¹ (CC : 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,²² 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

21. Voir exemples en annexe.

22. Novation : convention par laquelle une obligation est éteinte et remplacée par une obligation nouvelle.

qu'il décharge le locataire (occupant hébergé) du paiement du loyer, des charges et du dépôt de garantie.

3. Convention d'occupation à l'allocation logement temporaire (ALT) :

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 In-

terventions 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 Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (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 :

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 modèles²³.

23. Voir modèles de conventions en annexe.

I .3-3 - La substitution de l'autorité administrative dans les obligations du propriétaire (ou logeur) :

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 publique²⁴, 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 des articles 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.

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

II - L'obligation de relogement définitif

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 ».

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 :

- le locataire résilie le bail au motif que les réparations sont de telle nature qu'elles rendent le logement inhabitable (CCiv : art.1724) ;
- 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 à l'établissement du nouveau contrat, les loyers et charges du nouveau logement pèsent sur les personnes relogées.

REMARQUE

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

remédiable (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 de demande de logement social à partir d'un formulaire type 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 »²⁵.

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

En cas de mésentente entre le propriétaire et la personne devant être relogée, il pourra être conseillé au bailleur l'intervention d'un tiers médiateur (notamment dans le cadre des OPAH).

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.

Les tribunaux civils peuvent contraindre le bailleur à assurer son obligation de relogement en le condamnant à une astreinte.

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 ».

25. « 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 »).

▲ RAPPELS :

- En cas d'arrêté 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 L.1331-28 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.

▲ 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 bénéficiaire²⁶.

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

CA Aix en Provence : 27.2.02

« 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^{er} septembre 1948 plusieurs apparte-

ments 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^{ème} étage sans ascenseur qui 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 ».

TI de Lille : ordonnance de référé : 14.10.04

« 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 ».

Il appartient à la personne devant être relogée de justifier le refus de l'offre de relogement.

TI Saint Germain en Laye : 15.7.10

« (...) Le preneur était tenu d'accepter une offre de relogement proposée par son bailleur ou, au moins, d'expliquer les raisons de son refus des offres soumises à son approbation, ce manquement grave aux obligations imposées par l'arrêté préfectoral devait entraîner la résolution judiciaire du bail (...) ».

26. Voir site PNLHI : Appui méthodologique et technique / Eléments de jurisprudence / Eléments de jurisprudence relatifs au droit des occupants.

▲ 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.

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 meublé²⁷ (TI Paris XI : 3.7.06)

▲ 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 notamment :

- aux occupants relogés suite à un arrêté de péril (TI Brignoles, deux jugements en date 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

27. Voir Chapitre IV / I - Les droits d'occupation dans les hôtels meublés.

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.

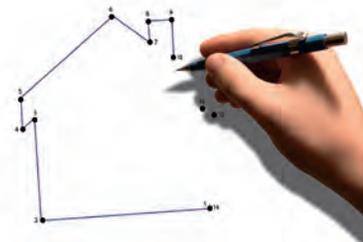
CA Douai : 2.9.04

« 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, 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 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 relogement²⁸ (CCH : IV du L.521-3-2).

28. Voir site du PNLHI / Guides pratiques / Les ouvrages / Le vade-mecum.



CHAPITRE 3

LE DÉBITEUR DE L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT OU DE RELOGEMENT

I - Le logeur : débiteur 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-propiétaire 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'occupation²⁹ ;
- 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.

Dans le présent chapitre, à l'expression « le débiteur principal de l'obligation d'hébergement ou de relogement » est substitué la mention « logeur ».

▲ REMARQUE

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 des frais d'hébergement ou de relogement des occupants liés 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.

La solidarité financière relative aux frais d'hébergement et de 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 établissements recevant du public, faculté qui lui est ouverte par l'article L.145-17 du code de commerce.

29. Cas visés aux articles L.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.

CCH : L. 541-3

« Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L. 123-3 ou L. 511-2 du présent code a été publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier et sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce, ainsi que leurs cessionnaires successifs visés à l'article L. 541-2, sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus des frais d'hébergement et de relogement à compter de la notification qui leur a été faite de l'arrêté par l'autorité administrative.

Le coût des mesures de publicité prévues ci-dessus est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés ».

Cass. Civ III : 4.3.09

La Cour de cassation précise que « l'obligation de relogement des occupants d'un immeuble frappé d'un arrêté de péril incombe indifféremment au propriétaire ou à l'exploitant en vertu des articles L.521-1 et L.521-3-1 ».

REMARQUE**Revente par le propriétaire ou par l'exploitant :**

La solidarité s'applique aux exploitants successifs d'un même fonds dans les mêmes locaux postérieurement à la publication de l'arrêté, dès lors que l'arrêté a été publié sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.

CCH : L.541-2

« Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L.1331-28 du code de la santé publique ou des articles L.123-3, L.129-2 ou L.511-2 du présent code a été publié au fichier immobilier ou au livre foncier, les propriétaires successifs qui ont acquis l'immeuble postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec le propriétaire de l'immeuble à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Lorsqu'un arrêté pris en application de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique ou des articles L.123-3 ou L.511-2 du présent code et portant sur un immeuble dans lequel est exploité, à la date de l'arrêté, un fonds de commerce aux fins d'hébergement, a été publié sur le registre public tenu au greffe³⁰ du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, **les exploitants successifs** du même fonds dans les mêmes locaux postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec l'exploitant du fonds à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants ».

REMARQUE**Vente du logement après arrêté :**

L'acquéreur ne peut expulser le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine (C. Civ : 1743).

L'acquéreur est tenu à l'hébergement ou au relogement de l'occupant lorsqu'il a acquis un logement sous arrêté d'insalubrité ou de péril : il succède au propriétaire dans ses obligations.

30. Dont les modalités seront fixées par décret (en cours).

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 ».

▲ 1.2 - Quand le logeur est-il considéré comme défaillant ?

✓ Le logeur est considéré défaillant dans les différents cas ci-après :

- en cas d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter, il n'a pas fait connaître au préfet ou au maire à la date fixée par l'arrêté, 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 pas 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) ;

- il n'a pas 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 pas 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 pas 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'a pas été en mesure de remplir son obligation, soit de l'absence effective de toute offre de relogement ou hébergement.

L'autorité publique n'a aucune obligation d'effectuer une mise en demeure du logeur avant de constater la défaillance, cette mise en demeure n'étant pas exigée par les textes³¹. Cependant, ce constat de défaillance du logeur sera nécessaire pour réaliser ensuite le recouvrement de la créance correspondant au coût du relogement ou de l'hébergement assuré par elle.

31. Ne pas confondre avec l'exécution d'office des mesures prescrites. Voir site du PNLHI : Guides pratiques / Les ouvrages / Le vade-mecum / Fiche n° 15 : L'exécution d'office des mesures prescrites par les arrêtés qui ne sont pas prises en application d'un arrêté fondé sur l'urgence, ou l'imminence du danger, est précédée d'une mise en demeure.

✓ **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 peut-il déclarer défaillant un logeur qui avance cet argument, en contestant la forme, la nature ou la qualité 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 Chapitre II ci-dessus). Cependant, les délais de la procédure judiciaire sont parfois incompatibles avec la nécessité d'agir de l'autorité publique. Aussi, dans les cas de défaillance les plus évidents, l'autorité publique devra porter une appréciation sur l'offre faite au risque d'une éventuelle remise en cause de son analyse par les tribunaux.

✓ **Contestation de l'offre**

L'offre doit avoir un caractère réel et sérieux. Le débiteur de l'obligation de relogement ou d'hébergement est tenu de présenter une offre suffisamment précise et comportant a minima l'adresse, la description du logement son prix et la date de sa disponibilité. Les simples démarches engagées auprès d'un organisme bailleur, d'une agence immobilière ou d'un organisme d'intermédiation locative sont insuffisantes et permettront d'établir un constat de défaillance.

✓ **Contestation de la qualité du logement**

L'autorité publique, qui est aussi autorité de police en matière de sécurité et de salubrité, est tenue 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 sera également 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^e 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 ».

✓ **Contestation de l'adéquation de l'offre aux besoins de l'occupant**

S'agissant d'une offre de relogement, le loyer, déduction faite de l'aide personnelle au logement ne peut conduire à un taux d'effort trop important.

Dans ces différentes hypothèses, le logeur considéré comme défaillant par l'autorité publique pourra :

- soit engager, soit poursuivre l'action déjà engagée devant les tribunaux civils. L'autorité publique prendra acte de la décision judiciaire si elle en est informée pour demander ou non le recouvrement de sa créance ;
- soit contester le constat de défaillance devant le tribunal administratif ;
- soit contester le recouvrement de la créance de l'autorité publique devant le tribunal administratif.

▲ REMARQUE

Deux règles doivent sous-tendre l'action de l'autorité publique :

- l'interdiction temporaire d'habiter ne doit être prescrite que lorsqu'elle est indispensable ;
- l'autorité publique doit en principe se substituer au débiteur défaillant à partir de la date limite donnée au logeur pour réaliser son offre. Le constat de défaillance se faisant à cette date. (Voir Chapitre III - les conséquences de l'inexécution).

II - Différentes 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 les obligations de relogement ou d'hébergement et le coût des travaux prescrits se voient proposer, des solutions alternatives :

- le bail à réhabilitation ;
- le bail emphytéotique ;
- la vente avec rente viagère.

Leur intérêt 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 ou d'hébergement qui est assurée par le preneur dans le cas du bail à réhabilitation ou du bail emphytéotique et par le vendeur dans le cas d'une vente.

Le législateur n'a prévu ces solutions alternatives que dans deux hypothèses : l'insalubrité remédiable et le péril ordinaire.

Il ne semble cependant pas exclu d'envisager ces solutions dans d'autres hypothèses.

Il convient en dernier lieu de souligner que dans toutes les situations la vente du bien reste possible, avec la réserve que les propriétaires successifs sont solidairement tenus à l'égard de la personne publique créancière du paiement des sommes relatives aux mesures exécutées d'office et aux frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

REMARQUE

Les dispositions décrites dans cette partie 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 immeuble³².

32. De fait, le mécanisme du bail à réhabilitation a déjà été utilisé par un bailleur d'un logement insalubre.

II.1 - Le bail à réhabilitation

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 des 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 peut être :

- un organisme d'HLM ;
- une société d'économie mixte (SEM), dont l'objet est de

construire ou de donner à bail des logements ;

- une collectivité territoriale ;
- 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

- il est tenu de conserver l'immeuble en bon état d'entretien et de réparation de toute nature pendant toute la durée du bail ;
- il 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 ;
- il s'engage à réaliser les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ou de péril et est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement 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) ;
- il s'engage à signer avec l'Etat une convention ouvrant droit à l'APL pour l'occupant. La durée de cette convention est alignée sur la durée du bail à réhabilitation.
- il s'engage à réaliser les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité ou de péril et est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement 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 montant du loyer et de la redevance

Les textes ne contiennent aucune disposition concer-

nant le montant du loyer payé par le preneur au bailleur et le montant de la redevance payée par les occupants au preneur.

Ces éléments sont laissés à la volonté des parties.

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

- l'état initial de l'immeuble ;
- 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. Néanmoins, il faut s'assurer que la durée convenue correspond à la durée de la convention que le preneur est tenue de conclure avec l'Etat. Le bail à réhabilitation ne peut se prolonger par tacite reconduction, mais uniquement par renouvellement exprès.

Aucune condition de préavis n'étant imposée par la loi, il cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé.

✓ Contrat de location entre le preneur et l'occupant

À 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.

▲ 11.2 - 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, modique. Ceci est justifié par le 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 tra-

voux 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 logement ou hébergement rappelées pour le bail à réhabilitation (CSP : L.1331-28 II - CCH : L.511-2 II).

▲ 11.3 - 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 débit rentier) sera tenu d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer le relogement des occupants (II de l'article L.1331-28 du CSP et II de l'article L.511-2 du CCH).

III - Comment le logeur peut-il faire valoir ses droits ?

⇒ EN CAS D'INTERDICTION DÉFINITIVE 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.

À défaut pour le logeur 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 semble ouverte au propriétaire dans les mêmes conditions.

A défaut pour le logeur d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion des occupants, le maire pourrait y pourvoir par action oblique³³.

⇒ 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 d'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.

▲ REMARQUE

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

33. 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).

▲ 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 ».

▲ **REMARQUE**

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'habiter³⁴ :

✓ **La demande d'expulsion**

La demande d'expulsion de l'occupant récalcitrant est faite par voie d'assignation (acte d'huissier de justice qui permet de convoquer l'occupant à l'audience pour une date déterminée sur le motif indiqué à l'acte) devant le président du tribunal d'instance statuant en référé ou devant le juge d'instance statuant au fond. L'huissier signifie l'assignation à l'occupant.

La représentation par avocat n'est pas obligatoire, elle reste cependant vivement conseillée. Dans ce cas, il appartient à l'avocat de rédiger l'assignation en y exposant les moyens de droit et de fait fondant la demande d'expulsion.

La demande est fondée sur le refus d'accepter les offres faites. Le propriétaire doit être en mesure de les justifier. En fonction des circonstances particulières de chaque situation, d'autres éléments pourront être soulevés ainsi la demande de résiliation du titre d'occupation si l'occupant dispose d'un titre.

L'assignation devra notamment 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 décide de l'expulsion immédiate ou à l'issue d'un délai. Dans le cas contraire, il refuse l'expulsion.

Pour être exécutée, l'expulsion doit être fondée sur une décision de justice définitive (les voies de recours sont épuisées) ou un procès-verbal de conciliation exécutoire (loi du 9.7.91: art. 61).

L'expulsion ne peut donc être exécutée sur le seul fondement d'un bail notarié.

Le locataire doit justifier le refus de l'offre de relogement :

TI Saint Germain en Laye : 15.7.10

Le juge civil a considéré que le preneur était tenu d'accepter une offre de relogement proposée par son bailleur « ou, au moins, d'expliquer les raisons de son refus des offres soumises à son approbation, ce manquement grave aux obligations imposées par l'arrêté préfectoral devait entraîner la résiliation du bail ».

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'exécution de la décision d'expulsion

L'ordonnance (ou le jugement) prononçant l'expulsion 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. Toute mesure d'expulsion non exécutée au 1^{er} novembre est suspendue jusqu'au 15 mars en raison de la trêve hivernale.

La trêve hivernale n'est pas applicable lorsque l'expulsion intervient alors que la personne a refusé une offre de relogement acceptable.

CCH : L.613-3

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille..... ».

▲ REMARQUE

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 s'applique 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 pour le propriétaire, l'exploitant ou la collectivité publique, est de déterminer l'identité de la personne à expulser. En effet, devant les juridictions civiles, on ne peut assigner une personne non dénommée.

À 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 de quitter les lieux. Ce délai peut être réduit ou supprimé par le juge, pour les personnes entrées par voie de fait.

✓ La trêve hivernale

CCH : L.613-3

« Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril. ... ».

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).

De la même manière, la trêve hivernale ne s'applique pas lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril. ... ». Il s'agit du seul cas visé par le texte.

✓ 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'autorité administrative 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 par les services sociaux si cela n'a pas été fait dans les phases antérieures.

III .3-2 - Libération par l'occupant du logement ayant permis son hébergement temporaire

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 du logement bénéficiant de la main levée de la mesure de police 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 du logement assurant l'hébergement temporaire, 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 et les loyers dus sur la période allant du premier jour du mois suivant la mainlevée de l'arrêté jusqu'à la résiliation du contrat.

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 régu-

lièrement 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 bénéficiant de la mainlevée de la mesure de police reprend son cours avec prorogation de sa durée et les loyers sont dus automatiquement à compter du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté.

En parallèle, le logeur peut mettre en demeure l'occupant de réintégrer les lieux. Il a également intérêt à informer de la notification de l'arrêté, le propriétaire ou l'exploitant du local qui a permis l'hébergement de l'occupant.

A compter de la notification de la mainlevée (premier jour du mois suivant), le logeur n'est plus tenu à l'obligation d'hébergement et donc le coût lié à l'occupation de ce logement ne sera plus à sa charge, mais devra être supporté par l'occupant.

Les conséquences de cette notification seront d'autant plus claires que la convention d'occupation précaire aura prévu expressément la cause de cet hébergement temporaire (à savoir la nécessité de réaliser les 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 du logement assurant l'hébergement temporaire devra y procéder.

En cas d'inexécution de l'ordonnance ou du jugement d'expulsion par l'hébergé, 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.

CCH : L.613-1

« Le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1244-1 à 1244-3 du code civil, accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation ».

CCH : L.613-2

« La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an ».

CCH : L.613-3

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille ».

REMARQUES

Le propriétaire du bien sur lequel la main levée 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^{er} jour du mois suivant la notification de l'arrêté de main levée (voir arrêt précité de la CA de Paris).

Le non-paiement du loyer accompagné de la nonréintégration dans le logement font que l'occupant ne pourra bénéficier du délai d'un mois à un an 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.

Voir Chapitre V / Substitution des pouvoirs publics en cas de défaillance du logeur.

V - Conséquences de l'inexécution des obligations de relogement ou d'hébergement

▲ IV.1 - Les conséquences civiles :

✓ Vis-à-vis de l'organisme qui assure le relogement

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 d'interdiction d'habiter et donc 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).

Le texte est limitatif. Seules les structures visées peuvent prétendre à l'indemnité.

Par organisme à but non lucratif sont visés notamment les organismes agréés d'intermédiation locative (personnes morales de droit privé). Le texte ne vise pas les personnes physiques de droit privé (donc les bailleurs privés).

✓ Vis-à-vis de l'occupant

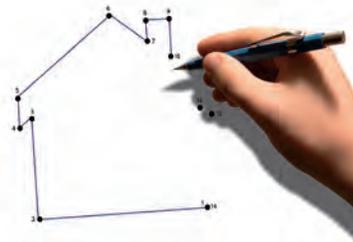
Il est essentiel que le débiteur de l'obligation de relogement réagisse rapidement dès l'intervention de l'arrêté portant interdiction d'habiter, soit en exécutant ses obligations de travaux et de relogement, soit en optant pour une des solutions alternatives. En effet, en cas d'accident ou de sinistre résultant de l'insalubrité de l'immeuble, du péril ou du danger de quelque sorte que ce soit, sa responsabilité quasi délictuelle (CC : 1382 et 1383) sera mise en cause pour le préjudice corporel et matériel des occupants victimes. Le montant des indemnités, 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 et L.123-3 notamment) et au CSP (L.1337-4 notamment).

▲ REMARQUE

Il conviendra sur ce point de se reporter au guide pénal de l'habitat indigne qui traite exclusivement de cette question ainsi qu'à la note de jurisprudence relative aux sanctions pénales en matière d'habitat indigne.



CHAPITRE 4

PERSONNES BÉNÉFICIAIRES DU DROIT À L'HÉBERGEMENT 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 - Présentation des différents 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 juillet 1989 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 L.632-3, 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 juillet 1989 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.

REMARQUE

Bénéficiaire 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 (bail rural), 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.

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 soumises 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 assujetties à un régime juridique locatif spécifique sont partiellement soumises aux dispositions de la loi du 6.7.89 :

- les locations HLM (art. 40 I) ;
- 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 délai est réduit à un mois. Le délai 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'insertion³⁵ ou du revenu de solidarité active (RSA) qu'il s'agisse du RSA-socle ou du RSA-activité perçu en complément d'une activité professionnelle (loi de simplification du droit : art. 12 : JO du 18.5.11 / loi du 6.7.89 : art. 15).

Le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai 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).

✓ Congés du propriétaire

En cours de bail, seul le locataire peut mettre fin à la location. Le propriétaire qui veut reprendre son logement ne peut le faire avant l'expiration du bail, sauf si le locataire ne remplit pas ses obligations.

Le propriétaire peut donner congé à son locataire, mais uniquement, pour les motifs suivants :

- reprise du logement à titre de résidence principale pour lui-même ou sa famille,
- vente,

- motif sérieux et légitime.

Le congé doit répondre à des conditions précises (motivations, justifications) fixées par la loi et être donné avec un préavis de six mois minimum avant la fin du bail.

Quel que soit le motif du congé donné par le propriétaire, si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, il ne paie que le loyer et les charges correspondant au temps pendant lequel il a effectivement occupé le logement.

À la fin du bail, **si le locataire est âgé de plus de 70 ans et a des ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC**, le propriétaire qui veut donner congé doit lui proposer un relogement, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 60 ans ou a des ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC.

I .I-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 **décence 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 spécifique impérative. Les parties ne peuvent y déroger.

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.

35. La référence au RMI a été maintenue dans la loi alors que le RMI est supprimé.

✓ La durée du contrat

La durée du contrat est d'un an minimum. A l'issue de cette première période, le contrat est tacitement reconduit pour un an. Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du contrat peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la clause de reconduction tacite est inapplicable.

✓ Le congé du locataire

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

✓ Le congé du bailleur

Le congé doit être donné au locataire au moins 3 mois avant l'échéance du contrat.

Le bailleur doit justifier son refus de renouvellement du contrat par l'un des motifs suivants :

- reprise du logement ;
- vente du logement ;
- motif légitime sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de ses obligations.

Les obligations du bailleur en matière de formalisme et de justificatifs sont cependant moindres dans cette hypothèse.

I.1-3 - Le bail verbal ³⁶

La loi du 6 juillet 1989 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 (CC : 1715).

Pour les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989, 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 verbal 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'intégrer au contrat les clauses facultatives.

▲ REMARQUE

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.

36. Voir Site du PNLHI / Appui méthodologique et technique / Des analyses techniques et juridiques par grands thèmes / Les expulsions locatives.

▲ 1.2 - Droit de l'hébergement

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 du Code Civil,
- pour le contrat d'hébergement, les articles 1874 à 1891 du Code Civil.

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 (C. Cass. Civ 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 (CC : 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'urgence³⁷. Il peut cependant constituer l'ultime recours pour héberger des personnes en urgence particulièrement durant la période hivernale.

37. Sauf s'il est pris en charge et assuré par un organisme financé au titre de l'urgence.

✓ 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.

✓ 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 : (CASF³⁸ : L.742-1, L.312-1)

▲ 1.3 - Le logement-foyer

Un logement-foyer est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privés meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective (CCH : L.633-1 et suivants).

Les résidences sociales et les pensions de famille conventionnées à l'APL sont tenues de répondre aux caractéristiques du logement foyer. Il en va de même du logement foyer pour personnes âgées.

Le logement-foyer, « résidence sociale », est conventionné et ouvre droit à l'APL « foyer ». (CCH : L.353-1 et suivants et R.353-154 et suivants). Il est destiné à accueillir les personnes éprouvant des difficultés particulières, en

raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence.

Les résidences sociales offrent ainsi 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.

Le résident s'acquitte d'une redevance qui comprend le loyer, les charges et les prestations supplémentaires fournies par le bailleur.

La « maison relais » ou « pension de famille » est le plus souvent constituée sous la forme de résidence sociale 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.

✓ La durée du contrat

Le résident doit disposer d'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 d'un mois. Toutefois, en cas d'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement, ce délai est ramené à huit jours sous réserve de production de justificatifs.

38. Code de l'action sociale et de la famille.

▲ I.4 - Les droits d'occupation dans les hôtels meublés³⁹

Les occupants des hôtels meublés sont soumis au régime de la location meublée dès lors que le logement ou la chambre constitue la résidence principale du locataire (CCH : L.632-1 et suivants).

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 (...).

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 ».

I .4-1 - Droit à un bail établi par écrit

✓ Établissement d'un bail écrit d'une durée minimum

L'occupant d'un hôtel meublé bénéficie du droit à un bail écrit d'une durée d'un an comme tout occupant d'une location meublée dès lors qu'il s'agit de sa résidence principale (par exception, pour les étudiants, le bail peut être d'une durée minimale de 9 mois).

L'absence de bail écrit résulte souvent soit du refus, soit de l'omission du logeur de l'établir, ce qui est fréquent en hôtel meublé, le locataire peut néanmoins bénéfi-

39. Voir Site du PNLHI / Appui méthodologique et technique / Des analyses techniques et juridiques par grands thèmes / Les hôtels meublés.

cier des protections des articles L.631-1 et L.632-2 du CCH.
(CA Aix- en- Provence : 8.6.05 et du 27.9.06).

Sur les modalités de preuve du bail verbal (Voir Chapitre I / 1-3 le bail verbal).

✓ Cessation d'activité

Lorsque le bailleur est titulaire d'un bail commercial venant à expiration ou lorsque la cessation 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 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 ».

✓ Date de validité du congé délivré par le bailleur

Ces hôtels sont parfois occupés par des personnes entrées dans les lieux depuis plusieurs années par bail verbal. La question se pose de savoir pour quelle date le congé est possible.

CA Aix- en- Provence : 7.9.06

La Cour d'appel apporte les précisions suivantes : l'exploitant d'un hôtel meublé doit « à ses locataires, s'il ne les reloge 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.

Ainsi, ils bénéficient non seulement d'un droit au relogement en application de l'article L.632-2 du CCH en cas de cessation d'activité, **mais également 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 de risque incendie, 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 ».

Les tribunaux ont pu considérer 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. Ce que confirme désormais cet article.

Ordonnance référé - TI Paris XI^o: 3.7.06

« 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^o: 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 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^o : 17.9.08).**

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 en application des articles L.521-1 et suivants du CCH. (CA Aix-en-Provence : 8.6.05).

- Le repreneur :

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

- Le propriétaire des murs :

Depuis l'ordonnance du 10 janvier 2007 (CCH : L.541-3), 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 du paiement des sommes résultant des frais d'hébergement ou de relogement des occupants, liés 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.

Cette solidarité financière concerne également les propriétaires successifs qui ont acquis l'immeuble postérieurement à la date de la publication au fichier immobilier de l'arrêté et les exploitants successifs de fonds de commerce utilisés partiellement aux fins d'habitation dès lors que l'arrêté de police a été publié au registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité⁴⁰.

(Voir Chapitre III / le débiteur de l'obligation d'hébergement ou de relogement et site du PNLHI / Guides pratiques / Les ouvrages / Le vade-mecum / Fiche 17 « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures »).

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).

Code de commerce : L.145-17

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L.145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou

partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L.145-19 et L.145-20 ».

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.

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 :

40. Dont les modalités seront précisées par décret (en cours)

- 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, la notification de droits sociaux, etc... ;
- justificatifs de revenus mentionnant l'adresse de l'hôtel meublé ;
- perception de l'allocation logement ;
- adresse mentionnée sur la carte nationale d'identité ou sur le titre de séjour.

CA Aix en Provence : 21.5.08

« 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 certificats de scolarité, des titres de travail, de sécurité sociale et de retraite, mentionnant l'adresse,... ainsi que des quittances de loyer délivrées par l'exploitante ».

Dans le même sens, la Cour d'appel de Paris (CA civ. 14^e : 17.9.08) a relevé que « les intimés (...) 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, avis d'imposition, cartes de séjour, 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 des locataires 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).

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.

Voir Site du PNLHI / Appui méthodologique et technique / Eléments de jurisprudence / Jurisprudence en matière pénale : Application de sanctions pénales à des situations de logement indigne (insalubrité, péril, hébergement contraire à la dignité humaine ou mise en danger d'autrui).

▲ I.5 - Droit de propriété et les droits réels conférant l'usage (Cass. Civ : 578 et suivants)

I.4-2 - Hypothèses du droit à l'hébergement

Le propriétaire occupant⁴¹ du logement frappé d'une mesure d'interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ne bénéficie pas d'un droit à hébergement ou relogement à revendiquer auprès d'un tiers.

41. Un guide est en préparation par le PNLHI.

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**⁴², 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 (CC : 578).

L'usufruit est établi par la loi ou par convention (CC : 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 (CC : 605).

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 (CC : 606). Cette liste est limitative.

✓ 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 » (CC : 607) et « L'usufruit s'éteint : (...) par la perte totale de la chose sur laquelle l'usufruit est établi » (CC : 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 définitive 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 la disposition d'une personne hébergée.

En tant que bailleur, l'usufruitier est tenu aux mêmes obligations que tout bailleur selon le régime locatif applicable.

En tant que préteur (hébergeant), l'usufruitier est tenu aux obligations du préteur 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.

42. Voir Chapitre III / II Des solutions alternatives

I .5-3 - Le droit d'usage (CC : 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. Si son logement est frappé d'une mesure d'interdiction, temporaire ou définitive le bénéficiaire du droit d'usage pourra exiger de la personne bénéficiaire du droit de propriété démembré l'hébergement ou le relogement.

▲ 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 - À 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, 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.

L'occupant ne semble pouvoir prétendre aux protections du CCH dans les situations suivantes :

- le bailleur a délivré un congé pour le terme du bail qui est antérieur à la date de la prise d'effet de l'arrêté (voir ci-dessous) ;
- le bailleur a demandé et obtenu la résiliation judiciaire du bail antérieurement à la notification de l'arrêté.

Dans ces deux cas (le congé du bailleur ou la résiliation d'un bail produisent des effets avant même la prise d'effet de l'arrêté).

Il reste cependant des situations plus délicates à traiter.

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'effet⁴³ 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 est devenu sans droit 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 logement 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 logement 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, a 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 15-1 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 ».

43. 1^{er} jour du mois suivant l'envoi de la notification.

✓ **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. Une fois le congé délivré par le bailleur pour un motif donné, le bailleur ne peut pas changer de motif : par exemple vendre alors qu'il souhaitait reprendre pour habiter⁴⁴.

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 remédiable, le bail est prorogé de la période nécessaire à la réalisation des travaux, l'occupant devra éventuellement 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 **remédiable** 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 ;

44. Pour changer le motif du congé, le bailleur devrait délivrer un nouveau congé avec un nouveau délai de six mois et ce pour le terme du bail en cours. Ce qui en pratique est quasi irréalizable sauf à avoir délivré le premier congé longtemps avant le terme du bail.

- 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, a 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 est 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 remédiable (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 a 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 (CC : 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 plus 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 im-

payées, 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'arrêt 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, d'après 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, pour le moment.

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'arrêt, sans qu'une décision de justice ne leur ait accordé de délai pour libérer les lieux.

REMARQUE

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 résidence principale

Sur un plan juridique, il n'existe pas de définition de la résidence principale.

La notion de résidence 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 ;
- les attaches familiales, c'est-à-dire, la recherche du lieu de résidence de la famille ;
- 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 comme le 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 comme 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.

Cass. Civ III : 20.9.06

« 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 ».

CA Paris civ 14 : 17.9.08

En sens inverse, la Cour d'appel de Paris a jugé, dans un cas d'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 - Le relogement des étrangers en situation irrégulière dans les opérations d'aménagement ou de lutte contre l'habitat indigne

Le relogement ou l'hébergement temporaire des étrangers en situation irrégulière dans les opérations d'aménagement et dans les opérations de lutte contre l'habitat indigne relèvent de l'ordre public social et ne peut être constitutif d'un délit d'aide au séjour irrégulier (code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA) : L.622-1 / CA Paris : 16 décembre 2010).

Cependant, le relogement ne pourra intervenir dans un logement du parc social (logement attribué par un organisme HLM sur son patrimoine) et l'étranger en situation irrégulière ne pourra engager un recours devant la commission Dalo au titre du droit à l'hébergement. Les réponses concrètes qui pourront lui être proposées relèvent de la mobilisation du parc privé (éventuellement par le biais d'un organisme agréé d'intermédiation locative) ou de l'hébergement d'urgence du fait du principe de l'hébergement inconditionnel dans ce parc.

CA Paris : 16.12.10 Le délit d'aide au séjour irrégulier n'est pas constitué

Le délit d'aide au séjour irrégulier : « toute personne

qui aura, par aide directe ou indirecte, facilité ou tenté de faciliter l'entrée, la circulation ou le séjour irréguliers, d'un étranger en France sera punie d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 30 000 euros » (CESEDA⁴⁵ : L.622-1).

La Cour d'appel de Paris confirme, que dans le cadre des expropriations et opérations d'aménagement, la réparation du préjudice et l'obligation de relogement s'imposent pour les occupants de bonne foi qu'ils soient ou non en situation régulière et confirme ainsi la décision du TGI de Paris (TGI : 26.5.08)

Le premier juge avait retenu que les occupants avaient droit au relogement en relevant que les dispositions du code de l'urbanisme ne posant aucune condition relative à leur situation administrative, seule devait être recherchée la nature de l'occupation.

La Cour d'appel souligne que « l'obligation de reloger relève de l'ordre public social et concerne tous les occupants de bonne foi au sens de l'article L.521-1 lequel ne distingue pas suivant que l'étranger est ou n'est pas en situation irrégulière, que l'obligation de reloger n'impose pas à la personne publique que ce relogement soit effectué dans un logement attribué par un organisme HLM et que, en l'absence d'agissements intentionnels

45. Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

en vue de dissimuler l'identité de l'étranger ou de volonté de préserver la clandestinité, la seule circonstance pour quiconque de lui consentir malgré l'irrégularité de son séjour, un relogement n'est pas constitutive d'un délit au sens de l'article L 622-1 qui ne vise que l'aide directe ou indirecte à l'entrée, à la circulation ou au séjour irrégulier de l'étranger et qui est comme toute loi pénale

d'interprétation stricte ».

Elle apporte ainsi un éclairage intéressant sur la constitution de ce délit qui nécessite des agissements intentionnels en vue de dissimuler l'identité de l'étranger ou de préserver sa clandestinité.

IV - Faire valoir et respecter les droits des occupants

Voir site du PNLHI / Guides pratiques / Les ouvrages / Le guide pratique à l'usage des occupants⁴⁶.

▲ IV.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.

IV .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^oal. L.511-1)

L'ARS 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'appli-

cation 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 récépissé 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'arrêt.

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.

46. Le guide pratique à l'usage des occupants est conçu pour venir en aide aux personnes habitant dans un logement dégradé voire indigne, ce guide donne des conseils pratiques sur les possibilités d'action du locataire, sur la manière de conduire les discussions avec le propriétaire en vue de l'amélioration des conditions d'habitation ou encore sur les organismes à consulter.

Présenté sous la forme de onze fiches pratiques, il se veut le plus opérationnel et le plus lisible possible. À chaque type de logement correspond une fiche (logement classique, meublé, hôtel meublé). A chaque désordre du logement correspond une autre fiche (du logement inconfortable à l'habitat insalubre). Des modèles de courrier sont également proposés.

✓ La mission des ADIL (agences départementales d'information sur 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 fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU).

Elle 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.

L'ADIL est consultée par ses partenaires (DTT, DCS, ARS, SCHS, maires, CCAS, travailleurs sociaux, CAF, MSA) pour réaliser l'expertise juridique de la situation des occupants de logements indignes.

Elle analyse le statut d'occupation des occupants, la validité des titres d'occupation, les droits et obligations des parties selon le régime juridique de location ;

le droit à indemnisation du préjudice subi en raison des désordres ;

- les recours indemnitaires complémentaires ;

- les 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...).

L'ADIL peut 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...).

Aux plans 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.

L'ADIL apporte son appui aux actions de formation, de sensibilisation et son expertise juridique aux différents groupes de réflexion initiés localement.

✓ 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 limites⁴⁷, 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, personnes chargées du portage de repas à domicile, travailleurs familiaux ...) 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.

Afin de faciliter l'action en justice du locataire en cas de litige locatif (par exemple : non exécution par le bailleur de son obligation d'entretien du logement), certaines associations peuvent agir en justice en son nom et pour son compte. Pour cela, le locataire doit donner mandat écrit d'agir en justice à une association (loi du 6.7.89 : art. 24-1).

Peuvent être mandatées pour agir en justice, les associations suivantes :

- une association siégeant à la commission nationale de concertation à condition qu'elle soit agréée à cet

47. Voir Site du PNLHI / Appui méthodologique et technique / Des analyses techniques et juridiques par grands thèmes / Le signalement de situations d'habitat dégradé par les travailleurs sociaux (analyse présentée à l'occasion de la journée nationale organisée par le PLHI et le CCMSA - le 30 novembre 2006 à Bordeaux). Voir également site du PNLHI : Journée d'échange Bordeaux.

effet : la Confédération nationale du logement (CNL), la Confédération générale du logement (CGL), la Confédération consommation, logement, cadre de vie (CLCV), la Confédération syndicale des familles (CSF), et l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

De plus, s'agissant d'un litige portant sur les caractéristiques du logement au regard de la décence, le mandat peut en outre être donné à une association ayant pour but de défendre les personnes en situation d'exclusion par le logement ou à une association d'insertion.

✓ 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, ARS SCHS, CCAS, maire).

Les associations, quant à elles, aideront l'occupant à saisir l'autorité compétente par dépôt d'une plainte par lettre recommandée avec accusé de réception en décrivant le problème affectant le logement (ARS, 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'ampleur 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.

L'occupant peut alors envisager un recours devant les tribunaux judiciaires ou administratifs.

IV .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.

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 justificatives produites.

Sont essentiellement retenues :

✓ Copies des procès-verbaux et des rapports de l'ARS 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 l'ARS, au SCHS de la commune ou au préfet⁴⁸. En effet,

48. 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....

l'occupant étant directement intéressé, la transmission du rapport ne doit pas lui être refusée.

CA Paris : 8.4.08

Les rapports de l'inspecteur de salubrité, explicites, peuvent suffire pour permettre au juge d'apprécier les troubles de jouissance sans avoir à recourir à une expertise complémentaire.

Si la communication de ce rapport n'est pas obtenue, il peut être demandé à la Commission d'accès aux documents administratifs (CADA)⁴⁹ d'intervenir, en la saisissant par lettre ou par télécopie. Celle-ci peut aider un particulier à obtenir un document administratif qui lui a été refusé⁵⁰.

C'est sur le 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 la totalité du dossier, 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, 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 généra-

lement 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'ampleur des désordres l'affectant.

La mission minimale de l'expert est la suivante :

- 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 à la non-décence, 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,⁵¹ solliciter un relogement.

Si l'expert confirme l'existence de désordres et considère qu'ils relèvent d'une situation de péril ou d'insalubrité, l'occupant, indépendamment de la poursuite de l'action judiciaire, a intérêt à communiquer cette expertise au maire ou à l'ARS afin que soit pris un arrêté, une injonction ou une mise en demeure,

49. Siège à Paris, Rue St Dominique 75007.

50. Le droit à communication ne s'applique qu'à des documents achevés. Il ne concerne pas les documents préparatoires à une décision administrative tant qu'elle est en cours d'élaboration (loi du 17.7.78 : art. 2)

51. 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.

pour mettre fin rapidement au danger et permettre l'hébergement ou le relogement aux frais du propriétaire.

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 référé (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.

IV .1-3 - Recours administratifs

✓ Saisine du juge administratif

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 cause⁵².

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 commun⁵³ :

✓ Référés administratifs

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 (CJA⁵⁴ : 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).

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.

52. 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.

53. Hors référé-logement qui est spécifique à la loi DALO du 5 mars 2007.7.

54. Code de justice administrative.

▲ IV.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 substantielles⁵⁵ prévues en matière d'insalubrité et de péril.

IV .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 :

- elle peut 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 ;

- elle permet à l'occupant de voir condamner le logeur sous astreinte à procéder à son hébergement ou à son relogement ;

- l'occupant peut 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, évite 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.

IV .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.

55. 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.

REMARQUE

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 incontestable⁵⁵.

La saisine du juge des référés se fait par voie d'assignation délivrée au défendeur par acte 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.

55. Cas où il n'y a eu aucune proposition de relogement.

REMARQUE

Le délai d'appel est de quinze jours.
Les ordonnances de référé sont toujours exécutoires par provision et peuvent 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 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 défailtant 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.

REMARQUE

S'agissant des demandes de dommages et intérêts, l'occupant pour obtenir l'indemnisation de son préjudice de jouissance antérieur à l'arrêt, 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'arrêt.

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 exposer 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 : 25.3.04 / CA Lyon : 6.9.05 : 2 000 €...

✓ Droits à dommages et intérêts

De nombreux juges octroient des dommages-intérêts pour trouble de jouissance lorsqu'un immeuble est insalubre.

CA Douai : 2.9.04

« Attendu que l'arrêté d'interdiction d'habiter justifie à lui seul la demande de dommages-intérêts pour trouble de jouissance »

CA Douai : 6.11.08

« La demande d'un locataire tendant à l'allocation de dommages-intérêts équivalant à la moitié des loyers et charges effectivement dus par lui et dont il est redevable, depuis son entrée dans un logement manifestement insalubre, selon constat d'huissier et un rapport d'insalubrité, jusqu'à la date de notification de l'arrêté d'insalubrité, a été admise. Cela a permis une compensation avec les sommes dues par le bailleur.

Dans cette même affaire, le juge a annulé la résiliation du bail prononcée en première instance estimant que « si les deux parties ont failli l'une et l'autre à leurs obligations, il convient de sanctionner en premier lieu la mise à profit par la bailleuse de l'hébergement dans des locaux insalubres et indignes, tout en percevant les aides publiques versées par la CAF, plutôt que la défaillance du locataire dans le paiement des loyers ».

✓ Point de départ de l'indemnisation

L'indemnisation est accordée depuis la première pièce justificative attestant de l'état insalubre.

TI Alès : 25.3.04

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.

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 €).

IV .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.

IV .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.

IV .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.

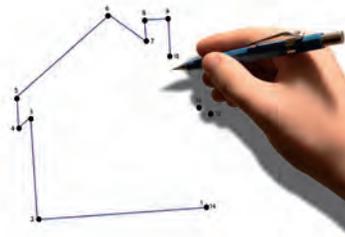
▲ IV.3 - Après l'intervention de la mainlevée de l'arrêté de police assorti d'une interdiction d'habiter

- 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.

▲ IV.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 5

SUBSTITUTION DES POUVOIRS PUBLICS EN CAS DE DÉFAILLANCE DU LOGEUR

I - Principe

L'autorité publique (le préfet ou le maire)⁵⁷ est expressément tenue à l'obligation de reloger ou d'héberger les occupants en cas de défaillance du propriétaire ou du logeur.

Cette obligation est subsidiaire à l'obligation du propriétaire ou de l'exploitant, mais reste équivalente dans son étendue (logement décent correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant).

L'autorité publique (le préfet ou le maire) dispose de prérogatives nouvelles pour assurer ses obligations. Comme dans le DALO, il peut désigner la personne devant être relogée ou hébergée à un bailleur et si nécessaire de procéder directement à l'attribution du logement (CCH : L.521-3-3 - Loi MLE du 25.03.09).

L'autorité publique peut faire appel à différentes structures publiques ou privées pour assurer l'hébergement ou le relogement. L'hébergement est facilité par la possibilité d'établir dans tous les cas une convention temporaire d'occupation.

En insalubrité, dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les opérations d'aménagement, l'obligation d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants en cas de défaillance du logeur incombe à la personne publique, à l'initiative de l'opération.

CCH : L.521-3-2

« **I.** Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L.123-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire

prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement 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 est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L.441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L.303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

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.

57. En l'état des textes, l'établissement public de coopération communale ne peut intervenir par substitution sauf lorsqu'il est à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement.

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.

VII. 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 ».

CCH : L.521-3-3

« Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L.521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L.441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'ali-

née précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L.441-1-1 et L.441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L.521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L.521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif».

II - Obligation subsidiaire de l'autorité publique

▲ II.1 - Obligation subsidiaire du maire

Le maire est tenu de suppléer la défaillance des logeurs lorsque l'interdiction d'habiter est prise dans l'un des 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 et L.521-3-1 et L.521-3-2) ;
- délégation par le préfet de son droit de réservation de logement (CCH : L.521-3-2 II et L.441-1) dans les différentes polices spéciales du préfet (L.1331-22 à L.1331-28) ;
- conclusion par la commune d'une convention avec l'Etat (CCH : L.521-3-2 V).

CCH : L.441-1

« (...) 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 ».

La commune peut assurer de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement. Dans ce cas, la commune est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement (CCH : III L.521-3-2)⁵⁷

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 logeur⁵⁸.

▲ II.2 - Obligation subsidiaire du préfet

Le préfet 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 définitif 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 est tenu de procéder au relogement des occupants si, à l'issue du délai fixé au terme de sa

57. Lorsqu'une personne publique autre que le maire est à l'origine de l'OPAH ou de l'opération d'aménagement, c'est à cette personne publique que l'obligation de substitution incombe.

58. Idem note précédente.

mise en demeure, le relogement n'a pas été assuré par le logeur.

- 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 définitive d'habiter et d'utiliser les lieux qu'il désigne.
- insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter (CSP : I du L.1331-28)
- insalubrité remédiable avec interdiction temporaire d'habiter (CSP : II du L.1331-28)
- sur-occupation d'un logement déclaré insalubre remédiable, mais qui n'est pas du fait du logeur, l'obligation de relogement incombe au préfet, il s'agit alors d'une obligation principale.

▲ II.3 - Modalités de l'intervention subsidiaire du maire ou du préfet

L'intervention du maire ou du préfet est motivée par le danger que présentent les locaux ou le logement sur la santé et la sécurité des occupants.

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.

Voir Chapitre IV / I-6 Le droit des occupants de bonne foi à un relogement ou un hébergement.

Mais l'autorité publique doit prendre en compte les décisions rendues par l'autorité judiciaire : une ordonnance d'expulsion (ou un jugement définitif) permet de constater que l'occupant en cause sans droit ni titre ne peut revendiquer un droit à hébergement ou à relogement.

Dans ce cas, l'autorité publique n'a pas à se substituer au propriétaire (ou au logeur) dans l'obligation d'hébergement ou de relogement.

En pratique, souvent les situations sont plus délicates, la procédure est en cours et le jugement n'est pas encore rendu, que faire ? Il convient de s'inquiéter de l'état d'avancement de la procédure d'expulsion, mais surtout d'apprécier le danger encouru par les personnes qui occupent le logement ainsi que la nécessité de procéder ou non à une évacuation.

III - Prérogatives particulières de l'autorité publique tenue subsidiairement

CCH : L.521-3-3

« (...) Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L.521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L.441-2-3.

Les attributions de logements, en application de l'alinéa précédent, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental prévu respectivement aux articles L.441-1-1 et L.441-1-2.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L.521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L.521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une

structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif ».

Le préfet dispose des mêmes prérogatives que celles qu'il détient au titre du DALO (en application de l'article L.441-2-3 du CCH). Dans tous les cas où il est tenu d'assurer le relogement définitif ou l'hébergement des occupants de locaux frappés d'une mesure de police, il peut donc désigner ces personnes à un organisme bailleur pour qu'il les loge et en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur le droit de réservation dont il dispose.

Les attributions de logements, sont prononcées en tenant compte des engagements de l'accord intercommunal ou départemental.

Le maire, bénéficie des mêmes prérogatives dans tous les cas où il est de sa compétence d'assurer le relogement définitif ou l'hébergement des occupants de locaux frappés d'une mesure de police.

Cette prérogative est également donnée au président de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque l'EPCI est à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement et est de ce fait tenu à l'obligation de relogement ou d'hébergement des occupants des logements situés dans l'opération ou dans la zone.

L'obligation de relogement peut être réalisée par tout moyen et par appel à toute structure cependant seules les personnes publiques, les organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés d'économie

mixte ou les organismes à but non lucratif sont en droit de prétendre à l'indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel (CCH : L.521-3-2). Cette mesure financière vise à faciliter le relogement des ménages.
Par organisme à but non lucratif sont visés les or-

ganismes agréés pour l'intermédiation locative **(personne morale de droit privé)**.

Ce texte ne vise pas les personnes physiques, donc les bailleurs privés ne pourront percevoir l'indemnité s'ils assurent le relogement.

IV - Obligation subsidiaire dans les OPAH ou dans les opérations d'aménagement

CCH : L.521-3-2

« (...) III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L.303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants (...) ».

CCH : L.521-3-3

« (...) Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants en application du III de l'article L.521-3-2, le président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné peut procéder dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (...) ».

Lorsque le logement est situé dans une OPAH ou dans une opération d'aménagement et que le propriétaire ou l'exploitant est défaillant dans son obligation d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, il appartient à la personne publique ayant eu l'initiative

de l'opération de prendre les dispositions nécessaires au relogement ou à l'hébergement des occupants. Seules sont visées deux types d'opération : les OPAH et les opérations d'aménagement. Cette disposition ne peut s'appliquer aux opérations visées par un PIG (programme d'intérêt général) ou par une MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale).

Pour déterminer qui du préfet, du maire ou de la personne publique, est tenu à se substituer au propriétaire défaillant, il semble cependant possible de déduire de la rédaction du texte que cette appréciation sera faite au jour du constat de la défaillance du propriétaire (c'est-à-dire à la date de prise d'effet de l'interdiction définitive ou temporaire d'habiter).

Par exemple, s'agissant d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable pris en OPAH :

- L'arrêté d'insalubrité irrémédiable est notifié avant le début de l'OPAH et la carence du bailleur est constatée pendant l'OPAH : il appartient à la personne publique qui a eu l'initiative de l'OPAH de prendre les dispositions nécessaires au relogement.
- L'arrêté d'insalubrité irrémédiable est notifié une fois l'OPAH terminée, la défaillance du propriétaire dans ce cas ne peut être constatée qu'une fois

l'opération terminée : le relogement incombe au préfet (ou au maire s'il est délégataire du droit de réservation).

- L'arrêté d'insalubrité irrémédiable est notifié pendant l'OPAH, la carence du bailleur est constatée pendant l'OPAH, mais le maire ou le président de l'EPCI (à l'initiative de l'OPAH) ne s'est pas substitué au bailleur. Le maire ou le président de l'EPCI semble dans ce cas toujours tenu de reloger même une fois l'OPAH terminée. En effet, la loi ne prévoit pas de substitution en cas de carence de la per-

sonne publique en charge de l'opération. Le maire (ou le président de l'EPCI) a ainsi l'obligation de reloger sur ses logements réservés et ce, sous peine d'engager sa responsabilité.

Lorsque l'OPAH ou l'opération d'aménagement, est à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire, celui-ci peut désigner les occupants devant être hébergés ou relogés à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et en cas de refus du bailleur procéder à l'attribution d'un logement (CCH : L.521-3-3).

V - Effectivité de l'obligation de relogement ou d'hébergement

L'obligation d'hébergement ou de relogement incombe automatiquement à l'autorité publique dès la fin du délai fixé au propriétaire ou au logeur pour justifier de son offre 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 propriétaire ou le logeur doit faire connaître sa proposition d'hébergement ou de relogement.

Cette date doit être antérieure à la date de prise d'effet de l'interdiction d'habiter, afin que le maire ou le préfet dispose d'un délai suffisant pour se substituer dans l'obligation de relogement ou d'hébergement de l'occupant avant que ne prenne effet l'interdiction d'habiter.

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 et sur le constat de la défaillance (Chapitre III / 1 - 2)

▲ V.1 - Contenu de l'obligation d'hébergement temporaire

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.

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

(même Chapitre IV / 1 - 2 - Libération des lieux).

L'intérêt à agir des autorités publiques est évident dans cette hypothèse :

- garantir la sécurité et la santé des occupants ;
- intérêt de voir exécuter leur propre décision ;
- éviter l'éventuelle mise en cause de leur propre responsabilité pouvant entraîner des condamnations civiles ou pénales ;
- éviter le recours à la procédure DALO.

V.1-1 - Solutions d'hébergement temporaire

La multiplicité des régimes particuliers de location et sous-location selon le statut des bailleurs rendait souvent délicate, voire impossible, la conclusion de conventions précaires d'occupation. Certaines villes ont mis à disposition des logements « tiroirs » à partir de montages divers, mais la question de formule juridique adéquate de l'occupation restait délicate pour garantir la sécurité de cet hébergement.

La loi MLE du 29 mars 2009 du 25 mars 2009, a prévu une nouvelle disposition visant à faciliter les solutions d'hébergement tant pour les propriétaires ou exploitants tenus à cette obligation que, en cas de défaillance de ceux-ci, pour les autorités publiques compétentes (maire ou préfet) (loi MLE du 25 mars 2009 : art. 93 / CCH : L.521-3-4).

CCH : L.521-3-4

« Dans les cas prévus à l'article L.521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Nonobstant toute stipulation contraire, tout bailleur ou toute structure d'hébergement peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée, de la mesure de police qui a justifié l'hébergement (ou, le cas échéant du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites).

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention. (...) ».

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le préfet ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

1) Nature juridique du contrat

La convention d'occupation précaire est un bail soumis aux seules dispositions du code civil (CC : 1709 à 1762). Cependant, sa particularité réside dans la façon d'en déterminer la durée.

Ainsi quel que soit le régime juridique de la location, et quelle que soit la structure propriétaire du logement, l'hébergement temporaire pourrait être

proposé pour la durée nécessaire à l'exécution des travaux devant permettre la mainlevée de l'arrêté. Tant les biens d'une collectivité publique que ceux appartenant à différentes structures, telles qu'une société d'économie mixte, un organisme HLM, un centre d'hébergement, une association, pourront être utilisés.

Le parc social semble concerné même si les bailleurs sociaux ne sont en principe autorisés à conclure des contrats que dans la stricte limite de leur propre réglementation. L'ordonnance du 15 décembre 2005 permettant déjà de déroger au principe du droit au maintien dans les lieux s'agissant des personnes hébergées temporairement (CCH : L.353-15 V et L.442-6).

CCH : L.353-15

« (...) V. - N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L.521-3-1 et L.521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ».

CCH : L.442-6

« (...) III. - N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L.521-3-1 et L.521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ».

2) Recommandations pour la conclusion des conventions d'occupation précaire⁶⁰

Deux formules sont possibles mais dans les deux cas, la (ou les) convention doit être nécessairement établie par écrit entre la structure propriétaire du bien, l'occupant et l'autorité publique.

✓ Deux contrats distincts :

- Une convention entre la structure propriétaire du bien, dénommée « le bailleur » et l'autorité publique de substitution.
- Un contrat d'hébergement entre l'autorité publique de substitution et le bénéficiaire de l'hébergement désigné en qualité « d'occupant hébergé ».

✓ Une convention tripartite :

Cette solution a pour avantage de clarifier dans un seul document opposable à tous, les droits et obligations de chacun.

La convention tripartite fait apparaître clairement : la structure propriétaire du bien, l'autorité publique de substitution, et le bénéficiaire de cet hébergement désigné comme « l'occupant hébergé ».

✓ Contenu des conventions :

Ces conventions, devront indiquer de façon précise la cause justifiant **le caractère précaire de la convention d'occupation**, son objet et sa durée précise, ainsi que les éléments qui doivent être mentionnés dans toute convention d'occupation (cf. modèles de conventions en annexe).

L'autorité publique doit 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 la motivation des conventions qu'il conviendra d'établir est bien évidemment différente selon l'une ou l'autre des hypothèses, en revanche les modalités

⁶⁰. Voir en annexe les modèles de conventions.

du contrat d'occupation précaire sont identiques.

Voir Chapitre II / La convention d'occupation précaire

V.1-2 - Libération des lieux interdits provisoirement d'habitation

Bien que l'occupant ait bénéficié d'une solution d'hébergement satisfaisante par le logeur ou par l'autorité 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 car l'arrêté pris suppose une situation de danger pour la sécurité ou la santé des occupants.

(Cette libération sera éventuellement forcée par recours à la procédure d'expulsion ou en cas d'extrême urgence d'évacuation)⁶⁰.

La demande en justice est faite par la voie d'une assignation (mode traditionnel d'introduction de l'instance). Cet acte est établi et délivré par huissier de justice. Les parties sont convoquées à une date d'audience.

L'assignation peut être réalisée en référé d'heure à heure : cette procédure rapide n'est engagée que lorsqu'il y a « urgence » ou « absence de contestation sérieuse », ou « au fond » devant le juge du tribunal d'instance.

V.1-3 - Libération du lieu d'hébergement par l'hébergé

CCH : L.521-3-4

« (...) En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action

aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement ».

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 de la même procédure que celle indiquée ci-dessus. Sa demande sera précisément fondée sur le CCH : L.521-3-4 qui prévoit expressément cette situation et donne compétence au maire ou au préfet pour engager l'action aux fins d'expulsion.

Cependant, si le propriétaire du logement ayant permis l'hébergement en est d'accord, un contrat de location peut éventuellement proposer à l'occupant en contrepartie d'un loyer librement fixé.

Il est préférable que cette éventualité soit envisagée avant le terme de la convention en cours, pour y faire suite sans rupture. Dans ce cas, l'occupant hébergé doit délivrer un congé au propriétaire du bien frappé de la mesure de police.

▲ V.2 - Contenu de l'obligation de relogement

L'autorité publique doit 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 ».

L'expulsion de l'occupant ne peut être demandée en

60. L'expulsion nécessite pour être exécutée une décision du juge judiciaire ; l'évacuation est une mesure d'exécution forcée de l'acte administratif qui peut être réalisée sans avoir à obtenir du juge une autorisation. L'évacuation suppose cependant la réalisation de différentes conditions. Une note juridique est en cours sur cette question.

référé devant le tribunal d'instance que si la collectivité publique justifie que l'occupant a refusé trois offres de relogement définitif qui lui ont été faites par elle ou par un autre organisme.

De nouveau, l'intérêt à agir des pouvoirs publics est évident dans cette hypothèse :

- garantir la sécurité du public et éviter les troubles à l'ordre public ;
- intérêt de voir exécuter leur propre décision ;
- éviter l'éventuelle mise en cause de leur propre responsabilité pouvant entraîner des condamnations civiles ou pénales.

L'offre d'hébergement temporaire en attente d'un relogement définitif vaut relogement.

CCH : L.521-3-3

« Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif ».

Le préfet et le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement

de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Cette disposition devrait éviter les situations bloquées où faute de logements définitifs disponibles pouvant correspondre aux besoins de l'occupant, celui-ci est laissé dans le logement frappé de l'interdiction définitive d'habiter. Il est désormais possible de lui offrir temporairement un accueil dans une structure hébergement (ou équivalent).

L'occupant qui refuse cette offre d'hébergement temporaire pourra faire l'objet d'une procédure d'expulsion. Dans cette situation, l'autorité publique devra être en mesure de justifier des raisons qui l'empêchent de proposer immédiatement le relogement définitif.

▲ V.3 - Sanction en cas de non hébergement ou de non relogement de l'occupant par l'autorité publique

Si l'occupant n'a pas été relogé ou hébergé par l'autorité publique 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 Chapitre IV au III-2-5).

VI - Situations particulières

▲ VI.1 - Cumul insalubrité et sur-occupation, indépendante de la volonté du logeur

En cas d'insalubrité remédiable cumulée avec une sur-occupation du fait des occupants, le propriétaire ou le logeur devra assurer les frais d'hébergement jusqu'à l'achèvement des travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité. Ultérieurement, c'est au préfet (ou le cas échéant au maire) d'assurer le relogement définitif (CSP : II du L.1331-28)⁶².

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 ».

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 les dispositions réglementaires relatives au 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 égale-

ment 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'article L.521-3-2 du CCH). **Il s'agit là d'assurer des droits minimum égaux aux ménages dans les deux cas.**

▲ 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 : L.1331-23).

▲ VI.2 - Articulation du traitement de l'habitat indigne et du DALO Relogement définitif ou hébergement temporaire suite à une décision

✓ Hébergement ou relogement dans le cas d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

Les personnes dont le logement ou l'immeuble est frappé d'une mesure de police 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

62. Voir site du PNLHI : Appui méthodologique et technique / Des analyses techniques et juridiques par grands thèmes.

de l'Etat devant le tribunal administratif, et le saisir, éventuellement en référé (de droit commun) au titre de l'urgence⁶³.

✓ Hébergement ou relogement dans le dispositif DALO

Les personnes logées dans « des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux » visés par la loi « DALO » n'ont évidemment pas à justifier pour déposer un recours que leur logement est déjà 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 pour cette hypothèse et analysé ci-dessus (CCH : L.521-1 et suivants).

Cependant, ce n'est pas parce qu'une personne est reconnue prioritaire au titre du DALO qu'elle ne doit pas être relogée au titre de l'habitat indigne, si le calendrier le permet. L'autorité publique reste tenue d'agir pour répondre aux risques qui menacent la sécurité ou la santé des personnes. De plus, le relogement dans le cadre de l'habitat indigne permet à la personne de bénéficier de l'indemnité de trois mois et à la puissance publique, de l'indemnité égale à douze mois du nouveau loyer.

✓ Renforcement de l'articulation entre l'habitat indigne et le DALO

Afin de renforcer l'articulation entre le DALO et des outils juridiques de lutte contre l'habitat indigne ou non-décent, la loi MLE du 25 mars 2009 du 25 mars 2009 prévoit :

- la coordination des interventions des commissions de médiation et des services chargés du traitement

de l'habitat indigne ; CCH : L.441-2-3 VII (nouveau).

CCH : L.441-2-3 VII

« (...) VII. - Lorsque la commission de médiation est saisie, dans les conditions prévues au II, d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, elle statue au vu d'un rapport des services mentionnés à l'article L.1331-26 du code de la santé publique ou des opérateurs mandatés pour constater l'état des lieux. Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de l'exécution de la mesure est également produit.

Lorsque le rapport conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, les autorités publiques compétentes instruisent sans délai, indépendamment de la décision de la commission de médiation, les procédures prévues par les dispositions législatives, notamment les articles L.1331-22 à L.1331-31 du code de la santé publique et les articles L.123-3, L.129-1 à L.129-7 et L.511-1 à L.511-6 du présent code. La mise en œuvre de ces procédures ne fait pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation.

Les locaux ou logements dont le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence a été retenu par la commission de médiation pour statuer sur le caractère prioritaire et sur l'urgence du relogement de leurs occupants sont signalés aux organismes chargés du service des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fond de solidarité pour le logement. Ils sont également signalés au comité responsable du plan départemental d'action pour le

63. Voir site du PNLHI : Guides pratiques / Les ouvrages / Guide pratique à l'usage de l'occupant.

logement des personnes défavorisées aux fins d'inscription à l'observatoire nominatif prévu au quinzième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ».

La commission de médiation peut être saisie d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux (CCH : L.441-2-3 VII).

Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de la mesure de police doit être produit : l'objectif est de réactiver, si besoin, l'application effective des arrêtés de police, par substitution du maire ou du préfet au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci : travaux d'office, hébergement dans l'attente de la réalisation des travaux ou relogement. Ce rapport doit indiquer le calendrier de mise en œuvre des mesures.

En l'absence d'arrêté, la mise en œuvre de la mesure de police doit se faire en parallèle de l'instruction du recours amiable DALO et en conséquence la commission de médiation tient compte de leur état d'avancement quand elle se prononce.

Exemples :

- Un arrêté d'insalubrité réparable, prescrit un hébergement provisoire aux frais du propriétaire. Le délai

fixé par cet arrêté n'est pas échu au jour où la commission prend sa décision. La commission a pu sans commettre d'erreur de droit rejeter son recours car le requérant bénéficie d'un droit à l'hébergement ou au relogement temporaire en application des dispositions du CCH (L.521-1 et suivants) ;

- Le caractère récent de l'arrêté d'insalubrité comportant obligation de travaux et de relogement provisoire entraîne le rejet de la demande au titre du DALO; l'intéressée pouvant, prétendre à un droit au relogement provisoire en application des dispositions du CCH (L.521-1 et suivants)⁶⁴ ;
- La simple mise en demeure de faire des travaux faite par la commune au titre du règlement sanitaire départemental, ne permet pas de prescrire un hébergement ou un relogement à la charge du propriétaire. Le requérant doit donc être reconnu prioritaire au titre du DALO car on ne peut lui opposer un droit à hébergement ou à relogement à la charge de son bailleur en application des dispositions du CCH (L.521-1 et suivants)⁶⁵.

Sur ce sujet : voir « Guide des bonnes pratiques DALO ».

64. TA de Paris, n° 0807381 du 26 février 2009.

65. TA de Versailles, n°0902879 du 15 avril 2010.

VII - Recouvrement des créances

CCH : L.521-3-2 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 ».

▲ VII.1 - Les modalités de recouvrement des créances⁶⁶

VII.1-1 - 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.

La créance exigible du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre de recouvrement (ou « de perception » ou « de recette ») par l'ordonnateur de de l'Etat ou de la commune. Le titre est ensuite transmis soit au comptable public (soit au trésorier municipal lorsque le titre est émis par la commune : CGCT : art. 2343-1).

Aucune disposition ne prévoit qu'il soit parallèlement notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux débiteurs (TA Strasbourg, 29 juin 1993, Urban, req. n° 88478). Le receveur adresse un ou plusieurs avertissements au débiteur comportant les mentions figurant sur l'état et permettant l'identification de la créance. Après cette tentative de recouvrement amiable, le receveur peut procéder à la signification d'un commandement sans avoir à solliciter l'autorisation de l'ordonnateur.

Le comptable public dispose de tous les moyens utiles, notamment d'exécution forcée (l'opposition à tiers détenteur pour les communes ou l'avis à tiers détenteur pour l'Etat) et de recouvrement forcé dans les autres cas (saisie attribution, saisie vente...) pour recouvrer la créance. Le comptable public est tenu de poursuivre la récupération de la créance et ne peut décider de son abandon. L'admission en non valeur, est soumise à délibération du conseil municipal. Cependant, la collectivité publique peut opérer, après procédure, une remise de dettes gracieuse, pour tout ou partie de la dette d'une personne.

Afin d'éviter les manœuvres dilatoires de certains propriétaires défaillants, et faire ainsi échec aux garanties dont bénéficient les créances publiques – ou du moins fortement ralentir leur mise en place – l'ordonnance du 11 janvier 2007 a prévu que l'opposition au titre de recouvrement ne suspendait pas son caractère exécutoire. Cette disposition constitue une dérogation légale au troisième alinéa de l'article L.1617-5 du code général des collectivités territoriales qui prévoit l'inverse, ainsi qu'à la jurisprudence administrative.

66. Les articles R 521-1 à R 521-7 sont issus d'un décret du 8 juin 1978. Ils sont donc obsolètes car antérieurs à la loi SRU du 13 Décembre 2000 qui a instauré les articles L521-1 et suivants. L'article R 521-1 issu de la rédaction du décret de 1978 indiquait que le recouvrement de la contribution de l'organisme HLM ayant assuré le relogement de l'occupant devait être demandé dans un délai de deux mois à compter du relogement. Il est recommandé de respecter ce délai de deux mois pour le recouvrement de l'indemnité prévue à l'article L 521-3-2-IV pour éviter tout risque contentieux. Un nouveau décret est en préparation.

VII.1-2 - Hébergement ou relogement par l'intermédiaire d'autres organismes

✓ Relogement

Lorsqu'un bailleur social, un bailleur privé ou 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 en se conformant aux 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, régie par les règles de la 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 (voir ci-dessous).

Sociétés d'économie mixte, autres organismes HLM et organismes privés à but non lucratif

La demande en paiement pourra être formée directement par la SEM, accompagnée de la copie de l'arrêté et des justificatifs correspondants (le nouveau bail permettant de justifier du montant de l'indemnité due en cas de relogement définitif).

En cas d'échec de cette démarche, 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 dé-

faillant : cette créance ne devient pas publique, mais exécutoire sans saisine du juge et peut être adressée au logeur défaillant. Elle est alors recouvrée selon les voies et moyens précisés dans la loi du 9 juillet 1991 relative aux procédures civiles d'exécution (art. 3.1).

En cas d'échec de cette nouvelle demande, le bailleur confiera à l'huissier de son choix le titre exécutoire en vue du recouvrement des dettes.

Les tarifs d'huissier sont fixés par la réglementation. L'huissier recouvrera sur le propriétaire débiteur la dette, ainsi que les frais nécessaires au recouvrement forcé, conformément à l'article 32 de la même loi : «Les frais de l'exécution forcée sont à la charge du débiteur, sauf s'il est manifeste qu'ils n'étaient pas nécessaires au moment où ils ont été exposés. Les contestations sont tranchées par le juge de l'exécution.»

Les droits proportionnels sur le montant de la somme à recouvrer restent cependant à la charge de l'association.

Des modèles d'attestation conférant le caractère exécutoire d'un titre de recette par un organisme soumis à la comptabilité privée sont disponibles en annexe⁶⁷.

✓ Hébergement

Lorsqu'un bailleur HLM ou une SEM met à disposition un logement afin de permettre à l'autorité administrative d'assurer l'hébergement temporaire d'un occupant par substitution au propriétaire, l'autorité publique est partie au contrat, supporte le loyer et les charges puis engage une action en recouvrement contre le propriétaire ou l'exploitant.

67. Voir site du PNLHI : Appui méthodologique et technique / Des analyses techniques et juridiques par grands thèmes / Des modèles d'actes juridiques.

VII.1-3 - Cas particulier où le préfet a relogé des personnes occupant des locaux sous arrêté, selon la loi DALO

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 notwithstanding 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 ».

Lorsque 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, alors même que le relogement aurait pu intervenir dans le cadre des mesures de protections en habitat indigne, l'indemnité dont est redevable le propriétaire ou le logeur (douze mois du loyer prévisionnel) est versée à 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.

▲ VII.2 - Les garanties au recouvrement des créances

VII.2-1 - Une solidarité entre acquéreurs successifs d'un bien sous arrêté de police

VII.2-2 - Le privilège spécial immobilier

Code civil : art. 2374

« Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :
1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ; (...)
8° L'Etat ou la commune, pour la garantie des créances nées de l'application de l'article L. 1331-30 du code de la santé publique, de l'article L.123-3 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'elles sont relatives à des mesures édictées sous peine d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement, ou des articles L.129-4, L.511-4 et L.521-3-2 de ce dernier code ».

Code Civil : art. 2384-1

Modifié par Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 89 (V)

« Le titulaire de la créance conserve son privilège par la double inscription faite :

1° Par leur auteur, soit de l'arrêté de police, pris en application de l'article L.1331-28 du code de la santé publique, de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation pour les mesures édictées sous peine d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement, ou des articles L.129-2, L.129-3, L.511-2 ou L.511-3 de ce dernier code, comportant une évaluation sommaire du coût des mesures ou des travaux à exécuter, soit de la mise en demeure effectuée en application de l'article L.1331-26-1 ou du II de l'article L.1331-29 du

code de la santé publique, de l'article L.123-3 du code de la construction et de l'habitation pour la mise en oeuvre de mesures édictées sous peine d'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux ou de fermeture définitive de l'établissement, de l'article L.129-2 ou du IV de l'article L.511-2 de ce dernier code, comportant l'évaluation du coût des mesures ou travaux à exécuter ;
2° Du titre de recouvrement de la créance par son auteur. Pour les créances nées de l'application de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, du I de l'article L.511-2 du même code ou du I de l'article L.1331-28 du code de la santé publique lorsque la démolition du bâtiment déclaré insalubre ou menaçant ruine a été ordonnée, le privilège prend rang à concurrence du montant évalué ou de celui du titre de recouvrement, s'il lui est inférieur, à compter de la première inscription et à compter de la deuxième inscription pour la fraction du montant du titre de recouvrement qui serait supérieure au montant résultant de la première inscription.

Pour les autres créances, le privilège est conservé à concurrence du montant évalué ou de celui du titre de recouvrement, s'il lui est inférieur ».

Code Civil : art. 2384-2

Modifié par Loi MOLLE du 25 mars 2009 du 25 mars 2009 - art. 89 (V)

« Par dérogation à l'article 2384-1, le privilège peut également être conservé par la seule inscription du titre de recouvrement, à concurrence de sa valeur ».

Depuis l'ordonnance du 11 janvier 2007, complétée par l'article 89 de la loi MOLLE du 25 mars 2009, les garanties de recouvrement des créances publiques ont été considérablement renforcées par l'institution d'un privilège spécial immobilier (code civil : 2374 8°).

Le privilège spécial immobilier est une véritable hypothèque légale privilégiée, son titulaire est payé

par préférence sur le prix de l'immeuble (en cas de vente amiable ou sur saisie immobilière), avant tous les autres créanciers hypothécaires.

✓ Modalités d'inscription

Pour bénéficier du privilège spécial, le titulaire de la créance (Etat ou commune) peut procéder à l'inscription en deux fois (mécanisme institué par l'ordonnance du 11.1.07) du privilège auprès du service des hypothèques ou au livre foncier en Alsace-Moselle.

Pour garantir la créance correspondant à des frais d'hébergement et de relogement l'inscription peut être effectuée en deux fois pour que le privilège prenne rang à la date de cette première inscription :

- la première inscription (à caractère provisionnel), peut être effectuée soit concurremment avec la publication de l'arrêté de police soit lors de la mise en demeure précédant les travaux d'office; l'un ou l'autre de ces actes doit alors comporter une évaluation sommaire de la créance à garantir (coûts de relogement ou d'hébergement, coûts de démolition) ;
- la seconde inscription, définitive est effectuée au moment de l'émission du titre de recouvrement comportant le montant certain de la créance (cf. art. 2384-1 du code civil).

L'inscription peut être effectuée, uniquement sur le titre de recouvrement (art. 2384-2) : il est possible de préserver la créance au stade du recouvrement, par l'inscription du titre dans les deux mois de son émission. Le privilège prend alors rang, par rapport à d'autres créances affectant déjà l'immeuble, à la date de l'émission du titre de recouvrement.

**Voir site du PNLHI : Guides pratiques /
Les ouvrages / Le vade-mecum.**

Glossaire

ADIL Agence départementale pour l'information sur le logement

ADOMA Nom construit à partir du latin « ad » qui signifie vers et « domus », la maison, ex Sonacotra. C'est une société d'économie mixte qui construit et gère un nombre important de produits d'hébergement ou d'habitat.

AFOC Association force ouvrière consommateurs

ALT Allocation logement temporaire

ANAH Agence nationale de l'habitat

ANIL Agence nationale pour l'information sur le logement

ARS Agence régionale de santé

ASLL Accompagnement social lié au logement

CA Cour d'appel

CADA Centre d'accueil de demandeurs d'asile OU Commission d'accès aux documents administratifs

CAF Caisse d'allocations familiales

CASF Code de l'action sociale et des familles

CC Code civil

CCAS Centre communal d'action sociale

CIAS Centre intercommunal d'action sociale

C. Cass. Soc Chambre sociale de la Cour de cassation

C. Cass. Civ Chambre civile de la Cour de cassation

CCH Code de la construction et de l'habitation

CDH Conseil départemental d'hygiène. CoDERST désormais

CESEDA Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile

CGCT Code général des collectivités territoriales

CHRS Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CGL Confédération générale du logement

CJA Code de la justice administrative

CLCV Confédération consommation, logement, cadre de vie

CNL Confédération nationale du logement

CoDERST Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques

CSF Confédération syndicale des familles

CSP Code de la santé publique

CSS Code de la sécurité sociale

CU Code de l'urbanisme

DALO Droit au logement opposable

DCS Direction de la cohésion sociale

DDASS Direction départementale des affaires sanitaires et sociales (ARS désormais)

DGD Dotation générale de décentralisation

DTT Direction départementale des territoires

DUP Déclaration d'utilité publique

EPCI Etablissement public de coopération intercommunale

FARU Fonds d'aide au relogement d'urgence

FSL Fonds de solidarité pour le logement

GIP Groupement d'intérêt professionnel
OU Groupement d'intérêt public

GRL Garantie des risques locatifs

HLM Habitation à loyer modéré

JO Journal officiel

MLLE (Loi) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009

MOUS Maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale

MSA Mutualité sociale agricole

NCPC Nouveau code de procédure civile

ODHLM Office départemental HLM

OPAH Opération programmée d'amélioration de l'habitat

OPAH RU Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

PACT Réseau associatif national au service des personnes et de leur habitat

PIG Programme d'intérêt général

PNLHI Pôle national de lutte contre l'habitat indigne

PDALPD Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

PRI Périmètre de restauration immobilière (devenu ORI)

RHVS Résidences hôtelières à vocation sociale

RM Réponse ministérielle

RSA Revenu de solidarité active

SARL Société à responsabilité limitée

SCHS Service communal d'hygiène et de santé

SCI Société civile immobilière

SEM Société d'économie mixte

SMIC Salaire minimum interprofessionnel de croissance

SRU (Loi) solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000

TA Tribunal administratif

TGI Tribunal de grande instance

TI Tribunal d'instance

UESL Union des entreprises et des salariés pour le logement

ZAC Zone d'aménagement concerté

ANNEXES

SOMMAIRE

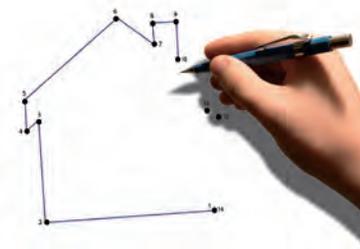
annexe 1 Modèles de courriers

1. Cas d'interdiction temporaire d'habiter

MODELE D'OFFRE D'HEBERGEMENT	126
NOTIFICATION AU PREFET OU AU MAIRE DE LA PROPOSITION D'HEBERGEMENT	127
MODELE DE LETTRE DE DEMANDE D'HEBERGEMENT AU LOGEUR	128
MODELE DE DEMANDE D'HEBERGEMENT PAR L'OCCUPANT A L'AUTORITE SIGNATAIRE DE L'INTERDICTION PROVISOIRE D'HABITER	129
LETTRE DE MISE EN DEMEURE DU LOGEUR A L'OCCUPANT POUR LIBERER LES LIEUX PROVISOIEMENT	130
MODELE DE LETTRE ADRESSEE PAR LE LOGEUR A L'OCCUPANT POUR REINTEGRATION DANS LE LOGEMENT INITIAL	131
MODELE DE LETTRE DE MISE EN DEMEURE DU L'OCCUPANT AU LOGEUR DE REINTEGRER LE LOGEMENT	132

2. Cas d'interdiction définitive d'habiter

MODELE DE PROPOSITION DE RELOGEMENT DEFINITIF A L'OCCUPANT	133
NOTIFICATION AU PREFET OU AU MAIRE DE LA PROPOSITION DE RELOGEMENT	134
MODELE DE DEMANDE DE RELOGEMENT DEFINITIF AU LOGEUR	135
MODELE DE LETTRE DE DEMANDE DE RELOGEMENT DEFINITIF AU PREFET (OU AU MAIRE)	136
MODELE DE LETTRE POUR OBTENIR LE DEPART DE L'OCCUPANT D'UN LOGEMENT INTERDIT DEFINITIVEMENT A L'HABITATION	137



annexe 2 Modèles d'arrêtés conférant le caractère exécutoire à un titre de recette d'un organisme privé ayant assuré un hébergement ou un relogement

EXEMPLE D'ARRÊTÉ DU PRÉFET RENDANT EXÉCUTOIRE UN TITRE DE RECOUVREMENT ÉMIS PAR UN ORGANISME PRIVÉ AYANT ASSURÉ UN HÉBERGEMENT	138
EXEMPLE D'ARRÊTÉ DU PRÉFET RENDANT EXÉCUTOIRE UN TITRE DE RECOUVREMENT ÉMIS PAR UN ORGANISME PRIVÉ AYANT ASSURÉ UN RELOGEMENT	139

annexe 3 Tableau listant les modèles de convention d'occupation précaire

I - PROPRIÉTAIRE TENU A L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT NON DEFAILLANT	140
II - PROPRIÉTAIRE TENU A L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT DEFAILLANT	141

annexe 4 Modèles de convention d'occupation précaire

1. CONVENTION D'HÉBERGEMENT	142
2. CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRECAIRE ENTRE : Le bailleur privé et l'occupant hébergé	145
3. CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRÉCAIRE ENTRE : Le bailleur HLM, l'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement par substitution, l'occupant hébergé	151
4. CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRÉCAIRE ENTRE : La SEM, l'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement par substitution, l'occupant hébergé	158
5. CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRÉCAIRE ENTRE : Le bailleur privé, l'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement par substitution, l'occupant hébergé	164

1. Cas d'interdiction temporaire d'habiter

MODELE D'OFFRE D'HEBERGEMENT

LETTRE RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur,

Le logement que vous occupez (adresse du logement concerné) a fait l'objet d'un arrêté de.....en date duassorti d'une interdiction temporaire d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux.

En application des articles L 521-1 et suivants du CCH, je vous propose de vous héberger provisoirement durant la durée de réalisation des travaux prescrits, dans l'appartement (ou tout autre hébergement) sis.....

Il s'agit d'un logement de type comprenant..... (préciser nombre de pièces et élément de confort).

Je vous précise que durant cette période d'hébergement, vous serez tenu seulement au règlement des charges correspondant à votre consommation de fluides (eau, électricité, gaz, chauffage ...).

Cet hébergement, à titre gratuit, prendra fin, à compter du premier jour du mois suivant la mainlevée de l'interdiction d'habiter du logement que vous occupez actuellement.

A cette date, vous serez tenu de réintégrer ce logement et de reprendre immédiatement le paiement des loyers y afférents.

Je vous rappelle que le logement que vous occupez actuellement doit être libéré au plus tard le.....

Je vous remercie en conséquence de me confirmer, dans les plus brefs délais, votre accord pour la solution d'hébergement que je vous propose.

Formule de politesse.

M.....N
Locataire

M ...X
Propriétaire, bailleur

✓ REMARQUE :

Cette lettre sera adressée en recommandée avec accusé de réception à l'occupant bénéficiaire après en avoir fait photocopie afin de justifier de cette proposition en cas de difficulté et de la bonne foi du logeur.

NOTIFICATION AU PREFET OU AU MAIRE DE LA PROPOSITION D'HEBERGEMENT

LETTRÉ RECOMMANDÉE PAR

Madame, Monsieur le Préfet, (ou le Maire),

Je vous informe que suite à votre arrêté (ou mise en demeure), en date du portant interdiction temporaire d'habiter ou d'occuper les lieux sis..., j'ai, dans le délai précisé par votre arrêté, notifié à Monsieur/ Madame..... (occupant) par LRAR en date duune proposition d'hébergement provisoire sis (mentionner l'adresse).

Vous trouverez ci-joint copie de cette lettre.

Formule de politesse.

PJ : copie LRAR adressée à l'occupant.

MODELE DE LETTRE DE DEMANDE D'HEBERGEMENT AU LOGEUR

LETTRE RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur,

Le logement que j'occupe au..... a fait l'objet d'un arrêté (ou mise en demeure ou injonction) portant interdiction provisoire d'habiter et d'utiliser les lieux à compter du.....

Je vous rappelle qu'aux termes de cet arrêté vous êtes tenu d'assurer mon hébergement provisoire jusqu'à mainlevée de cette interdiction.

A ce jour, et bien que le délai prescrit ait expiré, je n'ai reçu aucune proposition d'hébergement de votre part.

C'est pourquoi, par la présente, valant mise en demeure, je vous demande de m'adresser une proposition d'hébergement provisoire correspondant à mes besoins.

A défaut, je serai contraint d'en référer à Monsieur le Préfet (ou Monsieur le Maire) et d'éventuellement saisir toute juridiction compétente pour faire valoir mes droits.

En vous remerciant des suites que vous réserverez à la présente lettre.

Formule de politesse.

✓ REMARQUE :

Cette lettre est à adresser en recommandé avec accusé de réception après en avoir fait photocopie pour justifier, en cas de litige, de l'absence de proposition d'hébergement et de la bonne foi de l'occupant.

MODELE DE DEMANDE D'HEBERGEMENT PAR L'OCCUPANT A L'AUTORITE SIGNATAIRE
DE L'INTERDICTION PROVISOIRE D'HABITER

LETRE RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur le Préfet (ou le Maire),

L'arrêté préfectoral / municipal du ... demande à mon propriétaire M ... de réaliser des travaux dans le délai maximum de.... Ce délai est désormais dépassé, et les travaux ne sont pas réalisés (ou sont partiellement réalisés précisez).

de me proposer un hébergement temporaire / un relogement définitif au plus tard le.... . Cette date est désormais dépassée et je n'ai pas reçu d'offre d'hébergement temporaire/ de relogement définitif.

Variante : J'ai refusé l'offre de relogement/hébergement faite par mon propriétaire, adresse parce que (à détailler).

Je vous demande donc de bien vouloir vous substituez à mon propriétaire en faisant réaliser les travaux d'office à ses frais /en me proposant un hébergement temporaire, un relogement définitif.

Vous pouvez me joindre au n° de téléphone suivant.....(préciser des horaires si besoin).

Mon adresse actuelle est

Formule de politesse.

COPIE :

M le Préfet si Arrêté Municipal

M le Maire, ARS si Arrêté Préfectoral

M le Procureur de la République Monsieur le Préfet, (ou Monsieur le Maire)

LETTRE DE MISE EN DEMEURE DU LOGEUR A L'OCCUPANT POUR LIBERER LES LIEUX PROVISOIEMENT

LETTRE RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur,

En vertu d'un arrêté (ou mise en demeure ou injonction) en date du
de Monsieur le Préfet (ou de Monsieur le Maire), le logement que vous occupez est interdit
provisoirement de toute occupation.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du..... je vous ai notifié
une proposition d'hébergement provisoire.

Bien que le logement / hébergement proposé, sis, corresponde à vos
besoins, vous l'avez refusé (ou vous n'avez toujours pas répondu à cette proposition).

L'interdiction provisoire d'habiter le logement que vous occupez actuellement étant effective à
compter du, je me vois contraint, si vous n'acceptez pas immédiatement
ma proposition d'hébergement, de saisir toute juridiction compétente pour prononcer la résilia-
tion du contrat qui nous lie et entendre ordonner votre expulsion.

Formule de politesse.

✓ REMARQUE :

Cette lettre est à adresser en recommandé avec accusé de réception après en avoir fait photocopie pour justifier, en cas de litige, de la bonne foi du logeur.

MODELE DE LETTRE ADRESSEE PAR LE LOGEUR A L'OCCUPANT
POUR REINTEGRATION DANS LE LOGEMENT INITIAL

LETRE RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur le Préfet (ou le Maire),

Je vous informe que par arrêté en date du, Monsieur le Préfet, (ou Monsieur le Maire), a prononcé la mainlevée d'interdiction d'habiter qui portait sur le logement que vous occupiez au

En conséquence, je vous invite à réintégrer ce logement, à compter du 1er (du mois qui suit) et à reprendre immédiatement le paiement des loyers.

A défaut, je serai contraint de procéder à la résiliation du contrat qui nous lie.

Par ailleurs, je vous précise, qu'à compter du la convention d'hébergement gratuit dont vous bénéficiez actuellement, arrive à échéance le, de telle sorte que si vous ne réintégrez pas votre logement initial dans les délais précisés ci-dessus, vous serez redevable également à mon égard des indemnités d'occupation relatives à cet hébergement jusqu'à libération effective des lieux.

Je vous précise en tout état de cause, qu'à compter du vous serez occupant sans droit ni titre de ce local affecté à votre hébergement (ou que je n'assurerai plus le paiement des loyers ou redevances de cet hébergement) et que votre expulsion pourra intervenir.

Formule de politesse.

✓ **REMARQUE :**

Cette lettre est à adresser en recommandé avec accusé de réception après en avoir fait photocopie pour justifier, en cas de litige, de l'effectivité de la proposition de réintégration et de la bonne foi du logeur.

MODELE DE LETTRE DE MISE EN DEMEURE DU L'OCCUPANT
AU LOGEUR DE REINTEGRER LE LOGEMENT

LETTRE RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur,

Par décision en date du Monsieur le Préfet (ou Monsieur le Maire) a prononcé la mainlevée de l'interdiction d'habiter qui portait sur le logement sis que j'occupais.

Cependant, malgré cette mainlevée, à ce jour vous ne m'avez toujours pas donné les clés de ce logement pour que je puisse le réintégrer. (ou autorisé à réintégrer le logement)

C'est pourquoi, par la présente, je me vois contraint de vous mettre en demeure de m'indiquer les dates et heures auxquelles vous entendez me remettre les clés (par exemple) de ce logement, afin que je puisse prendre toute disposition utile.

A défaut, je serai contraint de saisir toute juridiction compétente pour faire respecter mes droits.

Formule de politesse.

✓ **REMARQUE :**

Cette lettre est à adresser en recommandé avec accusé de réception après en avoir fait photocopie pour justifier, en cas de litige, l'occupant.

2. Cas d'interdiction définitive d'habiter

MODELE DE PROPOSITION DE RELOGEMENT DEFINITIF À L'OCCUPANT

LETRE RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur le Préfet (ou le Maire),

Le logement que vous occupez au(mentionner l'adresse) a fait l'objet d'un arrêté (ou d'une mise en demeure) de Monsieur le Préfet (ou de Monsieur le Maire) en date du portant interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux.

En application des dispositions de l'article L 521-3-1, je vous propose un relogement définitif à l'adresse suivante

Il s'agit d'un logement comprenant(nombre de pièces) bénéficiant des équipements suivants

Le montant du loyer mensuel est de€

Le montant des provisions des charges est de€

Je vous remercie de me faire part de votre accord quant à cette proposition de relogement.

Dès acceptation écrite de votre part et plus précisément dès la signature du bail, je ne manquerai pas de vous adresser la somme de€ correspondant à l'indemnisation de vos frais de réinstallation prévus par l'article L 521-3-2 du CCH, soit trois mois de votre nouveau loyer.

Dans l'attente de votre réponse,

Formule de politesse.

✓ REMARQUE :

Cette lettre est à adresser en recommandé avec accusé de réception après en avoir fait photocopie pour justifier, en cas de litige, de l'effectivité de la proposition de relogement et de la bonne foi du logeur.



NOTIFICATION AU PREFET OU AU MAIRE DE LA PROPOSITION DE RELOGEMENT

LETTRE RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur le Préfet (ou le Maire),

Je vous informe que suite à votre arrêté (ou mise en demeure), en date du ...portant interdiction définitive d'habiter et d'occuper les lieux sis..., j'ai, notifié à Monsieur, madame..... (occupant) par LRAR en date du ...une proposition de relogement sis (mentionner l'adresse).

Vous trouverez ci-joint copie de cette lettre.

Formule de politesse.

PJ : copie LRAR adressée à l'occupant.

MODELE DE DEMANDE DE RELOGEMENT DEFINITIF AU LOGEUR

LETTRÉ RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur,

Le logement que j'occupe au(mentionner l'adresse) a fait l'objet d'un arrêté (ou d'une mise en demeure) de Monsieur le Préfet (ou de Monsieur le Maire) en date duportant interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux et précisant la date à laquelle vous deviez me faire une proposition de relogement.

Je vous rappelle qu'au terme de cet arrêté vous êtes tenu d'assurer mon relogement définitif.

A ce jour, et bien que le(s) délai(s) prescrit(s) ai(en)t expiré, je n'ai reçu aucune proposition de relogement de votre part.

C'est pourquoi, par la présente, valant mise en demeure, je vous demande de m'adresser une proposition de relogement correspondant à mes besoins et à mes possibilités.

A défaut, je serai contraint d'en référer à Monsieur le Préfet (ou Monsieur le Maire) et d'éventuellement saisir toute juridiction compétente pour faire valoir mes droits.

En vous remerciant des suites que vous réserverez à la présente.

Formule de politesse.

✓ REMARQUE :

Cette lettre est à adresser en recommandé avec accusé de réception après en avoir fait photocopie pour justifier, en cas de litige, de la bonne foi de l'occupant.

MODELE DE LETTRE DE DEMANDE DE RELOGEMENT DEFINITIF AU PREFET (OU AU MAIRE)

LETTRE RECOMMANDEE PAR

Madame, Monsieur le Préfet (ou le Maire),

Aux termes de votre arrêté (décision) en date duvous avez interdit de façon définitive, à compter du, toute habitation et toute occupation de logement sisque j'occupe en qualité de

A la date dumon logeur devait m'avoir fait une proposition de relogement et vous l'avoir notifiée.

A ce jour, j'ai le regret de vous informer que Monsieur, Madame(bailleur ou propriétaire ou exploitant) ne m'a fait parvenir aucune proposition de relogement définitif correspondant à mes besoins et mes possibilités, alors que les délais fixés ci-dessus ont expiré.

Je suis donc contraint de m'adresser à vous pour, qu'en application de l'article L 521-3-2 du CCH, vous procédiez à mon relogement définitif.

En vous remerciant des suites que vous réserverez à la présente,

Formule de politesse.

MODELE DE LETTRE POUR OBTENIR LE DEPART DE L'OCCUPANT
D'UN LOGEMENT INTERDIT DEFINITIVEMENT A L'HABITATION**LETRE RECOMMANDEE PAR**

Madame, Monsieur,

En vertu d'un arrêté en date dude Monsieur le Préfet, (ou de Monsieur le Maire), le logement que vous occupez est interdit définitivement de toute habitation, à compter du

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du.....je vous ai notifié une proposition de relogement.

Bien que le logement proposé, sis....., correspondait à vos besoins et possibilités, vous l'avez refusé (ou vous n'avez toujours pas répondu à cette proposition).

Compte tenu de l'interdiction définitive d'habiter qui pèse désormais sur le logement, je me vois contraint, si vous n'acceptez pas immédiatement cette proposition, de saisir toute juridiction compétente pour voir prononcer la résiliation du contrat qui nous lie et entendre ordonner votre expulsion.

J'envoie copie au Préfet (ou au maire) de la présente lettre.

Formule de politesse.

✓ REMARQUE :

Cette lettre est à adresser en recommandé avec accusé de réception après en avoir fait photocopie pour justifier, en cas de litige, de la bonne foi du logeur.

annexe 2

Modèles d'arrêtés conférant le caractère exécutoire à un titre de recette d'un organisme privé ayant assuré un hébergement ou un relogement⁶⁸

EXEMPLE D'ARRÊTÉ DU PRÉFET RENDANT EXÉCUTOIRE UN TITRE DE RECOUVREMENT ÉMIS PAR UN ORGANISME PRIVÉ AYANT ASSURÉ UN **HÉBERGEMENT**.

PREFECTURE de ...
Bureau de

à
Le Préfet de

Vu le II de l'article L.521-3-1 et le VI de l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté en date du (date), ayant déclaré l'insalubrité remédiable avec interdiction temporaire d'habiter l'immeuble/logement situé (adresse complète, identification du logement) X, et propriété de M. ou Mme Y (ou SCI, représentée) demeurant (adresse) occupé à cette date par M X, locataire

Vu la défaillance de M.Y (propriétaire bailleur) à avoir assuré l'hébergement de M X et vu que celui-ci est assuré par W, organismeà compter de (date de notification de l'arrêté d'insalubrité susvisé ou date ultérieure) .. jusqu'à la notification de l'arrêté de mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.

Vu le montant mensuel du **coût de l'hébergement** calculé sur la base du loyer ou, redevance,de x €/mois, charges incluses, et conforme à la comptabilité de l'organisme W

Vu la facture n° F en date du 2008 émise par l'organisme W sis (adresse) (n° SIRET : 000 000 000 00000) représentée parà l'encontre de M. ou Mme Y/SCI propriétaire de l'immeuble frappé d'insalubrité, correspondant au coût de l'hébergement de M X assuré pendant trois mois (par exemple) et sans préjudice de l'envoi de factures ultérieures correspondant à l'hébergement effectivement assuré par l'organisme jusqu'à la notification de l'arrêté de mainlevée de l'arrêté d'insalubrité.....

ARRETE

Article 1

Est rendu exécutoire le titre produit en pièce jointe, arrêté à la somme de (en toutes lettres)..... euros, en application des dispositions du VI de l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2

Le cas échéant, la contestation du bien fondé de la facture jointe devra être présentée avant tout recours juridictionnel au représentant qualifié de l'organisme X, soit M ou Mme N dans les deux mois à compter de la notification de l'état exécutoire, ou du paiement s'il est antérieur à la notification.

Fait à, le ...

Pour le Préfet

68. Les modèles ci-après sont écrits à la signature du préfet en matière d'insalubrité. Les mêmes modèles sont transposables aux maires en matière de péril ou de sécurité des hôtels meublés.

EXEMPLE D'ARRÊTÉ DU PRÉFET RENDANT EXÉCUTOIRE UN TITRE DE RECOUVREMENT ÉMIS PAR UN ORGANISME PRIVÉ AYANT ASSURÉ UN **RELOGEMENT**.

PREFECTURE de ...
Bureau de

à
Le Préfet de

Vu le II de l'article L.521-3-1, le IV de l'article L 521-3-2 et le VI de l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation;

Vu l'arrêté en date du....., ayant déclaré l'insalubrité irrémédiable avec interdiction définitive d'habiter des logements (ou vu l'arrêté de mise en demeure de mettre fin à l'occupation de locaux impropres par nature à l'habitation), duou situéset propriété 1 de MM..., demeurant à, [représenté parsi SCI ou société] occupés à cette date par Mme N MM locataires;

Vu le **relogement effectué** par [organisme / Association agréée, PACT, Org HLM, SEM], suite à défaillance de M ... [bailleur]et vu le bail signé le [date du bail signé entre l'organisme relogeur et l'occupant, M]

Vu la facture n° en date duémise par [l'organisme relogeur] sis [adresse] (N° SIRET :) envers MM, propriétaire2 (ou représenté par gérant .. si société) de l'immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable (ou déclaré impropre à l'habitation) en date du, prise en la personne de M. , correspondant à 12 mois de loyer (charges exclues) du logement loué à MM sur la base mensuelle de€, certifiée conforme à la comptabilité de l'organisme;

ARRETE

Article 1

Est rendu exécutoire le titre produit en pièce jointe, arrêté à la somme de euros et centimes, en application des dispositions du VI de l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation

Article 2

Le cas échéant, la contestation du bien fondé de la facture jointe devra être présentée avant tout recours juridictionnel au représentant qualifié de l'organisme [relogeur], soit M.M .., dans les deux mois à compter de la notification de l'état exécutoire, ou du paiement s'il est antérieur à la notification.

Fait à, le ...

Pour le Préfet

68. le même dispositif est applicable aux personnes qui ont mis à disposition des locaux impropres ...ou loué en suroccupation ... (art L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 du CSP)

69. idem que 4 ci-dessus

annexe 3

Tableau listant les modèles de convention d'occupation précaire

Le tableau distingue selon que le propriétaire est ou non défaillant et propose quelques⁷¹ modèles de conventions d'occupation précaire permettant l'hébergement d'occupants de locaux frappés d'un arrêté de police.

I - PROPRIETAIRE TENU A L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT NON DEFAILLANT

Qualité de la personne propriétaire du logement	Type de convention
Logement appartenant au propriétaire débiteur de l'obligation d'hébergement	
Le propriétaire, débiteur de l'obligation, héberge l'occupant dans un logement lui appartenant.	<i>Convention d'hébergement entre le propriétaire et l'occupant hébergé (1)</i>
Logement appartenant à un propriétaire privé tiers	
Le propriétaire débiteur de l'obligation, prend un logement en location auprès d'un propriétaire privé tiers afin d'assurer l'hébergement de l'occupant.	<i>Convention tripartite d'occupation précaire entre le bailleur privé tiers, le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement et l'occupant hébergé (2)</i>

71. D'autres montages et modèles que ceux présentés dans ce dossier sont possibles. Consulter l'ADIL ou le PNLHI.

II - PROPRIÉTAIRE TENU A L'OBLIGATION D'HEBERGEMENT DEFAILLANT⁷²

Qualité de la personne propriétaire du logement	Type de convention
Logement appartenant à un organisme HLM	
La collectivité publique prend en location un logement à un bailleur HLM afin d'assurer l'hébergement de l'occupant.	<i>Convention tripartite d'occupation précaire entre le bailleur HLM, l'autorité publique tenue à l'hébergement par substitution et l'occupant hébergé (3)</i>
Logement appartenant à une SEM	
La collectivité publique prend en location un logement à une SEM afin d'assurer l'hébergement de l'occupant.	<i>Convention tripartite d'occupation précaire entre la SEM, l'autorité publique tenue à l'hébergement par substitution et l'occupant hébergé (4)</i>
Logement appartenant à un bailleur	
La collectivité publique prend en location un logement auprès d'un propriétaire privé tiers afin d'assurer l'hébergement de l'occupant.	<i>Convention tripartite d'occupation précaire entre le bailleur privé, l'autorité publique tenue à l'hébergement par substitution et l'occupant hébergé (5)</i>

72. Dans l'hypothèse où le propriétaire est défaillant de son obligation d'hébergement, l'autorité publique intervient en substitution. Il est donc évident que le propriétaire défaillant ne participera pas à la convention d'hébergement.

1. Convention d'hébergement

ENTRE L'HÉBERGEANT ET L'HÉBERGÉ

CAS DE FIGURE

Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police tenu à l'obligation d'hébergement temporaire (l'hébergeant) assure cette obligation dans un logement lui appartenant.

Cette convention est un prêt d'usage ou commodat soumis aux dispositions du code civil.
(CC : art 1875 à 1904)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M (Personne physique)
ou SCI (Personne morale) dont le siège social est situé à (Adresse)
représenté par son gérant M.....

Ci-après désigné **l'hébergeant**

ET :

M.....
Demeurant à
..... (Adresse)

Ci-après désigné **l'hébergé(e)**

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention est consentie pour un usage

d'habitation exclusivement, à titre d'hébergement temporaire de M..... (L'hébergé(e)) durant la réalisation des travaux tels que prescrits par l'arrêté (Date de l'arrêté).

Le logement faisant l'objet de la présente convention est sis à (adresse complète/ étage, porte)

Le logement se compose de :
..... (Descriptif)

Meublé : (oui ou non)

Equipements :

Mode de chauffage :

Article 2 - Durée

La présente convention débute le
Elle expire automatiquement au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée d'insalubrité, constatant la réalisation des travaux prescrits.

NB : Rien ne s'oppose à ce que conventionnellement, le terme de l'engagement soit fixé au-delà de cette date, pour des raisons de commodité (mais il ne peut évidemment intervenir avant la notification de l'arrêté de mainlevée).

Bien que la notification de l'arrêté de mainlevée soit adressée à l'occupant comme au propriétaire, la convention peut prévoir que le propriétaire adresse une lettre à l'occupant pour lui préciser la date de la fin de la période d'hébergement temporaire et l'obligation de réintégrer le logement d'origine.

Article 3 - Conditions financières

L'hébergement est réalisé à titre gratuit. L'hébergé(e)

n'est tenu(e) à aucune redevance en contrepartie de l'occupation des lieux.

L'hébergé(e) ne prend directement à sa charge que le coût des abonnements individuels et des consommations afférentes d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, de téléphone, etc.... à compter de la date de remise des clés.

En l'absence d'abonnement individuel, une répartition forfaitaire ou par provisions de certaines consommations, (par exemple liées au chauffage), peut être précisée par la convention, à condition que ces frais ne soient pas inclus dans les charges récupérables dont le locataire reste redevable au titre de son logement d'origine.

Montant mensuel forfaitaire des charges : €
Ou variante

Montant mensuel de la provision de charges : €
Les charges payées par provisions donnent lieu à une régularisation annuelle.

Dans un cas comme dans l'autre, les éléments de détermination du forfait ou de la provision doivent être justifiés par l'hébergeant.

3.1 - Taxe d'ordures ménagères

La taxe (ou la redevance d'ordures ménagères) reste à la charge de l'hébergeant.

REMARQUES

Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui occupent les locaux au 1er janvier de l'année d'imposition (la taxe d'habitation due en 2012 est établie d'après la situation au 1er janvier 2012). L'hébergé peut donc être assujéti à la

taxe d'habitation pour le logement occupé à titre temporaire s'il y réside au 1^{er} janvier.

Pour le logement quitté, l'hébergé doit demander une décharge de la taxe d'habitation auprès des services fiscaux s'il y était assujéti. En effet, l'hébergé n'ayant pas la possibilité juridique et matérielle de s'installer à tout moment dans le logement d'origine interdit à l'habitation, n'est pas redevable de cette taxe.

NB : Les personnes de conditions modestes sont souvent exonérées ou dégrévées de la taxe d'habitation afférente à l'habitation principale.

Article 4 - Etat des lieux

L'occupant prend les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance tel qu'il résulte de l'état des lieux.

Un état des lieux est dressé contradictoirement entre les parties lors de la prise de possession des lieux ainsi qu'à la restitution des clés et du logement. L'hébergé peut se faire assister de la personne de son choix.

Lorsque, à la demande de l'hébergeant, l'état des lieux est réalisé par un professionnel (huissier de justice, administrateur de biens...), les frais de son établissement sont supportés par lui en totalité.

Aucun dépôt de garantie n'est versé par l'occupant.

Article 5 - Sous-location et hébergement de tiers

Le logement faisant l'objet de la présente convention d'occupation est destiné à l'usage d'habitation exclusif de l'hébergé qui ne peut en aucun cas sous-louer le logement ou l'utiliser à l'hébergement de tiers.

Article 6 - Obligations de l'hébergeant

L'hébergeant s'oblige à :

Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation et répondant aux caractéristiques de la décence. Délivrer les équipements d'équipement en bon état de fonctionnement.

Assurer à l'occupant une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle. Maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention en effectuant toutes les travaux nécessaires autres que les menues réparations d'entretien.

Article 7 - Obligations de l'hébergé

7.1 - Usage

L'hébergé doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou celui des personnes dont il a la charge.

L'hébergé doit répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée de la convention dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Toute modification des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite.

Il doit observer, s'il y a lieu, le règlement intérieur de l'immeuble.

7.2 - Entretien des locaux

L'hébergé doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans la présente convention, les menues réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

L'hébergé s'engage à prévenir immédiatement l'hébergeant de toute détérioration qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge de celui-ci, l'hébergeant étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du code civil.

L'hébergé doit souffrir sans indemnité la réalisation par l'hébergeant des travaux d'amélioration des parties à usage collectif ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien normal des lieux occupés.

L'hébergé s'engage à renoncer à tout recours contre l'hébergeant en cas de vol, cambriolage, acte délictueux ou criminel commis dans les lieux occupés ou les parties communes de l'immeuble.

7.3 - Libération des lieux

L'hébergé s'engage à libérer les lieux, objet de la présente convention, au plus tard le premier jour du mois suivant la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité prenant acte de la réalisation des travaux prescrits ou au terme fixé à l'article 2 de la présente convention.

7.4 - Congé

L'hébergé peut quitter le logement occupé à titre d'hébergement temporaire à tout moment. Il s'engage à en informer le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de huit jours⁷³.

7.5 - Assurances

L'hébergé doit justifier d'une assurance habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion...) en cours de validité⁷².

Article 8 - Clauses résolutoires

À défaut de justifier d'une attestation d'assurance habitation et après un commandement visant le défaut d'assurance resté infructueux pendant un délai [d'un mois], la présente convention sera résiliée de plein droit et l'expulsion de l'occupant pourra intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'instance, à la diligence de l'hébergeant.

À défaut de libérer les lieux à l'échéance prévue à l'article 2, l'occupant s'expose à ce que par ordonnance de référé du président du tribunal d'instance, son expulsion soit ordonnée et qu'il soit condamné à rembourser à l'hébergeant les redevances ou indemnités d'occupation à compter de l'échéance de la présente convention.

FAIT à, le en exemplaires.

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

Bon pour accord L'hébergeant (1) L'hébergé (1)

73. Qui peut être soit la souscription d'un contrat pour la durée de l'hébergement, soit le transfert de l'assurance souscrite sur son logement d'origine.

2. CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRECAIRE ENTRE :

ENTRE : LE BAILLEUR PRIVÉ TIERS,
LE PROPRIÉTAIRE PRIVÉ TENU À L'OBLIGATION À L'HÉBERGEMENT ET L'OCCUPANT HÉBERGÉ.

CAS DE FIGURE

Le logement est destiné à héberger des personnes temporairement en raison d'un arrêté de police frappant l'immeuble qu'elles occupaient et ce jusqu'à la levée de l'arrêté de police.

Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police tenu d'assurer l'hébergement prend en location un logement appartenant à un bailleur privé tiers par convention d'occupation précaire conforme au CCH : art. L 521-3-4 / loi du 25.3.09 : art. 93, convention à laquelle participe l'occupant hébergé.

Cette convention a pour objet d'assurer l'hébergement quasi gratuit de l'occupant hébergé. Elle n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du code civil sur le louage (CC : art. 1709 à 1762), et des conditions particulières définies ci-dessous.

CCH : L 521-3-4

« Dans les cas prévus à l'article L 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, notwithstanding toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement ».

L'occupant hébergé dans ce contexte est déchu de tout droit d'occupation à l'issue de la convention tripartite d'occupation précaire.

L'occupant est hébergé à titre quasiment gratuit.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le bailleur privé, propriétaire du logement à usage d'habitation

Représenté par M.
Siège social
Ci-après désigné par les mots
« Le bailleur »

ET

Le propriétaire privé tenu à l'obligation d'hébergement

Ci-après désigné par les mots
« Le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement »

ET

L'occupant hébergé

Ci-après désigné par les mots
« L'occupant hébergé »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Article 1 - Objet de la convention

Le bailleur donne en location à compter du,
au propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement
qui accepte, les lieux ci-après désignés. La présente
convention est consentie pour un usage d'habitation
exclusivement, à titre d'hébergement temporaire
de M l'occupant hébergé
durant la réalisation des travaux tels que prescrits par :

l'arrêté préfectoral du
ou
l'arrêté municipal du

La sous-location en tout ou partie est interdite.

Article 2 - Désignation des lieux loués

[Rayer le paragraphe ou la mention inutile.]

Le logement n°
type
et d'une surface habitable de
est situé au
bâtimentescalier
et comprend :
.....

Chauffage : collectif ou individuel

Energie : gaz - électricité - fuel

Eau chaude : collective - individuelle

Eau froide : collective - individuelle

Dépendances [à préciser]

Le garage n° bâtiment

Adresse :

Autres dépendances :

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet
de la présente location sont ceux visés à la convention,

et à l'état des lieux d'entrée joint en annexe.

Font également partie de la présente location les locaux
et installations collectifs auxquels les occupants héber-
gés ont accès et qui sont énoncés dans la liste ci-dessus.

Article 3 - Durée de la convention

La présente location prend effet le
pour se terminer le 1^{er} jour du mois suivant celui de la
notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de
police qui a justifié l'hébergement ou du constat par
l'autorité compétente de la réalisation des mesures
prescrites.

Le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement s'en-
gage à communiquer au bailleur, copie de la notification
de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police ou du
constat par l'autorité compétente de la réalisation des
mesures prescrites, dès la notification faite à l'occupant
hébergé. Cette communication vaudra confirmation de
l'événement.

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux au plus
tard pour cette date.

Il sera tenu informé par le propriétaire tenu à l'obliga-
tion d'hébergement de l'avancement des travaux.

La notification de la mainlevée de l'arrêté vaut congé à
son égard pour le logement qu'il occupe au titre de la
présente convention précaire.

REMARQUE

S'agissant d'un contrat à durée déterminée, le
propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement
n'a pas à délivrer un congé ; cependant, il doit
informer le bailleur de la réalisation de l'évé-
nement qui met fin automatiquement à la
convention d'occupation précaire.

3.1 - Prorogation du contrat

À titre exceptionnel, il sera possible de proroger par
avenant la durée du contrat de location de quelques
semaines. Dans ce cas, le contrat prendra fin automa-
tiquement, au plus tard, au terme du mois suivant celui

de la notification de l'arrêt de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement [ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites] et l'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux pour cette date.

3.2 - Libération des lieux

En aucun cas, l'occupant hébergé ne pourra se prévaloir d'une tacite reconduction de la présente convention s'il refuse de réintégrer le logement d'origine à l'issue des travaux ou s'il refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

À défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement engage l'action à fin d'obtenir l'expulsion de l'occupant hébergé.

Dans cette situation, l'occupant hébergé s'expose à être condamné à supporter les redevances ou indemnités d'occupation dues à compter de l'expiration de la présente convention.

Article 4 - Conditions financières de la location

Le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement s'engage à s'acquitter du paiement du loyer et du forfait charges dans les conditions précisées ci-dessous.

4.1 - Loyer

Le loyer est payable mensuellement et d'avance le de chaque mois.

Le loyer mensuel s'élève à euros (en lettres€).

Le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement, devant prendre en charge la totalité du loyer, pour la répercuter sur le propriétaire dont le logement a été frappé d'une mesure de police, il n'y a pas lieu de présenter sur ce logement une demande d'aide au logement (APL ou AL).

Le bailleur s'engage à remettre au propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement, sur sa demande et après

paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance des sommes versées.

4.2 - Clause de révision⁷⁴

Dans le cas exceptionnel où le bail se poursuivrait au-delà d'une année, le prix du loyer sera réévalué à la date anniversaire de la convention précaire d'occupation automatiquement (et par la suite chaque année) en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

La date de référence de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de signature de la convention précaire d'occupation.

4.3 - Charges

Les charges sont déterminées forfaitairement à partir de la liste des charges récupérables retenue par le décret du 26 août 1987.

Les éléments de détermination du forfait doivent être justifiés par le bailleur.

Le montant du forfait mensuel s'élève à la somme de euros (en lettres €).

L'occupant hébergé s'engage à prendre directement à sa charge le coût des abonnements individuels et des consommations afférentes notamment d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, de téléphone à la date de remise des clefs.

REMARQUE

RÉPARTITION DES CHARGES

En l'absence d'abonnement individuel, une répartition forfaitaire ou par provisions de certaines consommations, (par exemple : charges liées au chauffage), peut être précisée par la convention, à condition que ces frais ne soient pas inclus dans les charges récupérables dont l'occupant hébergé reste redevable au titre de son logement d'origine.

74. La révision des loyers n'interviendra que si le contrat se poursuit sur une durée supérieure à un an.

4.4 - Taxe d'habitation

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui occupent les locaux au 1er janvier de l'année d'imposition (la taxe d'habitation due en 2012 est établie d'après la situation au 1er janvier 2012). L'occupant hébergé peut donc être assujéti à la taxe d'habitation pour le logement occupé à titre temporaire s'il y réside au 1^{er} janvier.

Pour le logement quitté, l'occupant hébergé doit demander une décharge de la taxe d'habitation auprès des services fiscaux s'il y était assujéti.

En effet, l'occupant hébergé n'ayant pas la possibilité juridique et matérielle d'occuper à tout moment le logement d'origine interdit à l'habitation, n'est pas redevable de cette taxe.

Les personnes de conditions modestes sont souvent exonérées ou dégreévées de la taxe d'habitation afférente à l'habitation principale.

Article 5 - Etat des lieux

Un état des lieux est dressé contradictoirement lors de la prise de possession des lieux, ainsi qu'à la restitution des clés et du logement. Il est annexé au présent contrat.

5.1 - Etat des lieux à l'entrée de l'occupant hébergé

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par le bailleur, le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement et l'occupant hébergé, est établi et annexé au présent contrat. Il indique l'état des locaux et de ses équipements.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, l'occupant hébergé peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. Le bailleur, après vérification, prend les mesures nécessaires pour faire

effectuer ou effectue lui-même les réparations utiles dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux contradictoire fait à l'entrée dans le logement sert de preuve de son état, et de référence pour déterminer les réparations restant dues par l'occupant hébergé à son départ.

5.2 - Etat des lieux au départ de l'occupant hébergé

Au départ de l'occupant hébergé, un état des lieux contradictoire et contresigné par le bailleur, le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement et l'occupant hébergé est établi.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations à effectuer à la charge de l'occupant hébergé est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée à l'occupant hébergé.

Article 6 - Obligations du propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement

6.1 - Responsabilité

Le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de la convention dans les locaux, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qui n'aurait pas été introduit dans les locaux par lui ou par l'occupant hébergé.

Il répond des dégradations et pertes causées dans les parties à usage collectif par l'occupant hébergé ou les tiers introduits par ce dernier dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1732 et 1733 du Code Civil.

Vis-à-vis du bailleur, il est seul responsable des dommages de toute nature pouvant survenir du fait ou à

l'occasion de l'exécution de la présente convention. Il lui appartient de se retourner contre l'occupant hébergé si celui-ci est à l'origine des dommages.

6.2 - Entretien des installations et modifications

Dans le cas exceptionnel où l'occupant hébergé resterait dans les lieux au-delà d'une année, le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement doit faire effectuer, par un spécialiste, l'entretien de tout appareil individuel de chauffage et le ramonage annuel des conduits de fumée.

Toute modification des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite.

6.3 - Assurance multirisque habitation

Le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement est tenu de vérifier que l'occupant hébergé justifie d'une assurance multirisques habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion, le recours des voisins ...) en cours de validité⁷⁵ et de transmettre au bailleur l'attestation de l'assureur ou de son représentant.

À défaut pour le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement de justifier de la production d'une attestation d'assurance habitation souscrite par l'occupant hébergé, la présente convention sera résiliée de plein droit, un mois après un commandement resté infructueux, et son expulsion, ainsi celle de l'occupant hébergé, peut intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'instance à la diligence du bailleur.

6.4 - Congé en cours de convention

Le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement peut donner congé du logement au bailleur à tout moment et notamment dans l'hypothèse où l'occupant hébergé souhaiterait quitter le logement en cours de convention. Dans cette hypothèse, le congé est délivré au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception et le délai de préavis est de 15 jours.

Article 7 - Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige à :

- délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation et répondant aux caractéristiques de la décence.
- délivrer les équipements d'équipement en bon état de fonctionnement.
- assurer aux occupants une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention en effectuant les réparations, autres que locatives, conformément aux articles 1719 et 1720 du Code Civil.

Le bailleur ne peut être inquiété par le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement ou l'occupant hébergé à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne.

Article 8 - Obligations de l'occupant hébergé

8.1 - Vis-à-vis du bailleur

L'occupant hébergé doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou celui des personnes dont il a la charge.

Il doit observer, s'il y a lieu, le règlement intérieur de l'immeuble.

L'occupant hébergé devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux d'amélioration des parties à usage collectif ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien normal des lieux occupés.

Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur ou l'autorité publique de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

75. Qui peut être soit la souscription d'un contrat pour la durée de l'hébergement, soit le transfert de l'assurance souscrite sur son logement d'origine.

8.2 - Vis-à-vis du propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement

✓ Entretien des locaux

L'occupant hébergé doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans la présente convention, les menues réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il s'engage à prévenir immédiatement le preneur de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

✓ Assurances

Au jour de signature de la convention d'occupation, l'occupant hébergé devra justifier d'une assurance habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion, ...) en cours de validité⁷⁶ par la remise d'une attestation de son assureur ou de son représentant au propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement.

À défaut de produire le justificatif d'assurance habitation, la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après le commandement demeuré infructueux et l'expulsion de l'occupant hébergé pourra intervenir sur simple ordonnance de référé du président du Tribunal d'instance, à la diligence du preneur.

Si le contrat devait se poursuivre au-delà d'une année, la preuve de la souscription de cette assurance devrait être fournie par l'occupant hébergé chaque année à la demande du propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement.

✓ Congé

L'occupant hébergé peut quitter le logement, à tout moment. Il s'engage à prévenir le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai de préavis de quinze jours.

Pendant le délai de préavis, l'autorité publique est redevable du loyer et des charges concernant tout le

délai de préavis.

À l'expiration du délai de préavis, l'occupant hébergé est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

✓ Libération des lieux

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux, objet de la présente convention, au plus tard à l'échéance de la convention d'occupation précaire.

A défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'occupant hébergé s'expose à ce que par ordonnance de référé du président du tribunal d'instance, son expulsion soit ordonnée et qu'il soit condamné à rembourser au preneur les redevances ou indemnités d'occupation que ce dernier aura à régler au bailleur à compter de l'échéance de la présente convention.

Article 9 – Frais de dossier

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge de l'occupant hébergé.

PIECES ANNEXES AU CONTRAT :

- État des lieux.
- Le cas échéant :

- . Accord collectif de location,
- . Règlement intérieur,
- . Extraits du règlement de copropriété.

Fait à , le en exemplaires.

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

Bon pour accord :

Le bailleur (1)

Le propriétaire tenu à l'obligation d'hébergement (1)

L'occupant hébergé (1)

76. Qui peut être soit la souscription d'un contrat pour la durée de l'hébergement, soit le transfert de l'assurance souscrite sur son logement d'origine.

3. CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRÉCAIRE ENTRE :

LE BAILLEUR HLM, L'AUTORITÉ PUBLIQUE TENUE À L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT PAR SUBSTITUTION, L'OCCUPANT HÉBERGÉ.

CAS DE FIGURE

Le logement est destiné à héberger des personnes temporairement en raison d'un arrêté de police frappant l'immeuble qu'elles occupaient et ce jusqu'à la levée de l'arrêté de police.

Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police est défaillant de son obligation d'assurer l'hébergement.

L'organisme HLM donne en location un logement conventionné avec l'Etat (ou un logement non conventionné) par convention d'occupation précaire conforme au CCH : art. L 521-3-4 (loi du 25.3.09 : art. 93).

CCH : L 521-3-4

« Dans les cas prévus à l'article L 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, notwithstanding toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation

précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement ».

CCH : L 442-6

« ...N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L 521-3-1 et L 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ».

Les personnes hébergées dans ce contexte n'ont pas droit au maintien dans les lieux. Elles sont déchues de tout droit d'occupation à l'issue du contrat conclu entre le bailleur et l'autorité publique. La convention d'occupation précaire comporte donc une clause de précarité visant à contraindre l'occupant hébergé à quitter le logement temporaire à l'échéance de la convention précaire d'occupation et à réintégrer son logement d'origine.

L'occupant est hébergé à titre quasiment gratuit.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société d'HLM [l'Office d'Hlm], propriétaire du logement à usage d'habitation

Représenté par M.

Siège social

Ci-après désigné par les mots

« Le bailleur »

ET

L'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement par substitution (l'Etat ou le maire)

.....

Ci-après désigné par les mots
« L'autorité publique »

ET

L'occupant hébergé

Ci-après désigné par les mots
« L'occupant hébergé »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 - Objet de la convention

La Société d'HLM [l'Office d'Hlm] donne en location à compter du à l'autorité publique qui l'accepte les lieux ci-après désignés. La présente convention est consentie pour un usage d'habitation exclusivement, à titre d'hébergement temporaire de M l'occupant hébergé durant la réalisation des travaux tels que prescrits par :

l'arrêté préfectoral du

ou

l'arrêté municipal du

La sous-location en tout ou partie est interdite dans les immeubles HLM locatifs.

Article 2 - Désignation des lieux loués

[Rayer le paragraphe ou la mention inutile.]

Le logement n° type d'une surface utile de, et d'une surface habitable de est situé au bâtiment escalier et comprend :

Chauffage : collectif ou individuel

Energie : gaz-électricité - fuel

Eau chaude : collective - individuelle

Eau froide : collective - individuelle

Dépendances [à préciser]

Le garage n° bâtiment

Adresse :

Autres dépendances :

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés à la convention, au décompte de surface utile (ou surface corrigée) et à l'état des lieux d'entrée joint en annexe, ainsi que les équipements ci-après désignés et qui ne figurent pas dans le décompte.

L' « occupant hébergé » est informé par la Société d'Hlm [l'Office d'HLM] que les lieux loués sont régis par la convention en date du conclue entre l'Etat et la Société d'Hlm [l'Office d'HLM], cette convention est tenue à la disposition permanente de « l'occupant hébergé » qui peut en prendre connaissance chez le gardien ou en l'absence d'un gardien au siège du bailleur (A barrer si cette mention est sans objet).

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les occupants hébergés ont accès et qui sont énoncés dans la liste ci-dessus.

Article 3 - Durée de la convention

La présente location prend effet le pour se terminer le 1^{er} jour du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité

compétente de la réalisation des mesures prescrites.

L'autorité publique s'engage à communiquer au bailleur, copie de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites, dès la notification faite à l'occupant hébergé. Cette communication vaudra confirmation de l'événement.

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux au plus tard pour cette date.

Il sera tenu informé par l'autorité publique de l'avancement des travaux.

La notification de la mainlevée de l'arrêté vaut congé à son égard pour le logement qu'il occupe au titre de la présente convention précaire.

REMARQUE

S'agissant d'un contrat à durée déterminée, l'autorité publique n'a pas à délivrer un congé ; cependant, elle doit informer le bailleur de la réalisation de l'événement qui met fin automatiquement à la convention d'occupation précaire.

3.1 - Prorogation du contrat

À titre exceptionnel, il sera possible de proroger par avenant la durée du contrat de location de quelques semaines. Dans ce cas, le contrat prendra fin automatiquement, au plus tard, au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement [ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites] et l'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux pour cette date.

3.2 - Libération des lieux

En aucun cas, l'occupant hébergé ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux sur le logement, objet de la convention, s'il refuse de réintégrer le logement d'origine à l'issue des travaux ou s'il refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins et à

ses possibilités.

À défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'autorité publique engage l'action à fin d'obtenir l'expulsion de l'occupant hébergé.

Dans cette situation, l'occupant hébergé s'expose à être condamné à supporter les redevances ou indemnités d'occupation dues à compter de l'expiration de la présente convention.

Article 4 - Conditions financières de la location

L'autorité publique s'engage à s'acquitter du paiement du loyer et du forfait charges dans les conditions précisées ci-dessous.

4.1 - Loyer

Le loyer principal est fixé conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est payable mensuellement et d'avance le de chaque mois.

Ce loyer s'élève à euros (en lettres€).

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre le bailleur et l'État en date du, et visée dans le préambule.

REMARQUE

L'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement temporaire, devant prendre en charge la totalité du loyer, pour la répercuter sur le propriétaire dont le logement a été frappé d'une mesure de police, il n'y a pas lieu de présenter sur ce logement une demande d'aide au logement (APL ou AL).

Le bailleur s'engage à remettre à l'autorité publique, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et

des sommes accessoires, une quittance des sommes versées.

4.2 - Clause de révision⁷⁷

Dans le cas exceptionnel où le bail se poursuivrait au-delà d'une année, le prix du loyer sera réévalué à la date anniversaire de la convention précaire d'occupation automatiquement (et par la suite chaque année), en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

La date de référence de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de signature de la convention précaire d'occupation

4.3 - Charges

Les charges sont déterminées forfaitairement à partir de la liste des charges récupérables retenue par le décret du 26 août 1987.

Les éléments de détermination du forfait doivent être justifiés par le bailleur.

Le montant du forfait mensuel s'élève à la somme de euros (en lettres €).

L'occupant hébergé s'engage à prendre directement à sa charge le coût des abonnements individuels et des consommations afférentes notamment d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, de téléphone à la date de remise des clés.

REMARQUE

REPARTITION DES CHARGES

En l'absence d'abonnement individuel, une répartition forfaitaire ou par provisions de certaines consommations, (par exemple : charges liées au chauffage), peut être précisée par la convention, à condition que ces frais ne soient pas inclus dans les charges récupérables dont l'occupant hébergé reste redevable au titre de son logement d'origine.

TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui occupent les locaux au 1er janvier de l'année d'imposition (la taxe d'habitation due en 2012 est établie d'après la situation au 1er janvier 2012). L'occupant hébergé peut donc être assujéti à la taxe d'habitation pour le logement occupé à titre temporaire s'il y réside au 1^{er} janvier.

Pour le logement quitté, l'occupant hébergé doit demander une décharge de la taxe d'habitation auprès des services fiscaux s'il y était assujéti.

En effet, l'occupant hébergé n'ayant pas la possibilité juridique et matérielle d'occuper à tout moment le logement d'origine interdit à l'habitation, n'est pas redevable de cette taxe.

Les personnes de conditions modestes sont souvent exonérées ou dégrevées de la taxe d'habitation afférente à l'habitation principale.

Article 5 - Etat des lieux

Un état des lieux est dressé contradictoirement lors de la prise de possession des lieux, ainsi qu'à la restitution des clés et du logement. Il est annexé au présent contrat.

5.1 - État des lieux à l'entrée de l'occupant hébergé

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par le bailleur, l'autorité publique et l'occupant hébergé, est établi et annexé au présent contrat. Il indique l'état des locaux et de ses équipements.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, l'occupant hébergé peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. Le bailleur, après vérification, prend les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectue lui-même les réparations utiles

77. La révision des loyers n'interviendra que si le contrat se poursuit sur une durée supérieure à un an.

dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux contradictoire établi à l'entrée dans le logement fait preuve de son état et sert de référence pour déterminer les réparations restant dues par l'occupant hébergé à son départ.

5.2 - État des lieux au départ de l'occupant hébergé

Au départ de l'occupant hébergé, un état des lieux contradictoire et contresigné par le bailleur, l'autorité publique et l'occupant hébergé est établi.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations à effectuer à la charge de l'occupant hébergé est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée à l'occupant hébergé.

Article 6 - Obligations de l'autorité publique

6.1 - Responsabilité

L'autorité publique répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de la convention dans les locaux, à moins qu'elle ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qui n'aurait pas été introduit dans les locaux par lui ou par l'occupant hébergé. Elle répond des dégradations et pertes causées dans les parties à usage collectif par l'occupant hébergé ou les tiers introduits par ce dernier dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1732 et 1733 du Code Civil.

Vis-à-vis du bailleur, elle est seule responsable des dommages de toute nature pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de la présente convention. Il lui appartient de se retourner contre l'occupant hébergé si celui-ci est à l'origine des dommages.

6.2 - Entretien des installations et modifications

Dans le cas exceptionnel où l'occupant hébergé resterait dans les lieux au-delà d'une année, l'autorité publique est tenue de faire effectuer, par un spécialiste, l'entretien de tout appareil individuel de chauffage et le ramonage annuel des conduits de fumée.

Toute modification des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite.

6.3 - Assurance multirisque habitation

L'autorité publique est tenue de vérifier que l'occupant hébergé justifie d'une assurance multirisques habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion, le recours des voisins ...) en cours de validité⁷⁸ et de transmettre au bailleur l'attestation de l'assureur ou de son représentant.

À défaut pour l'autorité publique de justifier de la production d'une attestation d'assurance habitation souscrite par l'occupant hébergé, la présente convention sera résiliée de plein droit, un mois après un commandement resté infructueux, et son expulsion, ainsi celle de l'occupant hébergé peut intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'instance à la diligence du bailleur.

6.4 - Congé en cours de convention

L'autorité publique peut donner congé du logement au bailleur à tout moment et notamment dans l'hypothèse où l'occupant hébergé souhaiterait quitter le logement en cours de convention. Dans cette hypothèse, le congé est délivré au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception et le délai de préavis est de 15 jours.

Article 7 - Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige à :

- délivrer le logement en bon état d'usage et de répa-

78. Qui peut être soit la souscription d'un contrat pour la durée de l'hébergement, soit le transfert de l'assurance souscrite sur son logement d'origine.

ration et répondant aux caractéristiques de la décence.

- délivrer les équipements d'équipement en bon état de fonctionnement.
- assurer aux occupants une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention en effectuant les réparations, autres que locatives, conformément aux articles 1719 et 1720 du Code Civil.

Le bailleur ne peut être inquiété par l'autorité publique ou l'occupant hébergé à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, l'autorité publique ou l'occupant se réservant la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

Article 8 - Obligations de l'occupant hébergé

8.1 - Vis-à-vis du bailleur

L'occupant hébergé doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou celui des personnes dont il a la charge.

Il doit observer, s'il y a lieu, le règlement intérieur de l'immeuble.

L'occupant hébergé devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux d'amélioration des parties à usage collectif ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien normal des lieux occupés.

Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur ou l'autorité publique de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

8.2 - Vis-à-vis de l'autorité publique

✓ Entretien des locaux

L'occupant hébergé doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans la présente convention, les menues réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il s'engage à prévenir immédiatement le preneur de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

✓ Assurances

Au jour de signature de la convention d'occupation, l'occupant hébergé devra justifier d'une assurance habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion, ...) en cours de validité par la remise d'une attestation de son assureur ou de son représentant à l'autorité publique.

À défaut de produire le justificatif d'assurance habitation, la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après le commandement demeuré infructueux et l'expulsion de l'occupant hébergé pourra intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'Instance, à la diligence du preneur.

Si le contrat devait se poursuivre au-delà d'une année, la preuve de la souscription de cette assurance devrait être fournie par l'occupant hébergé chaque année à la demande de l'autorité publique.

✓ Congé

L'occupant hébergé peut quitter le logement, à tout moment. Il s'engage à prévenir l'autorité publique par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai de préavis de 15 jours.

Pendant le délai de préavis, l'autorité publique est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis.

À l'expiration du délai de préavis, l'occupant hébergé est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

✓ Libération des lieux

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux, objet de la présente convention, au plus tard à l'échéance de la convention d'occupation précaire.

A défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'occupant hébergé s'expose à ce que, par ordonnance de référé du président du tribunal d'instance, son expulsion soit ordonnée et qu'il soit condamné à rembourser au preneur les redevances ou indemnités d'occupation que ce dernier aura à régler au bailleur à compter de l'échéance de la présente convention

Article 9 – Frais de dossier

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge de l'occupant hébergé.

PIÈCES ANNEXES AU CONTRAT :

- État des lieux.
- Le cas échéant :
 - . Accord collectif de location,
 - . Règlement intérieur,
 - . Extraits du règlement de copropriété.

Fait à , le en exemplaires

(1) Faire précéder la signature de la mention
« lu et approuvé ».

Bon pour accord :

Le bailleur (1) L'autorité publique (1)
L'occupant hébergé (1)

4. CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRÉCAIRE ENTRE :

LA SEM, L'AUTORITÉ PUBLIQUE TENUE À L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT PAR SUBSTITUTION, L'OCCUPANT HÉBERGÉ.

CAS DE FIGURE

Le logement, est destiné à héberger des personnes temporairement en raison d'un arrêté de police frappant l'immeuble qu'elles occupaient et ce jusqu'à la levée de l'arrêté de police.

Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police est défaillant de son obligation d'assurer l'hébergement.

La SEM donne en location un logement conventionné avec l'Etat (ou un logement non conventionné) par convention d'occupation précaire conforme au CCH : art. L 521-3-4 (loi du 25.3.09 : art. 93).

CCH : L 521-3-4

« Dans les cas prévus à l'article L 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation

précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement ».

Les personnes hébergées dans ce contexte n'ont pas droit au maintien dans les lieux. Elles sont déchues de tout droit d'occupation à l'issue du contrat conclu entre le bailleur et l'autorité publique. La convention d'occupation précaire comporte donc une clause de précarité visant à contraindre l'occupant hébergé à quitter le logement temporaire à l'échéance de la convention précaire d'occupation et à réintégrer son logement d'origine.

L'occupant est hébergé à titre quasiment gratuit.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SEM, propriétaire du logement à usage d'habitation

Représenté par M.

Siège social

Ci-après désigné par les mots

« Le bailleur »

ET

L'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement par substitution (l'Etat ou le maire)

Ci-après désigné par les mots

« L'autorité publique »

ET

L'occupant hébergé

Ci-après désigné par les mots
« L'occupant hébergé »

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 - Objet de la convention

La SEM donne en location à compter du à l'**autorité publique** qui accepte les lieux ci-après désignés. La présente convention est consentie pour un usage d'habitation exclusivement, à titre d'hébergement temporaire de M l'occupant hébergé durant la réalisation des travaux tels que prescrits par :

l'arrêté préfectoral du
ou
l'arrêté municipal du

La sous-location en tout ou partie est interdite.

Article 2 - Désignation des lieux loués

[Rayer le paragraphe ou la mention inutile.]

Le logement n° type
d'une surface utile de
et d'une surface habitable de
est situé au
bâtiment escalier
et comprend :
.....

Chauffage : collectif ou individuel
Energie : gaz-électricité - fuel
Eau chaude : collective - individuelle
Eau froide : collective - individuelle

Dépendances [à préciser]

Le garage n° bâtiment
Adresse :
Autres dépendances :

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés à la convention, au décompte de surface utile (ou surface corrigée) et à l'état des lieux d'entrée joint en annexe, ainsi que les équipements ci-après désignés et qui ne figurent pas dans le décompte.

L'« occupant hébergé » est informé par la SEM que les lieux loués sont régis par la convention en date du conclue entre l'État et la SEM, cette convention est tenue à la disposition permanente de « l'occupant hébergé » qui peut en prendre connaissance chez le gardien ou en l'absence d'un gardien au siège du bailleur (à barrer si cette mention est sans objet).

Font également partie de la présente location les locaux et installations collectifs auxquels les occupants hébergés ont accès et qui sont énoncés dans la liste ci-dessus.

Article 3 - Durée de la convention

La présente location prend effet le pour se terminer le 1^{er} jour du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

L'autorité publique s'engage à communiquer au bailleur, copie de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites, dès la notification faite à l'occupant hébergé. Cette commu-

nication vaudra confirmation de l'événement.

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux au plus tard pour cette date.

Il sera tenu informé par l'autorité publique de l'avancement des travaux.

La notification de la mainlevée de l'arrêté vaut congé à son égard pour le logement qu'il occupe au titre de la présente convention précaire.

REMARQUE

S'agissant d'un contrat à durée déterminée, l'autorité publique n'a pas à délivrer un congé ; cependant, elle doit informer le bailleur de la réalisation de l'événement qui met fin automatiquement à la convention d'occupation précaire.

3.1 - Prorogation du contrat

A titre exceptionnel, il sera possible de proroger par avenant la durée du contrat de location de quelques semaines. Dans ce cas, le contrat prendra fin automatiquement, au plus tard, au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement [ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites] et l'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux pour cette date.

3.2 - Libération des lieux

En aucun cas, l'occupant hébergé ne pourra se prévaloir d'une tacite reconduction de la présente convention s'il refuse de réintégrer le logement d'origine à l'issue des travaux ou s'il refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

A défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'autorité publique engage l'action à fin d'obtenir l'expulsion de l'occupant hébergé.

Dans cette situation, l'occupant hébergé s'expose à être condamné à supporter les redevances ou indemnités d'occupation dues à compter de l'expiration de la présente convention.

Article 4 - Conditions financières de la location

L'autorité publique s'engage à s'acquitter du paiement du loyer et du forfait «charges» dans les conditions

précisées ci-dessous.

4.1 - Loyer

Le loyer principal est fixé conformément à la réglementation sur les logements conventionnés. Ce loyer est payable mensuellement et d'avance le de chaque mois.

Ce loyer s'élève à euros (en lettres€).

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre le bailleur et l'État en date du, et visée dans le préambule.

REMARQUE

L'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement temporaire, devant prendre en charge la totalité du loyer, pour la répercuter sur le propriétaire dont le logement a été frappé d'une mesure de police, il n'y a pas lieu de présenter sur ce logement une demande d'aide au logement (APL ou AL).

Le bailleur s'engage à remettre à l'autorité publique, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance des sommes versées.

4.2 - Clause de révision⁷⁹

Dans le cas exceptionnel où le bail se poursuivrait au-delà d'une année, le prix du loyer sera réévalué à la date anniversaire de la convention précaire d'occupation automatiquement (et par la suite chaque année) en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

La date de référence de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de signature de la convention précaire d'occupation.

79. La révision des loyers n'interviendra que si le contrat se poursuit sur une durée supérieure à un an.

4.3 - Charges

Les charges sont déterminées forfaitairement à partir de la liste des charges récupérables retenue par le décret du 26 août 1987.

Les éléments de détermination du forfait doivent être justifiés par le bailleur.

Le montant du forfait mensuel s'élève à la somme de euros (en lettres..... €).

L'occupant hébergé s'engage à prendre directement à sa charge le coût des abonnements individuels et des consommations afférentes notamment d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, de téléphone à la date de remise des clefs.

REMARQUES

REPARTITION DES CHARGES

En l'absence d'abonnement individuel, une répartition forfaitaire ou par provisions de certaines consommations, (par exemple : charges liées au chauffage), peut être précisée par la convention, à condition que ces frais ne soient pas inclus dans les charges récupérables dont l'occupant hébergé reste redevable au titre de son logement d'origine.

TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui occupent les locaux au 1er janvier de l'année d'imposition (la taxe d'habitation due en 2012 est établie d'après la situation au 1er janvier 2012). L'occupant hébergé peut donc être assujéti à la taxe d'habitation pour le logement occupé à titre temporaire s'il y réside au 1^{er} janvier.

Pour le logement quitté, l'occupant hébergé doit demander une décharge de la taxe d'habitation auprès des services fiscaux s'il y était assujéti.

En effet, l'occupant hébergé n'ayant pas la possibilité juridique et matérielle d'occuper à tout

moment le logement d'origine interdit à l'habitation, n'est pas redevable de cette taxe.

Les personnes de conditions modestes sont souvent exonérées ou dégrévées de la taxe d'habitation afférente à l'habitation principale.

Article 5 - Etat des lieux

Un état des lieux est dressé contradictoirement lors de la prise de possession des lieux ainsi qu'à la restitution des clés et du logement. Il est annexé au présent contrat.

5.1 - État des lieux à l'entrée de l'occupant hébergé

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par le bailleur, l'autorité publique et l'occupant hébergé, est établi et annexé au présent contrat. Il indique l'état des locaux et de ses équipements.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, l'occupant hébergé peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. Le bailleur, après vérification, prend les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations utiles dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux contradictoire fait à l'entrée dans le logement fait preuve de son état et sert de référence pour déterminer les réparations restant dues par l'occupant hébergé à son départ.

5.2 - État des lieux au départ de l'occupant hébergé

Au départ de l'occupant hébergé, un état des lieux contradictoire et contresigné par le bailleur, l'autorité publique et l'occupant hébergé est établi.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations à effectuer à la charge de l'occupant hébergé est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du

mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée à l'occupant hébergé.

Article 6 - Obligations de l'autorité publique

6.1 - Responsabilité

L'autorité publique répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de la convention dans les locaux, à moins qu'elle ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qui n'aurait pas été introduit dans les locaux par lui ou par l'occupant hébergé. Elle répond des dégradations et pertes causées dans les parties à usage collectif par l'occupant hébergé ou les tiers introduits par ce dernier dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1732 et 1733 du Code Civil.

Vis-à-vis du bailleur, elle est seule responsable des dommages de toute nature pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de la présente convention. Il lui appartient de se retourner contre l'occupant hébergé si celui-ci est à l'origine des dommages.

6.2 - Entretien des installations et modifications

Dans le cas exceptionnel où l'occupant hébergé resterait dans les lieux au-delà d'une année, l'autorité publique est tenue de faire effectuer, par un spécialiste, l'entretien de tout appareil individuel de chauffage et le ramonage annuel des conduits de fumée.

Toute modification des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite.

6.3 - Assurance multirisque

L'autorité publique est tenue de vérifier que l'occupant hébergé justifie d'une assurance multirisques habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion, le recours des voisins ...) en

cours de validité⁸⁰ et de transmettre au bailleur l'attestation de l'assureur ou de son représentant.

A défaut pour l'autorité publique de justifier de la production d'une attestation d'assurance habitation souscrite par l'occupant hébergé, la présente convention sera résiliée de plein droit, un mois après un commandement resté infructueux, et son expulsion, ainsi celle de l'occupant hébergé peut intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'instance à la diligence du bailleur.

6.4 - Congé en cours de convention

L'autorité publique peut donner congé du logement au bailleur à tout moment et notamment dans l'hypothèse où l'occupant hébergé souhaiterait quitter le logement en cours de convention. Dans cette hypothèse, le congé est délivré au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception et le délai de préavis est de 15 jours.

Article 7 - Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige à :

- délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation et répondant aux caractéristiques de la décence.
- délivrer les équipements d'équipement en bon état de fonctionnement.
- assurer aux occupants une jouissance paisible et la garantie des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
- maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention en effectuant les réparations, autres que locatives, conformément aux articles 1719 et 1720 du Code Civil.

Le bailleur ne peut être inquiété par l'autorité publique ou l'occupant hébergé à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, l'autorité publique ou l'occupant se réservant la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

80. La révision des loyers n'interviendra que si le contrat se poursuit sur une durée supérieure à un an.

Article 8 - Obligations de l'occupant hébergé

8.1 - Vis-à-vis du bailleur

L'occupant hébergé doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou celui des personnes dont il a la charge.

Il doit observer, s'il y a lieu, le règlement intérieur de l'immeuble.

L'occupant hébergé devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux d'amélioration des parties à usage collectif, ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien normal des lieux occupés.

Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur ou l'autorité publique de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

8.2 - Vis-à-vis de l'autorité publique

✓ Entretien des locaux

L'occupant hébergé doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans la présente convention, les menues réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il s'engage à prévenir immédiatement le preneur de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

✓ Assurances

Au jour de signature de la convention d'occupation, l'occupant hébergé devra justifier d'une assurance habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion) en cours de validité par la remise d'une attestation de son assureur ou de son représentant à l'autorité publique.

A défaut de produire le justificatif d'assurance habitation, la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après le commandement demeuré infructueux et l'expulsion de l'occupant hébergé pourra intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'instance, à la diligence du preneur.

Si le contrat devait se poursuivre au-delà d'une année,

la preuve de la souscription de cette assurance devrait être fournie par l'occupant hébergé chaque année à la demande de l'autorité publique.

✓ Congé

L'occupant hébergé peut quitter le logement, à tout moment. Il s'engage à prévenir l'autorité publique par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai de préavis de quinze jours.

Pendant le délai de préavis, l'autorité publique est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis.

À l'expiration du délai de préavis, l'occupant hébergé est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

✓ Libération des lieux

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux, objet de la présente convention, au plus tard à l'échéance de la convention d'occupation précaire.

A défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'occupant hébergé s'expose à ce que par ordonnance de référé du président du tribunal d'instance, son expulsion soit ordonnée et qu'il soit condamné à rembourser au preneur les redevances ou indemnités d'occupation que ce dernier aura à régler au bailleur à compter de l'échéance de la présente convention.

Article 9 - Frais de dossier

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge de l'occupant hébergé.

PIÈCES ANNEXES AU CONTRAT :

- État des lieux.

- Le cas échéant :

- . Accord collectif de location,
- . Règlement intérieur,
- . Extraits du règlement de copropriété.

Fait à , le en exemplaires

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

Bon pour accord

Le bailleur (1)

L'autorité publique (1)

L'occupant hébergé (1)

5. CONVENTION TRIPARTITE D'OCCUPATION PRÉCAIRE ENTRE :

LE BAILLEUR PRIVÉ, L'AUTORITÉ PUBLIQUE TENUE À L'OBLIGATION D'HÉBERGEMENT PAR SUBSTITUTION, L'OCCUPANT HÉBERGÉ.

CAS DE FIGURE

Le logement est destiné à héberger des personnes temporairement en raison d'un arrêté de police frappant l'immeuble qu'elles occupaient et ce jusqu'à la levée de l'arrêté de police.

Le propriétaire des locaux frappés d'un arrêté de police est défaillant de son obligation d'assurer l'hébergement.

Le bailleur privé donne un logement en location à l'autorité publique par convention d'occupation précaire conforme au CCH : art. L 521-3-4 / loi du 25.3.09 : art. 93. Cette convention a pour objet d'assurer l'hébergement quasi gratuit d'un tiers (l'occupant hébergé). Elle n'est soumise à aucun régime particulier et ne relève que des dispositions du Code Civil sur le louage (CC : art. 1709 à 1762), et des conditions particulières définies ci-dessous.

CCH : L 521-3-4

« Dans les cas prévus à l'article L 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, notwithstanding toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement. »

L'occupant hébergé dans ce contexte est déchu de tout droit d'occupation à l'issue du contrat conclu entre le bailleur et l'autorité publique. La convention d'occupation précaire comporte donc une clause de précarité visant à contraindre l'occupant hébergé à quitter le logement temporaire à l'échéance de la convention précaire d'occupation et à réintégrer son logement d'origine.

L'occupant est hébergé à titre quasiment gratuit.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le bailleur privé, propriétaire du logement à usage d'habitation

Représenté par M

Siège social

Ci-après désigné par les mots

« Le bailleur »

ET

L'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement par substitution (le préfet ou le maire)

.....

Ci-après désigné par les mots

« L'autorité publique »

ET

L'occupant hébergé

Ci-après désigné par les mots
« L'occupant hébergé »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 - Objet de la convention

Le bailleur donne en location à compter du
à l'autorité publique qui accepte les lieux ci-après
désignés. La présente convention est consentie pour
un usage d'habitation exclusivement, à titre d'héber-
gement temporaire de M l'occupant hébergé
durant la réalisation des travaux tels que prescrits par :

l'arrêté préfectoral du.....
ou
l'arrêté municipal du

La sous-location en tout ou partie est interdite.

Article 2 - Désignation des lieux loués

[Rayer le paragraphe ou la mention inutile.]

Le logement n° type,
et d'une surface habitable de
est situé au
bâtimentescalier
et comprend :

Chauffage : collectif ou individuel

Energie : gaz-électricité- fuel

Eau chaude : collective - individuelle

Eau froide : collective- individuelle

Dépendances [à préciser]

Le garage n° bâtiment

Adresse :

Autres dépendances :

.....
Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de
la présente location sont ceux visés à la convention, et
à l'état des lieux d'entrée joint en annexe.

Font également partie de la présente location les locaux
et installations collectifs auxquels les occupants héber-
gés ont accès et qui sont énoncés dans la liste ci-dessus.

Article 3 - Durée de la convention

La présente location prend effet le
pour se terminer le 1er jour du mois suivant celui de la
notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de
police qui a justifié l'hébergement ou du constat par
l'autorité compétente de la réalisation des mesures
prescrites.

L'autorité publique s'engage à communiquer au bailleur,
copie de la notification de l'arrêté de mainlevée de la
mesure de police ou du constat par l'autorité compé-
tente de la réalisation des mesures prescrites, dès la
notification faite à l'occupant hébergé. Cette commu-
nication vaudra confirmation de l'événement.

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux au plus
tard pour cette date.

Il sera tenu informé par l'autorité publique de l'avance-
ment des travaux.

La notification de la mainlevée de l'arrêté vaut congé à
son égard pour le logement qu'il occupe au titre de la
présente convention précaire.

REMARQUE

S'agissant d'un contrat à durée déterminée,
l'autorité publique n'a pas à délivrer un congé ;
cependant, elle doit informer le bailleur de la
réalisation de l'événement qui met fin auto-
matiquement à la convention d'occupation
précaire.

3.1 - Prorogation du contrat

A titre exceptionnel, il sera possible de proroger par avenant la durée du contrat de location de quelques semaines. Dans ce cas, le contrat prendra fin automatiquement, au plus tard, au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement [ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites] et l'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux pour cette date.

3.2 - Libération des lieux

En aucun cas, l'occupant hébergé ne pourra se prévaloir d'une tacite reconduction de la présente convention s'il refuse de réintégrer le logement d'origine à l'issue des travaux ou s'il refuse une offre de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

A défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'autorité publique engage l'action à fin d'obtenir l'expulsion de l'occupant hébergé.

Dans cette situation, l'occupant hébergé s'expose être condamné à supporter les redevances ou indemnités d'occupation dues à compter de l'expiration de la présente convention.

Article 4 - Conditions financières de la location

L'autorité publique s'engage à s'acquitter du paiement du loyer et du forfait charges dans les conditions précisées ci-dessous.

4.1 - Loyer

Le loyer est payable mensuellement et d'avance le de chaque mois.

Le loyer mensuel s'élève à euros (en lettres€).

L'autorité publique tenue à l'obligation d'hébergement temporaire, devant prendre en charge la totalité du loyer, pour la répercuter sur le propriétaire dont le logement a été frappé d'une mesure de police, il n'y a pas lieu de présenter sur ce logement une demande d'aide au logement (APL ou AL).

Le bailleur s'engage à remettre à l'autorité publique, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance des sommes versées.

4.2 - Clause de révision⁸¹

Dans le cas exceptionnel où le bail se poursuivrait au-delà d'une année, le prix du loyer sera réévalué à la date anniversaire de la convention précaire d'occupation automatiquement (et par la suite chaque année) en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

La date de référence de l'indice est celle du dernier indice publié à la date de signature de la convention précaire d'occupation.

4.3 - Charges

Les charges sont déterminées forfaitairement à partir de la liste des charges récupérables retenue par le décret du 26 août 1987.

Les éléments de détermination du forfait doivent être justifiés par le bailleur.

Le montant du forfait mensuel s'élève à la somme de euros (en lettres €).

L'occupant hébergé s'engage à prendre directement à sa charge le coût des abonnements individuels et des consommations afférentes notamment d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz, de téléphone à la date de remise des clefs.

81. La révision des loyers n'interviendra que si le contrat se poursuit sur une durée supérieure à un an.

REMARQUES

REPARTITION DES CHARGES

En l'absence d'abonnement individuel, une répartition forfaitaire ou par provisions de certaines consommations, (par exemple : charges liées au chauffage), peut être précisée par la convention, à condition que ces frais ne soient pas inclus dans les charges récupérables dont l'occupant hébergé reste redevable au titre de son logement d'origine.

TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui occupent les locaux au 1^{er} janvier de l'année d'imposition (la taxe d'habitation due en 2012 est établie d'après la situation au 1^{er} janvier 2012). L'occupant hébergé peut donc être assujéti à la taxe d'habitation pour le logement occupé à titre temporaire s'il y réside au 1^{er} janvier.

Pour le logement quitté, l'occupant hébergé doit demander une décharge de la taxe d'habitation auprès des services fiscaux s'il y était assujéti.

En effet, l'occupant hébergé n'ayant pas la possibilité juridique et matérielle d'occuper à tout moment le logement d'origine interdit à l'habitation, n'est pas redevable de cette taxe.

Les personnes de conditions modestes sont souvent exonérées ou dégrévées de la taxe d'habitation afférente à l'habitation principale.

Article 5 - Etat des lieux

Un état des lieux est dressé contradictoirement lors de la prise de possession des lieux ainsi qu'à la restitution des clés et du logement. Il est annexé au présent contrat.

5.1 - État des lieux à l'entrée de l'occupant hébergé

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire et contresigné par le bailleur, l'autorité

publique et l'occupant hébergé, est établi et annexé au présent contrat. Il indique l'état des locaux et de ses équipements.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, l'occupant hébergé peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. Le bailleur, après vérification, prend les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations utiles dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux contradictoire fait à l'entrée dans le logement fait preuve de son état et sert de référence pour déterminer les réparations restant dues par l'occupant hébergé à son départ.

5.2 - État des lieux au départ de l'occupant hébergé

Au départ de l'occupant hébergé, un état des lieux contradictoire et contresigné par le bailleur, l'autorité publique et l'occupant hébergé est établi.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations à effectuer à la charge de l'occupant hébergé est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée à l'occupant hébergé.

Article 6 - Obligations de l'autorité publique

6.1 - Responsabilité

L'autorité publique répond des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée de la convention dans les locaux, à moins qu'elle ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur, ou par le fait d'un tiers qui n'aurait pas été introduit dans les locaux par lui ou par l'occupant hébergé. Elle répond des dégradations et pertes causées dans les parties à usage collectif par l'occupant hébergé ou les tiers introduits par ce dernier dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions des articles 1732 et 1733 du Code Civil.

Vis-à-vis du bailleur, elle est seule responsable des dommages de toute nature pouvant survenir du fait ou à l'occasion de l'exécution de la présente convention. Il lui appartient de se retourner contre l'occupant hébergé si celui-ci est à l'origine des dommages.

6.2 - Entretien des installations et modifications

Dans le cas exceptionnel où l'occupant hébergé resterait dans les lieux au-delà d'une année, l'autorité publique est tenue de faire effectuer, par un spécialiste, l'entretien de tout appareil individuel de chauffage et le ramonage annuel des conduits de fumée.

Toute modification des locaux et équipements mis à sa disposition est interdite.

6.3 - Assurance multirisque habitation

L'autorité publique est tenue de vérifier que l'occupant hébergé justifie d'une assurance multirisques habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion, le recours des voisins ...) en cours de validité⁸² et de transmettre au bailleur l'attestation de l'assureur ou de son représentant.

A défaut pour l'autorité publique de justifier de la production d'une attestation d'assurance habitation souscrite par l'occupant hébergé, la présente convention sera résiliée de plein droit, un mois après un commandement resté infructueux, et son expulsion ainsi que celle de l'occupant hébergé peut intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'instance à la diligence du bailleur.

6.4 - Congé en cours de convention

L'autorité publique peut donner congé du logement au bailleur à tout moment et notamment dans l'hypothèse où l'occupant hébergé souhaiterait quitter le logement en cours de convention. Dans cette hypothèse, le congé est délivré au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception et le délai de préavis est de 15 jours.

Article 7 - Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige à :

- délivrer le logement en bon état d'usage et de réparation et répondant aux caractéristiques de la décence.
- délivrer les équipements d'équipement en bon état de fonctionnement.
- assurer aux occupants une jouissance paisible et la garantie des vices ou défaut de nature à y faire obstacle.
- maintenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par la convention en effectuant les réparations, autres que locatives, conformément aux articles 1719 et 1720 du Code Civil.

Le bailleur ne peut être inquiété par l'autorité publique ou l'occupant hébergé à raison des troubles ou des dommages subis du fait des autres occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, l'autorité publique ou l'occupant se réservant la faculté d'agir directement contre l'auteur du dommage.

Article 8 - Obligations de l'occupant hébergé

8.1 - Vis-à-vis du bailleur

L'occupant hébergé doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son comportement personnel ou celui des personnes dont il a la charge.

Il doit observer, s'il y a lieu, le règlement intérieur de l'immeuble.

L'occupant hébergé devra souffrir sans indemnité la réalisation par le bailleur des travaux d'amélioration des parties à usage collectif ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien normal des lieux occupés.

Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur ou l'autorité publique de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les répara-

82. Qui peut être soit la souscription d'un contrat pour la durée de l'hébergement, soit le transfert de l'assurance souscrite sur son logement d'origine.

tions lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

8.2 - Vis-à-vis de l'autorité publique

✓ Entretien des locaux

L'occupant hébergé doit prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés dans la présente convention, les menues réparations sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il s'engage à prévenir immédiatement le preneur de toute détérioration qu'il constate et qui nécessite des réparations à la charge du bailleur, ce dernier étant tenu de procéder à toutes les réparations lui incombant en application des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

✓ Assurances

Au jour de signature de la convention d'occupation, l'occupant hébergé devra justifier d'une assurance habitation (couvrant notamment les risques suivants : dégâts des eaux, incendie, explosion, ...) en cours de validité⁸³ par la remise d'une attestation de son assureur ou de son représentant. à l'autorité publique.

A défaut de produire le justificatif d'assurance habitation, la présente convention sera résiliée de plein droit un mois après le commandement demeuré infructueux et l'expulsion de l'occupant hébergé pourra intervenir sur simple ordonnance de référé du président du tribunal d'Instance, à la diligence du preneur.

Si le contrat devait se poursuivre au-delà d'une année, la preuve de la souscription de cette assurance devrait être fournie par l'occupant hébergé chaque année à la demande de l'autorité publique.

✓ Congé

L'occupant hébergé peut quitter le logement, à tout moment. Il s'engage à prévenir l'autorité publique par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un délai de préavis de quinze jours.

Pendant le délai de préavis, l'autorité publique est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai

de préavis.

À l'expiration du délai de préavis, l'occupant hébergé est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

✓ Libération des lieux

L'occupant hébergé s'engage à libérer les lieux, objet de la présente convention, au plus tard à l'échéance de la convention d'occupation précaire.

A défaut de libérer les lieux à l'échéance susmentionnée, l'occupant hébergé s'expose à ce que par ordonnance de référé du président du tribunal d'instance, son expulsion soit ordonnée et qu'il soit condamné à rembourser au preneur les redevances ou indemnités d'occupation que ce dernier aura à régler au bailleur à compter de l'échéance de la présente convention

Article 9 – Frais de dossier

L'établissement de ce contrat ne pourra donner lieu à aucun frais à la charge de l'occupant hébergé.

PIÈCES ANNEXES AU CONTRAT :

- État des lieux.
- Le cas échéant :
 - . Accord collectif de location,
 - . Règlement intérieur,
 - . Extraits du règlement de copropriété.

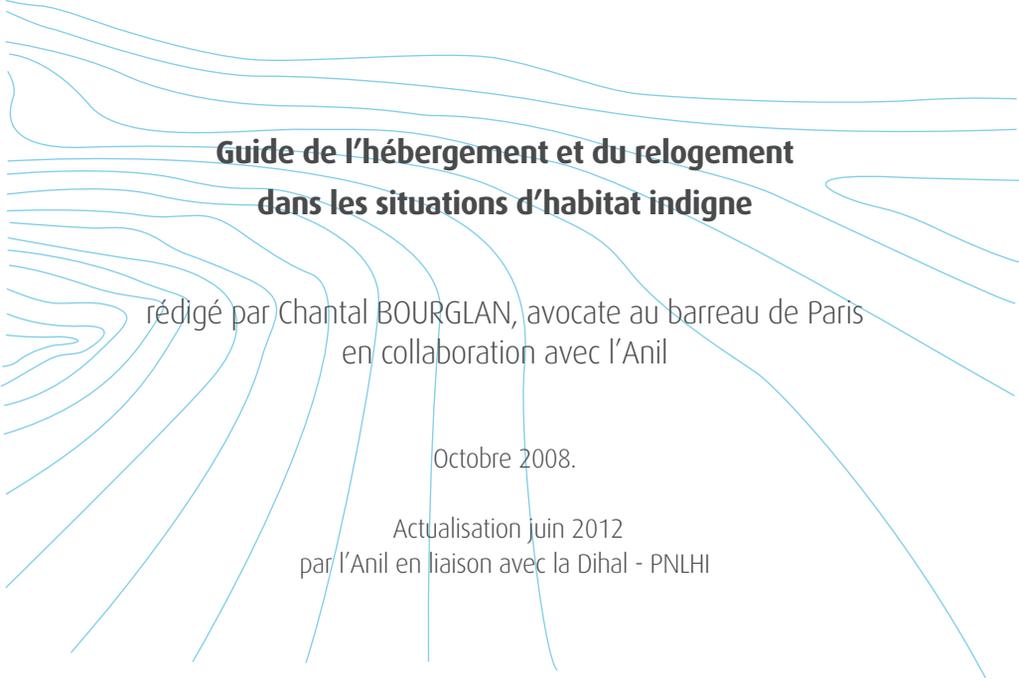
Fait à , le en exemplaires

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

Bon pour accord

Le bailleur (1)
L'autorité publique (1)
L'occupant hébergé (1)

83. Qui peut être soit la souscription d'un contrat pour la durée de l'hébergement, soit le transfert de l'assurance souscrite sur son logement d'origine.

The background of the page features a series of light blue, wavy, horizontal lines that flow from left to right. These lines vary in thickness and curvature, creating a sense of movement and depth. Some lines are more prominent and curve downwards, while others are thinner and more horizontal. The overall effect is a modern, minimalist graphic design.

**Guide de l'hébergement et du relogement
dans les situations d'habitat indigne**

rédigé par Chantal BOURGLAN, avocate au barreau de Paris
en collaboration avec l'Anil

Octobre 2008.

Actualisation juin 2012
par l'Anil en liaison avec la Dihal - PNLHI



**Délégation interministérielle à l'hébergement
et à l'accès au logement (Dihal)**

20, avenue de Ségur - 75007 Paris

contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr

tél. 01 40 81 33 73 - fax. 01 40 81 34 90

www.territoires.gouv.fr

**Agence nationale d'information
sur le logement (Anil)**

2, boulevard Saint-Martin - 75010 Paris

tél. 08 20 16 75 00

www.anil.org