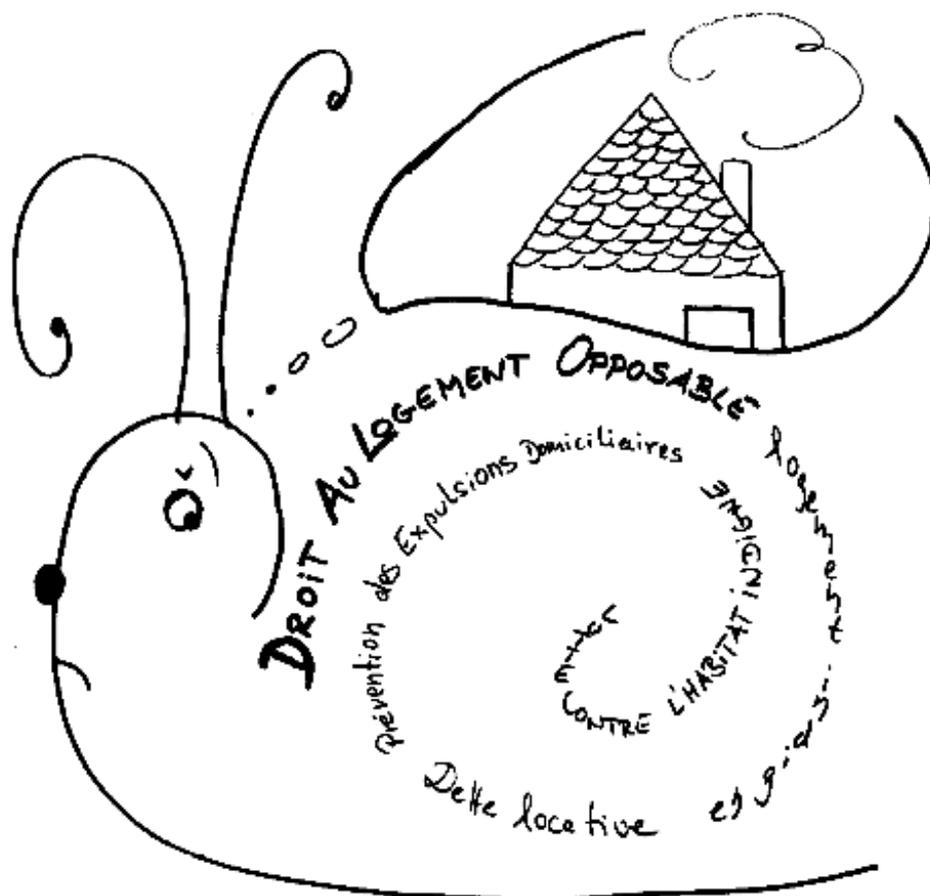


SAMEDI 30 JANVIER 2010
Maison de l'Avocat
49, rue Grignan 13006 MARSEILLE

UN LOGEMENT POUR TOUS
Droit au Logement Opposable – Droit inapplicable ?



Colloque Droit au logement
Organisé par la commission Consommation/Logement du Syndicat des Avocats de France
Avec la participation de l'Ordre des Avocats du Barreau de Marseille



SAF COMMUNICATION 34, RUE ST LAZARE 75009 PARIS
Tél. 01 42 82 01 26 Fax. 01 45 26 01 55 saforg@orange

SAMEDI 30 JANVIER 2010

Maison de l'Avocat
49, rue Grignan 13006 MARSEILLE

UN LOGEMENT POUR TOUS

Droit au Logement Opposable – Droit inapplicable ?

PROGRAMME

08h30 ▶ Accueil des participants

9h00 Accueil par le Bâtonnier de Marseille, le Président de la section SAF

09h15 ▶ INTRODUCTION

*Chantal BOURGLAN, SAF Marseille
Jean Jacques GANDINI, SAF Montpellier*

09h30 ▶ LES PROBLEMATIQUES DU DROIT AU LOGEMENT

→ **L'Accès au logement décent et
indépendant. Présentation de la loi DALO**
*Patrick DOUTRELIGNE
Délégué Général de la Fondation Abbé Pierre*

→ **Le Maintien dans un logement décent
et indépendant. Prévention des
expulsions domiciliaires**
*André GACHET
ALPIL Lyon
(Action Pour l'Insertion Par le Logement)*

→ **La Lutte contre l'habitat indigne.
Protection de l'occupant et sanctions
pénales et civiles du bailleur ou du logeur**
*Nancy BOUCHE
Ancienne Présidente de Pôle Habitat Indigne*

10h30 ▶ Débat

11h00 ▶ Pause

11h15 ▶ PRESENTATION D'ACTIONS DE TERRAIN

→ **Expérience Marseillaise
pour la mise en place de la loi DALO**

*Jean COUËTMEUR,
Président de la Commission de Médiation
Départementale des Bouches du Rhône
Fathi BOUROUA
Délégué régional Sud-Est
Fondation Abbé Pierre*

→ **Actions de lutte
contre l'Habitat Indigne dans le 93**
*Madame Natacha RATEAU – Vice-Procureur
TGI de ROCHEFORT*

→ **Actions de prévention des expulsions
locatives**
*L'expérience de Paris :
La plateforme Fondation Abbé Pierre - Barreau
de Paris*

12h00 à 12 h 30 ▶ Débat

14h00 ▶ ATELIERS

→ **1er Atelier : Recours loi DALO.**
*Sophie SEMERIVA - Avocat à Marseille
Maryse FOUR-QUAGLIA - Avocat à Paris*

→ **2ème Atelier : Rôle de l'avocat et
procédures en matière de Lutte
contre l'Habitat Indigne**
*Chantal BOURGLAN
Aïda CHOUK - Vice Présidente TI VINCENNES
Dominique HILSUM – Avocat à Bobigny*

→ **3ème Atelier : Echange d'Expériences
diverses en matière de Droit au Logement**
*Fathi BOUROUA
15h30 ▶ Pause*

15h45 ▶ TABLE RONDE PREMIER BILAN ET PERSPECTIVES DU DROIT AU LOGEMENT

*Animée par Chantal BOURGLAN
- Fathi BOUROUA
Directeur Régional Sud-Est Fondation Abbé
Pierre
- un Magistrat de TA statuant sur les recours
loi DALO
- Maryse FOUR-QUAGLIA
- Aïda CHOUK
- Jean COUËTMEUR
- Nancy BOUCHE
- un représentant de la Préfecture des Bouches
du Rhône*

16h45 ▶ Débat

17h15 ▶ CLOTURE DU COLLOQUE



SAF

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p. 5
<i>Jean Jacques GANDINI</i> <i>Président de la commission « droit de la consommation/droit au logement du SAF »</i>	
PRESENTATION DE LA LOI DALO	p. 7
<i>Fathi BOUAROUA</i> <i>Délégué régional Sud-est de la Fondation Abbé Pierre</i>	
LE DALO DANS LES BOUCHES-DU-RHÔNE	p. 29
<i>Jean COETMEUR</i> <i>Président de la Commission Départementale de Médiation des Bouches-du-Rhône</i>	
L'ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT	p. 33
<i>Eric CONSTANTIN</i> <i>Fondation Abbé Pierre Paris</i>	
LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	p. 37
<i>Nancy BOUCHE</i> <i>Ex-présidente du Pôle Habitat indigne</i>	
RÔLE DE L'AVOCAT ET PROCÉDURE EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	p. 47
<i>Aïda CHOUK</i> <i>Ex-présidente du SM, Vice-président du TI de Vincennes</i>	
ANNEXE 1 : JURISPRUDENCES	
La décence du logement	p. 52
Logement insalubre ou en péril	p. 70
Décisions DALO rendues par le TA Paris	p. 87
ANNEXE 2 : VADE-MECUM	
Requête référé-suspension	p. 102
Requête en annulation	p. 106
Requête en attribution	p. 110
LR au préfet en recours indemnitaire	p. 115
Requête en indemnité	p. 116

INTRODUCTION

Jean-Jacques GANDINI

Président de la commission « droit de la consommation/droit au logement » du SAF

Notre commission comporte peu de membres mais qui travaillent : après le « surendettement » en mars 2009 et avant les « clauses abusives » en mars 2010, voici venu le temps du « droit au logement opposable ».

C'est l'occasion pour moi de tirer un coup de chapeau au tandem marseillais de la commission qui a permis la mise sur pied de ce colloque : Chantal Bourglan et Angela Lemius.

La loi du 2 mars 2007 instaurant un droit au logement opposable est une avancée incontestable sur le plan des grands principes et illustre l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

Elle instaure un recours amiable ouvert depuis le 1^o décembre 2007 aux demandeurs **prioritaires** en matière de logements sociaux et un recours contentieux depuis le 1^o décembre 2008, avec ouverture à **tous** les demandeurs de logements sociaux à compter du 1^o janvier 2012... et on va vite y être !

Il s'agit en l'espèce d'un **droit-créance** qui a pour corollaire une obligation de **résultat** incombant à l'Etat.

Or pour le moment c'est plutôt mal parti : selon le bilan publié en octobre 2009 par le « Comité de Suivi de la Mise en Œuvre du Droit Au Logement Opposable », à cette date, seuls 13 352 ménages ont pu être relogés, ce qui représente 13,3 % des 100 511 dossiers déposés partout en France, avec des écarts encore plus grands en Ile-de-France.

Pour le président du Comité, Xavier Emmanuelli, cette situation constitue de fait un **déni** de droit qui met en cause la crédibilité de la loi.

Cela fait des années que la politique gouvernementale est à la traîne en matière d'habitat et la spéculation foncière a tellement renchéri le coût des logements que les ménages y consacrent désormais en moyenne 1/3 de leur budget.

Et malgré la loi S.R.U. le manque de logements est tel qu'il y a un effet de ciseaux entre les droits distribués par la loi et une offre insuffisante.

En pratique, après avoir franchi le barrage de la Commission de Médiation, s'il ne reçoit pas d'offre du Préfet, le bénéficiaire va saisir le tribunal administratif pour le contraindre, et ce en faisant prononcer une astreinte qui, pour qu'elle soit efficace, devrait être élevée - ce qui est loin d'être le cas pour le moment - tout en sachant que le produit de cette astreinte, lorsqu'elle sera liquidée, ne se fera pas à son bénéfice mais à celui d'un Fonds

d'Aménagement Urbain destiné à aider les communes pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social !

Ne restera plus alors au bénéficiaire qu'à engager devant le tribunal administratif un recours indemnitaire en responsabilité pour faute de l'Etat.

Et donc à la longue autant de sommes en moins à la disposition de l'Etat pour permettre la construction de logements sociaux. C'est l'histoire du serpent qui se mord la queue...

D'ailleurs dans son rapport 2009 qui vient d'être publié, le Conseil d'Etat appréhende la date du 1^{er} janvier 2012 - dans même pas deux ans - car il craint de ne pas pouvoir faire face à cette charge de contentieux supplémentaire dont la montée en puissance pourrait compromettre le fonctionnement des juridictions administratives.

Alors que faire ?

Vous avez donc compris l'intérêt de ce colloque, au titre évocateur «Droit Au Logement Opposable, Droit Inapplicable ? », qui au-delà du constat doit dégager des pistes de réflexions et d'actions car le dilemme est le suivant :

Ce Droit Au Logement Opposable né du côté du canal Saint Martin -rappelez-vous les tentes des Enfants de Don Quichotte au cours de l'hiver 2006/2007- va-t-il prendre l'eau ou parviendra t-il à se maintenir à flot ?

PRESENTATION DE LA LOI DALO

Fathi BOUAROUA
Délégué régional Sud-est de la Fondation Abbé Pierre

Loi du 5 mars 2007 sur le Droit Au Logement Opposable



loi DALO:

- Droit au logement
- et lutte contre les exclusions
- Une option stratégique considérée comme incontournable dès 2002 par les associations
- La « plateforme pour un droit au logement opposable »
- 2006 : Le temps de la décision
- Une loi qui constitue un point de départ, et non un aboutissement.

Le Droit au logement opposable

1. Présentation générale de la loi.
2. Le recours amiable : montage du dossier et précautions à prendre.
3. Le recours contentieux au tribunal administratif
 - en cas de rejet du recours amiable : recours pour excès de pouvoir et référé suspension ;
 - en cas de non-application de la décision de la commission de médiation : recours créé par la loi DALO en déclaration de droit du logement.



Un droit opposable, qu'est-ce que c'est ?

L'« opposabilité » d'un droit est une notion juridique qui signifie que le droit qui a été reconnu au citoyen peut être « opposé » à une autorité chargée de le mettre en œuvre. En langage clair, ceci peut se dire de deux façons :

- **Le citoyen dispose de voies de recours pour obtenir la mise en œuvre effective de son droit.**
- **La puissance publique a une obligation de résultat .**

1. Présentation générale de la loi

Deux recours et deux formulaires distincts et complémentaires (L'arrêté du 19 décembre 2007 (JO du 8.1.08))

- **un droit au logement** ouvert à :
« toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ».
- **un droit à l'hébergement** ouvert à toute personne éprouvant des difficultés particulières.
Dans ce cadre là, il n'est pas demandé d'être en situation régulière au regard du droit des étrangers.



Présentation générale de la loi

Peut bénéficier du Droit au logement opposable toute personne répondant à deux conditions cumulatives :

- Résider sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en conseil d'Etat ; [Le décret du 8 septembre 2008 \(JO du 10.9.08\)](#)
- Ne pas être en mesure d'accéder par ses propres moyens à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir.



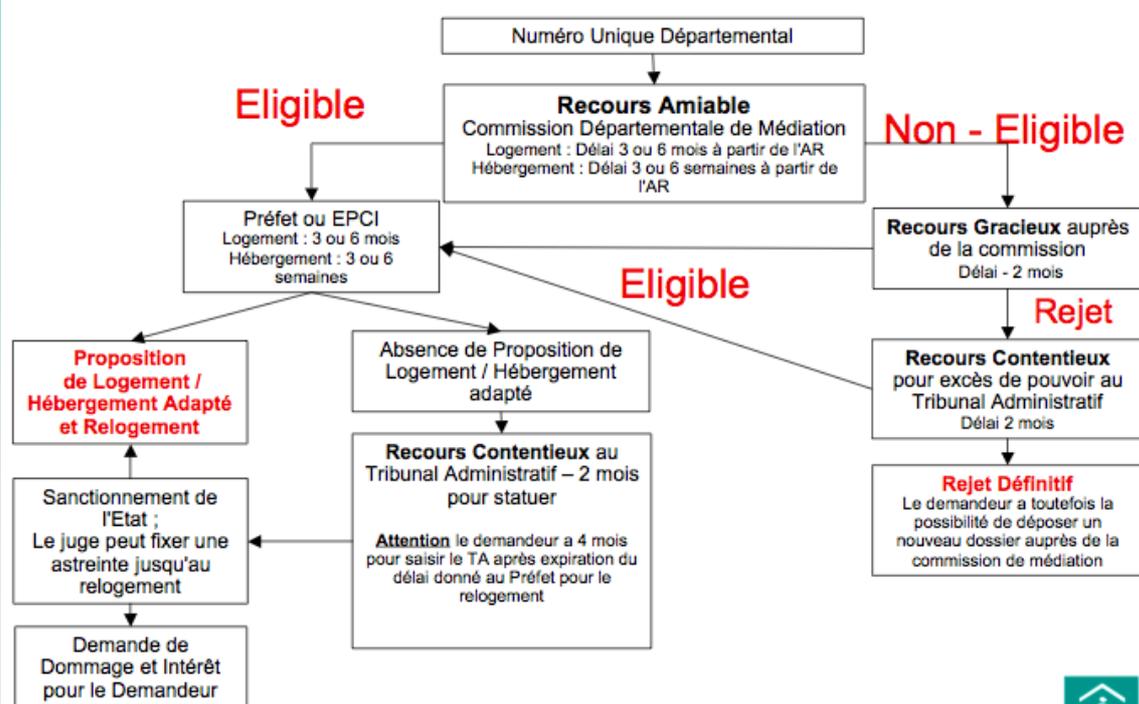
Présentation générale de la loi

Un droit encadré par deux procédures différenciées :

- un recours amiable devant les commissions départementales de médiation ;
- un recours contentieux devant les tribunaux administratifs.



Fonctionnement du Droit au Logement Opposable



2. Le recours amiable

Six catégories de publics peuvent déposer des recours devant les commissions départementales de médiation depuis le 1 janvier 2008, il s'agit des personnes :

- n'ayant pas reçu de réponse adaptée à leur demande de logement social dans un délai « anormalement long » ;
- dépourvues de logement ;
- menacées d'expulsion sans relogement ;
- hébergées de façon continue dans une structure d'hébergement ou logées temporairement dans un logement de transition ;
- logées dans des locaux impropres à l'habitation (ou présentant le caractère d'une habitation insalubre ou dangereuse) ;
- qui ont au moins un enfant mineur ou présentant un handicap ou ont au moins une personne handicapée à charge **ET** qui sont logées dans une habitation manifestement suroccupée ou dans un logement indécent.



2. Le recours amiable

Composition des commissions de médiation

- Présidée par une personnalité qualifiée désignée par le Préfet ;
- 3 représentants de l'Etat ;
- 3 représentants des collectivités territoriales ;
- 3 représentants des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, oeuvrant dans le département ;
- 3 représentants des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, oeuvrant dans le département.



2. Le recours amiable

Montage du dossier et précautions à prendre

1ère catégorie :

les personnes n'ayant pas reçu de réponse adaptée à leur demande de logement social dans un délai « anormalement long »

- délai fixé par un arrêté préfectoral ;
- il est de trente mois dans le département des Bouches-du-Rhône.



2. Le recours amiable

Montage du dossier et précautions à prendre

2° catégorie :

les personnes dépourvues de logement

- hébergées chez des tiers ;
- vivant à la rue ;
- en camping.

Les situations des demandeurs sont appréciées au regard de « l'obligation d'aliment » défini par les articles 205 et suivant du code civil.



2. Le recours amiable

Montage du dossier et précautions à prendre

3° catégorie :

les personnes menacées d'expulsion sans relogement

Selon les départements, les commissions départementales de médiation ne considèrent pas la « menace » de la même manière, où placer le curseur ?

- décision de justice prononçant la résiliation du bail ;
- concours de la force publique demandé ;
- concours de la force publique accordé...

L'appréciation de la bonne foi pour les ménages en impayé de loyer peut varier d'une commission à une autre.



2. Le recours amiable

Montage du dossier et précautions à prendre

4° catégorie :

les personnes

- hébergées de façon continue dans une structure d'hébergement depuis au moins 6 mois ;
- ou logées temporairement dans un logement de transition depuis au moins 18 mois.



2. Le recours amiable

Montage du dossier et précautions à prendre

5° catégorie :

Les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation (ou présentant le caractère d'une habitation insalubre ou dangereuse)

- mise en demeure du bailleur par le préfet, le locataire doit être en possession de l'arrêté pris pour faire cesser l'occupation au titre du code de la santé publique articles L. 1331-22 ;
- arrêté d'insalubrité, de péril ou de fermeture administrative dans le cas d'un hôtel.

*En l'absence de justificatif,
inscrire le ménage dans la 6° catégorie*



2. Le recours amiable

Montage du dossier et précautions à prendre

6° catégorie :

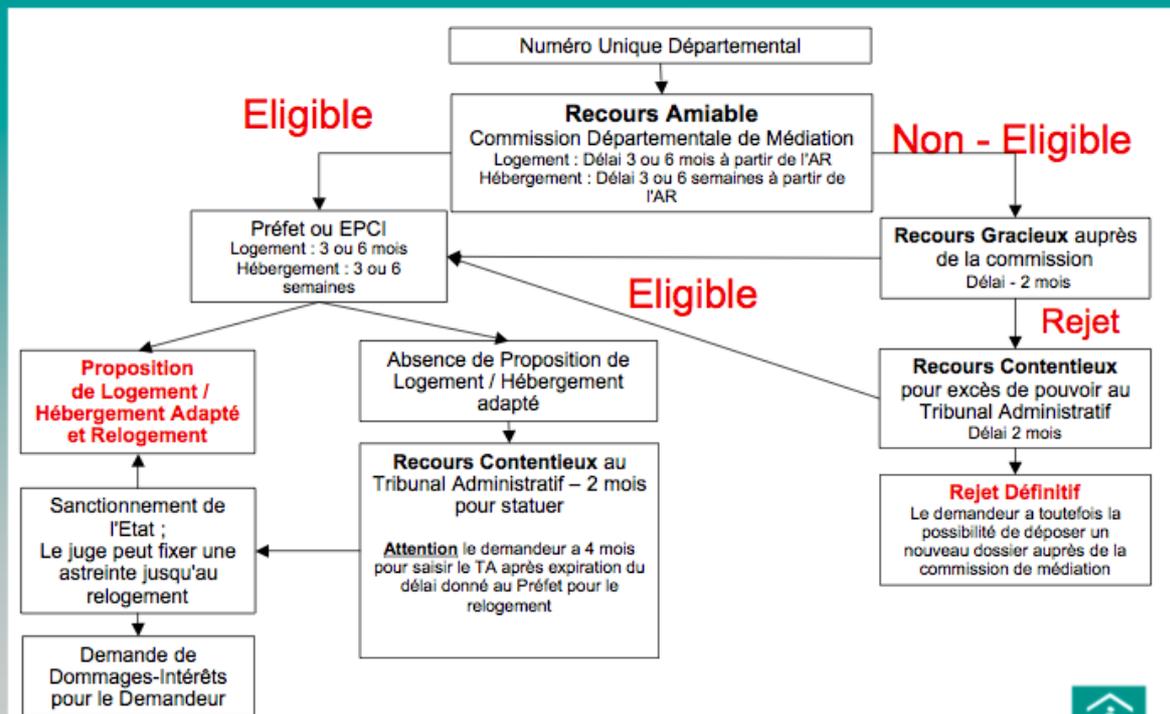
les personnes qui ont au moins un enfant mineur ou présentant un handicap ou ont au moins une personne handicapée à charge

ET qui sont logées dans une habitation manifestement suroccupée ou dans un logement indécent

- La suroccupation fait référence au code de la sécurité sociale : 9m² pour une personne seule, 16m² pour deux personnes + 9m² par personne supplémentaire jusqu'à 70m², au delà il n'y plus de suroccupation ;
- Au regard de la loi Dalo, un logement est indécemment s'il présente 2 manquements au décret "décence" du 30 janvier 2002.



Fonctionnement du Droit au Logement Opposable



3. Le recours contentieux en cas de rejet du recours amiable

En cas de rejet du recours amiable, deux possibilités :

- Le recours gracieux, courrier en RAR auprès du président de la commission de médiation : délais 2 mois après la notification du refus ;
- Le recours contentieux au tribunal administratif : 2 mois après la notification du refus (du recours amiable ou du recours gracieux).

D'une manière générale, il est préférable de faire un recours gracieux avant de lancer une procédure au tribunal administratif qui peut être assez longue.



3. Le recours contentieux en cas de rejet du recours amiable

Dans la mesure du possible, pour saisir le tribunal administratif, il est recommandé de faire appel à l'assistance d'un avocat.

Deux procédures distinctes :

- **Le référé - suspension** (procédure rapide si on prouve qu'il y a urgence à statuer) ;
- **Le recours pour excès de pouvoir** (procédure de fond avec des délais d'attente assez longs, 3 à 4 ans...).



3. Le recours contentieux

**en cas de non relogement dans les délais donnés au préfet
(3 à 6 mois selon les départements)**

Conditions :

- La demande doit avoir été déclarée prioritaire et devant être satisfaite d'urgence par la commission de médiation ;
- Le demandeur ne doit avoir reçu aucune proposition de logement adapté par le préfet dans le délai de 3 ou 6 mois ;
- Le recours doit être déposé dans un délai de 4 mois maximum après l'expiration du délai donné au préfet.

Recours ouvert à compter du 1^{er} janvier 2012 pour la 1^{ère} catégorie de public, et depuis le 1^{er} décembre 2008 pour les 5 autres catégories de public.

Le recours contentieux s'effectue devant le juge administratif des référés qui statue en premier et dernier ressort.



3. Le recours contentieux

en cas de non relogement dans les délais donnés au préfet
(3 à 6 mois selon les départements)

Le pouvoir du juge :

- Le juge constate le caractère prioritaire de la demande ;
- Il ordonne le logement ou l'hébergement au préfet ;
- Il peut ordonner un hébergement alors même que la demande porte sur un logement ;
- Il peut assortir son injonction d'une astreinte qui sera versée à un fonds d'aménagement urbain en faveur du logement social ;
- Il ne dispose pas de la possibilité de revenir sur la décision de la commission de médiation, en revanche s'il constate que le demandeur a refusé une offre de logement adapté, il peut le débouter de sa requête.



3. Le recours contentieux

en cas de non relogement dans les délais donnés au préfet
(3 à 6 mois selon les départements)

Recours possibles :

- La demande en indemnisation du dommage causé par l'inexécution de la décision du juge administratif des référés ;
- Le pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat.



LE DALO DANS LES BOUCHES DU RHÔNE

Jean COETMEUR

Président de la commission départementale de médiation des Bouches du Rhône

Bases législative et réglementaire ; Organisation du dispositif, missions de la CDM

- Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable.
- Décret du 28 novembre 2007 relatif au droit au logement opposable ;
- Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement.

La commission départementale de médiation compte 13 membres (représentants de l'Etat : Préfecture, DDASS, DDE, du département et des communes, des organismes bailleurs et chargés de la gestion de structures d'hébergement, des associations de locataires et d'insertion par le logement des personnes défavorisées). Elle est présidée par une personne « qualifiée » désignée par le Préfet.

L'UDAF 13, par une convention avec la DDE, assure l'instruction des recours DALO, leur présentation en commission et la notification des décisions.

La CDM a une mission pré-juridictionnelle : elle prend des décisions qui peuvent faire l'objet de recours en TA. En fonction de critères de priorité fixés par décret (être dépourvu de logement, être logé dans des locaux insalubres ou dangereux, avoir à charge des enfants mineurs ou une personne handicapée et occuper un logement non décent, être en situation d'expulsion, avoir fait une demande de logement social depuis plus de 30 mois), la commission décide si le demandeur doit ou non bénéficier d'un relogement en urgence . Si la décision est positive, sa mise en œuvre incombe au préfet qui doit désigner à un organisme bailleur le demandeur en vue de l'attribution d'un logement correspondant à ses besoins .Il est ainsi amené à mobiliser les contingents d'attribution de logement mis à sa disposition (contingent préfectoral BDR = 1550 logements dont 800 sur Marseille)

La CDM est aussi saisie, sans condition de délai, par toute personne qui ayant demandé un accueil dans une structure d'hébergement n'a pas reçu de réponse adaptée à sa demande. Elle prend là aussi une décision et la transmet pour mise en œuvre au Préfet.

Eléments quantitatifs

Département des Bouches-du-Rhône :

Au 1^{er} janvier 2010 :

- 6000 recours déposés en vue de l'obtention d'un logement.
- 4000 dossiers examinés en commission de médiation
- 2100 demandes de logement reconnues comme prioritaires et devant être satisfaites en urgence dont les $\frac{3}{4}$ sur Marseille
- une centaine de décisions de réorientation vers une solution d'hébergement, logement – foyer, résidence sociale
- un millier de ménages désignés à un ou plusieurs bailleurs par le préfet aux fins de logement.
- 900 relogements effectifs

A la même date :

- 100 recours déposés en vue d'un hébergement.
- 75 dossiers examinés en commission .
- 55 décisions favorables.

Si l'on tient compte des 100 décisions de réorientation d'une demande « logement » vers une solution « hébergement », le Préfet –DDASS a dû rechercher une réponse d'hébergement pour un peu plus de 150 personnes ou familles.

La problématique hébergement est donc très minoritaire par rapport à celle du logement alors même que la Loi DALO a eu pour origine la mobilisation autour de la question des « sans abri ».

Pour conclure cette partie chiffrée il faut souligner que le département des BDR se situe dans les 7-8 départements ayant le plus grand nombre de recours à traiter et que sa situation est comparable à celle des départements de région parisienne. La commission est donc confrontée à un défi de traitement de « masse », tout en devant garder le souci d'un examen individualisé des demandes et d'une recherche de solutions adaptées à la situation particulière des familles. Chaque décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou contentieux, et les motivations d'un rejet doivent être fondées sur des éléments objectifs et validés.

La commission se réunit deux fois par mois et examine 150 à 200 recours par séance.

Les motifs de recours « logement »

- Plus d'un tiers (36%) des recours formulés relève d'un cumul de priorités : attente d'un logement social depuis plus de 30 mois + insalubrité et sur -occupation, insalubrité et expulsion, hébergement chez un tiers lui même en logement indécents avec sur – occupation. ...
- 23% de recours concernent des logements insalubres indécents ou dangereux
- 87% d'entre eux sont concentrés sur MARSEILLE et particulièrement sur les 1^{er} et 3^{ème} arrondissements très dégradés
- 11% des locaux sur-occupés
- 18% de recours ont pour motif l'absence de logement (hébergement dans la famille, chez des tiers, habitat de fortune, voiture).
- 15% de recours font suite à une procédure d'expulsion.

A noter enfin que 9% des recours concernent des ménages déjà logés en parc social qui, souhaitant obtenir une mutation, n'ont pas vu leur demande satisfaite par la voie normale dans un délai « anormalement long » (30 mois pour les BDR).

Le DALO « révélateur » des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement

Les situations d'indécence ou d'insalubrité :

Ces situations remontent souvent à plusieurs années, les occupants ayant dans la plupart des cas tenté par tous moyens d'y remédier : demande de travaux, plaintes et signalements auprès des services d'hygiène et de santé. Sauf dans le cas de sur-occupation ou d'inadaptation manifeste du logement la réalisation de travaux ou l'aboutissement des procédures (prises d'arrêtés de péril ou d'insalubrité) aurait permis soit un maintien dans les lieux, soit la mise en jeu de la responsabilité du bailleur au titre du relogement.

Le DALO doit garder son rôle de filet de sécurité et le droit commun doit être en toute hypothèse privilégié. Or l'on constate que des procédures sont souvent enlisées, que des injonctions de travaux n'ont pas été suivies d'effet, que des bailleurs ont utilisés des manœuvres dilatoires pour se soustraire à leurs obligations et que les risques pour la santé et la sécurité des familles subsistent. La commission est ainsi amenée à prendre des décisions favorables alors que ces dossiers auraient pu être traités hors DALO.

Le logement libéré pourra, si rien n'est fait, être remis en l'état en location et reconstituer une filière de locaux insalubres.

Il faut toutefois souligner que cette situation a conduit à réactiver des procédures et à renforcer les collaborations entre DDASS-SCHS- Services d'urbanisme et du logement-DDE-CAF et le secrétariat de la commission.

Il faut souhaiter que dans le cadre de la nouvelle organisation des services de l'Etat ces possibilités de travail en commun et d'action ne soient pas compromises, avec le passage des moyens d'expertise des DDASS en Santé-Environnement aux ARS.

Les expulsions :

Un certain nombre d'expulsions sont liées à la problématique précédente de l'indécence et de l'insalubrité, des congés pour vente ou reprise faisant suite à des demandes de travaux mal acceptées par le propriétaire.

La moitié est toutefois liée à des dettes locatives avec souvent un passif très important que la famille aura beaucoup de mal à résorber. Un relogement sans accompagnement social risque d'exposer les ménages à des situations identiques à celles ayant abouti à leur expulsion. La commission est donc amenée à préconiser des mesures de soutien voire à réorienter le ménage vers un dispositif type « logement de transition » pour lui permettre de reprendre pied.

Ces dossiers mettent en lumière les difficultés de détection, de signalement et de traitement précoce des situations de surendettement et d'articulation des différents intervenants et dispositifs de prévention de l'expulsion.

Le besoin de structures adaptées :

Les recours pour hébergement représentent moins d'1% des demandes, et encore s'agit-il une fois sur deux d'une erreur de formulaire. Les ménages ou les personnes pouvant relever de ce type d'accueil formulent la plupart du temps une demande de logement quelles que soient les difficultés rencontrées.

La commission est ainsi amenée à prendre, notamment après une expulsion avec un lourd passif de dettes, des décisions de réorientation vers une structure mieux adaptée: logement de transition, résidence sociale, CHRS accueillant des familles. Certaines situations sont

lourdes : pathologies psychiatriques, parcours sociaux chaotiques, problèmes de santé, handicap... et nécessiteraient des formules adaptées avec soutien médico-social qui font défaut ou dont les capacités d'accueil sont insuffisantes.

A noter aussi que si les décisions de réorientation ne sont pas accompagnées et expliquées, s'il n'y a pas un soutien à la personne, elles sont refusées par les intéressés dont la situation reste dès lors en l'état.

Les difficultés de mobilité dans le parc de logement social :

Comme indiqué précédemment, 9% des recours (année 2009) concernent des ménages logés en parc social qui souhaiteraient changer de logement pour diverses raisons : taille du logement, inadaptation au handicap, voisinage, et parfois non décence du logement. Les demandeurs ont pour la plupart fait des demandes de mutation qui n'ont pas abouti depuis de nombreux mois, voire plusieurs années.

Ces situations sont notifiées au bailleur afin que des procédures de mutation puissent être réactivées.

Il n'en reste pas moins que ces recours révèlent un certain nombre de difficultés rencontrées par les bailleurs : insuffisance de logement pour les familles « très » nombreuses, peu de logements adaptés au handicap, traitement tardif des situations d'indécence liées parfois à la sur-occupation du logement...

A noter que des situations d'impayés de loyer peuvent résulter du maintien dans un logement trop grand alors que la famille s'est réduite.

Les mutations étant souvent difficiles au sein du parc d'un seul bailleur du fait de l'inadéquation offre/demande, des réponses plus collectives et concertées, davantage de mutualisation, des échanges inter-organismes pourraient permettre de dégager des solutions.

En conclusion

La commission départementale de médiation est là pour décider sur des situations individuelles et n'a pas vocation à être un « observatoire ».

Néanmoins dans des départements tels que les Bouches du Rhône où elle traite un nombre de dossiers important, les constats qu'elle fait, la répétition des mêmes problématiques et difficultés ont plus que valeur de sondage et peuvent apporter des éléments de réflexion aux autorités chargées de la définition et de la mise en oeuvre des politiques relatives à l'hébergement et au logement.

L'une des principales difficultés résulte de la diversité des acteurs notamment publics :

- Villes, responsables de SCHS, des services d'urbanisme et de logement.
- Départements, responsables du service social et notamment des mesures d'accompagnement
- Services de l'Etat en charge des politiques du logement, d'hébergement, de santé, de la coordination de l'élaboration du PDALPD
- CAF chargées de l'AL qui ont mis en place des cellules dédiées au suivi des problèmes de non-décence.

Une forte coordination est donc indispensable pour apporter des réponses adaptées aux problèmes de logement des personnes en difficulté si l'on ne veut pas voir se multiplier les recours DALO.

ESPACE SOLIDARITÉ HABITAT

*Monsieur Eric CONSTANTIN
Permanent Fondation Abbé Pierre
Responsable de l'Espace Solidarité-Habitat*

L'Espace Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation Abbé Pierre est un lieu d'accès aux droits pour le public mal logé de la région parisienne qui a ouvert en Septembre 2000. Sa mission est d'accueillir, conseiller, accompagner les personnes en situation de mal-logement en Ile de France

L'ESH, c'est :

10 permanents salariés et 25 bénévoles.

Un partenaire juridique : la Confédération Générale du Logement

Un réseau d'avocats : 28 avocats signataires d'une charte d'engagement

Avec un financement (en 2008) assuré à 76% par les Donateurs de la Fondation Abbé Pierre

Au cours de l'année 2009, l'ESH a eu à conseiller ou à suivre 3237 ménages

Le travailleur social est la principale source d'orientation des ménages

Les ménages conseillés logent à 70% dans le parc privé, vivent à 86% sur Paris, 40% sont des personnes isolées.

Dans 60% des cas ces ménages sont confrontés le plus souvent à une difficulté de maintien.

Aujourd'hui **nos conseils, notre accompagnement et expertise** porte sur :

La prévention des expulsions locatives

L'accès aux droits des occupants en logement indigne

La défense des résidents en hôtels meublés

L'accès au Droit au logement

La lutte contre les discriminations liés au logement.

Les raisons du choix de ces thématiques

Forte demande de la part du public

Constat de la difficulté d'accéder à ses droits

55 % de personnes assignés pour impayés ne sont ni présents ni représentés à l'audience

5 % seulement des saisines de la Halde concernent des discriminations au logement

Des dispositions législatives récentes à mettre en œuvre ou Flou juridique

Exemple depuis le 1er janvier 2008 avec la loi DALO

Notre méthode d'intervention

Ne pas se substituer aux structures existantes ou au service de droit commun mais bien de leur venir en complémentarité voir de les appuyer dans leur mission d'aide au public

Nous soutenons les travailleurs sociaux et des associations dans leur accompagnement des ménages : formations, guide ou lettre type distribuées, conseils par téléphone...

Autres principes sur lesquels nous fondons notre intervention, c'est naturellement de proposer et mettre en œuvre une stratégie de résolution de la situation en accord avec le ménage pour répondre avant tout à sa demande individuelle mais dans l'idée que la réponse apportée puisse ensuite servir le plus grand nombre :

C'est pour cela que nous diffusons les décisions de justice, ou que nous participons à différentes instances (commission médiation DALO, rencontres avec les service contentieux des bailleurs...)

La Permanence de Prévention des Expulsions (PPE)

Il est inscrit dans la Charte départementale de prévention des expulsions du département de Paris que l'ESH s'engage avec ses partenaires (CGL et Droits d'urgence) à créer une permanence juridique.

En 2001, cette Permanence de Prévention des Expulsions (PPE) se tenait dans les locaux des MJD ou PAD à destination seulement des publics de 3 arrondissements parisiens. Les permanences ont progressivement été ouvertes à l'ensemble des parisiens et depuis 1 an se tiennent au sein de l'ESH.

Les coordonnées de l'ESH sont transmises aux ménages assignés par le Préfet de Paris. Sur les 5188 signalements qui ont été adressés par la Préfecture de Paris sur les 20 arrondissements, nous en avons conseillé près de 10%.

Le réseau d'avocats

Le droit au logement a évolué grâce notamment aux arguments avancés par les avocats et retenus par les juges dans les décisions.

Nous pensons que si un nombre conséquent d'avocats assène régulièrement les mêmes arguments et les mêmes logiques, nous aboutirons à une prise de conscience plus rapide et plus forte de la part des juges qui doivent devenir responsable de leurs décisions qu'ils aient en face d'eux un avocat, un locataire ou personne.

<i>Résultats des audiences devant le tribunal d'instance</i>	<i>En 2009</i>	<i>En 2008</i>
Obtention de délais de paiement et pas expulsion ordonnée	40%	45
Décisions ordonnant l'expulsion	30%	35
Incompétence du juge des référés, rejet de la demande du bailleur (pour irrecevabilité...), ou expertise ordonnée	20%	17
Désistement/radiation de l'audience	5%	2

281 décisions (avec constitution d'un impayé) ont été obtenues en 2008, 149 en 2009.

des pratiques « acquises »

- au fil des années, la proportion d'échéanciers en 23 mensualités plus une soldant la dette est devenue majoritaire ; cela permet notamment au FSL d'intervenir ;
- la date de l'échéancier fixée au 20 ou au 30 du mois, permettant au locataire d'avoir perçu ses ressources et effectué son paiement dans les temps ;

des pratiques à encourager

- le refus d'ordonner l'expulsion (lorsque la dette est très faible ou que le bailleur est à l'origine du conflit en n'ayant pas remis les quittances...), tout en accordant un échéancier sur la dette ;
- donner une ultime chance, après jugement, à la famille par l'envoi d'une mise en demeure de payer, en LRAR, accordant 15 jours pour respecter la décision, passé ce délai la clause résolutoire serait définitivement acquise.
Il existe déjà quelques décisions dans ce sens.

Naturellement, tout ce travail ne va pas sans quelques blocages

Difficulté pour obtenir l'Aide Juridictionnelle notamment dans la saisine du JEX qui rejette la demande sur un autre motif que les ressources :

Le BAJ de Paris a rendu 62 000 décisions en 2008 ; le délai moyen de traitement des dossiers est de 2 mois.

Le BAJ n'accorde pas l'AJ estimant que des délais avaient déjà été accordés par le tribunal d'instance alors que l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'Habitation prévoit que les délais pouvant être accordés par le juge sont « renouvelables »,

Aide FAP :

Recours auprès du BAJ en cas de refus
Rencontres à plusieurs reprises du BAJ pour signaler ces dysfonctionnements
Obtenir des décisions dans lesquelles le JEX rappelle également ce principe...

Difficulté de la prise en compte de l'état du logement

Problème des occupants qui veulent se faire justice eux mêmes parce que le logement n'était pas digne

Aide FAP : Appel à des bénévoles ingénieurs pour réaliser des comptes rendus non contradictoire mais comme premier élément de preuve pour demander une expertise ou renvoyer au fond

Rencontre avec les Services Techniques de l'Habitat (services d'hygiène)

Autorisation du concours de la force publique alors que la dette soldée ou aucune solution alternative et adaptée n'a été trouvée

En mars 2009, Christine Boutin a déclaré qu'il n'y aurait pas d'expulsion sans relogement ; plus de la moitié des ménages expulsés que nous avons suivi n'ont pas eu de solution au moment de leur expulsion en 2009 pour certains , ils avaient soldé leurs dettes mais n'avaient pas respecté l'échéancier.

Propositions pour améliorer la prévention des expulsions :

En attendant la mise en place de la Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions à Paris, instituer un moratoire sur les expulsions locatives des ménages en 2010 (tout en garantissant le dédommagement des propriétaires).

Quoi qu'il en soit, en matière de logement, la priorité doit être donnée à la construction de logements sociaux accessibles.

esh.fap@fondation-abbe-pierre.fr

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Nancy BOUCHE

Ancienne Présidente du Pôle Habitat Indigne du Ministère du Logement

En préalable de mon intervention, je voudrais faire quelques commentaires suite aux précédentes interventions sur le DALO, car ce n'est pas indifférent aux propos que je souhaite exposer.

Au-delà des effets de tribune, des situations de logement, effectivement très difficiles en Ile de France, (mais Paris n'est pas la France !) mais aussi dans cette région-ci, dans de très nombreux départements, il n'y a pas de réel problème de mise en œuvre du DALO. J'effectue un audit sur l'habitat indigne dans la région Midi-Pyrénées : dans 7 des 8 départements, outre le fait que les marchés sont détendus et que les gens se relogent assez facilement, les mécanismes de relogement liés aux Accords collectifs, PDALPD fonctionnent bien – et la commission de médiation DALO n'est pas réellement sollicitée. Il n'y a de question -réelle- qu'en Haute Garonne et à Toulouse, mais même là, l'effet accélérateur du DALO a joué à plein et les bailleurs sociaux ont joué le jeu, ce qui a fait baisser du tiers la liste des demandeurs de logement social ...

Au-delà des chiffres, l'effet DALO comme accélérateur des politiques publiques joue effectivement et c'est une très bonne nouvelle ...

Seconde observation : le relogement de la totalité des personnes mal logées n'est pas la panacée et on ne relogera pas 2 millions d'occupants de logements plus ou moins « décents ». Dans la majorité des cas, la remise en état des logements est techniquement, financièrement, économiquement et socialement possible - et souhaitable ... sauf à dédouaner, sans raison, des bailleurs de leurs obligations d'entretien et à alimenter un marché du « mauvais logement » déjà très présent et fort lucratif ...

C'est donc là que doivent s'articuler les politiques de lutte contre la non décence et l'habitat indigne. Reloger quand il n'y a pas d'autre solution ou que c'est la meilleure pour la famille, c'est indispensable (cas de suroccupation, handicap, âge ...) mais n'oublions jamais que le logement quitté doit faire l'objet de travaux, ou d'une interdiction définitive d'habiter, sauf à alimenter un tonneau des Danaïdes.

Définitions : le logement décent et l'habitat indigne

I- Le logement décent

Définition dans le contrat de louage : art 1719 du code civil et loi Bailleurs/locataires de juillet 1989

Article 1719

« Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° De délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant¹. »

¹ Disposition incluse par la loi MOLLE

Article 6 de la loi de juillet 1989

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. »

Pour être décent un logement doit respecter 3 types de caractéristiques précisées aux art 2, 3 et 4 du décret du 30 janvier 2002:

- ne pas exposer les occupants à des risques /santé/sécurité précisés à l'art 2
- être doté d'équipements sanitaires et de confort définis à l'art 3
- respecter une taille ou un volume habitable minimum

Art 2 : sécurité et salubrité

Le logement doit, notamment :

- assurer le clos et le couvert : bon état d'entretien et de solidité du gros œuvre du logement et de ses accès, protection contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau, bon état des menuiseries extérieures et de la couverture ;
- garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
- nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentant pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
- réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude conformes aux normes de sécurité et en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- ouvertures et ventilations des logements permettent le renouvellement de l'air;
- éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre des pièces principales.

Art 3 : éléments d'équipement et de confort

- une installation de chauffage, munie des dispositifs d'alimentation et d'évacuation, et adaptée aux caractéristiques du logement ;
- l'alimentation en eau potable à l'intérieur du logement (pression et un débit suffisants)
- installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes
- une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w-c, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle (baignoire ou douche) alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w-c extérieur au logement à condition que ce w-c soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
- un réseau électrique suffisant

Art 4 : surface et volume habitables :

Au moins une pièce principale d'une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à

20 mètres cubes. (déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R 111-2 du CCH)

Commentaires :

Une définition qui ne vise que le logement comme partie privative donnée à bail, même si l'article 2 du décret du 30 janvier vise les « accès » de différents éléments, mais au regard du logement.² ...

L'état des parties communes n'est pas visé, ce qui a pour conséquence juridique qu'un logement peut être décent dans un immeuble où les équipements collectifs sont défectueux ou dangereux (situation non théorique dans certaines copropriétés)

Cependant, l'état de certaines installations collectives, électriques, par exemple, peut avoir des conséquences sur les conditions de jouissance dans le logement³.

Rappel des mécanismes de la décence : articles 20, 20-1 de la loi « bailleurs-locataires » de 1989

- Ouverture de la compétence de la commission départementale de conciliation aux litiges portant sur la décence du logement, saisine par le bailleur ou le locataire ;
- Démarche du locataire pour demander au propriétaire la mise en état de décence du logement ;
- A défaut d'accord, ou de réponse du propriétaire, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis dans les conditions fixées à l'article 20. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.
- Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.
- Le juge peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement, la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux

Ces démarches ne portent pas atteinte à la validité du contrat en cours.

Quelle application ?

En pratique on ne peut que constater – et regretter- que la mise en œuvre de la décence du logement par voie d'action, notamment devant le juge d'instance, soit encore rare ...Elle l'est aussi devant les commissions de conciliation. Comme nous le savons bien, les personnes habitant dans des logements indécents, voire insalubres, se plaignent peu et se défendent mal, elles sont fragiles et vulnérables et ont peur de leur propriétaire ...

De ce fait, massivement, la jurisprudence est issue des demandes reconventionnelles dans le cadre d'une procédure d'expulsion.

² Aucune jurisprudence portée à notre connaissance sur ces questions.

On peut d'ailleurs se demander ce que signifie « le gros œuvre du logement » ...on est décent au 1^{er} étage d'un bâtiment et indécents au 2^{ème} du même si on est sous le toit qui fuit...

³ Un arrêt de jurisprudence en ce sens : CA Douai du 18 oct 2004

Décence et Allocations logement

Code de la sécurité sociale : conditions de versement de l'AL (articles L542-2 et L831-3)

L'allocation de logement n'est due, au titre de leur résidence principale, qu'aux personnes :

2°) habitant un logement répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à des conditions minima de peuplement

Elle ne peut être versée au bailleur en tiers-payant que si le logement est décent (L. 553-4 du CSS)

Observations :

La définition des caractéristiques de la décence renvoie quasi complètement au RSD, base juridique de la police sanitaire du maire. Ne sortent du RSD que les exigences de la décence tenant à la présence à minima d'un coin cuisine et d'une desserte en eau chaude ... En d'autres termes, et l'analyse de la jurisprudence le confirme, le contenu de la notion de décence (inscrite dans les rapports locatifs) et celui du RSD se superposent à 90%, ce qui doit permettre une complémentarité entre l'action judiciaire, les rapports locatifs et la police générale du maire.

L'appréciation de la décence : quels « sachants » ? Les services de l'Etat et des communes; les opérateurs et associations spécialisées ... Le juge d'instance n'est pas tenu à la production d'une expertise judiciaire (chère, longue et rare) et nombre de juges ont passé des accords avec des SCHS, des associations (Pact, notamment) ou des CAF.

Question : qu'est-ce qu'un logement ? on sait ce qu'est un logement décent, mais un local peut être aménagé en logement et n'être pas décent (petites pièces ou pièce inconfortable)

Définition a contrario : les locaux impropres par nature à l'habitation : art 1331-22 du CSP.

Cette notion de locaux impropres est reprise par l'art 1719 du code civil et sa jurisprudence permettra de circonscrire la notion, a contrario, de logement.

Apports de la jurisprudence sur la décence :

- Les loyers sont dus sauf exception pour inexécution dont l'interprétation Cass est stricte : Cass civ 3 du 12 fev 1992, rappel cass civ 3 du 8 dec 2009, sauf si inhabitable ou insalubrité avérée : CA Montpellier, Nimes ou Lyon ; et Cass du 28 avril 2009
- La décence du logement est d'ordre public (Cass 15 dec 2004 et Cass du 28 avril 2009)
- Toute clause mettant à la charge du locataire des travaux relevant de la décence est nulle : CA Paris du 26 juin 2008
- Tout louage aux fins d'habitation doit respecter la décence : CA de Riom 12 juin 2008 /bail rural et logement inclus dans un bail commercial / Cass civ 3 14 oct 2009
- Y compris pour les chambres louées dans un hôtel meublé à titre de résidence principale : CA Paris civ 14 du 17 sept 2008
- La délivrance d'un logement non décent est une contestation sérieuse/ mauvaise foi du bailleur : refus du référé aux fins de constatation de la clause résolutoire;

CA Montpellier 13 mars 2006, CA Bordeaux : 20 oct 2007, et CA Paris du 5 oct 2007

- Le contenu de la non décence (voir exemples cités dans la note de jurisprudence du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne)

Apports de la loi MOLLE du 25 mars 2009

- Transmission des jugements/arrêts relatifs à la non décence aux préfets (art 20-1 de la loi de 89): cf : alimenter l'observatoire nominatif et instituer un minimum de complémentarité entre action judiciaire et action administrative
- Possibilité pour les associations de défense des personnes défavorisées de représenter des personnes : art 24-1 de la loi de 89
- Caractère d'ordre public du bail d'un an pour les meublés : 632-3 du CCH
- Procédure de résiliation des baux en hôtel meublé : notification au préfet/ cf : vérifier qu'il n'y a pas des mesures de police affectant les lieux et dont la mise en œuvre ne peut passer par l'expulsion ;
- Renforcement de la protection des occupants de « locaux impropres » à l'habitation (hors arrêté) : ceci ne peut justifier l'expulsion : art 1719 du code civil :
« Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant. »

2- L'interdiction des divisions abusives : art L.111-6-1 du CCH

Sont interdites :

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division par appartements, d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés ... (sauf ORI)

- qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L. 1311-1 du code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L. 1334-5 du même code ;

Sanctions pénales : deux ans de prison et amende de 75 000€

Commentaires : cette disposition pénale pose le principe du respect des normes du neuf dès lors qu'un logement est issu d'une division ; si cette division provient d'une location, elle doit, de sus, respecter les caractéristiques du décret « décence » (coin cuisine, sanitaires, équipements de base).

Cette disposition permet de coupler le contrôle des divisions abusives et celui de la suroccupation, laquelle entre dans le champ de l'article L.1331-23 du CSP avec ses

conséquences de droit (relogement à la charge du « logeur » exemples de pavillons de 5 pièces ou d'appartements loués à 5 familles avec sanitaires communs et cuisine commune). Cette disposition permet explicitement le contrôle des colocations abusives : un contrat de bail par ménage et par pièce... lorsque celle-ci ne répond ni aux normes du L.111-6-1 ni à celles de la décence ; dans un tel cas, seul un contrat unique de location est légal.

3- L'habitat indigne : art 4 de la loi Besson : une définition qui renvoie aux polices de la salubrité, de l'insalubrité (CSP) et péril ou danger (CCH) et dont l'enjeu juridique est d'asseoir en droit le futur observatoire nominatif des logements indignes et non décents du PDALPD⁴.

« Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'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. »

C'est une définition qui renvoie aux mesures de police administratives relatives à la salubrité, à l'insalubrité, au plomb présent dans l'habitat, à la sécurité publique (péril, sécurité des équipements collectifs, sécurité incendie) ainsi, aussi, qu'à la police générale du maire, celle de la salubrité - fondée notamment sur le RSD - et de la sécurité – (art L.2212-2 du CGCT)

Les législations de police, dites spéciales, en matière de salubrité, d'insalubrité, de péril et de danger (CSP et CCH) : un droit des occupants très protecteur (sauf pour la législation relative aux équipements collectifs,)

Une définition des « occupants »⁵ et un début de jurisprudence (résidents d'hôtels meublés, occupants en cours d'expulsion...)

Toutes ces législations ont des effets de droit identiques, selon la gravité des désordres :

- Des travaux prescrits à réaliser dans un délai précisé ; avec ou sans interdiction temporaire d'habiter ; travaux et hébergement gratuit des occupants à la charge du propriétaire ;
- Si les travaux relèvent de la « reconstruction », interdiction définitive d'habiter : relogement définitif des occupants à la charge du propriétaire – ou du « logeur » ;
- En cas de défaillance des propriétaires ou logeurs, substitution de droit de la collectivité publique : travaux d'office, hébergement et relogement, à la charge financière du propriétaire (créance publique privilégiée)

Protection des occupants⁶ :

- Outre le droit à l'hébergement ou au relogement – qui sont des droits opposables tant au bailleur qu'au « logeur » que, en cas de défaillance de ceux-ci, à la commune et à l'Etat.
- Suspension des loyers jusqu'à levée des arrêtés et travaux faits ; les indemnités d'occupation sont concernées ;

⁴ Art 4 de la loi Besson ; instruction en cours au niveau central auprès de la CNIL

⁵ A l'art L.521-1 du CCH, confortée par l'art L.632-1 du CCH sur les meublés et précisée par la jurisprudence

⁶ Art L.521-1 et suivants du CCH auxquels renvoient toutes les polices administratives du code de la santé et du CCH.

- Suspension du bail et report de sa durée (illégalité des congés)
- Impossibilité d'expulser sauf offre conforme d'hébergement ou de relogement

Dont il résulte que dès lors qu'un arrêté d'insalubrité, de péril ou sur la sécurité des hôtels meublés est pris, on est hors du DALO, puisqu'en législation spécifique, laquelle a organisé toute la chaîne du relogementavec des protections très fortes des occupants.

Des dispositions pénales spécifiques et précises (au CSP et au CCH)

Apports de la loi MOLLE du 25 mars 2009

Une protection renforcée des occupants des hôtels meublés ...

Des dispositions pénales applicables aux manquements à la sécurité-incendie des hôtels meublés ;

Apports de la jurisprudence relatifs au droit des occupants de locaux sous mesures de police de l'insalubrité et de l'insécurité

- Les nouvelles dispositions législatives s'appliquent aux situations nées d'un arrêté d'insalubrité ou de péril antérieur aux textes législatifs nouveaux (suspension loyers ...baux) : plusieurs TI + CA Paris civ 6 sect C du 9 sept 2008 et Cass civ 3 du 4 mars 2009
- Les droits des occupants d'un logement sous arrêté d'insalubrité ou de péril (suspension du loyer, du bail droit à hébergement ou relogement) sont d'ordre public et ne peuvent donner lieu à transaction ou convention contraire (Cass civ 3 19 mars 2008)
- Les indemnités d'occupation sont assimilables à des loyers : CA Paris 20/1/2006 et 8/04/2008
- Suspension des loyers pour tous les logements d'un immeuble en copropriété même si l'arrêté ne concerne que les parties communes : CA Paris pôle 4/chambre 3 du 22 octobre 2009
- Mais pas sur les seuls bâtiments d'un immeuble en indivision frappés d'un arrêté de péril (Cass 19 mars 2008 et 11 mars 2009)
- Restitution des loyers indus ;
- Congé irrégulier lorsque le logement est sous arrêté de péril ou insalubrité (suspension du bail)
- (jurisprudences de TI mais encore rien en appel ...) et problème de la bonne foi
- Le locataire d'un logement insalubre ou en péril n'est pas tenu au respect du délai du congé (3 arrêts des CA de Metz, Rennes et Chambéry de 2005, 2006 et 2007)
- Si carence du logeur à héberger ses occupants, obligation pour le maire de s'y substituer : hôtel meublé à Pantin : CA Paris pôle 1/chambre 2 du 16 décembre 2009
- Hébergement correspondant aux besoins : obligation du bailleur : CA Paris 5 nov 2003 et CA Douai 17 mars 2005 ; et permettant retour des locataires (CA Paris 5 nov 2003)
- Et obligation de retour des locataires : CA Paris civ 6, 12 sept 2006
- Refus de relogement injustifié = expulsion : CA Paris 20 mars 2007
- Indemnité : droit à 3 mois de loyer même en cas de départ anticipé : CA Toulouse 18 avril 2006

4- Relations juridiques organisées entre les législations spécifiques des immeubles insalubres ou dangereux et le DALO - Apport de la loi MOLLE – instruction et relogement

CCH : VII art L.441-2-3 : instruction

Lorsque la commission de médiation est saisie 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 devra statuer au vu d'un rapport, et donc après visite, de la DDASS, du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) 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 doit être produit, pour expliciter la situation de droit ou de fait ou justifier le retard dans l'application de l'arrêté.

Lorsque, les locaux n'étant pas frappés d'une mesure de police, le rapport effectué par les services sanitaires ou l'opérateur mandaté 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, c'est à dire les préfets ou les maires, selon le cas, doivent instruire, sans délai, les procédures de police adéquates, en application, notamment, du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation, et ceci indépendamment de la décision de la commission de médiation.

Ce processus ne fait pas, non plus, obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation.

Ces nouvelles dispositions législatives ont pour objet de mettre fin aux dysfonctionnements constatés lors des recours fondés, sur le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux, en prévoyant :

- D'une part, une visite et un rapport systématique des locaux concernés par les services compétents, pour justifier que leur état technique est effectivement insalubre ou dangereux pour fonder la décision de la commission sur le caractère prioritaire du relogement ;
- D'autre part, d'assurer que les situations ainsi repérées soient effectivement suivies des mesure de police nécessaires (arrêté d'insalubrité, de péril, de police du maire fondé sur le RSD,...) afin d'obliger les propriétaires à faire les travaux qui s'imposent, et à éviter la réoccupation ou la relocation de ces locaux en l'état.

CCH : L.521-3-3 et L.441-2-3-4 : relogement

Afin de faciliter le relogement effectif, temporaire ou définitif, des occupants de locaux frappés d'une interdiction d'habiter par le préfet ou le maire, selon le cas, et d'éviter le passage devant la commission de médiation «DALO» (ainsi que de faire supporter au seul préfet la charge du relogement ou de l'hébergement), alors que ces autorités sont déjà tenues d'assurer ce relogement, temporaire ou définitif, les dispositions suivantes ont été introduites :

- le préfet, peut, dans tous les cas où il est tenu à une obligation de relogement à titre définitif ou temporaire, procéder à la désignation et le cas échéant, à l'attribution d'un logement, dans les mêmes conditions que dans le dispositif DALO (CCH : L.441-2-3). Les attributions sont prononcées en tenant compte des engagements des accords collectifs ;

- le maire bénéficie des mêmes prérogatives (désignation et, en cas de refus du bailleur social, attribution) lorsqu'il est tenu, suite à la défaillance du propriétaire, d'assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants des locaux frappés d'un arrêté de

péril, d'hôtels meublés frappés d'une interdiction d'habiter, ou encore de locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité dans les cas prévus à l'article L.521-3-2 du CCH. Ces attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il peut disposer sur le territoire de la commune.

Et pour en savoir plus : consultez le site internet

<http://www.habitatindigne.logement.gouv.fr>

Les notes de jurisprudence sont en ligne et actualisées, ainsi qu'un vade-mecum actualisé sur l'habitat indigne

RÔLE DE L'AVOCAT ET PROCÉDURE EN MATIÈRE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

*Intervention de Madame Aïda CHOUCK
Vice présidente chargée du Tribunal d'instance de Nogent s/ Marne*

Le juge d'instance et l'indécence du logement

Depuis le décret du 30 janvier 2002, si les procédures fondées sur l'indécence du logement se sont multipliées, c'est malheureusement très souvent à l'occasion d'impayés de loyer que le problème de l'indécence est posé par le biais d'une demande reconventionnelle aux fins d'obtenir des dommages et intérêts pour trouble de jouissance.

Rares encore sont les locataires qui souvent contraints de demeurer dans un habitat dégradé, vont tenter une procédure pour obtenir des travaux d'amélioration. C'est déjà donc en amont que les conseils fournis au locataire habitant dans un logement indécemment seront primordiaux afin que celui-ci puisse faire valoir ses droits.

L'objectif de cette intervention est d'indiquer, de manière synthétique, les exigences qui semblent communes aux différentes juridictions, et ce dans la limite évidente des variations qui existent entre les différents magistrats.

1) Nécessité de qualifier avec précision les demandes portant sur la décence du logement :

- distinguer l'obligation pour le bailleur de délivrer un logement décent des autres obligations auxquelles il est tenu :

- obligation de délivrer un logement en bon état d'usage et de réparations,
- obligation d'assurer la jouissance paisible du logement et de garantir le locataire des vices et des défauts de la chose louée,
- obligation d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes réparations nécessaires au maintien en état des locaux loués.

En effet, le régime particulier instauré pour lutter contre les logements indécents (caractère d'ordre public, suspension de l'allocation logement, saisine de la commission de conciliation, mise en conformité des locaux, article 20 et 20-1 de la loi du 6 juillet 1989) nécessite que les désordres affectant le logement correspondent bien aux exigences du décret du 30 janvier 2002.

* Or, le logement décent est d'abord un logement dont l'état satisfait à certaines conditions liées à la sécurité et à la santé physique des locataires (état d'entretien, humidité, infiltrations, ventilation, aération, risques divers).

S'agissant des désordres pouvant affecter le logement, c'est donc au regard des risques **d'atteintes à la sécurité et à la santé physique** des locataires que devront s'apprécier les désordres affectant un logement et les exigences du décret du 30 janvier 2002.

Il est ainsi essentiel de ne pas opérer une confusion entre des désordres et dysfonctionnements survenant dans le logement et ceux qui amèneraient à un constat d'indécence.

Ainsi :

- S'il s'agit de mettre en cause l'installation électrique, il ne suffit pas que cette dernière ne soit plus aux « normes » mais il faudra démontrer qu'il existe un risque pour la santé et la sécurité des occupants,
- un dégât des eaux survenu dans un appartement, même important, ne sera pas forcément considéré comme un signe d'indécence si une atteinte à la santé des occupants ne peut être caractérisée.

Dans de nombreux dossiers, sont invoqués des désordres affectant le logement sans que ne soit caractérisé le risque d'atteinte à la santé et à la sécurité des occupants. Ces procédures mal fondées peuvent aboutir au rejet des demandes des locataires, ainsi mal qualifiées.

* un logement décent est également un logement doté d'équipements et de confort nécessaires à l'habitation : chauffage, alimentation en eau, en électricité, en gaz, composition minimale du logement, cuisine, équipements sanitaires. Le constat de l'indécence du logement s'agissant de ces normes est plus facile à établir.

- distinguer l'indécence des autres notions qualifiant l'habitat indigne : péril, insalubrité, logement impropre à l'usage d'habitation

Tout logement frappé d'un arrêté de péril, insalubre et impropre à l'usage d'habitation est un logement indécet. (même si l'arrêté concerne les parties communes)

Ne pas oublier de rappeler aux juridictions les textes prévoyant la suspension du paiement des loyers lorsque l'immeuble est frappé d'un arrêté de péril.

2) le constat de l'indécence

Il peut résulter :

- de l'état des lieux d'entrée, le fait « d'accepter les lieux » en l'état n'étant pas opposable au locataire s'agissant de dispositions d'ordre public,
- d'un constat d'assurance ou d'un constat d'état des lieux faits par huissier (mettre l'original au dossier)
- de rapports faits par les autorités administratives (service de la ville, rapport de la CAF ...)
- rapports effectués par des associations (fondation Abbé Pierre à Paris, certaines ADIL...),
- tous supports : photographie etc.
- une expertise judiciaire sera nécessaire pour déterminer les causes et responsabilités dans les désordres,

Ces preuves peuvent être retenues mais nécessitent que le bailleur ait été mis à même d'en débattre contradictoirement sinon ces preuves risquent d'être rejetées ou de n'être considérées que comme des indices qui viendront justifier une demande d'expertise.

3) logement indécet et obligation au paiement du loyer

- en l'absence de demande judiciaire, l'obligation au paiement des loyers demeure

La jurisprudence reste très restrictive sur la possibilité pour le locataire de ne pas payer ses loyers en raison de l'exception tirée de l'indécence du logement.

En effet, l'exception d'inexécution ne peut être opposée au bailleur détenteur d'une créance certaine liquide et exigible, par le locataire dont la créance au titre de son préjudice de jouissance n'est qu'une créance incertaine.

Le preneur doit donc payer ses loyers sauf impossibilité totale de jouir des lieux ou saisir le tribunal aux fins d'être autorisé à consigner les loyers.

Il est vrai que la procédure de consignation des loyers nécessitant une assignation est compliquée et qu'il conviendrait de permettre une procédure plus souple par le biais peut être d'une déclaration au greffe.

- en présence de loyers impayés, la résiliation du bail sera le plus souvent prononcée :

En présence de loyers impayés, les tribunaux prononcent souvent la résiliation du bail malgré le caractère indécet du logement.

Toutefois,

* en référé, le caractère indécet du logement peut conduire le juge à rejeter la demande en présence d'une contestation sérieuse sur le fondement de la délivrance de mauvaise foi du commandement de payer visant la clause résolutoire,

* au fond, il est toujours possible de demander la suspension de la clause résolutoire assortie de délais de paiement ainsi que des dommages et intérêts pour trouble de jouissance, d'invoquer la délivrance de mauvaise foi du commandement de payer voire une mesure d'instruction.

S'il s'agit d'une demande tendant à voir prononcer la résiliation du bail, alors il pourra être conclu à son rejet en raison des manquements réciproques du bailleur et du locataire à leurs obligations.

4) les sanctions de l'indécence,

- la demande de travaux de mise en conformité assortie ou non d'une réduction ou d'une suspension du loyer, assortie d'une astreinte. Elle doit être effectuée par le locataire (lettre recommandée).

En cas d'impossibilité de réaliser les travaux, la demande de résiliation du bail par le bailleur ne semble pas possible. La nouvelle rédaction de l'article 1719 du code civil, vise les logements indécets ou ceux impropres à l'usage d'habitation (L 1331-2 du code de la santé publique).

Le locataire pourra obtenir des dommages et intérêts (mais la question de l'obtention de la réduction du loyer se pose dans la mesure où le législateur n'a pas souhaité que des locataires se maintiennent dans un logement indécemment même pour un faible loyer).

- l'octroi de dommages et intérêts

* **point de départ** : (les avis sont partagés) nécessité d'avoir mis en demeure le bailleur sauf s'il ne pouvait ignorer l'état du logement au moment de sa mise en location (absence de délivrance de certains équipements ...) ou à compter du moment où il a été informé de l'état du logement (notamment par une autorité administrative).

* **attention au chiffrage** :

= déterminer avec précision le préjudice subi notamment au regard des désordres par rapport à la surface globale du logement, des inconvénients concrets subis par les locataires, justifier précisément l'impact sur la santé des occupants (notamment au regard des problèmes liés à l'humidité).

- **le relogement ne peut être exigé** (le coût d'un relogement éventuel se traduira par une demande de dommages et intérêts pour le coût du relogement durant les travaux).

- **la décision doit être transmise au préfet** (loi du 25 mars 2009)

ANNEXE 1 : JURISPRUDENCES

- **La décence du logement**
- **Logement insalubre ou en péril**
- **Décisions DALO rendues par le TA Paris**

La décence du logement

Depuis 2002, une assez abondante jurisprudence s'est développée sur la qualification de la « décence » du logement et ses effets de droit.

Cette jurisprudence est largement issue des demandes de résiliation des baux par les propriétaires suite à l'interruption du paiement du loyer par le locataire et, plus rarement, à la suite d'une saisine du juge par le locataire d'un logement non décent.

En effet, confirmant les constats réalisés par les magistrats, encore trop peu d'affaires semblent introduites par les locataires en raison de la non-décence du logement ; le plus souvent, les locataires tentent de se faire justice eux-mêmes en interrompant le paiement des loyers. ...

La jurisprudence disponible permet de répondre à de très nombreuses questions posées par cette notion de « logement décent ».

I - Face à la non-décence de son logement, le locataire répond encore trop souvent par la suspension du paiement des loyers et les jugements leur sont rarement favorables, car les tribunaux s'appuient sur une position très ferme de la Cour de Cassation.

Le locataire est tenu de payer son loyer aux termes convenus, il ne peut se prévaloir de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers échus (*Cass. Civ. 3 : 12/2/1992*).

Position récemment rappelée par la cour de cassation (*Cass civ 3 : 8 /12/2009 – pourvoi N° 08-20017*)

« Attendu qu'en constatant que l'absence de chauffage et d'accès normal, invoquée par M. X..., était contestée par la SCI ...et qu'aucun accord de cette dernière ni aucune décision de justice ne dispensait le locataire du règlement du loyer et des charges, la cour d'appel, qui en a déduit que le preneur ne pouvait se prévaloir de l'exception d'inexécution de ses obligations par la bailleuse pour dénier l'acquisition de la clause résolutoire et qui a relevé que le solde des loyers n'avait pas été acquitté dans le délai du commandement, a, sans commettre un déni de justice, légalement justifié sa décision »

Position identique de la cour d'appel de Douai en ces termes : *"que si des dommages et intérêts peuvent être alloués au preneur en réparation du trouble de jouissance résultant du manquement du bailleur à son obligation de délivrer un logement décent et en bon état de réparation, en revanche le preneur ne saurait invoquer l'exception d'inexécution du bailleur dans son obligation de délivrance pour être exonéré de son obligation de paiement du loyer en l'absence d'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, le paiement du loyer étant fondé sur la mise à disposition du logement et non sur sa jouissance"* (*CA Douai 3/6/2004*)

Dans le même sens, cour d'appel de Toulouse : *« le locataire qui a joui de l'appartement loué jusqu'à son départ volontaire n'est pas fondé, pour justifier un défaut de paiement des loyers, à invoquer une exception d'inexécution à l'encontre de son bailleur dès lors qu'il ne justifie pas s'être trouvé dans l'impossibilité totale d'occuper les lieux. Le défaut de paiement des loyers caractérisé constitue une faute suffisamment grave pour prononcer la résiliation du bail »* (*CA Toulouse 15/11/2005*).

Aucune compensation n'est possible entre une créance éventuelle de travaux et une dette de loyers, sauf autorisation du bailleur ou du juge (la compensation suppose deux dettes de même nature ; or la dette de travaux n'est ni certaine, ni liquide).

L'exception d'inexécution est cependant admise dans un cas et l'acceptation par le juge semble être moins restrictive au vu de jurisprudences récentes. Le principe : lorsque du fait des manquements du bailleur à son obligation d'entretien, le locataire se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués ; ou lorsque ces lieux sont qualifiés par le juge d'inhabitables.

Ainsi, elle a été admise lorsque :

- le logement est "insalubre" en raison d'une humidité importante qui a conduit le locataire à quitter le logement (*CA Nîmes/ Ch2 : 3/5/2001; CA Montpellier : 14/6./1999*).
- le logement est rendu inhabitable pendant la période hivernale en raison de l'absence de chauffage (*Référé TI Nîmes : 9/2/2004*)
- la maison est effectivement inhabitable, selon le rapport d'expertise (habitation très humide et vétuste, installation électrique extrêmement dangereuse, risque d'incendie et d'électrocution, insuffisance de chauffage ...) *et le locataire était bien fondé à opposer l'exception pour inexécution* (confirmation du jugement du TI, CA de Lyon 5/12/2006)
- état de quasi taudis, même si l'état est dû à l'entretien et à la saleté du fait de l'occupante (CA de Rouen/Chambre des appels prioritaires/ 4/9/ 2007) : la locataire est néanmoins dispensée de payer le loyer jusqu'à complète exécution des travaux de mise aux normes du logement, les travaux ne pouvant être entrepris avant le nettoyage et la désinfection du logement.

A Paris, plusieurs affaires récentes illustrent des cas où le tribunal d'instance a admis l'exception d'inexécution :

- l'occupation dans un hôtel meublé particulièrement vétuste et dangereux a été requalifiée en bail de la loi de 1989, les congés donnés ont été déclarés irréguliers, et, compte tenu de l'état des lieux, il a été jugé qu'il n'y avait pas lieu de payer de loyers, alors que ceux-ci n'avaient pas été réglés par les occupants (*TI du 19° : 3/01/2006*)
- en raison de l'absence de sanitaires qui rendait impossible l'utilisation des lieux loués, le locataire a été autorisé à suspendre le paiement du loyer jusqu'à exécution des travaux (*TI du 10° référé 5/04/ 06*)
- en l'état du logement qui avait fait l'objet de plusieurs injonctions de faire des travaux de la mairie de Paris (service technique de l'habitat/ STH) restés sans effet, ce qui a justifié le remboursement de 2 ans de loyers courant depuis l'intervention du STH au titre de l'exception pour inexécution (pour un total de 13 536 €), la demande de résiliation du bail aux torts du bailleur, ainsi que 3000 € de dommages et intérêts pour risque d'atteinte à la santé d'un enfant (présence de plomb accessible : *Paris TI 18° arrdt, 2/08/2007*)

Les cours d'appel sont souvent plus restrictives que les tribunaux d'instance pour admettre la clause d'inexécution ; ainsi la Cour d'appel de Paris (*civ 6/ B/ arrêt du 12/07/ 2007*) bien qu'ayant reconnu le caractère inhabitable d'un logement ainsi que la mauvaise foi du bailleur, a opéré une compensation entre les loyers dus et l'octroi de dommages et intérêts et fixé une

indemnité d'occupation d'un faible montant, mais a néanmoins confirmé l'expulsion prononcée.

Cependant, dans une affaire très récente, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi d'une bailleuse contre le jugement du juge de proximité l'ayant condamnée à rembourser la caution versée par le locataire d'un quasi-taudis, alors que celui-ci avait cessé de régler ses loyers, compte tenu de l'état du logement : « *ayant relevé que l'état des lieux initial, les photographies, le rapport d'expertise et les attestations produits aux débats révélaient que l'immeuble donné en location se trouvait dans un état de délabrement avéré, qu'il était insalubre et impropre à sa destination, le juge de proximité... en a exactement déduit que la bailleuse, tenue de délivrer un logement décent, n'avait pas respecté cette obligation découlant du contrat et que, ne pouvant prétendre au paiement d'un loyer qui ne serait pas causé ni opposer au locataire une compensation, sa créance n'étant ni certaine, ni liquide ni exigible, Mme X... était tenue de restituer le dépôt de garantie* »

La Cour a, de plus, rappelé que le bailleur était tenu de délivrer un logement décent et « *le fait que le preneur ait accepté le logement en l'état ne déchargeait pas le bailleur de son obligation de délivrance* » (Cass civ 3 : 28/04/2009)

Hormis cette dérogation⁷, le bailleur obtient fort logiquement la résiliation du bail pour impayés de loyers, même si, en défense, le locataire tente de justifier la suspension des loyers par la non décence du logement.

Ainsi, la Cour d'appel de Dijon a admis la validité d'un commandement de payer pour défaut de payer une majoration de loyer prévue au contrat en contrepartie de travaux réalisés par le bailleur. En défense, le locataire arguait du fait que les travaux n'avaient pas été réalisés conformément aux règles de l'art et que le logement n'était pas décent car l'électricité n'était pas conforme aux normes mais ne justifiait pas avoir réalisé la procédure prévue par la loi (*loi du 6/7/1989 : art. 20 / demande préalable de la mise en conformité au bailleur et saisine du juge afin qu'il détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution*) (CA Dijon 13/2/2004).

La Cour d'appel de Paris a confirmé la résiliation du bail prononcée par le juge d'instance, du fait de l'abstention du locataire à payer les loyers et charges pendant trois ans. Compte tenu du mauvais état du logement et des manquements du bailleur à ses obligations, la cour a cependant accordé au locataire des dommages et intérêts. En l'espèce, le logement présentait les caractéristiques suivantes : présence d'étais au sous-sol et au rez-de-chaussée, murs gorgés d'humidité, installation sanitaire non conforme aux normes, absence de moyens de ventilation et de chauffage permanents. Cette affaire est curieuse, car alors que le logement était frappé d'un arrêté de péril ordinaire, puis d'un arrêté de péril imminent, la suspension du loyer à compter de la notification de l'arrêté de péril ne semble pas avoir été explicitement plaidée (CA Paris 14/10/2004).

La Cour d'appel de Douai a également considéré, dans une affaire où le bail du locataire a été résilié pour non paiement des loyers et celui-ci condamné à régler une indemnité d'occupation, que, cependant, il était bien fondé à demander réparation du trouble de jouissance subi en raison des désordres affectant le logement loué. Ce logement a été qualifié "de non décent et d'insalubre" par l'expert judiciaire, tant au regard de la sécurité physique et de la santé du locataire que des éléments d'équipement et de confort, avec un coefficient

⁷ Et bien évidemment lorsque le logement fait l'objet d'une mesure de police

d'insalubrité de 0,63. ... Au vu de ces éléments, le préjudice doit être fixé à 50 pour cent du montant du loyer, soit pour 43 mois d'occupation, 7221 € à titre de dommages et intérêts (*CA Douai 5/1/ 2006*).

La Cour d'appel de Paris a également reconnu le caractère évidemment non décent d'un logement, attesté par le bureau d'hygiène de la ville de Meaux et sur le fondement du RSD (infiltrations d'eau, toiture en mauvais état, infiltrations par la façade, fenêtres inopérantes, désordres des parties communes ...) mais non un caractère inhabitable (confirmation de l'expulsion pour impayés de loyers, mais dommages et intérêts) (*CA Paris civ 6, 19/06/2007*).

La Cour d'appel de Montpellier s'est prononcée dans le même sens (résiliation du bail suite à une dette locative), mais sans dommages et intérêts au bénéfice du locataire. Les éléments fournis pour fonder sa contestation de la décence du logement n'étaient pas probants et le locataire ne justifiait d'aucune démarche vis-à-vis de son bailleur. La visite effectuée par le service d'hygiène de la ville n'était pas susceptible de caractériser la non décence du bien loué ou d'un risque manifeste (*CA Montpellier : 4/3/2003*; dans le même sens : *CA Paris : 13/5/2004*).

La Cour d'appel d'Orléans (arrêt du 26/05/2008) a de même jugé que suite à expertise, le logement ne répondait pas aux caractéristiques de décence (évacuation des toilettes déficiente, mur extérieur humide, garde-corps d'une hauteur insuffisante, ventilations non conformes...), mais que ces désordres n'entraînaient pas de privation de jouissance, mais un simple inconfort.

Enfin, bien que la délivrance d'un logement décent soit d'ordre public, la Cour de Cassation a ainsi confirmé l'arrêt de la Cour d'appel prononçant la résiliation du bail dans une espèce où la locataire avait cessé de payer son loyer du fait de la non réalisation des travaux auxquels son bailleur s'était engagé, faute de l'avoir mis en demeure : « *Attendu qu'ayant relevé que, si les parties étaient convenues aux termes du contrat de bail que le logement loué correspondait pour partie aux critères de décence posés par le décret du 30 janvier 2002 et que la bailleuse s'obligeait à mettre le logement en conformité avec la législation en vigueur dans les meilleurs délais, le locataire, qui a bénéficié d'une réfaction de loyer par avenant du 15 décembre 2003, ne justifiait pas avoir mis cette dernière en demeure de remédier aux désordres qu'il dénonçait, la cour d'appel, sans inverser la charge de la preuve, a souverainement retenu que le locataire n'établissait pas que la bailleuse avait manqué à l'obligation de délivrance et qu'en conséquence sa demande d'une réfaction du loyer était mal fondée ;* »

« *Attendu qu'ayant, en l'absence d'un manquement de la bailleuse à l'obligation de délivrance, relevé que le défaut de paiement des loyers était suffisamment grave pour justifier la résiliation du bail, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur le bien-fondé d'une exception d'inexécution que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef ;* »

Quelles réponses apportées à la mise en jeu de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyer lorsque le logement ne répond pas aux normes « décence » ?

De très nombreux jugements de tribunaux d'instance retiennent le motif qu'il y a **contestation sérieuse** sur l'état du logement, visiblement non décent, pour dire qu'il n'y a pas lieu à référé et renvoient au fond (*TI Montmorency : 25/03/2005*; *TI de Paris 19° : 5/01/2006*; *TI de Paris*

20° : 13/12/2005; TI de Paris 20° : 29/09/2004; TI de Paris 18° : 1/07/2004; TI de Paris XVII : 9/5/2008, CA de Paris 5/10/2007).

- La mauvaise foi du bailleur

Le juge conserve toujours la possibilité, de refuser de constater la résiliation du bail en raison de la mauvaise foi du bailleur. Cette analyse est fondée sur le code civil (art.1134).

Par analogie avec d'autres situations où le bailleur a été reconnu de mauvaise foi pour des raisons autres et ce motif pourrait être plus largement retenu. Ainsi :

- le bailleur qui s'est abstenu délibérément de délivrer les quittances correspondant à l'apurement définitif de chaque terme de loyer, occasionnant ainsi directement les retards de paiement de locataires, privés de la possibilité de récupérer des allocations logement (*Cass. Civ 3, 17/07/ 1992 ; CA Lyon, 6e ch., 2/02/ 1994*)

- le bailleur qui délivre un commandement dans les conditions suivantes :

. délivrance au mois de juillet, une telle date rendant impossible l'intervention du fonds d'aide aux impayés dans le délai de deux mois, compte tenu de la période des congés légaux. (*CA Nancy/ ch 2, 17/06/1996, CA Lyon, ch 6., 2/02/ 1994*)

. délivrance d'un commandement de payer portant sur des arriérés de loyer résultant du fait même de la bailleuse qui n'avait pas appelé auprès des locataires, mois après mois, le paiement des loyers pour le montant auquel elle pouvait prétendre et alors que ces arriérés concernent pour partie d'entre eux, une période atteinte par la prescription de l'article 2277 du Code civil (*CA Paris civ 6/ C, 12/02/ 2002*).

. délivrance d'un commandement de payer, signifié pendant la période de vacances, pour des sommes très supérieures à celles dues, qui ne dépassaient pas un trimestre de loyer et alors que le preneur était présent dans les lieux depuis plusieurs décennies, ne peut être considéré comme délivré de bonne foi et doit être déclaré nul (*CA Paris, civ 6/ sect. B, 19/10/ 2000*).

- La délivrance d'un logement non décent est une contestation sérieuse

A ce jour, plusieurs tribunaux ont effectivement retenu la mauvaise foi du bailleur en raison de la délivrance d'un logement non décent, et l'on dispose aujourd'hui de plusieurs jugements ou arrêts pour l'illustrer.

Ainsi, un arrêt de la Cour d'appel de Montpellier (13/03/2006) a cassé une ordonnance de référé du tribunal d'instance de Perpignan qui avait reçu la clause résolutoire du contrat de bail et prononcé l'expulsion du locataire, alors qu'un rapport de la DDASS démontrait le mauvais état du logement. La Cour rappelle : « *Lorsque par sa carence dans l'entretien de l'immeuble, le bailleur n'est pas étranger à l'état de délabrement du bien loué, il ne peut invoquer de bonne foi la clause résolutoire insérée dans le bail pour non paiement des loyers.* Dans cette affaire, le locataire avait produit un rapport technique et une lettre de la DDASS montrant que le logement ne remplissait pas les conditions de décence exigées et justifiait une procédure d'insalubrité. La Cour a donc jugé que « *En l'état du rapport susvisé et des conclusions de la DDASS, il apparaît qu'une contestation sérieuse née de l'inexécution par le bailleur de ses obligations s'oppose à la mise en œuvre de la clause résolutoire et entraîne l'incompétence du juge des référés pour en constater l'application* ».

Dans le même sens, un arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux du 20/10/2007 a reçu la défense du locataire, dont la clause de résiliation du bail avait été constatée en première instance par le tribunal d'instance sur assignation en référé du bailleur, en précisant que « *les dispositions*

de la loi de 1989 permettant de constater le jeu de la clause résolutoire ne font pas obstacle aux dispositions de l'article 808 du NCPC aux termes duquel le juge des référés peut ordonner en référé toutes mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse » En l'espèce, la Cour constate l'existence d'une contestation sérieuse portant sur l'état rudimentaire du logement, dont l'équipement ne répond pas aux clauses du bail (suppression d'une entrée et du chauffage collectif) et en conséquence à sa non décence, que le bailleur n'a pas rempli ses obligations ; par conséquent, il existe une contestation sérieuse faisant obstacle à la compétence du juge des référés pour statuer sur l'acquisition de la clause résolutoire.

La Cour d'appel de Paris (*Civ 14 - B -arrêt du 5/10/2007*) a annulé l'ordonnance du tribunal d'instance du 5^{ème} arrdt de Paris qui avait accepté, en référé, l'acquisition de la clause résolutoire, au motif de ce qu'il y avait une contestation sérieuse sur l'état de décence du logement de la locataire, appelante, et qu'il n'y avait pas lieu à référé. La locataire avait produit aux débats un constat d'un architecte mandaté par Espace-Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre, qui « *établi non contradictoirement ne suffit pas à établir la carence du bailleur dans leur obligation de délivrer un logement décent,constitue pour le moins, un commencement de preuve du caractère sérieux des griefs formulés* » « *qu'il s'avère dans ces conditions que l'exigibilité des sommes visées dans le commandement de payer... se heurte à des contestations sérieuses ...* » « *qu'ainsi les manquements allégués de part et d'autre relèvent d'un débat de fond* ». Dans cette affaire la Cour avait aussi émis des doutes quant à la réalité du caractère meublé⁸ du bail, en l'absence d'inventaire du mobilier garnissant le local, permettant de l'exclure du champs de la loi de 1989.

Enfin, et toujours dans le même sens, la Cour d'appel de Bordeaux (*Civ 1 section A arrêt du 22/01/2008*) déboute de sa demande de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire formée en référé le bailleur car il existe une contestation sérieuse sur l'exécution de son obligation de délivrer un logement en bon état de d'usage, celui-ci ne justifiant pas de la réalisation de travaux pour la remise en état du logement permettant un usage normal à titre d'habitation, même si le défaut de paiement du loyer est établi. L'appartement loué a fait l'objet de plusieurs sinistres, ces derniers s'étant manifestés par des débordements de la cuvette des toilettes du conduit des eaux usées de l'immeuble et ayant conduit à inonder l'appartement de déjections.

II- Des précisions sont apportées par la jurisprudence au champ d'application de la décence d'un logement : les baux ruraux, les locaux à usage d'habitation inclus dans un bail commercial et les « hôtels meublés »

Parmi les questions soulevées, figure celle du champ d'application : celui-ci est défini par les articles 2 et 6 de la loi du 29/7/1989. Mais l'obligation de délivrer un logement décent figure aussi à l'art 1719 du code civil.

Or certains baux ne sont pas compris dans le champ de la loi de 1989 : c'est le ***cas de baux ruraux*** incluant un logement.

A la question de savoir si ce logement devait respecter les caractéristiques de la décence, le tribunal d'instance du Puy en Velay a répondu positivement, sur le fondement de l'art 1719

⁸ On peut également noter que le caractère meublé du bail fait l'objet de très nombreuses contestations et que nombre de tribunaux n'hésitent pas à requalifier les baux en baux soumis à la loi de 1989 (*ex TI de Paris 13° jugement du 13/08/2007 ; TI de Paris XIX : 10.6.2008et, surtout CA de Paris Civ 6, sect B : 19.6.2008*)

du code civil (*TI du Puy / tribunal paritaire des baux ruraux* : 12/10/2007 puis 3/04/2009) sachant que la présidente du TI avait demandé une expertise à la CAF du Puy sur le fondement des pouvoirs propres de celle-ci en application de l'art L.542-2 du code de la sécurité sociale « *Il (cet article) dispose que l'allocation logement ne peut être versée pour un logement indécent. De ce fait, la Caisse d'allocations Familiales dispose d'un pouvoir d'investigation d'office ou sur demande pour établir un diagnostic des logements pour lesquels l'allocation logement est attribuée, qu'elle effectue avec l'aide d'un technicien du CAL-PACT* » qui avait conclu à la non décence du logement, Saisie par le propriétaire foncier qui demandait la résiliation du bail rural et l'expulsion de l'exploitant, la Cour d'appel de RIOM, a confirmé le jugement en ces termes : « *Attendu que c'est tout aussi exactement que les premiers juges ont rappelé que les dispositions sur le logement décent, résultant de l'art 1719, 1° du code civil, et donc de son décret d'application du 30 janvier 2002, s'appliquaient au logement donné dans le cadre d'un bail rural* » (*CA Riom civ 1: 12/06/2008*)

Un propriétaire des murs d'une boulangerie dont **le bail commercial** précisait que les locaux loués comportaient des pièces à usage d'habitation contestait cette qualité à ces locaux ainsi que le fait que le preneur y eut sa résidence principale et que dès lors la décence n'était point exigible, la Cour de cassation refuse le pourvoi, confirme l'arrêt de la Cour d'appel en ces termes :

« *Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que suivant contrat du 1er septembre 1989, la SCI avait donné à bail commercial à M. X... des locaux comprenant, au rez-de-chaussée, une pièce à usage de magasin, une cuisine et deux chambres et à la suite, séparés par une cour, une farinière et un fournil, et, au deuxième étage, trois pièces, une cuisine et un WC, et ayant constaté, par motifs propres, que M. X... avait son habitation principale dans une partie des lieux loués, la cour d'appel... en a exactement déduit que le bailleur était tenu de se conformer aux exigences de la loi relatives au logement décent délivré au locataire* » (*Cass civ 3 14/10/2009*).

Si les articles 2 et 6 de la loi de 1989 prévoient explicitement que les locations meublées (en résidence principale) doivent répondre aux caractéristiques de la décence, la question de la soumission **des locations en « hôtel meublé »** se pose et la réponse ne va pas de soi.

Si, à priori, un hôtel, même qualifié de « meublé » n'est pas un immeuble de logements, mais un établissement commercial dont les occupants sont d'abord des clients, il n'est pas tenu aux normes de la décence.

Cependant, on peut répondre que les résidents bénéficient d'un bail d'un an en application de l'art L.632-1 du CCH, dont l'art L.632-3 précise qu'il est d'ordre public⁹ et ce bail doit donc respecter la décence. Partant de cela, des juges d'instance appliquent le droit à un logement décent à ces cas : en ce sens, un jugement particulièrement explicite du *TI de Paris XX° arrdt* (29/02/2008, jugement confirmé par la Cour d'appel de Paris (*CA Paris civ. 14 : 17/09/2008*) qui a explicitement considéré que les caractéristiques de la décence s'appliquaient aux chambres d'hôtel meublé, après avoir vérifié que les résidents y étaient bien résidents à titre principal.

⁹ précision apportée par la loi « MOLLE » du 25/03/2009).

On peut remarquer que l'exigence du respect de la décence par un hôtelier qui accueille des clients comme résidents à titre principal aboutit à faire dépendre des éléments physiques, tels que la dimension des chambres et leurs équipements du statut de l'occupant (lequel peut changer de chambre ...).

III - Des précisions sont apportées par la jurisprudence à la définition de la décence d'un logement

Les caractéristiques permettant de considérer un logement comme décent sont définies par décret (*décret du 30/1/2002*). Elles concernent principalement l'état du logement, ses éléments d'équipements.

2-1-Une clarification des caractéristiques des éléments d'équipement

Le logement doit comporter un certain nombre d'éléments d'équipement et de confort.

Quelle est la nature de l'équipement de chauffage ?

Pour que le logement puisse être qualifié de décent, il doit comporter une installation permettant un chauffage normal, munie de dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion (*décret du 30/1/2002 : art. 3*).

L'existence d'une cheminée dans le salon, d'un convecteur dans la salle d'eau et d'un poêle à bois et charbon dans la cuisine ne permet pas d'assurer un chauffage normal. En conséquence, le bailleur devra procéder à une nouvelle installation de chauffage. Dans cette affaire, les preneurs avaient pourtant une parfaite connaissance des lieux loués, dont ils ont été propriétaires jusqu'à la vente de l'immeuble aux enchères publiques (*CA Nîmes : 29.1.2004*).

L'installation de chauffage ne doit pas être dangereuse

De graves anomalies affectant *l'installation d'un chauffage au fuel* qui ont fait l'objet d'une mise en demeure du bailleur dont les termes de cette mise en demeure décrivaient "une situation intolérable" avec "risque important d'intoxication au monoxyde de carbone" mettant en danger la vie de la locataire et de ses quatre enfants, les contrôles négatifs d'émission de CO réalisés n'excluant pas tout risque d'intoxication sont contraires à la décence. (*CA Lyon 6/09/2005*)

Comment apporter la preuve de l'insuffisance du système de chauffage ?

Pour apporter la preuve que le logement n'est pas décent en raison de l'insuffisance du système de chauffage, il convient de prendre en considération tous les éléments d'équipement de chauffage mentionnés à l'état des lieux. Le procès verbal de l'huissier de justice qui ne retient que le poêle à bois pour faire la preuve d'une température insuffisante alors que le logement comporte des convecteurs électriques dans le séjour et dans les chambres ne fait pas la preuve de l'insuffisance du système de chauffage (*CA Dijon : 05/01/2006*).

Mais le fonctionnement de la chaudière et des radiateurs défectueux obligeant le locataire à recourir à un chauffage d'appoint est facteur de non décence (*CA Paris : 10/03/2005*) de même que la présence dans les locaux du deuxième étage d'un seul convecteur électrique pour alimenter la salle de bains, tandis que les autres pièces sont dépourvues de chauffage. (*CA Besançon 22/11/2005*)

En sens inverse, n'est pas insuffisante une installation de chauffage pour un logement, lorsque l'on peut demander le réglage de la chaudière, même collective, et même en l'absence de radiateurs dans la salle d'eau et la cuisine (*CA Bordeaux 6/04/2006*)

Le logement doit être pourvu d'une alimentation en eau courante

Le bailleur a l'obligation d'installer une alimentation en eau potable dans un logement, même lorsqu'il est régi par la loi de 1948 et est classé en catégorie IV (catégorie correspondant aux locaux ne présentant pas les conditions élémentaires d'habitabilité)

En l'espèce, le bien appartenait à une commune et était géré par un organisme HLM. Un bail avait été conclu pour une maison d'habitation en 1983, moyennant un loyer mensuel de 61.80 francs. En 1999, le voisin du locataire avait cessé d'alimenter une citerne qui permettait un approvisionnement en eau, ce qui a conduit le locataire à engager une action judiciaire aux fins d'obtenir le prolongement des canalisations d'eau jusqu'à sa propriété (*Cass. Civ.3 : 15/12/2004*).

Un complément d'information est apporté sur l'alimentation en eau par une réponse ministérielle. Elle indique que :

- le logement décent doit comporter une alimentation en eau potable (l'eau potable est celle qui peut être destinée à la consommation humaine) ;
- cette notion est différente de la notion d'eau courante qui correspond à une installation d'eau distribuée par un réseau public ou depuis un réservoir, un château d'eau.
- le logement ne sera considéré comme décent que si l'installation en eau potable assure, à l'intérieur du logement, la distribution avec une pression et un débit suffisant (*Rép.min. JO AN : 12/4/2005*).

Le logement doit être pourvu de sanitaires utilisables

L'accessibilité difficile et dangereuse d'un équipement peut être assimilée à son absence : ainsi la non décence du logement a été reconnue par la Cour d'appel de Douai, en raison de l'accès difficile et dangereux du local de douche (assimilée à une absence d'équipement sanitaire) (*CA Douai : 18/10/2004*).

De même la suppression de WC communs : un locataire parisien a assigné son nouveau bailleur suite à la suppression de WC communs à l'étage (dont l'utilisation était prévue au bail) aux fins, sous astreinte, soit de restituer l'usage de ces WC communs, soit d'installer des toilettes privatives dans son logement. Le *TI du 10^{ème} arrdt de Paris (référé 5/04/2006)* lui donne satisfaction.

Dans le même sens, la Cour d'appel de Lyon (21/03/2006) a confirmé la nécessité pour un bailleur de délivrer un logement décent comprenant des toilettes, confirmé la suspension du loyer, « seule mesure de nature à assurer une régularisation rapide de la situation » qui prendra fin à l'aménagement de toilettes, extérieures ou intérieures au logement, à la suite à la division et rachat de locaux ayant rendues inaccessibles les toilettes de l'entresol.

L'installation électrique doit être en bon état et utilisable...

Une installation électrique insuffisante, y compris dans les parties communes, peut être un élément de non décence, car dangereuse. La Cour d'appel de Douai relève « que si la distribution électrique a été refaite à neuf dans le logement de Mme F, l'insuffisance de l'installation électrique générale de l'immeuble fait qu'à la moindre surcharge de l'installation dans le logement, le disjoncteur se déclenche et que cette insuffisance peut être à l'origine d'incendie » (*CA Douai : 18/10/2004*).

L'installation électrique dangereuse et pas aux normes est fréquemment retenue par les juges comme élément de non décence : voir arrêts de la Cour d'appel de Toulouse du 11/04/2006 sur diagnostic Consuel, de la Cour d'appel d'Agen du 20/02/2006.

Une installation électrique défectueuse et la présence de plomb accessible permettent de considérer un logement comme non décent : ainsi en a jugé la Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 22/05/2007 : « *Considérant que l'insuffisance de l'installation électrique relevée par [l'expert] sans justification par les appelants d'une mise en conformité par un professionnel compétent, comme la présence de revêtements à base de plomb en concentration supérieure au seuil réglementaire avec dégradations ponctuelles établissent que M n'ont pas délivré à N un logement décent ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ce dont il est résulté pour la locataire un trouble de jouissance incluant son préjudice moral qui sera justement estimé à la somme de 3600 € correspondant au loyer couru pendant la durée du bail entre décembre 2003 et juillet 2004 inclus* ».

N'est pas décent un logement faisant apparaître un défaut d'installation d'éléments d'équipement assurant un chauffage normal, un défaut de respect des normes d'isolation, un défaut de conformité de l'installation électrique mettant en danger le locataire avec risque d'électrocution (CA d'Angers : 9/10/2007)

De nombreux désordres affectant le clos et le couvert en raison de la vétusté des lieux et d'un défaut d'entretien, danger des installations

Même si le rapport DDASS ne conclut pas à l'insalubrité du logement, les désordres dont il fait état (absence de dispositif de ventilation, infiltrations, isolation thermique insuffisantes, menuiseries extérieures dégradées) mettant en cause les conditions de vie de la locataire, ont permis au tribunal d'instance de Vienne, statuant en référé, de conclure à la non décence du logement, d'ordonner au bailleur d'effectuer les travaux nécessaires dans les trois mois et de prévoir qu'à défaut d'exécution des travaux de mise en conformité, le loyer sera diminué (TI Vienne : 23.5.2003).

Ne sont pas décents des locaux vétustes et dépourvus de tout confort, avec installation électrique non conforme et dangereuse, absence de toilettes privatives et de salle d'eau, présence d'un seul point d'eau froide, fenêtres non étanches ... Le bailleur est condamné, sous astreinte, à effectuer des travaux de mise en conformité ainsi qu'à assurer le relogement du locataire pendant la durée des travaux (CA Paris : 27/1/2005).

Dans le même sens, non décent, voire insalubre, un logement où tous les équipements sont défectueux, insuffisance de ventilation, du chauffage, usage normal difficile des appareils ménagers... sur rapport d'expert (CA de Douai 05/01/2006).

La Cour d'appel de Paris a retenu que l'humidité qui rongait une maison la rendait insalubre et a condamné le bailleur à payer 8.500 euros de dommages et intérêts au locataire qui, en première instance, avait été débouté de ses demandes de remise en état des lieux, de réduction de loyer et de dommages et intérêts. La Cour a fondé sa décision sur les pièces produites (expertise de la compagnie d'assurance et constat du directeur des services techniques de la commune) qui concordaient et démontraient que ce désordre était lié à un défaut d'étanchéité et à la vétusté du bien. Elle a souligné, par ailleurs, que le bailleur ne peut s'exonérer de sa responsabilité en arguant d'un défaut de chauffage et de ventilation imputables à la locataire alors même que les pièces versées au débat montrent que le fonctionnement de la chaudière et

des radiateurs était défectueux, et que le locataire a du recourir à un chauffage d'appoint. « *Il ne peut lui être fait grief de ne pas aérer des lieux non chauffés* » (CA Paris : 10/03/2005).

Le constat du service d'hygiène de la ville démontrait l'état défectueux des lieux (les locataires n'occupaient plus qu'une seule pièce, les autres étant inhabitables suite à une infiltration d'eau, une humidité importante et un dysfonctionnement de la ventilation). La mise en demeure de remettre les lieux en état d'habitabilité sous délai de trois mois faite par ce service auprès de la société bailleuse étant restée sans effet, le locataire agit devant la cour d'appel après avoir vu sa demande rejetée en instance. Il obtient 2.000 euros de dommages et intérêts pour troubles de jouissance (CA Paris : 9/6/2005).

La présence de nuisibles est-elle facteur de non décence ?

De la présence de souris dans le logement...

Encore faut-il rapporter la preuve de leur présence en nombre dans le logement ! Les factures de l'achat de nombreuses tapettes et « *le constat de l'huissier qui au bout de deux soirées d'attente n'a assisté qu'à la circulation d'une unique souris* » ne peuvent suffire à faire la preuve de l'existence d'une importante colonie d'autant, ajoute la Cour "*qu'il n'est pas attesté que la présence de rongeurs dans l'appartement loué par les époux X ait excédé celle, courante et occasionnelle dans les vieux immeubles de la capitale, susceptible d'être anéantie par la présence d'un chat, fut-il d'emprunt*"...(CA Paris 27.10.05)

En revanche lorsque la preuve de la présence des rongeurs est rapportée, le juge considère le logement comme inhabitable et sanctionne le bailleur qui a manqué à son obligation de délivrance par la résiliation du contrat à ses torts (CA Colmar 27/6/2005). Le fait que l'état des lieux d'entrée mentionne un bon état général de la maison est inopérant, au regard des attestations précises et concordantes et du constat d'huissier. Le départ du locataire quelques jours après avoir emménagé et le non respect du préavis sont justifiés. Le bailleur ne peut demander le paiement du loyer et les frais engagés par le preneur pour le déménagement et l'installation dans les lieux doivent lui être remboursés.

La CA de Colmar (civ 3 section A, arrêt du 8/01/2007) a jugé qu'un logement infesté de cafards ne pouvait être décent et permettre la jouissance paisible du logement par ses locataires et a condamné le bailleur pour insuffisance de traitement de cette présence de blattes dont il était parfaitement informé, à 3500 € de dommages et intérêts.

Qu'est ce que la décence d'un logement constitué d'une seule pièce ?

La Cour d'appel de Paris a été amenée à préciser à la fois les conditions d'une location meublée et de décence de la chambre louée. Le juge de première instance avait requalifié le bail en loi de 1989, au vu de l'insuffisance des meubles, et annulé le congé donné sur cette base, puis déclaré le logement non décent. La cour a réformé l'ensemble en estimant, d'une part, qu'une location meublée ne nécessitait pas d'ustensiles de cuisine ou de vaisselle, prestations secondaires « qui caractérisent un appartement loué en garni », et d'autre part en jugeant que le décret du 30 janvier 2002 n'imposait pas que le logement d'une seule pièce soit équipé d'une kitchenette, d'un WC intérieur et d'une douche. La chambre louée, d'une surface habitable de 12 mètres carrés et dont la hauteur sous-plafond est supérieure à 2 mètres 20, satisfait aux caractéristiques de la décence, dès lors qu'il existe un WC extérieur situé dans le couloir, facilement accessible, un lavabo et un coin permettant l'installation d'un réchaud, une fenêtre donnant à l'air libre et une aération au plafond. (CA Paris/civ 6/B/

15/3/2007). Cet arrêt fait une double interprétation restrictive de la location meublée (au regard d'autres jurisprudences) et de la décence d'un logement d'une pièce¹⁰.

Or, la Cour de cassation dans un arrêt du /9/02/ 2005 (civ 3) a strictement défini le caractère meublé d'un logement : « *Mais attendu qu'ayant... constaté que ... cette liste ne visait que des éléments d'équipement accessoires (chaises, tables, matelas), sans faire référence à des éléments d'équipement essentiels tels que le réfrigérateur, des plaques chauffantes ou une gazinière permettant aux locataires d'avoir une jouissance normale des locaux, »*

Définition reprise par la Cour d'appel de Paris (Civ 6 section B arrêt du /19/07/ 2008) qui précise que ne peut être qualifiée de location meublée, « *alors qu'il n'est pas relevé la présence d'éléments essentiels à la vie domestique, tels que des appareils et ustensiles de cuisine.... »*

Les locataires ne doivent pas être à l'origine des désordres

Ainsi la Cour d'appel de Rouen a-t-elle jugé que si le logement présente les inconvénients d'un immeuble ancien et mal isolé, dépourvu de VMC, les locataires qui ont systématiquement obturé les dispositifs d'aération existants et n'ont ni aéré ni chauffé de manière régulière le logement ont favorisé ainsi des phénomènes de confinement et d'humidité ; ils ont failli à leurs obligations locatives et ont contribué pour partie à leur préjudice. Ils seront donc déboutés de leur demande tendant à voir prononcée la résiliation du bail aux torts exclusifs du bailleur et seront condamnés à la somme de 2000€ au titre des réparations locatives, le logement ayant été rendu dans un état de saleté avancé alors que l'état d'entrée dans les lieux révélait un bon état d'entretien (CA Rouen 21/02/2006).

Dans le même sens, la Cour d'appel d'Amiens /Chambre économique arrêt du 9/10/2007/ déboute de leur demande d'indemnisation pour manquement à l'obligation de délivrance d'un logement décent des locataires, compte tenu de l'état déplorable du logement, lors de la restitution, constaté par la DASS, résultant pour partie de la vétusté mais surtout du manque flagrant d'entretien par ceux-ci et de l'absence totale de réparations locatives.

Est nulle une clause du bail qui met à la charge du locataire des travaux qui relèvent de la décence

Dans un arrêt du 26/6/2008 la Cour d'appel de Paris vient de rappeler que l'article 6 de la loi du 6 /7/ 1989 dispose que, pour être soumis à une clause de travaux, le logement doit d'abord répondre aux caractéristiques du logement décent et c'est seulement dans ce cas qu'une clause expresse peut convenir de travaux, de leurs modalités et de leur imputation sur le loyer. Au vu des travaux envisagés dans le bail conclu entre les parties (travaux de remplacement du réseau d'évacuation des eaux, travaux de mise en conformité aux normes de l'électricité, travaux de réfection du carrelage de sol des portes-fenêtres, travaux d'un coût estimé à 78000 €), le logement ne répondait pas aux caractéristiques du logement décent. En conséquence, est déclarée nulle la clause du bail mettant des travaux à la charge du preneur.

¹⁰ Or, le point 4 de l'art 3 du décret du 30/01/2002 mentionne ce que doit être le coin cuisine (« aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées », sachant que la restriction des équipements d'un logement d'une seule pièce ne concerne que les équipements sanitaires. Dans l'espèce, il n'y avait qu'un seul lavabo en tout et pour tout, et aucun **appareil de cuisson ...**

2-2 - Observations

Dans ces décisions, on relève assez fréquemment la référence à des rapports d'expertise réalisés en amont par des autorités administratives (service d'hygiène, DDASS) ou par des compagnies d'assurance ou des huissiers : ils n'ont pas suffi à convaincre les propriétaires bailleurs de la nécessité d'engager les travaux puisque le contentieux s'est poursuivi en justice, mais ils sont retenus comme éléments de preuve par les tribunaux.

Le tribunal d'instance d'Angoulême reconnaît la validité des contrôles de décence effectués par le Pact-Arim de la Charente pour le compte du GIP Charente –Solidarité, chargé par le préfet d'une mission de lutte contre l'habitat indigne (*TI 9/05/2007*)

Dans des affaires récentes, nombre de juges d'instance acceptent tous éléments de "sachants" permettant d'apprécier la réalité d'un état des lieux pour constater la non décence ou refuser le référé, en s'appuyant sur la mauvaise foi du bailleur dans ses relations contractuelles ou sur une difficulté sérieuse; ainsi des rapports de visite de la Fondation Abbé Pierre ont-ils été acceptés par des tribunaux d'instance de Paris.

(*TI Paris 10° : 12/07/200; TI Paris 10° : 5/04/2006; TI Paris 18° 1/02/2006*) ainsi que par la Cour d'appel de Paris, du moins pour établir une contestation sérieuse ne permettant pas de juger en référé. (*CA civ 14/ B /arrêt du 5/10/2007 précité*).

Même si les rapports de l'administration (DDASS, services de villes) ou d'huissier à la demande du locataire, n'ont pas été établis de façon contradictoire, les juges les reçoivent fréquemment (mais pas toujours) comme début de preuve, surtout lorsque, produits dans le cadre de l'instance, ils sont peu contestés par le bailleur ...

Certains tribunaux d'instance font appel à une expertise gratuite effectuée par un service communal ou une CAF (*cf : jugement précité du TI du Puy en Velay/ tribunal paritaire des baux ruraux du 12/10/2007*).

On note également le déménagement fréquent des locataires après échec des premières démarches amiables ou lorsque les demandes présentées devant le tribunal d'instance sont rejetées.

Le fait d'engager une procédure judiciaire, s'agissant de logements dans un état proche de l'insalubrité, permet tout du moins à l'occupant d'obtenir des dommages et intérêts pour compenser le préjudice subi, *mais la demande d'avoir à exécuter les travaux est encore trop rarement faite par* le locataire, qui a, le plus souvent quitté les lieux.

Le fait d'avoir quitté les lieux ne prive pas la locataire de son intérêt à agir ni n'exempte le bailleur d'avoir à remettre en état le logement ; ainsi la Cour d'appel d'Angers a jugé que la locataire a quitté les lieux en cours d'instance sans délivrer congé, avait donc toujours intérêt à voir statuer sur sa demande de résiliation pour mettre fin au bail, son seul départ ne mettant pas fin à l'obligation pour le bailleur de mettre aux normes de la décence le logement loué.

Une application de la définition de la non décence à des logements insalubres ou dangereux

Le décret fixant les caractéristiques de la décence précise que le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent, et avant même que de telles mesures soient prises par les autorités administratives, les tribunaux peuvent constater la non décence des logements et condamner le bailleur à l'exécution des travaux ou/et au paiement de dommages et intérêts.

C'est le cas de cette récente décision de la Cour d'appel de Colmar : un logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ne peut être considéré comme un logement décent, *et " l'arrêté d'interdiction d'habiter pour insalubrité justifie à lui seul la demande des locataires de dommages et intérêts pour trouble de jouissance". (CA Colmar: 14/12/05).*

III— Conséquences de la non décence constatée par le juge :

3-1 - La prescription de travaux à engager et souvent sous astreinte :

La première jurisprudence, et elle est encore la plus fréquente, est liée à une demande de résiliation du bail pour impayé de loyer à laquelle le locataire se défend en mettant en cause la décence du logement. Les demandes du locataire pour obtenir des travaux du bailleur ne sont pas les plus fréquentes, mais, cependant, se développent.

Ainsi, on peut citer, à nouveau, *le jugement du TI de Paris 10° du 5/04/2006* qui a enjoint au propriétaire sous astreinte de 100 € par jour de retard à partir d'un délai de 8 jours de remettre en état les WC communs ou d'installer des toilettes privées dans le logement.

Le *TI d'Angoulême*, souvent suite à une procédure « d'injonction de faire » à l'initiative du locataire, a prescrit les travaux à effectuer par le bailleur dans un délai précis, dans de nombreuses affaires, dont celle jugée le 9/05/2007.

On peut citer aussi une ordonnance de référé du *TI de Bordeaux du 17/11/2005* enjoignant un bailleur à exécuter les travaux dans un délai de 15 jours et sous astreinte.

Le *TI de Marseille (21/10/2005)* ordonne les travaux à faire sous délai de 3 mois avec astreinte de 100€/jour de retard.

De même la *CA de Douai* dans un arrêt du 30/01/2003 a confirmé un jugement du TI de Douai qui, compte tenu de la non décence du logement, avait ordonné l'exécution de travaux à la société baillesse conformément aux conclusions détaillées de l'expert, et que compte tenu de l'importance desdits travaux c'est à bon droit que le locataire pouvait exiger que soient produits les devis et détails des travaux, qu'il n'y avait pas de refus des locataires de laisser exécuter les travaux, confirme la consignation des loyers ordonnée, auquel s'ajoute un préjudice de jouissance depuis le premier jugement.

La *CA de Lyon* a suspendu le paiement des loyers jusqu'à aménagement de toilettes (21/03/2006, déjà cité)

La *CA de Bourges (arrêt du 28/02/2006)* a également prononcé une suspension du paiement du loyer pendant la durée des travaux à faire, en ordonne la réalisation sous un délai de 3 mois et sous astreinte de 50€ par jour de retard (mais déboute le locataire de sa demande de relogement provisoire par le bailleur).

La CA d'Orléans (arrêt du 24/09/2007) a estimé bien fondée l'action en référé d'un locataire pour obtenir la réparation des désordres et demander une diminution du loyer jusqu'à l'achèvement des travaux. (ruissellements d'eau sur le plafond de la lingerie, importantes traces d'humidité, pourriture et moisissures dans la salle de bains, traces de début d'incendie dans la verrière, nombreux fils électriques en désordre sur le plancher de la verrière, dégradation des huisseries de la cuisine ...)

Le TI de Loudun a prescrit la réalisation de travaux sous 6 mois et astreinte (6/03/2008)

Les tribunaux confirment des prescriptions de travaux ordonnées par le maire, sur base du RSD, par exemple, et non exécutées par le propriétaire.

Par exemple, deux *jugements du TI du XX^e arrdt de Paris du 17/7/2008* ordonnent à un même bailleur d'exécuter les travaux prescrits par le maire de Paris dans un délai de 2 mois et sous astreinte de 100€/ jour de retard.

Quelles solutions lorsque la mise en conformité n'est pas possible ou difficilement réalisable?

La décision de la cour de cassation citée précédemment et obligeant le bailleur à fournir une alimentation en eau potable, montre que l'obligation de délivrer un logement décent ne peut être remise en cause :

- ni par un montant du loyer déterminé en fonction du niveau de confort du logement (classement catégorie IV réalisé par application de la surface corrigée) ;
- ni par une information faite au locataire sur l'impossibilité de faire installer l'eau courante (en l'espèce, une clause du contrat de location indiquait qu'il ne serait pas possible de faire installer l'eau courante)
- ni par des propositions de relogement refusées par le locataire (*Cass. Civ. 3: 15.12.04*).

L'action en décence ne porte pas atteinte au bail en cours (art 6 de la loi de 1989)

L'absence de décence et l'exigence de réaliser des travaux peuvent-elles être considérées comme entraînant la « perte de la chose » au sens de l'article 1722 du code civil ?

Cette question a été posée par certains bailleurs qui ont soulevé ce moyen devant le juge, soit compte tenu de l'importance des travaux à réaliser, soit compte tenu de leur incapacité financière

Ainsi la cour d'appel de Caen, saisie en appel par une locataire, déboutée en première instance de sa demande d'injonction de travaux suite à une expertise, au motif de ce que le montant des travaux à effectuer était supérieur à la valeur estimée du bien et ayant accordé au bailleur défaillant la résiliation du bail pour perte de la chose (art 1722 du code civil) a confirmé cette résiliation, tout en reconnaissant le caractère non décent du logement loué, du fait de l'absence d'entretien par le bailleur, et en accordant des dommages et intérêts pour perte de jouissance. (*CA Caen, 15/03/ 2007*)

Cet arrêt est très critiquable du fait, d'une part, que l'art 6 de la loi de 1989 stipule que le recours pour non décence est sans incidence sur le bail en cours et, d'autre part, que la perte de la chose sur la base de l'art 1722 du code civil ne peut être excipée par le bailleur dont la défaillance est à l'origine de l'état des lieux; cette jurisprudence reviendrait à exonérer de leurs obligations locatives les bailleurs qui entretiennent le moins leur bien. De plus cet arrêt ne paraît pas cohérent avec l'arrêt de principe précité de la cour de cassation du 15.12.2004.

En sens inverse, le TI de Douai (jugement du 30/09/2008) : « *l'indécence d'un logement ne peut être confondue avec sa destruction totale; que, par ailleurs, les anomalies relevéesne peuvent être regardées comme une destruction, partielle ...* »

Le TI de Nîmes par jugement du 29/04/2008 a également rappelé que pour être admise au sens de l'art 1722 du code civil la perte du bien devait être totale ou partielle et « *doit résulter d'un cas fortuit, ce qui exclut l'hypothèse où elle résulte du fait du bailleur et notamment d'une carence dans l'entretien antérieur du bien* ».

Enfin, dans une affaire où les désordres étaient nettement plus graves, puis qu'après incendie le propriétaire avait procédé à la démolition du bâtiment, la cour d'appel de Douai a jugé (*arrêt du 18/12/2008*) que « *même si l'incendie survenu le 2 novembre 2005 avait*

sérieusement aggravé la situation, il ne pouvait à lui seul constituer le cas fortuit, cause de la destruction totale de la chose louée prévue à l'art 1722 du code civil et qu'en conséquence le bail ne pouvait être résilié de plein droit »

3-2- Une prise en considération des préjudices subis par les locataires

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 22.04.03 : 800 euros ; CA Douai 30.1.03 : 457 euros ; CA Paris 10.3.05 : 8.500 euros ; CA Paris : 9/6/05 : 2.000 euros, Ord. Référé TI Nîmes : 9.2.04, TI Alès. CA LYON 6 /09/ 2005: 2000€, CA Douai du 5/01/2006, 7200 €,CA Bourges 6/04/2006, 3000 €, CA Agen 20/02/2006, confirmant TI Villeneuve s/lot, 3000€, CA Aix en Provence 13/2005, 3000 €, TI de Paris 18° du 2/08/2007, 3000€...et CA de Paris du 22/05/2007, 3600 €. CA de Pau, 10800 €*

Point de départ de l'indemnisation

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

Enfin la décision du tribunal d'Instance d'Ales est intéressante car elle accorde des dommages et intérêts (équivalents à la valeur du loyer) pour la période courant du premier constat de l'insalubrité jusqu'à la date de l'arrêté d'insalubrité, donc pendant toute la période durant laquelle le paiement du loyer n'est pas suspendu du fait de l'autorité administrative (*TI Alès : 25.3.04*)

L'indemnisation est accordée depuis le constat des services d'hygiène (CA Paris : 9/6/05)

Dans un logement locatif, des désordres liés à un problème d'étanchéité se sont aggravés de 1999 à 2001 en raison du défaut d'exécution des travaux à la charge du bailleur. Un rapport des services d'hygiène de la ville est établi à la demande du locataire et constate la présence d'une humidité importante dans les lieux fin 2001. Le locataire, las de l'inertie du propriétaire quitte le logement en avril 2002. Devant le tribunal d'instance, sa demande de dommages et intérêts pour préjudice subi est rejetée, mais la Cour d'appel infirme cette décision et accorde au locataire une indemnisation pour la période courant du constat du service d'hygiène jusqu'à son départ des lieux (soit 2000 euros)

Cette décision conduit à souligner l'intérêt des constats préalables émanant des autorités administratives qui semblent de plus en plus souvent retenus par les tribunaux.

L'indemnisation peut être accordée rétroactivement dès la date de conclusion du bail, le juge vérifiant, au vu des pièces fournies, si le bailleur avait bien délivré un logement décent (*CA Orléans 24/9/2007*) ou, antérieurement, répondant aux normes d'habitabilité (*CA de Pau 24/01/2008*) : dans ces deux affaires le juge a considéré que ce n'était pas le cas ; dans le second cas il a accordé des dommages et intérêts de 100 €/mois pendant 9 ans, soit 10800 € .

L'indemnisation des dommages affectant la santé

Les dommages affectant l'état de santé d'un locataire peuvent également donner lieu à une indemnisation. Ainsi, la cour de cassation a considéré que, si l'humidité du logement n'était pas à l'origine de l'asthme de la fille de la locataire, ce désordre constituait une circonstance aggravante pour son état de santé ; en conséquence, la cour d'appel aurait dû répondre

favorablement à la demande en indemnisation de la locataire. Un logement décent ne doit pas laisser apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la santé (C. Cass. : 19/1/05).

Préjudice apprécié au regard de l'importance du trouble de jouissance

Le bailleur engage sa responsabilité pour avoir donné en location un logement dont une pièce n'est pas conforme aux exigences contemporaines de logement décent. Il convient cependant de pondérer le trouble de jouissance, la jouissance des lieux ayant été effective bien que troublée. (CA de Nîmes 27/5/2008)

3-3 - Une prise en considération des préjudices subis par les locataires sans pour autant :

Imposer au bailleur le relogement

Seuls les travaux de mise en conformité peuvent être exigés du propriétaire d'un logement non décent « aucune disposition de la loi n'oblige le bailleur à fournir au locataire un autre logement » (CA 2ème Besançon 16.12.03).

Dans le même sens, arrêt de la cour d'Appel d'Angers du 28/02/2006 déjà cité.

Ou justifier la résiliation du bail :

La présence d'humidité, le mauvais fonctionnement du chauffage et l'absence de réfrigérateur ne sont pas d'une gravité telle qu'ils justifient le prononcé de la résiliation du bail d'habitation dans la mesure où le bailleur a fait les diligences dans les délais raisonnables pour y remédier. Ces manquements ne peuvent qu'ouvrir droit à des dommages-intérêts pour le préjudice de jouissance subi par le locataire. (CA de Lyon 11/3/2008)

Mais l'existence même du bail peut être contestée pour des locaux « inlouables »

Un local de 5 m², ne disposant d'aucune caractéristique d'un logement décent, " ne peut être considéré comme pouvant constituer un logement décent et faire l'objet d'un contrat de bail " a indiqué la cour d'appel dans un de ses considérants

Dans cette espèce, la cour a ordonné l'expulsion de l'occupant qui, certes, ne disposait pas d'un logement décent, mais qui ne pouvait justifier de l'existence d'un bail, ni d'un paiement régulier et effectif des loyers (CA Paris 18.9.03).

Jusqu'à aujourd'hui la réponse à la constatation que certains locaux ne peuvent être loués était la nullité du bail et l'éventuelle expulsion du locataire, même si celui-ci bénéficie de dommages et intérêts ; l'art 58 de la loi MOLLE du 25 mars 2009 a ajouté un alinéa à l'art 1719 du code civil qui mettra fin aux expulsions prononcées à ce titre car il stipule que : « Lorsque des locaux loués à usage d'habitation sont impropres à cet usage, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant. »

3 – 4 - La réévaluation du loyer ou sa réduction

Lors d'un renouvellement du bail, le loyer ne peut donner lieu à réévaluation que pour autant qu'il soit sous-estimé. En l'espèce, l'absence de chauffage et d'eau chaude, l'état du gros oeuvre et l'humidité des lieux faisaient que le logement n'était pas décent et que le loyer n'était pas manifestement sous-évalué (CA Paris : 27/2./03). "considérant, sur la demande de réduction du loyer formée par l'appelant, que ce dernier fait pertinemment valoir que le logement litigieux ne comprenant ni WC, ni baignoire, ni douche, dépourvu en conséquence

d'une installation sanitaire conforme aux dispositions de l'art 3 du décret ... et dont la surface habitable est inférieure à celle visée à l'art 4 du même décret, ; que M.D est en conséquence fondé en sa demande tendant à la réduction du loyer, à défaut de mise en conformité du local loué, étant ici observé qu'il résulte des termes mêmes de l'art 41-1 de la loi susvisée [1989] que les dispositions de ladite loi, autorisant la réduction du loyer en pareille occurrence, sont applicables aux contrats en cours" (CA Paris 5.04.05).

Dans un *arrêt du 5/01/2006*, la *cour d'appel de Douai* a opéré une réduction de 25% du loyer dû au titre d'arriérés compte tenu des graves désordres du logement.

Dans le même sens pour un logement quasi impropre à l'habitation : *TI de Montmorency 8/04/2004* et, aussi *le TI de Marseille* opérant une réduction de 45% du montant du loyer compte tenu de l'état des lieux (*21/10/2005*)

La cour d'appel d'Orléans (arrêt du 24/09/2007) suite à assignation de son bailleur en référé a opéré une réduction du montant du loyer dû compte tenu de l'état du logement à une locataire (200 € sur 513 €) jusqu'à réalisation des travaux, en application de l'art 20-1 de la loi de 1989 (ainsi que dommages et intérêts pour troubles de jouissance).

La cour d'appel de Paris a fait consigner les loyers avant dire droit et avant expertise de l'état des chambres d'un foyer de travailleurs migrants (*CA Paris 6° Civ Section B, arrêt du 20/12/2007*)

La cour d'appel d'Angers (arrêt du 9/10/2007) réduit le montant du loyer à 200 €, soit 26 pour cent du loyer contractuellement prévu, compte tenu des désordres attestant de la non décence du logement, à compter du premier loyer exigible après l'envoi par le locataire au bailleur d'une lettre recommandée valant mise en demeure du bailleur d'avoir à remplir ses obligations quant à l'état du logement; en effet, la réduction du loyer n'est pas effective au jour de la réception de cette mise en demeure au regard d'un délai raisonnable de réaction laissé au bailleur.

LES NOTES de JURISPRUDENCE

Du POLE NATIONAL de LUTTE contre L'HABITAT INDIGNE

Eléments de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril

La jurisprudence relative au droit des occupants, lorsque les logements, ou les hôtels meublés, font l'objet d'injonction, d'arrêtés d'insalubrité, de péril, de mesures de sécurité, encore peu importante jusqu'il y a peu, s'enrichit de nombreux jugements de première instance (CCH. : art L. 521-1 et suivants, issus de la loi SRU, puis de l'ordonnance du 15/12/2005), ainsi que d'arrêts intéressants de cours d'appel, qui donnent un éclairage utile sur l'application de ces nouveaux textes.

Les bénéficiaires du droit au logement

Au sens de la loi – art L.521-1 du CCH et dont la définition n'a pas été modifiée par l'ordonnance - les occupants sont les titulaires du droit d'usage, les locataires, les sous-locataires, les occupants de bonne foi, les résidents des foyers et autres établissements d'hébergement (hôtels meublés), dès lors que le logement constitue leur habitation principale.

Les tribunaux apportent les précisions suivantes sur la notion d'occupant :

- **les résidents d'hôtels meublés** pouvant justifier de quittances de "loyer" et d'occupation réelle des lieux à titre de résidence principale, sont des occupants de bonne foi. Leur logement doit être assuré par l'exploitant de l'hôtel meublé. (plusieurs jugements concordent en ce sens, par exemple *Ord. de référé / TI Marseille* : 4.12.03, *TI de Marseille* : 9.10.03, *TI de Paris XI ° ardt* : 7/07/06, *TI de Paris XX° ardt* 29/02/2008. Dans le même sens, *CA Paris Civ 6 arrêt du 17/9/2008*, confirmation par la Cour de cassation d'arrêts de Cours d'appel ayant condamné exploitants et propriétaires d'hôtels meublés à reloger les occupants dont le caractère de locataires ou d'occupants de bonne foi a été reconnu : *Cass civ 4 /3 /2009* et *16/12/2009* ou en matière d'expropriation d'hôtels meublés : *Cass Civ 3 du 4/11/2009*
- **la veuve d'un mari** ayant occupé un logement comme accessoire à son contrat de travail et y étant resté à titre gratuit, a été considérée comme sans droit ni titre et sans droit à logement /insalubrité irrémédiable en cours d'instruction (*TGI Dunkerque* : *Ord de référé 29/1/04*).

Un occupant dont le congé a été régulièrement donné avant le prononcé d'un arrêté d'insalubrité bénéficie-t-il du droit au logement prévu par l'article L.521-1 et suivants ?

Si en droit, la question semble recevoir une réponse négative (sauf détournement de procédure) les tribunaux ont pu en juger autrement. Ainsi des occupants depuis 23 ans d'un logement, sans incident de paiement, et à qui un congé a été régulièrement adressé avant la signature d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable (7 mois auparavant) ont été qualifiés

d'occupants de bonne foi, ayant droit au relogement à la charge de leur propriétaire en application de l'article L.521-1 du CCH, étant entendu, par ailleurs, qu'aucune cause d'insalubrité ne peut leur être imputable (*TI Douai 23/02/2007*); le tribunal a rappelé cette obligation au bailleur et a refusé d'ordonner l'expulsion.

La charge du relogement

L'obligation de relogement s'impose au bailleur lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent provisoirement inhabitable un logement.

Le TA de Marseille dans une affaire de relogement lié à un péril imminent a débouté un bailleur de sa prétention à faire assurer par l'Etat le relogement des occupants et à le faire condamner pour préjudice subi (*Ord de référé : TA de Marseille 2/8/04*).

L'obligation d'hébergement ou de relogement suite à un arrêté de péril imminent pèse sur l'exploitant d'hôtels meublés et non sur le propriétaire des murs (*Ord de référés : TI Marseille 18/9/03*).

Confirmation de cette charge pesant sur l'exploitant (*ord référés TI Paris XI° 7/07/2006*)

Cependant, en a jugé en sens contraire la Cour d'appel de Paris (*CA 14° civ section A arrêt du 26/09/2007*) s'agissant d'un hôtel meublé sous arrêté de péril puis déclaré insalubre à titre irrémédiable :

« que l'obligation de relogement invoquée par les intimés incombe indifféremment au propriétaire ou à l'exploitant ... » « que l'établissement de quittances de loyer par la SARL, exploitante du fonds de commerce considéré, n'exclut en rien l'obligation de relogement qui pèse sur le propriétaire des lieux » « que la mairie de St Denis ayant sollicité en vain la SARL pour qu'elle assure le relogement des intimées, ces dernières étaient fondées à saisir la SCI propriétaire aux mêmes fins » « Que le fait que la mairie de St Denis ait pu par application de l'art L.521-3-2 du CCH assurer l'hébergement provisoire des intimées ne dispense nullement la SCI propriétaire de répondre à son obligation de relogement définitif de ces dernières. » (Confirmation de l'obligation de relogement prononcée par le TI et sous astreinte). Sur pourvoi en cassation du propriétaire des murs de cet hôtel meublé, la cour de cassation (*Civ 3 arrêt du 04/03/2009*) vient de confirmer que la charge du relogement pesait indifféremment sur le propriétaire ou sur l'exploitant, en ces termes :

« Attendu, d'autre part, que la cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'il résultait des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation tels que modifiés par l'ordonnance précitée, que l'obligation de relogement incombait indifféremment au propriétaire ou à l'exploitant et que la mairie de Saint-Denis ayant sollicité en vain la société exploitante pour qu'elle assure le relogement des occupants, ces derniers étaient fondés à saisir aux mêmes fins la SCI, également tenue d'assumer cette obligation ; ... »

L'obligation de relogement pèse sur l'acquéreur en cas de mutation d'un logement insalubre avec interdiction d'habiter.

L'acquéreur d'un logement sous arrêté d'insalubrité et d'interdiction d'habiter a pris la qualité de bailleur et en assure les obligations, dont celle du relogement; dans le cas d'espèce, l'acquéreur avait connaissance de la situation ainsi que du bail en cours et avait déclaré faire son affaire de l'interdiction d'habiter (non recours contre le vendeur) : l'accord des parties n'est pas opposable à la locataire. Dans cette affaire, les dommages et intérêts sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur (*TI Douai 8/3/06*). Dans ce même jugement le TI rappelle que le fait que le locataire perçoive une allocation logement ou que celle-ci soit perçue par un tiers est

sans incidence sur les rapports contractuels qui lient le propriétaire à son locataire, la caisse d'allocations familiales ne se substituant pas dans les rapports de celui-ci avec le propriétaire.

Dans le même sens, le tribunal d'instance de Marseille (26 /11/2003) a condamné la SEM d'une ville ayant racheté des logements insalubres et sous interdiction définitive d'habiter, à reloger les occupants; *la SEM* se prévalait du défaut de titre de séjour des locataires ainsi que d'une convention passée avec une association pour assurer le relogement des requérants pour justifier de sa carence; or, le tribunal relève que : « *les articles L 521-1, L 521-2 et L 521-3¹¹ du code de la construction et de l'habitation n'imposent pas que le locataire soit titulaire d'un titre de séjour en cours de validité ni que le relogement soit effectué dans le parc de logements sociaux, que l'argument de la SEM aux termes duquel le relogement est impossible en raison de l'absence de titre de séjour des familles ne saurait prospérer, d'autant que ceux-ci justifient être parents d'enfants nés en France, que 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 de logement social ne saurait dispenser le bailleur de son obligation de reloger qui comme le relève fort justement les requérants, est une obligation de résultat et non de moyens* » «le fait que la SEM soit une émanation d'une volonté publique de la ville ...de réhabiliter les anciens quartiers ...ne saurait lui conférer moins de devoirs qu'un bailleur personne privée et qu'en acquérant des logements insalubres, la société Aménageur a pris la qualité de bailleur ainsi que toutes les obligations y afférant ». Le tribunal a condamné la SEM à reloger les occupants sous astreinte de 100 € par jour de retard dans le délai de quinze jours.

La charge pèse sur l'usufruitier, précédemment propriétaire de l'immeuble, seule personne ayant eu un lien de droit avec le locataire (*CA Bordeaux 14/11/ 2006*) : le bailleur, devenu usufruitier du bien en cours de bail, reste néanmoins tenu de son obligation de délivrance d'un logement décent. En effet, le démembrement de propriété ne modifie en rien ses rapports avec le locataire qui n'a de lien de droit qu'avec le bailleur. Par conséquent, le bailleur usufruitier est tenu de réparer le trouble de jouissance découlant des grosses réparations, normalement à la charge du nu-propriétaire, comme les désordres provenant de la toiture et de l'installation électrique vétuste et non conforme.

L'obligation de relogement pèse sur un « logeur » qui loue un studio de 15m² (pseudo-hôtel meublé) à un couple et ses trois enfants en suroccupation manifeste. Dans l'espèce, l'hébergement de cette famille était pris en charge par l'aide sociale à l'enfance (ASE) s'agissant d'une chambre d'hôtel. La réalité étant tout autre, l'ASE a été supprimée laissant à la charge de la famille un loyer qu'elle était dans l'incapacité de payer (plus de 2600€ !) ce qui a entraîné une demande en référé d'expulsion de la part du bailleur. Le préfet de Paris prenait un arrêté sur le fondement de l'art L.1221-23 prescrivant au logeur de mettre fin à la suroccupation manifeste et lui rappelant l'obligation de relogement. Le juge a débouté le demandeur de son référé constatant une contestation sérieuse sur le titre d'occupation et se déclarant, en conséquence, incompétent, mais a jugé qu'il ne pouvait être fait droit à la demande d'expulsion, le logeur étant tenu au relogement suite à l'arrêté du préfet et le loyer étant suspendu à compter de la notification du dit arrêté. (*TI de Paris XI° : 7/09/07*)

En cas de carence de l'exploitant ou du propriétaire d'un hôtel meublé, suite à l'édition de mesures de sécurité par le maire, il appartient à celui-ci d'assurer l'hébergement décent ou le

¹¹ avant modification de ces articles par l'ordonnance du 15/11/2005 qui n'a, cependant, en rien modifié le contenu des obligations de relogement ou de logement, mais a précisé certains points de procédure et clarifié les responsabilités publiques.

relogement des occupants ; cette obligation légale vient d'être rappelée au maire de Pantin par la Cour d'appel de Paris dans un arrêt très argumenté explicitant toutes les dispositions applicables, y compris en rappelant à la commune ses obligations en matière de travaux et les garanties dont elle dispose : (CA Paris /Pôle 1/ chbre 2/ 16/12/2009) : « *Qu'en vertu des dispositions de l'article L 521-3-2 I du même code, lorsque des prescriptions édictées en vertu de l'article L 123-3 de ce code sont accompagnées 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 ;* »
« *Qu'il résulte de ce qui précède que les occupants de l'Hôtel de l'Est ont conservé leur titre d'occupation, sans obligation de s'acquitter d'un paiement, jusqu'au constat de réalisation des travaux nécessaires à mettre fin à la situation qui a conduit à la fermeture de cet hôtel, et que la Commune de Pantin peut procéder à la réalisation de ces travaux, et qu'elle est tenue, du fait de la carence du propriétaire et de l'exploitant, de proposer un relogement à ces occupants, correspondant à leurs besoins ;* »
« *Considérant que la commune, en produisant les propositions litigieuses, ne démontre pas que ces offres, qui ne comportent aucune indication d'adresse, à l'exception d'une seule, de durée ou de coût, pour toutes, répondraient aux besoins des occupants considérés, le premier besoin manifeste de ces occupants étant d'être relogé pendant la durée de travaux dont il n'est pas prétendu qu'ils ont été entrepris ou le seront, alors que l'appelante souligne le caractère provisoire de la fermeture de l'Hôtel de l'Est ;* ».....

C'est, à notre connaissance la première décision (et en appel) confirmant l'obligation d'une collectivité publique à assurer l'hébergement ou le relogement des occupants suite à la carence du propriétaire.

Le relogement et l'hébergement

De nombreuses interrogations subsistent autour de la notion de relogement ou d'hébergement : quelle forme peut-il revêtir ? A quel moment l'intervention de la collectivité locale devient-elle possible¹² ?
A ces questions, les tribunaux apportent quelques éléments de réponse.

Le propriétaire est tenu d'assurer un hébergement décent.

Le propriétaire est tenu, en cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins (CCH :art L.521-3 dans la version issue de la loi SRU et L. 521-3- 1 dans la version – identique- issue de l'ordonnance du 15/12/05). Il y est également tenu pendant les travaux suite à un arrêté d'insalubrité réparable.

La Cour d'appel de Douai rappelle que, dès lors qu'un arrêté prévoit une interdiction temporaire d'habiter, le relogement du locataire doit être assuré par le propriétaire, dans les conditions prévues à l'art L.521-1 du CCH. Sur ce point la cour réforme le jugement du TI en ces termes ; "*Qu'en rejetant la demande de relogement au motif que Mme M n'avait pas les revenus suffisants pour supporter le loyer des logements que le propriétaire lui proposait, le*

¹² Sachant que les dispositions nouvelles de l'ordonnance ont clarifié le point de départ de la défaillance du propriétaire et donc de l'obligation de la collectivité publique.

tribunal a méconnu les dispositions de l'art L.521-1 du CCH qui mettent à la charge du propriétaire l'obligation de contribuer au coût correspondant au relogement dans les conditions de l'art L.521-3" (CA Douai : 17/3/05).

La Cour d'appel de Paris a ainsi statué (CA Paris, arrêt du 5/ 11/03) : "*Les offres de relogement des preneurs ayant deux enfants dont l'un est âgé de 9 ans, en hôtels classés économiques, sans précisions sur les conditions exactes des prestations fournies, notamment pour la préparation des repas, ne correspondent pas aux besoins des occupants, pour des travaux devant durer huit mois et alors que le bailleur est, par ailleurs, propriétaire d'autres immeubles dans la même commune. 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.*"

Enfin, observant que le bailleur qui avait auparavant coupé l'eau - rétablie par réquisition du maire - n'avait toujours pas exécuté la condamnation du premier juge à reloger un autre locataire, la cour a assorti sa décision d'une astreinte pour en garantir l'exécution, justifiée par "*cette résistance manifeste*"

Un hébergement décent doit permettre le retour dans le logement après travaux :

Dans l'arrêt précité du 5/11/03 la cour d'appel de Paris a précisé la portée de l'obligation d'hébergement en ces termes : "*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*".

Le propriétaire est tenu de prendre en charge la totalité du coût de l'hébergement en cas d'interdiction temporaire d'habiter

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, le coût de l'hébergement est mis à la charge du propriétaire (ou de l'exploitant), tenu d'assurer l'hébergement temporaire de l'occupant.

Pour la première fois, en 2005, les tribunaux précisent la notion de coût de l'hébergement. (CA Versailles : 13/9/05) : suite à un arrêté de péril, un locataire est relogé gratuitement dans un appartement, propriété du bailleur. Une clause au contrat précise le montant de charges locatives en sus, dont ne s'acquitte pas le locataire. Le bailleur saisi alors le tribunal d'instance de Montmorency qui le déboute de sa demande en paiement de charges et en résiliation de bail, nonobstant la clause du bail. La cour confirme la décision d'instance : "*rien dans la formulation des articles L 521-1 à L521-3 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*".

La première orientation donnée par les tribunaux est donc très favorable aux occupants puisqu'ils seraient déchargés de toute obligation financière liée à l'occupation de logement temporaire jusqu'à la main levée de l'arrêté et donc jusqu'à l'offre de réintégrer le logement ayant fait l'objet de l'arrêté.

Le juge saisi par un occupant non relogé rappelle au bailleur l'obligation qui pèse sur lui :
Le TI de Toulon oblige la bailleuse à reloger sous un délai de 15 jours et 100€/ jour d'astreinte (9/1/2008).

L'offre de relogement doit correspondre aux besoins et possibilités de l'occupant

Ceci a été rappelé par le TI de Douai "*en l'espèce, les trois propositions écrites qu'invoque la SARL – immobilier ne répondent pas à la notion de logement correspondant aux besoins et possibilités de Mme Q, eu égard au montant des loyers proposés et à l'éloignement par rapport à l'immeuble actuellement occupé par Mme Q, qui a un enfant scolarisé*"(TI Douai 8/03/06)

Le propriétaire qui n'a pas satisfait à son obligation de relogement ne peut demander l'expulsion du locataire.¹³

Le fait de faire une demande auprès des bailleurs sociaux ne suffit pas. Encore faut-il présenter une offre certaine, précise et concrète de relogement (cf : *supra* CA Paris du 5/11/03).

A défaut pour le bailleur d'avoir respecté cette obligation, sa demande d'expulsion de la locataire est rejetée.

" Il n'y a donc pas lieu d'ordonner l'expulsion de la locataire dès lors que son maintien dans les lieux ne résultait pas de sa volonté mais du non-respect par le bailleur de ses obligations".
(TGI Douai : Ordonnance de référé du 23/9/02)

Dans le même sens : CA DOUAI : 2/9/04

De même, l'exploitant d'un **hôtel meublé** qui a fait l'objet d'une décision de fermeture suite à des problèmes de sécurité est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement en application du L.521-1 du CCH. Le TI du XI^o arrdt de Paris (3/07/06, *précité*) a condamné l'exploitant à offrir le relogement sous astreinte, a rappelé que les contrats étaient suspendus jusqu'à réalisation des travaux et a refusé de faire droit à la demande d'expulsion.

Dans le même sens, est condamné l'exploitant d'un hôtel meublé tenu d'exécuter les travaux précisés, sous astreinte de 50€ par jour et par occupant à compter du 10^o jour suivant, à assurer l'hébergement décent et provisoire des occupants pendant la durée des travaux, ainsi qu'à la suspension des loyers dûs (ordonnance de référé du TI du XX^o arrdt Paris du 29/02/2008). Le bénéfice du départ définitif de tous les occupants moyennant une indemnité de 1500 € à chacun, correspondant à 3 mois de loyer, est refusé par le tribunal. Dans le même sens, deux arrêts particulièrement argumentés de la Cour d'appel de Paris (17/9/2008 puis 16/12/2009)

Les faux et manœuvres diverses sont prises en compte par les tribunaux

Est condamné sous astreinte de 100 €/ j sous 15 jours et à dommages et intérêts un bailleur qui arguait d'un congé donné par son locataire, manifestement faux, et qui avait, de plus, supprimé les portes rendant le logement, déjà frappé d'un arrêté d'insalubrité et d'une interdiction définitive d'habiter, proprement inhabitable (*ord référé TI de Toulon 9/01/2008*).

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

Juste application de l'art L.521-3 du CCH, dans la mesure où le bailleur a proposé à la locataire 3 logements situés dans le même immeuble, dont le dernier au même prix de loyer et

¹³ Sachant que ce point a été définitivement clarifié par l'ordonnance du 15/12/2005

de la même surface que celui que louait la locataire, et que celle-ci a refusé, par la société bailleuse qui avait bien rempli son obligation de relogement dans des conditions compatibles avec les besoins et les ressources de la locataire. Dans le cas particulier, le bail est résilié, les locaux occupés étant inhabitables, l'art 1722 du code civil s'applique et l'expulsion ordonnée (*ordonnance référé TI Lille 14/10/04*).

Dans le même sens, la Cour d'appel de Paris a débouté de leur demande un ménage de locataires qui avait refusé deux offres de relogement, l'une dans le même immeuble (3 pièces) et l'autre dans un immeuble proche (4 pièces) et a précisé que : « *Considérant que si, eu égard à l'état de santé de M et 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 4^e 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* » (*CA de Paris 20/03/2007*).

Il appartient au propriétaire (ou à l'exploitant) de demander l'expulsion des occupants qui auraient refusé trois offres de relogement et non au maire se substituant au propriétaire défaillant : ainsi l'a précisé la Cour d'appel de Paris dans l'arrêt du 16/12/2009 précité : « *Considérant que la commune n'invoque aucun texte ou principe de droit susceptible de lui permettre de se substituer au propriétaire d'un immeuble pour demander l'expulsion d'occupants sans droits ni titre y résidant, dans les circonstances ici examinées; qu'invoquant exclusivement des raisons d'opportunité à l'appui d'une telle demande, elle ne peut la voir accueillir, par le juge des référés, juge de l'évidence ;* »

Le bailleur est tenu de verser trois mois du nouveau loyer aux occupants relogés à titre définitif

(CCH : art. L. 521-3 devenu L.521-3-1-II)

Ce versement, destiné à couvrir les frais de réinstallation, est dû :

- aux occupants relogés suite à un arrêté de péril (*TI Brignoles, en deux jugements du 6.4.04*) ;
- aux occupants d'un logement frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et d'une interdiction d'habiter (*CA Douai : 2.9.04*)
- aux occupants d'hôtel meublé sous arrêté de fermeture pour danger (*Ord. de référé / TI Marseille : 4.12.03; TI Marseille : 9.10.03*)

De surcroît, le tribunal de Brignoles a demandé la restitution du dépôt de garantie et a condamné le bailleur à dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance et celui de Marseille à la restitution des loyers et charges indûment perçus.

Dans le même sens, la Cour d'appel de Toulouse (*arrêt du 18/04/06*) a confirmé tous ces points, nonobstant le fait que le locataire avait quitté son logement sans avoir attendu la notification de l'arrêté d'insalubrité. La cour statue ainsi : « *M. et Mme Le G..... sont donc fondés à demander application de l'article L 521-3 du code de la construction et de l'habitation.*

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

« 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. »

Dans cette affaire, la cour confirme le fait que :

«L'indemnisation prévue par le texte susvisé 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.

Par un arrêt du 12/2/2008, la cour d'appel de Paris (6°Civ C) a précisé que « 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.

Le locataire doit pouvoir réintégrer son logement après réalisation des travaux prescrits.

Le retour dans les lieux est de droit. Ainsi l'a-t-il confirmé le TI du 19° arrdt de Paris par ordonnance de référé vis à vis d'un bailleur qui refusait le retour dans le logement après réalisation des travaux et hébergement temporaire de la locataire et de ses 2 enfants : ordonnance sous astreinte de 80€ / jour de retard pendant un mois et assistance de la force publique et d'un serrurier (TI Paris XIX° ord réf 18/07/2007).

Le locataire est tenu de réintégrer son logement après levée de l'arrêté de police

Est tenu au paiement des loyers dus suite à la levée d'un arrêté de péril, le locataire qui, après avoir été hébergé par son propriétaire suite à cet arrêté, n'a pas réintégré son logement suite à la levée de l'arrêté de péril dont le locataire avait eu connaissance, l'affichage de cet arrêté valant notification, ayant été régulièrement effectué. Est expulsé du logement mis à sa disposition par le propriétaire dans un autre logement du même immeuble dans lequel celui-ci demeure, sans droit ni titre, et est redevable d'une indemnité d'occupation, suite au non paiement de loyers alors qu'il était tenu de réintégrer son logement (CA Paris /civ 6 section C/ 12/09/06).

Qu'en est-il si le locataire se reloge ailleurs ou est relogé ? Quelle est l'obligation du bailleur ?

L'occupant perd ses droits à l'hébergement gratuit et à sa réintégration dans le premier logement après la réalisation des travaux s'il prend l'initiative de contracter un nouveau bail sur un autre logement et/ou avec un autre propriétaire, de son choix.

Dans cette hypothèse, la jurisprudence considère que le locataire a renoncé à ses droits sur le logement initial (CA Aix en Provence : 16/02/05) : « En refusant les offres qui leur ont bien été communiquées et en concluant en toute indépendance un nouveau bail, ils (les locataires) ont librement mis fin au contrat de location sur le fondement duquel ils tenaient le droit dont ils invoquent ici l'application et ainsi se sont volontairement placés hors du champ d'application des articles L 521-1 et suivants du CCH »

Il en résulte que le propriétaire n'a aucune obligation vis à vis du locataire : ni paiement d'une indemnité de 3 mois, ni prise en charge d'un hébergement ou d'un coût équivalent.

La réponse juridique serait identique si le locataire a été relogé par une collectivité ou un organisme public (sauf dans le cas de suroccupation expressément prévu au I de l'art L.521-3-1 du CCH).

Les incidences de l'arrêté d'insalubrité ou de péril sur les loyers

Le paiement des loyers est suspendu au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté au propriétaire; les juges font une application stricte de ce point, même lorsqu'un temps anormalement long s'écoule entre la signature de l'arrêté et sa notification.

La cour d'appel de Douai a cassé un jugement du TI et rappelé que la suspension du paiement du loyer s'imposait dès lors qu'était notifié au propriétaire un arrêté d'insalubrité, en l'espèce, réparable. Le TI avait dissocié l'aspect interdiction d'habiter de l'aspect insalubrité alors que l'arrêté était parfaitement clair (*CA Douai : 17/03/2005*).

Si, en raison de difficultés à notifier l'arrêté, l'opposabilité de cet acte est retardée de quelques mois, le locataire est fondé à obtenir des dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi sur la période où il est resté redevable des loyers (*CA Douai : même arrêt*)

Si le point de départ est la notification de l'arrêté, encore faut-il avoir production de celle-ci; à défaut, le juge peut décider que le point de départ de la suspension des loyers est le premier jour du mois qui suit la signature de l'arrêté; faute pour les bailleuses de produire l'accusé de réception de la notification d'un arrêté d'insalubrité (*TI Douai : 8/3/06*)

Cependant, la Cour d'appel de Paris a reconnu que l'état d'un logement non décent, qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable 2 ans après la cessation de paiement des loyers par la locataire, dont la résiliation du bail et l'expulsion avaient été prononcés, de ce fait, par le premier juge, avait justifié ce non paiement pour exception pour inexécution ; la Cour constate, en effet, que les désordres de ce logement (d'une surface de 7,50m², de surcroît) ne sont pas brutalement survenus au moment de l'arrêté du préfet, et que le caractère non décent du logement est attesté antérieurement. La Cour a ainsi annulé la résiliation du bail prononcé et débouté le propriétaire de toutes ses prétentions (*CA de Paris : 21/03/2006*). Cet arrêt revient à justifier le non paiement des loyers antérieurement à un arrêté d'insalubrité, en recevant l'exception pour inexécution, au vu de l'état de dégradation du logement, évidemment antérieur à l'arrêté d'insalubrité qui le constate.

Jusqu'à ce jour, les tribunaux n'ont pas soulevé de difficultés particulières quant à l'applicabilité de la suspension des loyers suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité, l'écriture de la loi étant parfaitement claire.

De même, les tribunaux ont-ils appliqué ces dispositions lorsque ***des prescriptions de sécurité ont été ordonnées à l'encontre d'exploitants d'hôtels meublés*** : la suspension des loyers et redevances des occupants – et le remboursement des loyers indûment perçus, a été reconnue tant par les tribunaux d'instance parisiens que par la Cour d'appel de Paris : *arrêts précités du 17/9/2008 ou du 16/12/2009*

Les charges restent dues par le locataire.

La cour d'appel de Paris a confirmé ce point en précisant explicitement que : « *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'art 23 de la loi du 6/7/1989, l'obligation du locataire au paiement desdites charges n'est pas suspendue par l'effet de l'arrêté d'insalubrité* ».

Sur ce point la cour a réfuté l'argument du locataire selon lequel les charges étaient dues en contrepartie de l'occupation d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité (*CA Paris civ 6 : 20/03/2007*).

Mais encore faut-il que ces charges soient justifiées; en l'espèce, elles ne l'étaient pas et la cour rappelle : « *Considérant que si les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions, ce n'est qu'autant qu'elles font l'objet d'une régularisation annuelle et qu'elles sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ou par le budget prévisionnel* » (même arrêt)

Sont assimilées à un loyer, les sommes exigibles au titre d'une indemnité d'occupation
(*TI Paris 17° : 10/5/05; TI Douai 8/3/06 et CA Paris 20/1/06*).

Dans tous ces cas, les tribunaux ont fait une application littérale de la mention du CCH selon laquelle "toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être due".

Les indemnités d'occupation indûment payées alors que le logement est frappé d'un arrêté de péril doivent être restituées et compte tenu de la mauvaise foi du bailleur, sont octroyés des dommages et intérêt au preneur (*TI Paris 17° : 10/5/05*)

L'état des lieux- insalubres- peut justifier la réduction du montant de l'indemnité d'occupation due par l'occupante sans droit ni titre pour la période *non couverte* par l'arrêté d'insalubrité (*CA Paris: 20/1/06*), cette indemnité n'étant pas due pour la période correspondant à la validité de l'arrêté d'insalubrité.

Confirmation que l'indemnité d'occupation, comme le loyer, n'est pas exigible durant la période d'insalubrité : *CA Paris Civ 6/section C : 8/04/08*

Les loyers sont suspendus, même si l'arrêté d'insalubrité ne porte que sur les parties communes.

Confirmation de l'obligation pour un bailleur de rembourser des trop perçus de loyers (sur 3 ans) suite à un arrêté d'insalubrité, portant sur les seules parties communes ; celui-ci est débouté de sa proposition de rembourser les loyers à condition de libération des lieux par le locataire – condition non prévue par la loi (*TI Paris 20° 10.04*).

Même position du TI du XI° arrdt de Paris (6/02/07) qui relève que l'art L.521-2 du CCH stipule que la suspension des loyers vise les locaux frappés d'un arrêté ; en l'espèce un arrêté de péril frappe les parties communes d'un immeuble et « *il faut entendre par le terme – locaux- l'ensemble des lots compris dans l'immeuble en copropriété* » et le juge poursuit en ces termes : « *Cette règle, par essence protectrice du locataire, a pour effet, normalement, de permettre à l'ensemble de la copropriété d'agir avec diligence pour la sécurité et la salubrité de l'immeuble* »

Cette même interprétation rigoureuse des textes a été adoptée par plusieurs tribunaux d'instance de Paris : *TI Paris XX° 19/06/2007, TI de Paris XI° 6/11/2007*; dans l'espèce ce tribunal s'est appuyé sur la doctrine du Conseil d'Etat « *conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, le dit arrêté vise l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, quelque soit la localisation des désordres. En conséquence de quoi, le logement loué à M.M B par M.L B est bien frappé d'un arrêté de péril* » ; *TI de Paris (18° arrdt 7/03/2008)* qui précise que « *Lorsque l'arrêté de péril concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété ou lorsque l'immeuble en copropriété est composé de plusieurs bâtiments, les dispositions de l'art L.521-2 du CCH relatives à la suspension des loyers s'appliquent à la totalité des lots ou*

bâtiments composant la copropriété » ou par le TI d'Aubervilliers (jugement du 11/03/2008) constatant que « La lecture de l'arrêté de péril permet, en conséquence, d'affirmer que l'ensemble des lots compris dans l'immeuble en copropriété, est concerné par la suspension de l'obligation des loyers par les locataires ».

Cependant, jusqu'à récemment, la Cour d'appel de Paris (civ 6) avait pris une position contraire (voir arrêt 27/04/2006 section B) en ayant jugé que la locataire d'un logement situé dans un immeuble frappé d'un arrêté de péril, du fait des dangers présentés par certains balcons, ne pouvait se prévaloir de la suspension de son loyer, son propre logement n'étant pas affecté par le péril, et sa jouissance non perturbée... Cet arrêt s'appuyait, de surcroît sur une citation inexacte de l'art L.521-2 du CCH, qui s'applique au droit à hébergement des occupants et nullement à la suspension des loyers, laquelle figure à l'art L.521-1 et non à l'art L.521-2. Même position par son arrêt du 22/11/2007 (CA Paris Civ 6)

Or, par deux arrêts récents, la Cour d'appel de Paris (même 6^{ème} chambre civile) vient de modifier sensiblement sa jurisprudence : en l'espèce, plusieurs arrêts de péril concernaient directement certains logements mais également les parties communes, notamment l'escalier, et les travaux n'ont pas été faits, ce qui a amené la cour à considérer que le logement de la requérante était « concerné » par l'arrêté de péril et que « surabondamment, dans les parties communes, l'escalier permettant l'accès à l'appartement loué était concerné par cet arrêté ; qu'il convient de confirmer le jugement contesté en ce qu'il a condamné la SCI ...à rembourser à Mme Z les loyers indûment perçus » (CA Paris civ 6 section B : arrêt du 13/11/08).

Surtout, le raisonnement de la Cour est explicitement fondé sur le droit de la copropriété (CA Paris Pôle 4/chambre 3/22/10/2009) pour fonder en droit l'application de la suspension des loyers à tous les logements situés dans un immeuble en copropriété dont seules les parties communes sont frappées d'un arrêté de péril ou d'insalubrité : « Considérant que le premier juge ayant exactement relevé que l'arrêté de péril pris par le maire d'Aubervilliers ...portait sur l'immeubledans lequel se trouvait l'appartement de Mme S, a fait une juste application de l'art L.521-2 du même code, en tirant la conséquence de ce texte, aux termes de motifs pertinents approuvés par la Cour, que le loyer en principal cessait d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté précité ; »

« que la circonstance que les travaux ordonnés à l'article 1 de l'arrêté de péril concernent les seules parties communes n'exonère pas en effet le copropriétaire dont le lot est composé de parties privatives et d'une quote part des parties communes de l'application de l'article L.521-2, qui a notamment pour objectif d'inciter les copropriétaires à effectuer les travaux nécessaires » : confirmation du jugement précité du TI d'Aubervilliers du 11/03/2008 .

La Cour de cassation n'a pas encore été appelée à statuer sur ce point, s'agissant d'immeubles en copropriété.

En revanche, elle a confirmé par deux arrêts successifs (Cass civ 1/19 /03 / 2008 et 11/03/2009) concernant le même immeuble, qu'un arrêté de péril affectant un seul bâtiment d'un immeuble, propriété indivise des consorts M, comportant deux bâtiments distincts, n'avait d'effets que sur les logements de ce bâtiment : « Attendu que, pour débouter les consorts X... de leur demande, l'arrêt attaqué retient que l'arrêté de péril d'immeuble du préfet de police de Paris en date du 22 août 2002 se réfère expressément, en marge, à la propriété sise à Paris (20e) ... / ..., que si les travaux à entreprendre concernent des désordres localisés dans une partie de l'ensemble immobilier, l'immeuble faisant l'objet de l'arrêté de péril vise la propriété dans son entier, peu important le nombre et la situation juridique des propriétaires et que M. Y... était fondé à invoquer le bénéfice de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation :

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait clairement de l'arrêté de péril que le bâtiment situé ... n'était pas affecté par les mesures de sécurité prescrites, la cour d'appel, qui a refusé de faire application d'un acte administratif individuel non sujet à interprétation, a violé les textes susvisés; »

Il faut rappeler qu'une propriété indivise constitue une propriété unique au contraire d'une copropriété.

La suspension des loyers s'applique aux situations en cours, même si celle-ci résulte d'un arrêté pris avant la loi SRU (13/12/2000)

Plusieurs jugements ou arrêts ont déjà confirmé ce point de droit, implicitement et explicitement.

Un jugement de tribunal d'instance à Paris a ainsi explicité la notion de rétroactivité de la loi : *« aux termes de l'art 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'art L.521-2 du CCH dans sa rédaction issue de la loi SRU n'a pas d'effet rétroactif, c'est à dire qu'elle n'entraîne pas la restitution par le bailleur des loyers perçus avant l'entrée en vigueur de la loi.*

Pour autant, la loi est d'application immédiate, ce qui signifie qu'elle a des effets juridiques sur les situations juridiques déjà existantes, nonobstant la teneur de la circulaire du ministre de l'emploi et de la solidarité n°2002-36 et le courrier des services préfectoraux en date du 4 novembre 2003. Il convient de rappeler que ces documents administratifs n'ont pas de valeur quant à l'application de la loi par les juridictions » (TI Paris 18° arrdt : 21/09/2006)

La cour d'appel de Paris vient, dans un récent arrêt (CA civ 6 section C/ 9 sept 2008), de confirmer tous ces points et rappelle que *« si, en vertu de l'art 2 du code civil, la loi n'est pas rétroactive, elle est d'application immédiate »* et donne une leçon du droit applicable : *« Etant d'application immédiate, la loi nouvelle régit, indépendamment de l'existence d'un lien contractuel entre les parties les situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et se prolongeant ensuite, telle celle constituée par la prise, antérieurement à la loi SRU, d'un arrêté d'insalubrité, si celui-ci n'a pas été suivi d'exécution, ce qui est le cas en l'espèce, les travaux nécessaires n'ayant été effectués que courant et fin 2005 »* *« Les loyers ayant cessé d'être dus du 15 décembre 2000 au 26 février 2006, ... »* confirmation du jugement (8437 € en jeu).

Enfin, sur le même point, la Cour de cassation par un arrêt précité (cass civ 3/04/03/2009) vient de réaffirmer ce principe : *« attendu, ..., qu'une loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur; que la cour d'appel a exactement retenu que les dispositions applicables à la demande de relogement formée par les occupants de l'immeuble par assignations des 7 et 9 mars 2006 étaient celles de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre; »*

Les loyers indûment perçus doivent être restitués au locataire

Cf : Jugements précités du TI Paris XX° du 19/06/2007/ et du TI du XI° du 6/11/2007

Dans le même sens le jugement du 11/03/08 du TI d'Aubervilliers, précité, qui précise en outre que *« Le fait que Mme S ait perçu l'APL est indifférent en l'espèce, Monsieur M étant dans l'obligation de rembourser ce qu'il avait lui-même perçu. »*

Même position adoptée par *TI de Paris 18 ° arrdt (jugement du 7 /03/ 08, précité)* et, notamment, arrêts de cours d'appel : *CA Paris des 10/9/2009 et du 22/10/2009 précités.*

Les juges rappellent fréquemment que les aides personnelles au logement bénéficient au locataire, et non au bailleur, qui ne peut se prévaloir ni du fait que le locataire ne payait en réalité qu'un loyer minime dans la mesure où lui-même perçoit cette aide en tiers payant pour mettre en cause la suspension du loyer, ni pour contester la nécessité de rembourser au locataire ce qu'il a lui-même perçu. Plusieurs juges ont souligné la rapacité de certains bailleurs : ainsi la Cour d'appel de Douai (*arrêt du 6/11/2008*) a souligné le fait que «...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.... »

Même rappel de la Cour d'appel d'Aix en Provence (*arrêt du 13/12/2005*) confirmant l'obligation au remboursement d'un loyer indu perçu par la société bailleuse auprès de la CAF des Alpes Maritimes.

La signature d'un accord du locataire acceptant de payer un loyer pour un logement déclaré insalubre ne peut être opposée au locataire.

Doit être restitué par le propriétaire au locataire, le montant des loyers indûment perçus pour un logement sous arrêté d'insalubrité, nonobstant le fait que celui-ci avait signé un engagement à payer un loyer tout en ayant pleine connaissance du caractère insalubre du logement : le juge rappelle que les dispositions législatives applicables sont d'ordre public et que cet écrit ne peut être opposé au locataire (*Ord référés TI Paris XI : 6/5/2008*).

Ce caractère d'ordre public a été reconnu par la Cour de cassation : est cassé le jugement du juge de proximité du XIV^e arrdt de Paris qui a débouté un locataire de sa demande de restitution de loyers indûment perçus par le bailleur, alors que le logement était frappé d'un arrêté d'insalubrité, au motif qu'il avait signé, tant le bail que le procès-verbal de conciliation, en ayant eu connaissance de cette situation; en statuant ainsi, la juridiction de proximité, qui a procédé par voie d'affirmation et n'a pas répondu au moyen par lequel le locataire soutenait qu'en raison de l'arrêté préfectoral d'insalubrité réparable, le bailleur n'avait pas le droit d'encaisser des loyers, n'a pas donné de base légale à sa décision (renvoi devant le juge de proximité du XV^e arrdt de Paris. (*Cass civ 3 : 19 /03/08*).

Cet arrêt de la cour de cassation retient le fait que le PV de conciliation qui constate un accord des parties peut être attaqué pour vice de consentement comme une transaction, que les dispositions de l'art L.521-2 du CCH sont d'ordre public et que le juge de proximité ne s'était pas prononcé sur ce point.

Le fait pour le bailleur de réaliser les travaux prescrits par l'arrêté de péril ordinaire n'autorise pas le bailleur à demander de façon rétroactive le paiement des loyers suspendus.

La demande de résiliation de bail pour ce motif et d'expulsion sont rejetés par le tribunal (*TI Aubervilliers : 07/05*).

Le juge peut ordonner sous astreinte la réalisation des travaux par le bailleur.

Rien ne s'oppose à ce qu'un occupant demande au juge d'ordonner au bailleur l'exécution des travaux prescrits par l'arrêté et non exécutés. Ainsi a reçu la demande de la locataire d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité réparable, la CA de Douai qui a condamné le bailleur, sous astreinte de 15 €/ jour de retard, à effectuer les travaux prescrits à compter de l'échéance du délai précisé dans l'arrêté (*CA Douai 13/09/07*).

Dans le même sens, le *TI de Loudun (6/03/08)* a ordonné la réalisation des travaux prescrits par un arrêté préfectoral d'insalubrité et, conformément aux conclusions de l'expert, stipule que la réalisation de ceux-ci est compatible avec le maintien dans les lieux de la locataire; dans cette

affaire, le bailleur avait d'une part demandé la résiliation du bail et l'expulsion pour non paiement des loyers, avait prétendu avoir réalisé des travaux et arguait du refus de la locataire de quitter les lieux pendant les travaux pour les terminer. Le juge a confirmé le bien fondé de la suspension des loyers, ordonné la réalisation des travaux, qui relèvent tous de l'obligation du bailleur sous 6 mois et sous astreinte de 30€/ jour de retard.

Egalement, en ce sens, le jugement du 11/03/08 du *TI d'Aubervilliers*, précité, qui condamne sous astreinte de 30 € de retard, passé un délai de 15 jours, à la mise en conformité de l'installation du gaz du logement loué.

De même, le juge (*TI paris XX° : 16/09/08*) condamne, sous astreinte de 50 €/jour de retard le bailleur à effectuer les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité et, compte tenu de l'état d'insalubrité des lieux et de l'ampleur des travaux à faire, le condamne, également sous astreinte de 50 €/jour de retard, à assurer l'hébergement des locataires pendant la durée des travaux et jusqu'à leur achèvement ; le tout étant assorti de l'exécution provisoire du jugement.

Les incidences de l'arrêté d'insalubrité ou de péril sur les baux en cours

L'arrêté d'insalubrité (ou de péril) ne met pas fin au bail.

Par ordonnance, le juge ordonne l'expulsion d'un locataire et de tous les occupants de son chef à la suite d'un arrêté d'insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter. La cour d'appel de Douai infirme cette décision considérant que l'arrêté d'insalubrité n'a pas pour effet de mettre fin au contrat de bail liant le propriétaire et le locataire (*CA Douai : 15/07/05*).

L'ordonnance du 15/12/05 ayant introduit dans le CCH une disposition indiquant expressément que *"les arrêtés d'insalubrité et de péril ou la prescription de mesures visant à faire cesser une situation d'insécurité ne peuvent entraîner la résiliation de plein droit du contrat de bail ou d'un autre contrat d'occupation ou d'hébergement"* cette question ne devrait plus faire désormais l'objet d'aucun contentieux.

Le bail portant sur un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable court et ses dispositions doivent être respectées jusqu'au départ des occupants : ainsi l'a rappelé la Cour d'appel de Paris :

« L'arrêté d'insalubrité, motivé par la hauteur et la taille des pièces du logement, oblige le bailleur à mettre fin au bail et à reloger le preneur, ... situation toutefois sans incidence sur l'obligation du bailleur de respecter ses obligations jusqu'à la fin du bail. Le bailleur ne pouvait se substituer à la justice en coupant l'eau et l'électricité dans le logement loué, pour forcer le preneur à libérer les lieux. Ce faisant, il a manqué à l'obligation de délivrer au preneur un logement décent, prévue par l'article 1719 du Code civil. Par application de l'article 809 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge des référés était donc compétent pour ordonner au bailleur, sous astreinte, de rétablir l'eau et l'électricité et pour le condamner au paiement d'une indemnité provisionnelle en réparation du trouble de jouissance subi par le preneur » (astreinte /200 € par jour, indemnisation du trouble de jouissance subi par le preneur, indemnité provisionnelle/2500 € : *CA Paris civ14/ section A : 23/5/ 07*).

Le propriétaire doit faire la preuve des offres d'hébergement. Cette même décision indique qu'il appartient au propriétaire demandant l'expulsion de justifier qu'il a formulé une proposition d'hébergement pour le temps de l'exécution des travaux. Il n'y a pas lieu

d'inverser la charge de la preuve et de demander au locataire de faire la preuve des manquements du bailleur (CA Douai : 15/07/05).

Le locataire doit-il respecter le délai de préavis de congé de 3 mois lorsqu'il veut quitter son logement insalubre ?

Cette question a été soulevée à plusieurs reprises et se pose, notamment, lorsque le locataire quitte son logement, insalubre, mais pas nécessairement à titre irrémédiable, sans avoir donné congé et respecté le préavis de 3 mois, prévu par l'article 12 de la loi du 6/07/1989, ni explicitement avoir fondé le congé en application de l'article 1724 du code civil.

Trois arrêts récents de cours d'appel viennent de répondre par la négative.

La CA de Metz avait déjà statué ce sens, par un arrêt du 8/09/05, ...« *compte tenu de l'insalubrité du logement, attesté par un rapport des services de la ville, les locataires n'avaient pas à respecter le délai de préavis de trois mois...* ».

La CA de Rennes, par un arrêt du 18/05/06, confirme que « *Le logement ayant été déclaré insalubre et non louable en l'état, le 4/08/03, M ne peut prétendre à un préavis* ».

Enfin, la CA de Chambéry dans l'arrêt du 23/01/07, stipule expressément que « *Attendu, cependant que le locataire n'a pas à respecter le préavis de départ légalement imposé lorsque le logement est insalubre* » et confirme « *qu'en conséquence, M, au regard de sa situation locative, était en droit de quitter les locaux loués sans avoir à respecter le délai légal initialement fixé à trois mois* »

De plus, la cour de cassation confirme cette nouvelle orientation dans une décision toute récente. *Cass. Civ. 3 : 2/ 5 /07* : sur le fondement d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, le locataire peut être dispensé de son préavis : ainsi le locataire n'est pas redevable d'un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau qui s'est prolongée sur plusieurs mois (avril à juin) alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice du mois de mai.

Le bailleur ne peut donner congé pour vente lorsque le bail est prorogé de la durée de l'interdiction temporaire d'habiter suite à un arrêté de péril.

Dans un jugement du 24/02/05 *le TI de Tarascon* a rappelé que suite à un arrêté de péril, comportant une interdiction temporaire d'habiter, l'échéance du bail était prorogée et qu'aucun congé pour vente ne pouvait donc être signifié au locataire tant que le bail n'était pas échu :

" *Cet article [521-2 du CCH] indique également que dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter comme en l'espèce, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux est celle qui restait à courir au premier jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté de péril ou de son affichage.*

En définitive cet article prévoit une prorogation du bail égale à la durée de l'arrêté portant interdiction d'habiter. La date d'échéance du bail est donc reportée d'autant ce qui signifie bien que durant l'interdiction d'habiter, le bail est suspendu et par voie de conséquence le bailleur ne peut faire notifier à son locataire un congé tant que l'interdiction d'habiter n'a pas été levée. Les consorts B seront donc déboutés de leur demande tendant à voir valider le congé notifié le 27 février 2004, à une période où l'arrêté de péril du 10 octobre 2003 était toujours en vigueur empêchant ainsi de connaître la nouvelle date d'échéance du bail."

Un bailleur peut-il donner congé pour reprise, ou pour vente, avant notification d'un arrêté ?

Juridiquement, le bail n'est suspendu qu'à compter du premier jour du mois qui suit la notification d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. De fait, certains bailleurs donnent congé avant que l'arrêté d'insalubrité (ou de péril) ait été pris ou notifié. En admettant que le délai de préavis de congé concorde avec la procédure d'insalubrité ou de péril, un tel congé serait-il valable ?

En droit strict, la réponse peut être positive, à condition que, comme tout acte, celui-ci ait été fait de bonne foi et le juge contrôle cette bonne foi. Hors cas d'insalubrité ou de péril, à titre d'exemple, la cour d'appel de Paris (*CA Paris civ 6 sect C 7/04/2009*) a déclaré nul un congé pour reprise estimant que le véritable motif était autre et qu'il y avait donc fraude : « *Considérant que la fraude est caractérisée lorsqu'il est établi que l'intention véritable du bailleur est d'évincer le locataire pour un motif autre que la reprise aux fins d'habitation* »

En matière d'insalubrité et de péril, le même raisonnement peut être soutenu. En ce sens le tribunal d'instance de Paris (*Paris XIX arrdt 5/05/2009*) vient de déclarer nul un congé pour reprise effectué un mois avant la notification au bailleur d'un arrêté d'insalubrité. En l'espèce, le bailleur d'un logement soumis à la loi de 48 avait donné congé pour reprise personnelle (art 19 de la loi de 1948) en janvier 2008 avec effet en juin 2008; un arrêté d'insalubrité irrémédiable lui était notifié en février 2008. Le juge d'instance a considéré que ce bailleur qui avait acheté ce logement, déjà vétuste, 10 ans auparavant, n'avait jamais effectué les travaux déjà signalés par l'inspecteur de salubrité depuis plusieurs années, donnait congé pour reprise personnelle – ce qu'il aurait pu faire auparavant- au moment où il savait qu'un arrêté d'insalubrité lui serait très prochainement notifié : dans ces conditions, le droit de reprise ne saurait être validé.

Un arrêté d'insalubrité frappant un logement entraîne la nullité du bail.¹⁴

Le bail d'habitation doit être annulé pour réticence dolosive du bailleur dès lors qu'il a sciemment dissimulé l'état d'insalubrité de la maison louée qui avait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité avant la conclusion du bail, insalubrité à l'évidence déterminante du consentement du locataire (*TI Angers 28/12/06*). Les travaux prétendument effectués sont insuffisants et les factures qui en attestent, douteuses ...

Droits à dommages et intérêts

De nombreux jugements ou arrêts octroient des dommages et intérêts pour trouble de jouissance lorsqu'un immeuble est insalubre; ainsi la Cour d'appel de Colmar (*14/12/05*), parmi d'autres, "*attendu que l'arrêté d'interdiction d'habiter justifie à lui seul la demande en paiement de dommages et intérêts pour troubles de jouissance*"...

Dans le même sens : *CA Douai, 2 /09/ 04 et divers CA de Paris.*

Dans une autre affaire jugée par la Cour d'appel de Douai, celle-ci a opéré une compensation entre les impayés de loyers importants dûs par la locataire à son bailleur (plusieurs années jusqu'à la notification d'un arrêté d'insalubrité) et des dommages et intérêts dus à la locataire du fait des désordres constatés et de la non décence du logement (soit 17.064 € de dommages

¹⁴ Ces situations ne devraient plus advenir, au civil, puisque l'ordonnance du 15/12/2005 a précisé que des locaux vacants sous arrêté de péril ou d'insalubrité ne pouvaient être loués. Ces locations sont aujourd'hui pénalement réprimées .

et intérêts contre une dette de 18.121€) (*précité CA Douai 13/09/07*). La cour refuse dans cette même affaire la demande de résiliation du bail vu les graves manquements du bailleur à ses obligations.

Le juge peut apprécier le trouble de jouissance et en tirer les conséquences financières en partageant les responsabilités entre le bailleur et le locataire selon la nature des désordres et des causes d'insalubrité : ainsi en a jugé la Cour d'appel de Paris (*CA civ 6 section C : 18/03/08*) en retenant, notamment, en l'espèce, une suroccupation du fait des locataires – 11 personnes dans 74m²- ayant aggravé les dégradations de certains éléments du logement ainsi qu'un manque de soins flagrant des occupants.

Les rapports de l'inspecteur d'insalubrité, explicites, peuvent suffire pour permettre au juge d'apprécier les troubles de jouissance sans avoir à recourir à une expertise complémentaire : *CA civ 6 section C : 8/04/08*.

Dans l'arrêt précité du 6/11/2008, la Cour d'appel de Douai a reçu la demande d'une locataire de se voir verser des dommages et intérêts équivalents à la moitié des loyers et charges effectivement dus par elle, et dont elle était redevable, depuis son entrée dans un logement manifestement insalubre selon un constat d'huissier et un rapport d'insalubrité jusqu'à la date de notification de l'arrêté d'insalubrité, soit pour une durée de 33 mois, ce qui a permis une compensation des sommes dues avec le bailleur 5 500 €).

Dans cette même affaire, la Cour a annulé la résiliation du bail prononcée par le premier juge en 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 »*.

**SELECTION DE JUGEMENTS DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS
RELATIFS AU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE**

**RECOURS EN ANNULATION CONTRE LES DECISIONS DEFAVORABLES
DE LA COMMISSION DE MEDIATION**

I - Les décisions défavorables de la commission de médiation sont des décisions faisant grief susceptibles de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir et soumises à l'obligation de motivation :

Mme FOFANA 20 mai 2008 n° 0807829

Considérant que, dès lors qu'il prive le demandeur des bénéfices attachés à la reconnaissance du caractère prioritaire de l'attribution d'urgence d'un logement, dans le cadre défini par la loi précitée, l'avis émis par la commission de médiation présente le caractère d'une décision faisant grief susceptible de faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir et d'une demande de suspension provisoire ;

Une décision favorable peut être contestée en tant qu'elle fixe la composition de la famille désignée prioritaire (par le demandeur ou le préfet) – sol.impl. M. MUCRUET 12 février 2010 n° 0912830 (cf II d):

Le tribunal statue dans ces conditions en fonction des éléments existants à la date de la décision attaquée :

Mme DABO SARR 20 novembre 2008 n° 0812600

Considérant que la légalité d'une décision s'apprécie à la date à laquelle elle a été prise ; que, par suite, les moyens de la requête, fondés sur les conséquences du décès de M. Lamine Dabo survenu postérieurement à la décision attaquée du 29 mai 2008, sont sans incidence sur la légalité de cette décision et sur le contrôle de l'appréciation portée par la commission de médiation de Paris sur la situation des requérants à cette date ; qu'il en est ainsi, notamment, du moyen tiré de la menace d'expulsion, résultant de la demande adressée par le bailleur le 21 août 2008 à Mme DABO de quitter son logement avec ses enfants au plus tard le 31 octobre ;

Mme HUBAT 29 janvier 2009 n° 0806292

Considérant que, si Mme HUBAT a d'abord fait valoir qu'elle s'est vu notifier par son bailleur une obligation de quitter son logement avant le 8 juin 2008, il ressort des pièces du dossier qu'elle ne justifie, ni ne fait état, à la date de la décision de la commission, d'une décision de justice prononçant son expulsion du logement, telle que visée à l'article R. 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation ; que la légalité d'une décision s'appréciant à la date à laquelle elle a été prise, le moyen de la requête, fondé sur l'intervention du jugement du tribunal d'instance de Paris du 9 octobre 2008 condamnant Mme HUBAT à quitter les lieux au plus tard le 21 décembre 2008 et d'un commandement de quitter les lieux au plus tard à cette date, établi le 21 octobre 2008, postérieurement à la décision attaquée du 21 mars 2008, est sans incidence sur la légalité de cette décision et sur le contrôle de l'appréciation portée par la commission de médiation de Paris sur la situation de la

requérante à cette date ; qu'il appartiendra à l'intéressée, si elle s'y croit fondée, de présenter une nouvelle demande justifiant de l'évolution ainsi intervenue dans sa situation ;

L'obligation de motivation porte sur l'énoncé des situations invoquées dans la demande et des raisons pour lesquelles les éléments présentés ne permettent pas de considérer les critères comme remplis :

Mme NOUISSER 20 novembre 2008 n° 0809273

Considérant qu'aux termes du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation : « (...) Dans un délai fixé par décret, la commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques de ce logement. Elle notifie par écrit au demandeur sa décision qui doit être motivée. Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires. » ;

Considérant que la décision attaquée du 25 avril 2008 par laquelle la commission de médiation de Paris a rejeté la demande de logement présentée par Mme NOUISSER dans le cadre de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable, se borne à mentionner que l'intéressée « ne démontre pas relever d'un des critères DALO » ; qu'elle ne comporte ainsi aucune indication précise des critères au regard desquels elle a examiné la demande de Mme NOUISSER, ni des raisons pour lesquelles elle a estimé que les éléments de fait et les documents produits par l'intéressée n'étaient pas de nature à démontrer le bien-fondé de sa demande ; que, par suite, cette décision ne satisfait pas aux exigences de l'article L. 441-2-3 précité du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit expressément que la décision de la commission de médiation doit être motivée ; que, dès lors, Mme NOUISSER est fondée à en demander l'annulation ;

M. ANDRIVAUX 26 février 2009 n° 0812688

Considérant qu'en indiquant que les éléments produits par le requérant étaient insuffisants, la commission de médiation de Paris a suffisamment motivé sa décision et, par suite, satisfait aux exigences de l'article L. 441-2-3 précité du code de la construction et de l'habitation ; qu'ainsi, le moyen tiré du défaut de motivation de la décision attaquée manque en fait ;

M. ABAIADZE 20 novembre 2008 n° 0812761

Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que la décision de la commission de médiation doit être motivée, y compris lorsqu'elle réoriente, comme en l'espèce, une demande de logement vers une offre d'hébergement ; qu'en motivant sa décision de réorientation de la demande de logement de M. ABAIADZE vers une offre d'hébergement par l'indication tautologique « Votre demande a été requalifiée en hébergement », et en s'abstenant de fournir la moindre indication quant au degré d'insertion sociale du requérant alors que ce critère est déterminant pour juger qu'une offre d'hébergement est plus appropriée qu'une offre de logement, la commission de médiation a entaché sa décision d'un défaut de motivation ; qu'il résulte de ce qui précède que la décision précitée du 22 mai 2008, notifiée le 29 mai 2008, doit être annulée ;

Mlle GARCIA 12-02-2010 n° 0905914 : appréciation de la motivation au regard des critères invoqués

Considérant que la décision attaquée du 12 décembre 2008 par laquelle la commission de médiation de Paris a rejeté la demande de logement présentée par Mlle GARCIA dans le cadre de la loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable, se borne à mentionner que l'intéressée « ne démontre pas qu'elle relève d'un des critères prévus par les articles L. 441-2-3 et R. 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation » ; qu'elle ne comporte ainsi aucune indication précise des critères au regard desquels elle a examiné la demande de Mlle GARCIA, ni des raisons pour lesquelles elle a estimé que les éléments de fait et les documents produits par l'intéressée n'étaient pas de nature à démontrer le bien-fondé de sa demande ; que si la décision comporte la mention du motif de la demande de Mlle GARCIA, tenant à ce que le coût du loyer serait trop élevé, alors qu'une telle circonstance n'est pas au nombre de celles visées par les dispositions précitées, il est constant que la requérante avait invoqué dans sa demande le fait qu'elle était inscrite sur la liste des demandeurs de logement social depuis 2001, qu'elle n'avait reçu aucune proposition de logement adapté depuis un délai anormalement long et qu'elle rentrait donc à ce titre dans l'une des catégories de personnes susceptibles d'être reconnue prioritaires ; qu'en admettant même que ce critère n'était pas susceptible d'être pris en compte par la commission de médiation, à la date à laquelle elle a statué, compte tenu de l'absence d'intervention à cette date de l'arrêté prévu à l'article L. 441-1-4 pour son application, il appartenait à celle-ci d'en faire mention dans sa décision dès lors que le dossier de demande fourni à l'intéressée comportait une rubrique à cet effet ; que, par suite, cette décision ne satisfait pas aux exigences de l'article L. 441-2-3 précité du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit expressément que la décision de la commission de médiation doit être motivée ; que, dès lors, Mlle GARCIA est fondée à en demander l'annulation ;

II- Conditions pour être reconnu prioritaire et devant être logé en urgence dans le cadre de la loi DALO :

A. Conditions de recevabilité de la demande :

a) Condition de nationalité ou de permanence de résidence régulière en France

Mme WENG 11 juin 2009 n° 0819953 : simples autorisations provisoires de séjour (non)

Considérant qu'aux termes de l'article L. 300-1 du code de la construction et de l'habitation : «Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent article et les articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1.3. » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 300-2 du même code, dans sa rédaction issue de l'article 1^{er} du décret n° 2008-908 du 8 septembre 2008 pris pour l'application de l'article L. 300-1, en vigueur à la date de la nouvelle décision de la commission : » Pour remplir les

conditions de permanence de la résidence en France mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-1, les étrangers autres que ceux visés à l'article R. 300-1 doivent soit être titulaires d'une carte de résident ou de tout autre titre de séjour prévu par les traités ou accord internationaux et conférant des droits équivalents à ceux de la carte de résident, soit justifier d'au moins deux années de résidence ininterrompue en France sous couvert de l'un ou l'autre des titres de séjour suivants, renouvelé au moins deux fois : « 1° Une carte de séjour temporaire portant la mention "scientifique" (...) ; « 2° Une carte de séjour temporaire portant la mention " profession artistique et culturelle " (...) ; « 3° Une carte de séjour temporaire autorisant l'exercice d'une activité professionnelle délivrée en application de l'article L. 313-10 du même code, à l'exception des cartes portant les mentions " travailleur saisonnier ", " travailleur temporaire " ou " salarié en mission " ; « 4° Une carte de séjour temporaire portant la mention " vie privée et familiale " délivrée en application de l'article L. 313-11, à l'exception du 3°, et des articles L. 313-13, L. 313-14 et L. 316-1 du même code ; « 5° Un titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents, notamment celui d'exercer de façon pérenne une activité professionnelle en France, à ceux des titres mentionnés aux 1° à 4° du présent article. » ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que Mme WENG et son époux ne disposent que d'autorisations provisoires de séjour délivrées pour des périodes de trois à quatre mois en qualité de parent accompagnant et ne leur permettant pas d'occuper un emploi ; que, faute d'avoir obtenu de la préfecture de police la délivrance de cartes de séjour temporaire portant la mention " vie privée et familiale " en application de l'article L. 313-11, en faisant valoir le caractère particulier de leur situation personnelle, ils ne remplissent donc pas les conditions de permanence de la résidence en France mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-1, pour être éligible au droit à un logement décent et indépendant, posé par cet article ; que c'est par suite à bon droit que la commission de médiation de Paris a, par sa décision du 10 avril 2008, rejeté comme irrecevable leur demande de logement déposée le 24 juin 2008 sur le fondement de ces dispositions ;

b) Condition de bonne foi

Mme NDIAYE 29 janvier 2009 n° 0808980 : refus antérieur d'une offre adaptée

Considérant qu'en vertu des dispositions précitées, la première des conditions énoncées pour saisir la commission de médiation d'une demande tendant à se voir reconnaître comme prioritaire et devant être logé d'urgence, est relative à la bonne foi du demandeur de logement social ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, en particulier de la fiche de demande de logement social pour « mal logé » remplie par Mme NDIAYE, que celle-ci occupe, avec ses deux enfants, un logement de 2 pièces de 40 m² pour un loyer de 546 euros ; que la proposition de la Régie immobilière de la Ville de Paris du 10 décembre 2007 portait sur un logement de 3 pièces de 55 m², soit 15 m² de plus que le logement actuel de la requérante, pour un loyer de 438,33 euros, inférieur de 100 euros à son loyer actuel ; que, dans ces conditions, la commission de médiation de Paris n'a pas commis d'erreur d'appréciation en estimant que la mauvaise foi de Mme NDIAYE était établie par le refus de cette proposition de logement du 10 décembre 2007 et que cette mauvaise foi ne lui permettait pas de figurer parmi les personnes désignées comme prioritaires et devant être logées d'urgence en application du II de l'article L.441-2-3 du code de la construction et de l'habitation ;

B) Les conditions d'éligibilité au droit au logement opposable :

Six catégories de personnes peuvent être reconnues éligibles.

a) Les personnes qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande de logement social dans un délai anormalement long

Le délai au terme duquel la commission peut être saisie doit être fixé par arrêté préfectoral. Lorsque l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été édicté, le demandeur ne peut utilement invoquer ce cas d'éligibilité.

Mme DJAOUDI 29 janvier 2009 n° 0808731

Ce qui n'est plus le cas à Paris depuis la publication de l'arrêté du 30 août 2009 et ne l'a jamais été dans la plupart des départements.

b) Les personnes dépourvues de logement

M. SUMPUTH 11 juin 2009 n° 0820095

Considérant qu'à l'appui de son recours, M. SUMPUTH fait valoir qu'il est actuellement sans domicile fixe ; que, toutefois, en se bornant à produire une attestation de dépôt d'une première demande de logement social, en septembre 2008, mentionnant d'ailleurs une adresse dans le 11^{ème} arrondissement de Paris, M. SUMPUTH n'apporte aucune précision ni justificatif au soutien de ses allégations, de nature à démontrer qu'à la date du 4 juillet 2008 à laquelle elle a statué sur sa demande, la commission de médiation de Paris se serait livrée à une appréciation inexacte de sa situation en estimant que l'urgence invoquée n'était pas démontrée ; qu'il appartient éventuellement au requérant, s'il s'y croit fondé, de saisir la commission d'une nouvelle demande comportant toutes les précisions nécessaires et justificatifs utiles à l'appréciation exacte de sa situation au regard du droit à un logement décent et indépendant dont il se prévaut ;

Mme NGUYEN 12 février 2010 n° 0915074

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que Mme NGUYEN est logée avec son fils âgé de 14 ans dans le local d'habitation du bail commercial que son ex-mari a dû mettre gratuitement à sa disposition à la suite du prononcé de leur jugement de divorce du 27 novembre 2007 et qui constitue l'arrière-boutique du local commercial loué par ce dernier, dont elle n'est pas titulaire du bail ; que, dans ces conditions, alors que dans sa demande, l'intéressée avait effectivement indiqué, non pas être menacée d'expulsion mais être dépourvue de logement puisque hébergée par une autre personne, Mme NGUYEN doit être regardée comme dépourvue de logement au sens des dispositions précitées du code de l'habitat et la construction ; (... cf infra sur l'urgence)

c) Les personnes menacées d'expulsion sans relogement

Mme DJAOUDI 29 janvier 2009 n° 0808731

Considérant, enfin, que la circonstance que Mme DJAOUDI se soit vu notifier par son bailleur une obligation de quitter son logement avant le 30 juin 2008, est sans incidence sur

l'appréciation de la situation de la requérante qui ne justifie, ni ne fait état, à la date de la décision de la commission, d'une décision de justice prononçant son expulsion du logement, telle que visée à l'article R.441-14-1 du code de la construction et de l'habitation ;

d) Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition

M. YONBOUE 29 janvier 2009 n° 0809466

Considérant, en premier lieu, qu'à supposer même que le logement attribué à M.YONBOUE dans une résidence universitaire par le CROUS de Paris, dans le cadre d'un contrat de sous-location conclu le 3 septembre 2007 pour l'année universitaire 2007-2008, puisse être considéré comme un logement de transition, au sens des dispositions précitées de l'article R.441-14-1 du code de la construction et de l'habitation, il ressort des pièces du dossier qu'à la date de la décision attaquée du 19 mai 2008, confirmée le 17 juin 2008, le requérant n'occupait ce logement que depuis huit à neuf mois ; qu'ainsi, et en tout état de cause, il ne remplissait pas le critère du maintien dans un logement de transition depuis plus de dix huit-mois énoncé audit article, lui permettant de se voir désigné par la commission comme prioritaire et devant être logé d'urgence ;

e) Les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux :

i. Nécessité de produire des justificatifs pertinents (services d'hygiène notamment)

M. ANDRIVAUX 26 février 2009 n° 0812688 :

Considérant que M. ANDRIVAUX fait valoir qu'il souffre de problèmes de santé liés au caractère insalubre de son logement ; qu'il produit à cet effet des certificats médicaux, un courrier adressé par le syndic de l'immeuble et une fiche de demande de logement rédigée par une assistante sociale ; que, si ces documents font mention de la condensation importante et de la dégradation des revêtements muraux, ces seuls éléments, faute d'avoir donné lieu à un constat par un expert ou les services compétents de la Ville ou de la préfecture de Paris, ne suffisent pas à justifier de l'existence d'un taux d'humidité excessif du logement, de nature à caractériser son insalubrité ; que, si, d'ailleurs, le requérant a produit un signalement d'insalubrité établi par ses soins le 22 juillet 2008 à l'intention de la mairie de Paris, le préfet fait valoir qu'à l'issue d'une visite effectuée le 6 janvier 2009 au domicile de l'intéressé, le service technique de l'habitat de la Ville a constaté la conformité de l'installation de ventilation ; que, dans ces conditions, la commission de médiation de Paris n'a pas commis d'erreur d'appréciation en estimant que M. ANDRIVAUX ne produisait pas d'éléments suffisants permettant de le faire regarder comme logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, au sens des dispositions précitées ;

M. SENOUCI 29 janvier 2009 n° 0813364

Considérant que, si le diagnostic effectué dans l'immeuble de M. SENOUCI le 6 septembre 2007 par les services de l'habitat de la préfecture de Paris a révélé un risque d'exposition au plomb, il ressort de ce même diagnostic qu'un tel risque n'est de nature à porter atteinte, par intoxication, qu'à la santé des occupants mineurs de l'immeuble ; qu'il ne ressort, ni de ce diagnostic, ni des certificats médicaux produits par le requérant, attestant de

ce qu'il souffre d'asthme et de conjonctivite allergiques, que le risque d'intoxication au plomb, qui ne touche que les mineurs, soit à l'origine de ces allergies ; que, si ces certificats font mention d'un lien avec un taux d'humidité important de son logement, ces seuls éléments, faute d'avoir donné lieu à un constat par un expert ou les services compétents de la Ville de Paris, ne suffisent pas à justifier de l'existence d'un taux d'humidité excessif du logement, dont le requérant n'a d'ailleurs pas fait état dans sa demande, de nature à caractériser son insalubrité ; que, dans ces conditions, la commission de médiation de Paris n'a pas commis d'erreur d'appréciation en estimant que M. SENOUCI ne pouvait être regardé comme logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, au sens des dispositions précitées ; que, par suite, alors que cette décision ne fait pas obstacle à la présentation d'une nouvelle demande comportant des éléments plus circonstanciés sur le taux d'humidité du logement et l'engagement d'une procédure de déclaration d'insalubrité à ce titre, M. SENOUCI n'est pas fondé à demander l'annulation de la décision précitée du 30 mai 2008, notifiée le 3 juin 2008 ;

Mme LAVAIL 11 juin 2009 n° 0819744

Considérant enfin que, si le diagnostic effectué dans le logement de Mme LAVAIL le 10 juillet 2002 par les services de la direction du logement et de l'habitat de la mairie de Paris a révélé une humidité importante dans la salle de séjour et dans l'entrée, ce seul élément, compte tenu de son ancienneté, et en l'absence d'une nouvelle saisine des mêmes services que la commission a d'ailleurs invité la requérante à effectuer, ne suffit pas à justifier de l'état invoqué d'insalubrité de ce logement, à la date de la décision attaquée ;

M. et Mme OUALI 29 janvier 2009 n° 0810452 : moyennant éventuellement obligation pour la commission de surseoir à statuer pour procéder à un supplément d'instruction :

Considérant que, si au moment où M. et Mme OUALI ont déposé leur demande auprès de la commission de médiation, les intéressés ne disposaient d'aucun document de nature à justifier du caractère insalubre de leur logement, il ressort des pièces du dossier que, suite aux contacts pris avec le service communal d'hygiène de Maisons-Alfort, dont les requérants avaient fait mention dans leur demande, l'inspectrice de salubrité de la direction générale des services techniques de cette commune a établi un compte rendu de visite, en date du 21 mai 2008, constatant des taux élevés d'humidité et de nombreuses tâches de moisissures, ainsi qu'une ventilation et un niveau d'ensoleillement insuffisant ; que ces faits, alors même qu'ils ont été établis par un document postérieur à la décision du 10 avril 2008, dont la commission n'a donc pu avoir connaissance, sont de nature à attester d'une insalubrité du logement dans lequel vivent M. et Mme OUALI, qui existait à la date de la décision contestée ; que, dans ces conditions, la commission de médiation de Paris s'est fondée sur des faits matériellement inexacts pour apprécier la situation de M. et Mme OUALI au regard de l'état d'insalubrité de leur logement ; qu' au demeurant, alors que la commission avait été informée, dans le dossier de demande de M. et Mme OUALI, des contacts pris par les intéressés avec le service communal d'hygiène en vue de faire constater l'insalubrité de leur logement, la seule circonstance qu'elle n'ait pas eu connaissance du compte rendu intervenu postérieurement à sa décision ne la dispensait pas de tenir compte de cet élément d'information et de différer sa décision pour solliciter un complément d'information sur les suites données par les services d'hygiène aux démarches des requérants ;

ii. Prise en compte de l'état d'avancement de la procédure engagée par le bailleur, la ville ou le préfet pour remédier à l'insalubrité :

Mme TRAORE 26 février 2009 n° 0807381 : caractère récent de l'arrêté d'insalubrité comportant obligation de travaux et de relogement provisoire :

Considérant que, si l'état d'insalubrité du logement de Mme TRAORE a été attesté par un diagnostic de risque d'accessibilité au plomb dans les peintures, établi le 1^{er} juin 2007 par la préfecture de Paris, par une proposition de déclaration d'insalubrité adressée au préfet le 22 août 2007 par la mairie de Paris et par l'intervention de l'arrêté d'insalubrité réparable du préfet de Paris, en date du 5 février 2008, prescrivant les mesures appropriées pour y mettre fin et prononçant l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, il ressort des pièces du dossier que ce même arrêté, en son article 5, enjoignait au propriétaire des lieux de faire connaître, dans un délai de deux semaines, l'offre d'hébergement provisoire qu'il aura faite aux occupants, faute de quoi il y serait pourvu par la collectivité publique et ce aux frais du propriétaire ; qu'ainsi, à la date à laquelle la commission de médiation de Paris a statué sur la demande de Mme TRAORE, le 28 février 2008, et alors qu'il n'est d'ailleurs pas allégué que la requérante et ses enfants n'auraient pas été effectivement relogés pour l'exécution de cet arrêté, ladite commission n'a pas commis d'erreur de fait et d'erreur d'appréciation en estimant que l'intéressée pouvait, alors, prétendre à un droit à hébergement ou à relogement en application des dispositions des articles L. 521-1 et L.521-3-1 précités du code de la construction et de l'habitation ; que ladite commission a donc pu légalement, à cette date, rejeter la demande présentée par Mme TRAORE au titre de ce critère ;

Mme BOUACHA 12-02-2010 n° 0907654 : prise en compte des efforts du bailleur ou de la ville pour remédier à l'insalubrité et de l'état d'avancement de la procédure engagée :

Considérant que si, pour rapporter la preuve de l'insalubrité de son logement, M. BOUACHA produit un rapport établi le 11 décembre 2008 par le bureau de la sécurité et de l'habitat de la préfecture de police attestant de graves désordres dans l'escalier de l'immeuble et dans son logement, sur le mur commun avec l'escalier et le couloir d'étage, causés par des fuites d'eau en provenance du logement de l'étage supérieur, il est constant que ce rapport, qui a relevé que cette situation constitue un péril au sens des dispositions des articles L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation, a été assorti d'une mise en demeure adressée le même jour au syndic de l'immeuble, pris en sa qualité de représentant des copropriétaires dont la liste était demandée, sous délai de 10 jours, en vue de réaliser des travaux de sécurité, notamment sur les parois verticales du logement du requérant, sous peine d'engagement d'une procédure d'injonction et de réalisation de travaux prescrits d'office ; que, compte tenu des missions imparties à un syndic pour faire réaliser des travaux dans une copropriété en lien avec les copropriétaires concernés, l'envoi de cette mise en demeure dans les conditions rappelées n'est pas entaché d'irrégularité ; que si M. BOUACHA fait valoir que son logement n'a pas encore été réparé, il ressort des pièces du dossier qu'à la date du 13 février 2009 à laquelle la commission de médiation de Paris a statué sur sa demande, le délai de deux mois écoulé depuis l'envoi de la mise en demeure du 11 décembre 2008 ne permettait pas de caractériser l'existence d'une carence du syndic, du propriétaire du logement ou de l'Etat à réaliser les travaux, ou à reloger l'intéressé en cas de persistance des désordres, dans le cadre de la procédure spécifique de lutte contre l'insalubrité, prévue aux articles L. 511-1 à L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation ; que dans ces conditions, la commission a pu, sans commettre d'erreur d'appréciation, estimer, à la date de la décision attaquée, que la situation de M. BOUACHA ne revêtait pas un caractère prioritaire et urgent au sens des

dispositions précitées des articles L. 441-2-3-1 et R. 414-4-1 relatives au droit au logement opposable ;

Mme MYRTIL 12-02-2010 n° 0903276 : prise en compte également de l'attitude du demandeur dans le cadre de la procédure engagée pour remédier à l'insalubrité de son logement :

Considérant que si Mme MYRTIL produit le compte rendu d'un architecte expert, daté du 17 octobre 2006, concluant au fait que la pièce occupée par la requérante se révélait impropre à sa destination, du fait d'une très forte humidité et d'une absence totale d'étanchéité, il ressort des pièces du dossier qu'antérieurement à la décision attaquée et à l'intervention de l'ordonnance du juge des référés du tribunal de grande instance de Paris du 15 octobre 2008, ce constat avait donné lieu, en mai 2007, à un projet du propriétaire d'effectuer des travaux de réfection, qui n'ont pu être réalisés du fait de la carence de la requérante à libérer les lieux le temps nécessaire à leur exécution malgré la solution de relogement temporaire recherchée par son bailleur ; que, dans ces conditions, alors que Mme MYRTIL, qui n'avait d'ailleurs pas saisi le service technique de l'habitat de la ville de Paris pour faire constater l'insalubrité qu'elle invoque, ne justifiait pas avoir été privée d'un droit à relogement le temps de l'exécution des travaux de réfection de son logement et pouvait même être regardée comme ayant contribué à la persistance des désordres qui y ont été constatés, la commission de médiation de Paris n'a pas commis d'erreur d'appréciation en estimant que l'intéressée ne se trouvait pas dans une situation justifiant qu'elle soit désignée comme étant prioritaire et devant être logée d'urgence au regard des dispositions de l'article R. 441-14-1 précité ;

- iii. Nécessité de bien apprécier les différences s'attachant à la qualification du logement : « locaux impropres à l'habitation », ou « locaux présentant un caractère insalubre ou dangereux », ou « locaux ne présentant pas le caractère d'un logement décent »(article 2 décret du 30 mars 2002 – cf f) :**

M. KOUPAKI 12-02-2010 n° 0900885 : insalubrité (non) mais indécence du logement (oui) :

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'inspectrice de salubrité de la direction générale des services techniques de la ville de Paris a établi, les 20 novembre 2007 et 19 novembre 2008, deux comptes rendus de visite constatant chacun une importante humidité de condensation dans le logement en raison d'une aération permanente inefficace et d'un manque d'isolation thermique et, pour le deuxième d'entre eux, un défaut de protection de l'alimentation électrique causant des chocs électriques aux occupants du logement ; qu'il ressort également de ces documents que les seuls travaux exécutés par le propriétaire bailleur, pourtant invité en novembre 2007 à prendre les mesures nécessaires pour remédier aux désordres constatés, se sont bornés à la réparation de la fenêtre de la chambre ; que, si le préfet de Paris se réfère à une note établie le 12 février 2009 par un expert immobilier, à la suite d'une visite des lieux diligentée par le tribunal de grande instance du 18^{ème} arrondissement de Paris dans le cadre du litige opposant les requérants à leur propriétaire, pour faire valoir que des démarches étaient alors en cours contre le propriétaire bailleur, il ressort du jugement rendu à la suite de cette visite le 30 juillet 2009 qu'ayant prononcé l'expulsion des requérants pour non paiement de leurs loyers, le tribunal a rejeté la demande de travaux des intéressés ; que, par contre, il ressort de cette même note en date du 12 février 2010 que l'expert, s'il n'a pas retenu l'insalubrité, a constaté que l'appartement occupé par M. KOUPAKI et Mlle BIHAN n'était pas conforme aux normes d'habitabilité fixées par le décret

susvisé du 30 janvier 2002, tandis que, dans son jugement du 30 juillet 2009, le tribunal de grande instance de Paris a alloué aux intéressés une indemnité en réparation du trouble de jouissance qu'ils avaient subi du fait d'importants problèmes d'humidité relevés dans le logement ainsi que de la dangerosité et de la défectuosité de l'installation électrique de celui-ci, depuis le 13 mars 2006 ; que, dans ces conditions, alors que M. KOUPAKI et Mlle BIHAN, qui vivent avec un enfant mineur à charge, justifiaient, à la date de la décision attaquée, vivre dans un logement présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002, au sens des dispositions précitées de l'article R. 414-14-1 du code de la construction et de l'habitation, la commission de médiation de Paris s'est livrée à une appréciation erronée des caractéristiques du logement occupé par les intéressés en estimant qu'il n'était pas de nature à leur ouvrir droit au bénéfice des dispositions précitées ;

f) Les personnes qui vivent dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si elles ont au moins un enfant mineur ou si elles sont handicapées ou ont à leur charge au moins une personne en situation de handicap :

i. une appréciation manifestement objective voire mathématique :

Mme TRAORE 26 février 2009 n° 0807381

Considérant, enfin, qu'eu égard aux dispositions précitées du 2° de l'article D. 514 du code de la sécurité sociale fixant à 16 m² la surface habitable globale minimale pour deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, la commission de médiation de Paris n'a pas commis d'erreur d'appréciation en estimant que le logement de 27 m² que Mme TRAORE occupe, seule, avec ses deux enfants, dont la dernière était encore mineure, ne peut être regardé comme étant manifestement sur-occupé au sens des dispositions précitées ;

ii. handicapés : la question délicate de la prise en charge du handicap au regard des seuls critères de surface ou de décence du logement au sens du décret du 30 janvier 2002 : en soi inopérant :

Mme GUEDOURA 29 janvier 2009 n° 0813886

Considérant que, si les dispositions précitées de l'article R.441-14-1 du code de la construction et de l'habitation prévoient que la charge d'une personne en situation de handicap peut ouvrir droit à l'attribution d'un logement social en urgence, cette circonstance n'est invocable que s'il est également apporté la preuve de l'habitation d'un logement présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ou d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale ; qu'en l'espèce, il ne ressort pas des pièces du dossier que le logement actuel de Mme GUEDOURA présente un risque pour la sécurité ou la santé de sa fille, au sens de l'article 2 du décret du 30 janvier 2002, du seul fait de sa localisation au quinzième étage, ni que sa surface habitable, dont l'intéressée conteste l'évaluation de 36 m² sans apporter la moindre précision, soit inférieure aux seuils de 16 ou 25 m², requis pour deux ou trois personnes en vertu du 2° de l'article D.542-14 mentionnés au précité ;

C) Le contrôle du juge :

a) contrôle normal sur le respect des critères

b) le juge vérifie non seulement le caractère prioritaire de la demande mais également l'urgence à procéder au relogement de la personne

Mme DABO SARR 20 novembre 2008 n° 0812600

Considérant qu'il résulte de ces dispositions, éclairées par les travaux parlementaires, qu'il appartient à la commission de médiation, lorsqu'elle examine une demande de logement au regard des critères définis au II de l'article L. 441-2-3 et des situations mentionnées à l'article R. 441-14-1, d'apprécier, d'une part, le caractère prioritaire du demandeur, et d'autre part, le caractère urgent de son besoin de se voir attribuer un logement ;

Mme NGUYEN 12 février 2010 n° 0915074 précité : prise en compte du degré de précarité

Considérant (...) que, dans ces conditions, (...), Mme NGUYEN doit être regardée comme dépourvue de logement au sens des dispositions précitées du code de l'habitat et la construction ; que compte tenu du caractère précaire de cet hébergement, résultant à la fois des relations conflictuelles avec son ancien époux et des termes du jugement de divorce du 27 novembre 2007 lui accordant la jouissance gratuite du local à titre provisoire, le temps qu'elle trouve un autre logement, Mme NGUYEN justifie d'un besoin d'être relogée en urgence ; que, par suite, en estimant que Mme NGUYEN ne remplissait aucun des critères prévus à l'article R. 414-14-1 du code de la construction et de l'habitation pour être désignée comme prioritaire et devant être logée en urgence, la commission de médiation de Paris a commis une erreur d'appréciation ;

Cf jp en matière d'insalubrité

M. MUCRUET 12 février 2010 n° 0912830 : en revanche, erreur de droit de la commission à opposer l'absence d'urgence à être relogé dans le département demandé :*

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. MUCRUET, demandeur de logement social à Paris depuis septembre 2002, avait indiqué dans sa demande être tantôt sans domicile fixe, tantôt hébergé de façon ponctuelle chez son ancienne compagne domiciliée en Gironde ; que ces faits ne sont pas sérieusement contestés en défense ; que, par suite, M. MUCRUET doit être regardé comme dépourvu de logement au sens des dispositions précitées du code de l'habitat et la construction ; que la circonstance que l'intéressé ne démontre pas l'urgence à être relogé à Paris en se bornant à faire état de son besoin de se rapprocher d'un bassin d'emploi pour des raisons professionnelles, si elle est susceptible, à la supposer établie, de permettre au préfet de Paris de demander au représentant de l'Etat dans un autre département de la région Ile-de-France de procéder à la désignation d'un bailleur susceptible de proposer un logement au requérant, est sans incidence sur l'urgence du besoin de relogement de l'intéressé ; que, par suite, en estimant que M. MUCRUET ne remplissait aucun des critères prévus à l'article R. 414-14-1 du code de la construction et de l'habitation

pour être désigné comme prioritaire et devant être logé en urgence, la commission de médiation de Paris a commis une erreur de droit et une erreur d'appréciation ; (... cf d)

c) contrôle de l'erreur de droit et de l'EMA sur la prise en compte de circonstances exceptionnelles alors même que les critères ne sont pas complètement remplis :

dernier alinéa de l'article R. 441-4-1 : « (...) / Si la situation particulière du demandeur le justifie, la commission peut, par une décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire une personne ne répondant qu'incomplètement aux caractéristiques définies ci-dessus. ».

application notamment pour les cas de handicaps sévères ayant une incidence sur l'inadaptation du logement occupé et sur l'urgence :

M. VANDEPUTTE : erreur de droit (oui) – erreur manifeste d'appréciation (oui)

Considérant en premier lieu que, alors même que sa décision du 13 mars 2009 avait été suspendue par ordonnance du juge des référés au motif notamment qu'elle avait méconnu l'étendue de sa compétence en s'estimant liée par une stricte application des critères énumérés à l'article L. 441-2-3 sans faire usage de la faculté d'appréciation que lui donne le dernier alinéa de l'article R. 441-14-1, la commission de médiation a repris, le 16 octobre 2009 une décision identique fondée sur l'absence d'éléments nouveaux et ne faisant toujours pas usage de ladite faculté d'appréciation ; que, ce faisant, elle a, dans les deux cas, commis une erreur de droit ;

Considérant en second lieu que si M. VANDEPUTTE vit avec sa femme et ses deux enfants mineurs dans un logement d'une surface de 42 m², il ressort des pièces du dossier que l'état de santé de son fils aîné, qui présente une tétraplégie spastique le rendant incapable de toute autonomie et toute relation sociale, d'une part, est susceptible de nuire à l'évolution psychologique de sa fille cadette et nécessite que chacun des enfants puisse bénéficier d'une chambre distincte, d'autre part, exige l'usage permanent d'un fauteuil roulant pour les déplacements de l'enfant, impliquant un espace suffisant en matière d'accès et de circulation ; que le logement occupé par la famille de M. VANDEPUTTE, qui ne comporte que deux pièces, et des accès ou espaces de circulation étroits, n'est, par conséquent, pas adapté à la situation de la famille, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur la circonstance, qui n'est pas établie par les pièces du dossier, que la surface habitable serait en réalité, du fait de la prise en compte d'un balcon dans la surface totale, inférieure à celle prévue par les dispositions de l'article D. 542-14 précité ; que, dans ces conditions, alors même que la surface habitable, telle qu'elle ressort des pièces du dossier, ne permet pas, par un calcul purement mathématique, de retenir la sur occupation du logement visée à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 441-14-1, la commission de médiation a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant qu'il n'y avait pas lieu de désigner M. VANDEPUTTE comme prioritaire au vu de la situation particulière de celui-ci, alors même qu'il ne répondait qu'incomplètement aux caractéristiques définies audit article ;

M. THABA 12-02-2010 n° 0914049 : EMA (non)

En ce qui concerne le moyen tiré du handicap :

Considérant que si les dispositions précitées de l'article R.441-14-1 du code de la construction et de l'habitation prévoient que la situation de handicap peut ouvrir droit à l'attribution d'un logement social en urgence, cette circonstance n'est invocable que s'il est également apporté la preuve de l'habitation d'un logement manifestement suroccupé au regard des surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale ou indécent au regard des critères définis à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ; que ce texte définit des conditions objectives minimales d'habitabilité pour un logement donné, sans que la situation personnelle de ses occupants ne puisse être prise en compte ; que, par conséquent, dès lors que l'adaptation du logement au handicap d'une personne ne fait pas partie des caractéristiques dont le respect est exigé par le décret du 30 janvier 2002 pour considérer un logement comme décent, et que l'exigence d'un ascenseur n'y figure pas davantage, la circonstance que M. TAHBA éprouverait, du fait de son handicap, des difficultés pour accéder à son logement situé au 6^{ème} étage d'un immeuble dépourvu d'ascenseur, est, par elle-même, sans incidence sur la légalité de la décision attaquée ;

Considérant que, si M. TAHBA fait valoir que son état de santé s'est dégradé depuis son installation dans son logement intervenue près d'un an après avoir subi une opération de transplantation du foie en août 2006, il ne ressort pas des pièces du dossier, compte tenu notamment du caractère insuffisamment probant ou circonstancié des certificats médicaux produits, que la commission de médiation de Paris ait commis une erreur manifeste d'appréciation des conséquences de sa décision sur la situation personnelle du requérant ;

- d) la commission peut également se fonder sur l'impossibilité de déterminer la composition de la famille devant être reconnue prioritaire (inversement, ce seul point peut faire l'objet d'une contestation par le demandeur ou le préfet)**

M. MUCRUET 12 février 2010 n° 0912830 :

Considérant, toutefois, qu'il ressort des pièces du dossier que les indications portées dans son formulaire de demande par M. MUCRUET sur la composition de son ménage, mentionnant, outre sa mère et son fils, une cousine et une amie, étaient non seulement contradictoires avec celles portées dans sa fiche de demandeur social, incluant également sa fille et son ancienne compagne, mais également dépourvues de précision suffisante sur l'identité de certaines de ces personnes et leur besoin d'être rattachées à la demande de logement du requérant ; que, dans ces conditions, la commission de médiation de Paris n'a pas commis d'erreur d'appréciation en estimant qu'elle n'était pas en mesure de définir les caractéristiques du logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur, comme l'exigent les dispositions de l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que ce motif, alors même que celui tiré de ce que M. MUCRUET ne remplissait aucun des critères lui permettant d'être reconnu prioritaire et devant être logé en urgence, était entaché d'erreur d'appréciation, était de nature à fonder légalement la décision du 14 août 2009 ;

D) Le cas des décisions de réorientation d'une demande de logement vers une demande d'hébergement :

M. WAIL BOUZ 26 février 2009 n° 0810613 (confirmé en appel)

Considérant que M. BOUZ fait valoir que, atteint d'un handicap aux deux membres inférieurs pour lequel lui a été reconnu un taux d'incapacité de 79%, il souffre de douleurs aux pieds nécessitant un traitement quotidien à la morphine et lui occasionnant des crises d'angoisse qui ne lui permettent pas de vivre dans un foyer d'hébergement ; que, toutefois, il ressort des pièces du dossier, notamment des propres pièces fournies par le requérant, que celui-ci, qui a perdu le bénéfice du revenu minimum d'insertion le 24 mai 2008 et s'est vu refuser l'aide au logement le 24 juin 2008, est dépourvu de toutes ressources et se trouve dans l'incapacité d'accéder à un emploi ; qu'ainsi, au vu de ces éléments, et alors qu'une orientation vers une structure d'hébergement ne fait pas obstacle à ce qu'un appartement autonome puisse être proposé à l'intéressé, eu égard à son handicap, la commission de médiation de Paris n'a pas commis d'erreur d'appréciation en estimant que la situation de M. BOUZ ne lui permettait pas d'accéder à un logement indépendant et en décidant de l'orienter vers une structure d'hébergement ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la commission de médiation de Paris a procédé à un examen particulier de la situation de M. BOUZ ; que, si l'article 1^{er} de la loi susvisée du 5 mars 2007 garantit un droit à un logement décent et indépendant, ce droit doit s'exercer selon les modalités fixées par les articles L. 441-2-3 et R. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation qui prévoient expressément l'éligibilité au titre du logement, mais aussi, le cas échéant, de l'hébergement, lorsque, comme elles l'indiquent, une offre de logement ne paraît pas adaptée à la situation du demandeur ; que, compte tenu de l'absence de ressources du requérant, de son handicap et de son besoin d'un accompagnement social en résultant, il ne ressort pas des pièces du dossier que la décision d'orienter l'intéressé vers une structure d'hébergement aurait méconnu les dispositions du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946, auquel se réfère le préambule de la Constitution du 4 octobre 1958, selon lesquelles "tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler, a le droit d'obtenir des moyens convenables d'existence", ni celles de l'article 25-1 de la déclaration universelle des droits de l'homme, qui, en tout état de cause, ne figure pas au nombre des textes diplomatiques qui ont été ratifiés dans les conditions fixées par l'article 55 de la Constitution du 4 octobre 1958 ; que, par suite, le moyen tiré de l'erreur de droit doit être écarté ;

Mme BELGOUT 11 juin 2009 n° 0813255

Considérant qu'il ressort notamment de l'accusé de réception de la demande de Mme BELGOUT, en date du 13 mai 2008, que la requérante avait effectivement déposé auprès de la commission de médiation de Paris une demande de logement ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier, notamment de la motivation de sa décision du 6 juin 2008, que la commission ait souhaité réorienter la demande de l'intéressée vers une demande d'hébergement ; que, par suite, en s'estimant à tort saisie d'une demande d'hébergement présentée par Mme BELGOUT, la commission de médiation de Paris a commis une erreur de droit ; que Mme BELGOUT est dès lors fondée à demander l'annulation de cette décision ;

ANNEXE 2 : VADE-MECUM

- **Requête référé-suspension**
- **Requête en annulation**
- **Requête en attribution**
- **LR au préfet en recours indemnitaire**
- **Requête en indemnisation**

A Monsieur Le Président
du Tribunal Administratif de
MELUN
43 Avenue du Gal de GAULLE
77000 MELUN

REQUÊTE EN REFERE SUSPENSION

POUR :

Monsieur A... K..., né le... à KITA (MALI), de nationalité malienne, demeurant ... 94600 CHOISY LE ROI.

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle - Décision du 2009, N° section 3 division 02.

**Avant pour Avocat : Maître Maryse FOUR QUAGLIA
Avocat au barreau de Paris
demeurant 41 rue Bobillot 75013 Paris
Tel : 01 45 88 71 71 N° de Vestiaire : C 944**

CONTRE :

Une décision de la COMMISSION DE MEDIATION DU VAL DE MARNE, en date du 26 février 2009.

Monsieur Le Préfet du Département du VAL DE MARNE

PLAISE AU TRIBUNAL

I. LES FAITS :

Monsieur K... est de nationalité malienne, il dispose d'une carte de séjour en cours de validité. (Pièce N°1)

Son épouse attend une réponse quant à sa demande de carte de séjour.

Il est demandeur de logement dans le Val de Marne depuis le 29 octobre 2003 sous le numéro : 0941003 267 327 94034.(pièce n°2).

Sa demande a été renouvelée chaque année.

Monsieur et Madame K... sont parents de deux enfants :

- G... K... née le ... à 75013 PARIS
- K... K... née le ... à (94) IVRY SUR SEINE (Pièce N°3)

La famille vit dans un appartement qui a fait l'objet d'un arrêté de d'insalubrité remédiable, en date du 27 mars 2009, il a en effet été constaté la présence de plomb, une humidité entraînant des moisissures, l'absence de ventilations, la mauvaise étanchéité de l'installation de douche et la vétusté des huisseries (Pièce N° 4).

Au vu de sa situation de logement. Monsieur K... a déposé une demande de logement auprès de la Commission de Médiation.

Par une décision, en date du 26 février 2009, la Commission de médiation a rejeté la demande de logement de Monsieur K... au motif (Pièces N°5)

« La commission a considéré que du fait de la cotitularité du bail qui s'impose en vertu des dispositions de l'article 1751 du code civil, vous ne remplissez pas à ce jour, les conditions réglementaires d'accès à un logement social. »

Monsieur K... a formé un recours gracieux.

Par courrier, en date du 4 juin 2009, posté le 9 juin et reçu le 10, la Commission a maintenu son refus de le reconnaître en qualité de prioritaire (Pièce N°6).

Le refus ainsi opposé est illégal pour les raisons qui vont être exposées ci-après.

II. DISCUSSION :

A. SUR LA RECEVABILITE DE LA DEMANDE ET L'INTERET A AGIR :

1°/ La recevabilité :

La décision relative au rejet du recours gracieux a été notifiée au requérant, en date du 4 juin 2009, postée le 9 juin et reçu le 10, il s'ensuit que sa requête est recevable.

2°/ L'intérêt à agir de Monsieur K... :

Il a intérêt à agir aux fins de solliciter l'annulation de la décision déferée, en effet, la dite décision lui fait grief, compte tenu du fait que sa qualité de demandeur de logement prioritaire ainsi que l'urgence à le reloger n'ont pas été retenues.

B. SUR LE BIEN FONDE DE LA DEMANDE :

En vertu des dispositions de l'article L 521-1 alinéa 1^{er} du Code de Justice Administrative, la suspension de l'exécution de la décision déferée est liée à l'existence de deux conditions :

1°/ La condition d'urgence :

En l'espèce, cette condition est remplie, la décision contestée préjudicie de manière

suffisamment grave et immédiate à Monsieur K... qui vit, en compagnie de son épouse et de son enfant dans un logement insalubre et dangereux.

2°/ L'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de la décision :

Aux termes de l'article L 441.2.3, la Commission peut être saisie sans condition de délai par le demandeur, de bonne foi dont la situation doit répondre à l'un des cinq critères ainsi définis :

- être dépourvu de logement,
- menacé d'expulsion sans relogement,
- hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- et enfin, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap (Article L 114 du Code Action sociale) ou s'il a, au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

La Commission se doit de constater une situation qui en l'occurrence est évidente, savoir la dangerosité et l'insalubrité de l'appartement occupé et d'en tirer les conséquences sur le caractère prioritaire de la demande formulée.

2°/ L'erreur manifeste d'appréciation :

La motivation qui fonde le refus est laconique, vague et stéréotypée.

En effet, en citant l'article 1751 du Code Civil pour justifier que Monsieur K... ne remplit pas les conditions réglementaires d'accès à un logement social, il n'est pas expliqué la raison pour laquelle l'intéressé ne peut pas être déclaré comme prioritaire.

Les prescriptions de la loi n°79-587 du 11 juillet 1979, relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public, telles que précisées par la jurisprudence du Conseil d'Etat prévoient que la motivation doit indiquer les considérations de droit et de fait qui fondent la décision.

Il en est de même des éléments du raisonnement qui permettent de passer des considérations de droit et de fait à la décision prise, de sorte que le destinataire puisse en connaître et comprendre les motifs «à la seule lecture de la décision» (CE. 17 novembre 1982, Kairenga : Rec. CE 1982, p. 385 ; et C.E, 13 juin 2005, M.P. : AJDA 2005, p.1750 en l'espèce, la motivation telle que définit par la loi fait défaut.)

Il semblerait que la véritable raison de la décision entreprise, réside dans l'absence de titre de séjour de l'épouse de Monsieur K....

Il est donc important de rappeler que lors de la discussion du projet de loi DALO à l'Assemblée Nationale, un Amendement n° 334 a été déposé qui prévoyait d'ajouter à l'article 3 un alinéa 5 rédigé comme suit :

« Pour l'appréciation des besoins d'un demandeur étranger, il est tenu compte du conjoint titulaire d'un titre de séjour ainsi que des enfants au titre desquels les prestations familiales peuvent être demandées conformément à l'article L. 512-2 du code de la sécurité sociale. »

Cet amendement n'a pas été adopté par la Commission mixte paritaire.

En effet, cet amendement était contraire à l'article 8 de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme aux termes de laquelle l'hébergement des proches fait partie des droits de l'individu au titre de la protection de la vie privée et familiale (arrêt de la Cour Cassation, 3^{ème} Chambre civile du 6 mars 1996, AJPJ, 10/09/1996, p. 704 Cour d'Appel).

Par conséquent, une erreur de droit a été commise en invoquant le fait que Monsieur K... ne remplit pas les conditions réglementaires d'accès à un logement social.

En vertu des dispositions de l'article L 521-1 alinéa 1^{er} du Code de Justice Administrative, la suspension de l'exécution de la décision déferée est liée à l'existence de deux conditions :

La Commission a donc outrepassé les droits qui lui ont été confiés par la loi du 5 mars 2007, la seule constatation du caractère insalubre et dangereux de l'habitation devant être retenue.

Le rejet de la demande de Monsieur K... est donc dépourvu de fondement.

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à produire, suppléer, déduire, et au besoin même d'office, l'exposant conclut qu'il plaise au Tribunal Administratif de :

- **ORDONNER** la suspension de la décision de la Commission de Médiation du Val de Marne, en date du 26 février 2009.
- **ORDONNER** à la dite Commission de réexaminer la demande de Monsieur K... dans le délai d'un mois et ce, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, à compter de l'ordonnance à intervenir en application des articles L 9911-1 et L 911-3 du Code de Justice Administrative.
- **CONDAMNER** l'Etat au paiement de la somme de 1500 euros au titre de l'article L761-1 du Code de Justice Administrative ainsi qu'aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

Paris, le

Pièces jointes :

1. Titre de séjour de M.K
2. Certificat d'inscription au fichier parisien des demandeurs de logement (2)
3. Extrait du livret de famille
4. Arrêté Préfectoral 27.3.2009 & quittance LAMY
5. Décision de la commission départementale de médiation de Seine St Denis du 26/2/09
6. Décision de la commission départementale de médiation de Seine St Denis du 28/5/09
7. Avis d'imposition 2007, Attestation CAF, bulletins de paie

A Monsieur Le Président
du Tribunal Administratif de MELUN
43 Avenue du Gal de GAULLE
77000 MELUN

REQUÊTE EN ANNULATION

POUR :

Monsieur A... K..., né le ... à ..., de nationalité ..., demeurant ... 94600 CHOISY LE ROI.

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle - Décision du... 2009, N°....

Ayant pour Avocat : Maître Maryse FOUR QUAGLIA
Avocat au barreau de Paris
demeurant 41 rue Bobillot 75013 Paris
Tel : 01 45 88 71 71 N° de Vestiaire : C 944

CONTRE :

Une décision de la COMMISSION DE MEDIATION DU VAL DE MARNE, en date du 26 février 2009.

Monsieur Le Préfet du Département du VAL DE MARNE

PLAISE AU TRIBUNAL

I. LES FAITS :

Monsieur K... est de nationalité ..., il dispose d'une carte de séjour en cours de validité. (Pièce N°1)

Son épouse attend une réponse quant à sa demande de carte de séjour.

Il est demandeur de logement dans le Val de Marne depuis le 29 octobre 2003 sous le numéro : 0... (pièce n°2).

Sa demande a été renouvelée chaque année.

Monsieur et Madame K... sont parents de deux enfants :

- G... K... née le ... à PARIS
- K... K... née le ... à (94) IVRY SUR SEINE (Pièce N°3)

La famille vit dans un appartement qui a fait l'objet d'un arrêté de d'insalubrité remédiable, en date du 27 mars 2009, il a en effet été constaté la présence de plomb, une humidité entraînant des moisissures, l'absence de ventilations, la mauvaise étanchéité de l'installation de douche et la vétusté des huisseries (Pièce N° 4).

Au vu de sa situation de logement. Monsieur K... a déposé une demande de logement auprès de la Commission de Médiation.

Par une décision, en date du 26 février 2009, la Commission de médiation a rejeté la demande de logement de Monsieur K... au motif (Pièces N°5)

« La commission a considéré que du fait de la cotitularité du bail qui s'impose en vertu des dispositions de l'article 1751 du code civil, vous ne remplissez pas à ce jour, les conditions réglementaires d'accès à un logement social. »

Monsieur K... a formé un recours gracieux.

Par courrier, en date du 4 juin 2009, posté le 9 juin et reçu le 10, la Commission a maintenu son refus de le reconnaître en qualité de prioritaire (Pièce N°6).

Le refus ainsi opposé est illégal pour les raisons qui vont être exposées ci-après.

II. DISCUSSION :

A. SUR LA RECEVABILITE DE LA DEMANDE & L'INTERET A AGIR :

1°/ La recevabilité :

La décision relative au rejet du recours gracieux a été notifiée au requérant, en date du 4 juin 2009, posté le 9 juin et reçu le 10, il s'ensuit que sa requête est recevable.

2°/ L'intérêt à agir de Monsieur K... :

Il a intérêt à agir aux fins de solliciter l'annulation de la décision déferée, en effet, ladite décision lui fait grief, compte tenu du fait que sa qualité de demandeur de logement prioritaire ainsi que l'urgence à le reloger n'ont pas été retenues.

B. SUR L'ILLEGALITE DE LA DECISION :

La décision attaquée est entachée d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation.

1°/ L'erreur de droit :

Aux termes de l'article L 441.2.3, la Commission peut être saisie sans condition de délai par le demandeur, de bonne foi dont la situation doit répondre à l'un des cinq critères ainsi définis :

- être dépourvu de logement,
- menacé d'expulsion sans relogement,
- hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition,
- logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- et enfin, lorsque le demandeur est logé dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'il a au moins un enfant mineur, s'il présente un handicap (Article L 114 du Code Action sociale) ou s'il a, au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

La Commission se doit de constater une situation qui en l'occurrence est évidente, savoir la dangerosité et l'insalubrité de l'appartement occupé et d'en tirer les conséquences sur le caractère prioritaire de la demande formulée.

2°/ L'erreur manifeste d'appréciation :

La motivation qui fonde le refus est laconique, vague et stéréotypée.

En effet, en citant l'article 1751 du Code Civil pour justifier que Monsieur K... ne remplit pas les conditions réglementaires d'accès à un logement social, il n'est pas expliqué la raison pour laquelle l'intéressé ne peut pas être déclaré comme prioritaire.

Les prescriptions de la loi n°79-587 du 11 juillet 1979, relative à la motivation des actes administratifs et à l'amélioration des relations entre l'administration et le public, telles que précisées par la jurisprudence du Conseil d'Etat prévoient que la motivation doit indiquer les considérations de droit et de fait qui fondent la décision.

Il en est de même des éléments du raisonnement qui permettent de passer des considérations de droit et de fait à la décision prise, de sorte que le destinataire puisse en connaître et comprendre les motifs «à la seule lecture de la décision» (CE. 17 novembre 1982, Kairenga : Rec. CE 1982, p. 385 ; et C.E, 13 juin 2005, M.P. : AJDA 2005, p.1750 en l'espèce, la motivation telle que définit par la loi fait défaut).

Il semblerait que la véritable raison de la décision entreprise réside dans l'absence de titre de séjour de l'épouse de Monsieur K....

Il est donc important de rappeler que lors de la discussion du projet de loi DALO à l'Assemblée Nationale, un Amendement n° 334 a été déposé qui prévoyait d'ajouter à l'article 3 un alinéa 5 rédigé comme suit :

« Pour l'appréciation des besoins d'un demandeur étranger, il est tenu compte du conjoint titulaire d'un titre de séjour ainsi que des enfants au titre desquels les prestations familiales peuvent être demandées conformément à l'article L. 512-2 du code de la sécurité sociale. »

Cet amendement n'a pas été adopté par la Commission mixte paritaire.

En effet, cet amendement était contraire à l'article 8 de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme aux termes de laquelle l'hébergement des proches fait partie des droits de l'individu au titre de la protection de la vie privée et familiale (arrêt de la Cour Cassation, 3^{ème} Chambre civile du 6 mars 1996, AJPJ, 10/09/1996, p. 704 Cour d'Appel).

Par conséquent, une erreur de droit a été commise en invoquant le fait que Monsieur K... ne remplit pas les conditions réglementaires d'accès à un logement social.

En vertu des dispositions de l'article L 521-1 alinéa 1^{er} du Code de Justice Administrative, la suspension de l'exécution de la décision déférée est liée à l'existence de deux conditions :

La Commission a donc outrepassé les droits qui lui ont été confiés par la loi du 5 mars 2007, la seule constatation du caractère insalubre et dangereux de l'habitation devant être retenue.

Le rejet de la demande de Monsieur K... est donc dépourvu de fondement.

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à produire, suppléer, déduire, et au besoin même d'office, l'exposant conclut qu'il plaise au Tribunal Administratif de :

- **ANNULER** la décision de la décision de la Commission de Médiation du Val-de-Marne, en date du 26 février 2009.
- **ORDONNER** à ladite Commission de réexaminer la demande de Monsieur K... dans le délai d'un mois et ce, sous astreinte de 500 euros par jour de retard, à compter de l'ordonnance à intervenir en application des articles L 9911-1 et L 911-3 du Code de Justice Administrative.
- **CONDAMNER** l'Etat au paiement de la somme de 1500 euros au titre de l'article L761-1 du Code de Justice Administrative ainsi qu'aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

Paris, le

Pièces jointes :

1. Titre de séjour de M.K...
2. Certificat d'inscription au fichier parisien des demandeurs de logement (2)
3. Extrait du livret de famille
4. Arrêté Préfectoral 27.3.2009 & quittance LAMY
5. Décision de la commission départementale de médiation de Seine St Denis du 26/2/09
6. Décision de la commission départementale de médiation de Seine St Denis du 28/5/09
7. Avis d'imposition 2007, Attestation CAF, bulletins de paye

A Monsieur Le Président
du Tribunal Administratif de
PARIS
7 Rue de Jouy 75004 PARIS

REQUÊTE VISANT A L'ATTRIBUTION DE LOGEMENT

(Article L. 778-1 Code de la Justice Administrative)

POUR :

Mademoiselle M..., née le ... à Paris 12e, de nationalité française,

Demande d'aide juridictionnelle déposé le ... 2010 sous le N° 2010...

Avant pour Avocat : Maître Maryse FOUR QUAGLIA
Avocat au barreau de Paris
demeurant 41 rue Bobillot 75013 Paris
Tel : 01 45 88 71 71 N° de Vestiaire : C 944

CONTRE :

Monsieur Daniel CANEPA, Préfet du Département de Paris, demeurant au 17, Boulevard Morland - 75004 PARIS

PLAISE AU TRIBUNAL

I. LES FAITS :

Mademoiselle M... est de nationalité française. (Pièce N°1)

Elle est demanderesse de logement social depuis décembre 2005 sous le numéro : 1... (pièce n°2).

Sa demande a été renouvelée chaque année.

Elle est mère d'un enfant :

- I... M... née le ... (Pièce N°3)

L'enfant est scolarisé (Pièce n°4)

Mademoiselle M... vit, en compagnie de sa fille ; elles sont hébergées par une amie (Pièce N°5).

Elle a saisi la Commission de Médiation de Paris d'une demande de logement dans le cadre de la loi 2007-290 du 5 mars 2007, relative au droit au logement opposable.

Par décision, en date du 18 septembre 2009, notifiée le 21 octobre 2009, ladite Commission a répondu favorablement à sa demande. (Pièce n°6).

A partir de la notification de la décision de la Commission de Médiation de Paris, Mademoiselle M... devait recevoir une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités dans un délai de six mois. En l'espèce, il n'en a rien été.

II. DISCUSSION :

A. SUR LA RECEVABILITE DE LA DEMANDE ET L'INTERET A AGIR :

L'INTERET A AGIR DE MADEMOISELLE M... :

La requérante saisit le Tribunal de céans conformément aux alinéas 1 et 3 de l'article L 441-2-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitat :

*« Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence et qui n'a pas reçu, dans le délai fixé par décret, une offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités **peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son logement ou son relogement** ».*

*« Ce recours est ouvert **à compter du 1^{er} décembre 2008** aux personnes mentionnées au deuxième alinéa du II de l'article L 441-2-3. (...) ».*

En l'espèce, dépourvue de logement adapté à ses besoins, elle a été reconnue comme prioritaire dans le cadre d'une demande de logement et comme devant être logée d'urgence depuis le 18 septembre 2009 par la Commission de Médiation de Paris

Le Préfet de Paris ne lui a pas fait d'offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités alors qu'il en avait l'obligation et ce dans un délai fixé par le décret n°2007-1677 du 28 novembre 2007 (article R. 441-16-1 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Ce délai est fixé à 6 mois à partir de la notification de la décision favorable de la Commission de médiation (article R. 441-16-1 du Code de la Construction et de l'Habitat in fine :

« (...), dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants, ce délai est de six mois »).

De ce fait, la requête est recevable dans la mesure où Mademoiselle M... remplit les conditions législatives et réglementaires pour faire constater la carence du Préfet.

B. SUR LE BIEN FONDE DE LA DEMANDE :

Depuis la décision favorable de la commission de médiation, les conditions de vie et les ressources de la famille n'ont pas changé.

Mademoiselle M reçoit la somme de 492 euros de la part de la CAF (Pièce N° 6)

C'est donc à juste titre qu'elle a été reconnue éligible au droit au logement opposable par la commission de médiation de Paris, le 18 septembre 2009 mais six mois après cette date, elle n'a reçu aucune offre de logement de la part de Monsieur le Préfet.

Il ressort de tous ces éléments que la carence de Monsieur le Préfet cause un préjudice à la famille et qu'il y a urgence à ce qu'il lui soit attribué un logement décent et durable qui tienne compte également du nombre de personnes constituant la famille pour la superficie du logement et des ressources pour le montant du loyer et non un accueil dans une structure d'hébergement.

Subsidiairement, il faut préciser qu'en vertu des dispositions de l'alinéa 5 de l'article L.441-2-3 II du Code de la Construction et de l'Habitation : « *Elle (la commission de médiation) détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, **les caractéristiques de ce logement*** ».

De ce fait, il est légitime de penser que la Commission de Médiation de Paris a transmis au Préfet les caractéristiques du logement qui doit être attribué à Mademoiselle M...

SUR LE MONTANT DE L'ASTREINTE :

Il est rappelé que l'article 76 de la loi du 27 mars 2009 a modifié l'article L.441-2-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation quant au montant de l'astreinte en précisant :
« *Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la Commission de Médiation.* »

Avant le dernier alinéa du II, il est inséré un alinéa rédigé comme suit :
« *Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la Commission de Médiation* ».

La méthode qui consiste à indiquer par les services des diverses Préfectures que le logement est adapté s'il dispose de la surface minimale définie par le Code de la Sécurité Sociale et ouvrant droit à l'allocation logement et de multiplier ensuite le nombre de m2 nécessaires par le prix maximum au m2 d'un logement du parc social en se fondant sur la circulaire UHC/DH2 du 4 juillet 2008, est inexacte ainsi que cela va être démontré.

1°/ La notion de logement adapté :

Doit être considéré comme adapté, un logement qui répond aux règles d'attribution des bailleurs H.L.M.

Ces derniers se fondent :

8. Sur les dispositions de l'article L 441-1 du C.C.H,
9. Sur la composition de la famille,
10. Sur le règlement interdépartemental d'attribution des logements, définis par l'arrêté N°2002-179-1 dont l'article 12 précise :

« *La proposition de logement doit respecter l'adéquation entre la superficie, la typologie de ce logement et la composition familiale...*

Pour ce qui concerne la notion de sur-occupation dans le parc social, il sera fait référence aux dispositions prévues à l'article R 111-2 du C.C.H en tenant également compte de la typologie du logement. »

Ledit article R 111-2 du C.C.H définit, comme suit, la surface minimale d'un logement adapté:

« La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 m² et de 23 m³ au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

En conséquence, la surface habitable ne peut être inférieure à celle fixée par les bailleurs sociaux lors des attributions.

2°/ Le prix moyen au m² d'un logement social :

Les attributions s'effectuent en fonction d'un plafond de ressources.

Lesdites ressources correspondent à un type de logement social, déterminé en fonction du type de prêt obtenu par le bailleur lors de la construction des logements.(Circulaire UP/FL3 du 30 décembre 2008).

Les plafonds sont minorés de 10,3% par l'article 65 de la Loi Molle.

A chaque type de logement : PLAI, PLUS, PLS, PLI correspond un prix maximum au mètre carré. (Circulaire UHC/DH2 du 4 juillet 2008), soit :

PLAI : 5,49 euros,

PLUS : 6,17 euros,

PLS : 9,26 euros

A titre d'exemple, une famille de quatre personnes ayant déclaré un revenu annuel de 31.000 euros en 2007, doit se voir attribuer un logement de 56 m² au minimum.

Ils relèvent d'un logement de type PLUS dont le prix au mètre carré est de 6,17 euros, ce qui correspond à un loyer de : 6,17 euros x 56 m² = 345,52 euros.

Ledit montant ne correspond absolument pas aux calculs qui sont présentés régulièrement par le Préfet.

Il convient donc d'appliquer les dispositions légales qui ont été rappelées ci-dessus et de fixer le montant de l'astreinte en conformité avec les dites dispositions.

PAR CES MOTIFS

Et tous autres à produire, suppléer, déduire, et au besoin même d'office, l'exposante conclut qu'il plaise au Tribunal Administratif de :

CONSTATER que la demande de logement de Mademoiselle M... a été reconnue comme prioritaire et comme devant être satisfaite d'urgence par la Commission Départementale de Médiation de Paris, en date du 18 septembre 2009,

CONSTATER qu'aucune offre de logement adaptée à ses besoins et capacités ne lui a été faite pendant le délai de six mois à compter de la décision de la Commission Départementale de Médiation précitée,

Et en conséquence,

ORDONNER à l'Etat de leur attribuer un logement à compter de la notification de la décision à intervenir.

VOIR ASSORTIR cette injonction de l'astreinte prévue à l'article L 441-2-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et destinée au Fonds d'Aménagement Urbain, institué par application de l'article L 302-7 du même Code dont le montant devra être fixé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la Commission de Médiation.

VOIR DIRE qu'elle sera due, passé le délai d'un mois, à compter de la notification du jugement à intervenir.

A défaut de relogement immédiat,

ORDONNER au Préfet de communiquer au Tribunal Administratif, passé le délai d'un mois, à compter de la notification du jugement à intervenir, la copie des actes justifiant des mesures prises pour exécuter la dite décision.

CONDAMNER l'Etat aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

Paris, le

Pièces jointes :

1. Carte d'identité de Mademoiselle M...
2. Certificat d'inscription au fichier parisien des demandeurs de logement
3. Livret de famille
4. Certificat de scolarité
5. Certificat d'hébergement
6. Décision de la commission départementale de Médiation de Paris du 19 septembre 2009
7. Avis d'imposition 2009, attestation CAF du 01 mars 2010

Monsieur et Madame
Adresse

A Monsieur Le PREFET DE PARIS
Direction juridique
17 boulevard Morland
75915 PARIS

Paris, le

Lettre RAR N°

Affaire : NOM DU REQUERANT / PREFET

Objet : exécution du jugement du Tribunal administratif de rendue le
N° de l'affaire :

Monsieur Le Préfet,

Par jugement du notifié le , pris en application de la Loi N° 2007-290 du 5 mars 2007 modifié par la loi N° 2009- 323 du 25 mars 2009, vous avez reçu injonction du Tribunal Administratif d'assurer mon relogement sous astreinte destinée au Fonds d'aménagement urbain de la région Ile de France de par mois de retard à compter du .

A ce jour, je n'ai reçu aucune proposition de relogement correspondant à mes besoins et mes capacités alors que la Loi et le juge vous y obligent.

Dans ces conditions, je vous mets en demeure d'avoir à exécuter l'obligation rappelée dans le jugement du Tribunal Administratif susvisé.

A défaut de proposition de relogement, je saisisrai le Tribunal d'une demande d'exécution sous astreinte du jugement en cause assortie d'une demande indemnitaire.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Préfet, en l'assurance de ma considération distinguée.

A Monsieur Le Président
du Tribunal Administratif de
PARIS
7 Rue de Jouy 75004 PARIS

REQUÊTE

POUR :

Monsieur M... D... né le ... à (Maroc), de nationalité française, demeurant 90 Rue de Belleville 75020 PARIS

*Ayant pour Avocat : Maître Maryse FOUR QUAGLIA
Avocat au barreau de Paris
demeurant 41 rue Bobillot 75013 Paris
Tel : 01 45 88 71 71 N° de Vestiaire : C 944*

CONTRE :

Le refus d'indemnisation, opposé par Monsieur le Préfet de PARIS, le 26 janvier 2010 sur une demande, en date du 10 janvier 2010. (Pièces N°12 & 13)

Monsieur Le Préfet de PARIS 17 Boulevard Morland 75004 PARIS.

PLAISE AU TRIBUNAL

LES FAITS :

Monsieur D... est demandeur de logement social depuis le mois d'avril 2003 (pièce n°1).

Sa demande a été renouvelée chaque année.

Il est père d'un enfant, né d'un premier mariage, A... (Pièce N°2)

Monsieur & Madame D... sont parents de deux enfants :

- A... D... né le ... à 75019 PARIS
- F... D... né le ... à 75011 PARIS (Pièce N°3)

Les enfants sont scolarisés (Pièce N°4).

Ils louent à un bailleur privé, un logement de deux pièces d'une superficie de 40 m² pour lequel ils règlent un loyer de 674,19 euros en principal (Pièce N° 5).

Il a saisi la Commission de Médiation de Paris d'une demande de logement dans le cadre de la loi 2007-290 du 5 mars 2007, relative au droit au logement opposable.

Par décision, en date du 29 juillet 2008, notifiée le 5 août, ladite Commission a répondu favorablement à sa demande, visant la sur-occupation avec enfants mineurs (pièce n°6).

A partir de la décision de la Commission de Médiation de Paris, il devait recevoir une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités dans un délai de six mois. En l'espèce, il n'en a rien été.

Par jugement, en date du 20 mars 2009, le Tribunal Administratif de PARIS a statué ainsi qu'il suit (Pièce N°7) :

« Il est enjoint au Préfet de la Région Ile de France, Préfet de PARIS, d'assurer le logement de Monsieur D... et de sa famille sous une astreinte destinée au Fonds d'Aménagement Urbain de la Région Ile de France institué en application de l'article L.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, de 100 euros par jour de retard, passé un délai de deux mois, à compter de la notification du présent jugement.

... Le Préfet de la Région Ile de France, Préfet de PARIS, communiquera au Tribunal avant le 30 juin 2009, la copie des actes justifiant des mesures prises pour exécuter le présent jugement »

II. DISCUSSION :

A. SUR LA RECEVABILITE DE LA DEMANDE :

Par courrier en date du 26 janvier 2010, Monsieur Le Préfet de PARIS a opposé un refus d'indemnisation à la demande de Monsieur D... formulée le 10 janvier 2010..

B. EN DROIT :

Monsieur D... n'est toujours pas relogé, la responsabilité de l'Etat est engagée alors qu'il avait été reconnu prioritaire par la Commission de Médiation.

Monsieur Le Préfet n'a pas non plus déféré au jugement du Tribunal Administratif lui enjoignant de reloger la famille.

Les dispositions de l'article 1 de la Loi du 5 mars 2007 mettent à la charge de l'Etat une véritable obligation de résultat en ce qu'elle précisent :

« Le droit à un logement décent et indépendant mentionné à l'article 1er de la loi du

*31 mai 1990 visant la mise en oeuvre du droit au logement, **est garanti par l'Etat** à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par Décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.*

Son défaut de mise en oeuvre équivaut à un véritable privation de droits et Monsieur D... entend donc demander réparation du préjudice qui lui a été ainsi causé et fixer sa demande de réparation comme cela sera explicité ci-après.

C. SUR LES CONSEQUENCES :

La famille est composée de quatre personnes, les deux enfants couchent dans des lits superposés dans la chambre des parents (Pièce N°10).

Il n'existe donc aucune intimité, au domicile, les enfants ne disposent que d'une table basse dans cette pièce pour faire leurs devoirs.

Le domicile du jeune A... a été fixé chez sa mère mais Monsieur D... dispose d'un droit de visite et d'hébergement durant les fins de semaines ainsi que durant les petites et grandes vacances scolaires.

L'exercice de ce droit est extrêmement difficile à mettre en oeuvre du fait de l'exiguïté du logement, ce qui nuit aux relations normales qu'un père doit entretenir avec son fils âgé de 20 ans et qui poursuit des études de physique à l'université.

Les revenus du couple quant à l'année 2008 se sont élevés à la somme de 20.472 euros, compte tenu notamment de la contribution à l'entretien de mon fils A..., d'un montant de 110 euros mensuel. (Pièces N° 8 & 9)

1°/ Le préjudice matériel subi par Monsieur D... :

Compte tenu de la composition de la famille et de ses ressources, elle aurait dû être relogée dans un appartement de type PLAI, moyennant un loyer de 5,65 euros x 56 m² soit 316,40 euros. (Pièce N°11)

Monsieur D... règle actuellement un loyer mensuel de 674,19 euros, ce qui correspond à une différence de : $674,19 - 316,40 = 357,79$ euros.

Le préjudice matériel, arrêté au mois de mars 2010, s'élève donc à la somme de : $357,79 \text{ euros} \times 20 \text{ mois} = 7.155,80$ euros.

Il est évident que ce préjudice perdurera tant que la famille n'aura pas été relogée, Monsieur D... se réserve donc le droit d'en solliciter la réparation ultérieurement.

2°/ Le préjudice moral subi par Monsieur DEHAOUI :

Les conditions de vie qui ont été exposées justifient la réparation d'un préjudice moral que Monsieur D... propose de chiffrer, au mois de mars 2010, à la somme de 1.000 euros par mois soit 20.000 euros.

Ce préjudice perdurera également tant que la famille ne sera pas relogée et il se réserve donc le droit d'en solliciter la réparation ultérieurement.

CONCLUSIONS

Par tous ces moyens et tous autres à produire, suppléer, déduire, et au besoin même d'office, l'exposant conclut :

A la condamnation de Monsieur Le Préfet de PARIS à payer du fait de l'absence de relogement de Monsieur D... et de sa famille :

- La somme de 7.155,88 euros, arrêtée au mois de mars 2010, au titre du préjudice matériel subi,

- La somme de 20.000 euros, arrêtée au mois de mars 2010, au titre du préjudice moral.

- A ce que ces sommes portent intérêts au taux légal, à compter du 10 janvier 2010, date de la demande préalable,

Le voir condamner au paiement de la somme de 2.000 euros par application des dispositions de l'article L 761-1 du C.JA ainsi qu'aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

Paris, le

PRODUCTIONS :

- Certificat d'inscription au fichier parisien des demandeurs de logement
- Certificat de scolarité de l'enfant A...
- Extrait du livret de famille
- Certificats de scolarité
- Contrat de location & quittance de loyer
- Décision de la commission départementale de médiation de Paris du 29/7/08
- Jugement du Tribunal Administratif en date du 20 mars 2009
- Bulletins de paye de M. & Mme D...
- Attestation de paiement CAF 12/10/2009, avis d'imposition 2009
- Trois photographies de l'appartement loué
- Plafonds de ressources et loyers dans le logement social
- Demande préalable en date du 10 janvier 2010
- Lettre de M. le Préfet en date du 26 janvier 2010