

LE DROIT des OCCUPANTS

- de locaux inhabitables
- frappés d'une mesure de police administrative relative à la sécurité ou à la salubrité publique

Notions générales de droit locatif

- Les obligations de droit des locataires
 - Payer son loyer, discuter après ...
 - Pas d'exception à l'initiative du locataire ...
- Les obligations du bailleur : louer un logement décent; pas d'obligation de relogement temporaire ou définitif ...
- Le bail est obligatoire mais le bail verbal est reconnu par le juge
- Les protections exceptionnelles prévues par la loi
 - Les locaux inhabitables : expulsion impossible (art 1719 du CC)
 - Les locaux sous arrêté de police : suspension des loyers et des baux; droit à hébergement ou relogement
 - *Loi ALUR : suspension de l'AL et du paiement de l'équivalent/loyer pour les allocataires, en cas de constat de non décence du logement*
- Les occupants protégés : définis au L521-1 du CCH

En police : situations visées

Sont spécifiquement protégés les occupants des locaux frappés d'un des arrêtés suivants :

- D'insalubrité (y compris en urgence / art. L.1331-28 et L.1331-26-1 du CSP)
- de péril (art. L.511-1 et suivants du CCH)
- Interdisant à l'habitation des locaux impropres par nature à l'habitation (art. L.1331-22 du CSP ainsi que les locaux visés au L1331-24 du CSP)
- Relatif aux locaux mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement (art. L.1331-23 du CSP)
- Prescrivant des mesures de sécurité aux « hôtels meublés » (locaux d'hébergement soumis aux règles de sécurité des établissements recevant du public / art. L.123-3 du CCH)

Sont exclus :

- les occupants des immeubles collectifs d'habitation dont les équipements communs sont frappés d'un arrêté de sécurité (art L129-1 du CCH) sauf en cas d'évacuation
- Les occupants des locaux frappés d'un arrêté d'urgence du à un danger sanitaire ponctuel (art L1311-4 du CSP)
- Les occupants de logements, objets d'une injonction sur le RSD
- Les occupants des immeubles au plomb accessible

Quels occupants ?

Les occupants protégés définis à l'art L.521-1 du CCH :

- Les locataires, sous-locataires, de locaux loués vides, titulaires d'un bail écrit ou non (bail verbal)
- De locaux loués meublés – y compris les occupants des hôtels meublés - y ayant leur résidence principale, titulaires d'un bail écrit ou non (bail verbal)
- Des titulaires d'un droit d'usage; les logés gratuitement (« commodat »)
- Des usufruitiers logés par le nu-propriétaire
- Les hébergés de structures d'hébergement
- De tous les occupants de bonne foi (et pouvant justifier par tous éléments) leur situation ...
- Sont réputés ne pas être sans droit ni titre, tous occupants n'ayant pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion devenue définitive
- Seuls échappent les squatters et les personnes ayant fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion devenue définitive

La notion de bonne foi s'analyse en droit de l'occupation et indépendamment de toute régularité de leur séjour sur le territoire national ...Ces irréguliers s'ils sont locataires ... occupants de bonne foi ...ont droit au relogement. (Cass civ 3, arrêt du 12 septembre 2012 et QPC Conseil constitutionnel 5 octobre 2016)

Effets de droit pour les occupants protégés

- Leur droit s'applique vis-à-vis de leur bailleur ou de leur « logeur » et ils bénéficient :
 - De la suspension de leur loyer et de leur bail, entraînant l'impossibilité de leur donner congé ou de demander leur expulsion;
 - D'un droit à hébergement gratuit lorsque l'arrêté est assorti d'une interdiction temporaire d'habiter ou que leur logement soit inhabitable pendant la durée des travaux;
 - Le droit (et le devoir) à réintégration après levée de l'arrêté constatant la réalisation des travaux;
 - D'un droit au relogement lorsque l'arrêté est assorti d'une interdiction définitive d'habiter
- Seuls les occupants de bonne foi ont droit à hébergement ou relogement par la collectivité publique, en cas de défaillance de leur logeur, entraînant une créance publique à la charge de celui-ci;
- *Les occupants sans droit ni titre n'ont pas de droit à hébergement ou relogement dans ce cadre législatif ... mais pourront relever du DALO ... ou d'un relogement pour des raisons sociales*

Droit des occupants : loyers et baux (*art L. 521-1 et suivants du CCH*)

- **Le loyer** (*et toute redevance de toute nature*) cesse d'être dû à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté. *Mais les charges restent dues.*
 - Cas particulier pour le 1331-22 du CSP : suspension dès la notification de l'AP et pas de charges à payer...
 - L'allocation logement n'est plus versée
- **Suspension du bail** : impossibilité de donner congé (Ni pour vente, ni pour travaux à faire, ni pour impayés antérieurs)....
 - Cas de l'interdiction **définitive** d'habiter, poursuite du bail jusqu'à son terme, au départ des occupants, ou date de l'interdiction d'habiter. *Les occupants de bonne foi sans offre de relogement ne peuvent être expulsés*
- **A la mainlevée de l'arrêté** (1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification)
 - Le loyer est dû, mais reste identique - reprise sans carence de l'allocation logement
 - Le bail reprend son cours dont le délai a été reporté

Loyers et baux - cas particuliers

- **Cas des copropriétés :**
 - lorsque l'arrêté concerne les parties communes, les loyers de tous les logements sont suspendus, car les copropriétaires sont en indivision forcée et donc tous tenus à la réalisation des travaux (**Cass Civ 3 – 20 octobre 2016**)
 - *D'où la nécessité de vérifier en cas de copropriété sur plusieurs bâtiments, le règlement de copropriété car l'arrêté peut ne concerner qu'un seul bâtiment et le règlement prévoir une répartition des charges par bâtiment*
 - Les loyers ne sont payables qu'après réalisation des travaux sur les parties communes et levée de l'arrêté (en insalubrité et péril)
- **Calcul de la date de suspension du bail : *Loi Alur (art 15 de la loi de 89 « bailleurs-locataires*)**
 - *En insalubrité : suspension du bail à compter de la convocation au Coderst et pdt 6 mois maximum, en l'absence d'arrêté*
 - *En péril : suspension du bail dès l'envoi de la lettre en LRAR préalable à l'arrêté*
 - *Suite : suspension lorsque l'arrêté a été notifié dans le délai de 6 mois*

Droit à relogement définitif

Droit à relogement : lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter: art. L.521-3-1-II du CCH

- La prise d'effet de l'interdiction d'habiter ne peut excéder un an
 - Poursuite des contrats en cours; impossibilité de donner congé; de demander l'expulsion sauf si le logeur a fait une offre précise de relogement correspondant à ses besoins et possibilités (ressources)
 - Les arrêtés de péril ou d'insalubrité – ou de sécurité des hôtels meublés- ne peuvent entraîner la résiliation de plein droit du contrat
 - Absence d'offre de relogement faite aux occupants : les occupants restés dans le logement sont de bonne foi et ne peuvent être expulsés de ce fait : impossibilité d'arguer de l'application de l'article 1722 du code civil.
- **Cas particulier :** droit à relogement définitif des occupants en suroccupation d'un logement sous arrêté d'insalubrité prescrivant des travaux – assuré par l'Etat et non par le bailleur (*tenu au seul hébergement*) (**art L521-3-1 du CCH**)

Le danger peut toujours justifier une évacuation (non une expulsion) qui ne prive, en rien, les occupants de leurs droits...mesure d'urgence prise par le maire

....

Contenu de l'obligation de relogement

art L521-3-1 du CCH

- Qui y est tenu ? Selon les cas :
 - Le propriétaire bailleur, l'usufruitier s'il est bailleur
 - L'exploitant de l'hôtel meublé (ou structures d'hébergement)
 - Le logeur (« la personne qui a mis à disposition » au sens des art L1331-22 ou 23 du CSP)
- Quelle obligation ?
 - L'offre d'un logement – précis- correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant, que le logeur doit justifier;
 - Qui en juge ? L'occupant et si refus, le juge d'instance ...
 - L'autorité publique peut conclure à la défaillance du logeur et assurer le relogement, si la proposition concerne un logement non décent; si litige, compétence du juge administratif...
 - Il doit verser au locataire une indemnité (3 mois du nouveau loyer) pour frais divers (déménagement ...). *En cas de difficulté, seul un juge peut obliger le logeur à lui verser cette indemnité*

Sachant que le loyer du nouveau logement est à la charge du locataire ...

Défaillance du logeur : obligation de la collectivité publique (art L521-3-2 du CCH)

- **Relogement suite à un arrêté pris en application du code de la santé publique :**
 - Compétence du préfet ou du délégataire des droits de réservation;
 - Compétence de la personne publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement (ou son concessionnaire)
- **Relogement suite à un arrêté pris en application du CCH : arrêté de péril et sécurité des ERP**
 - Compétence du maire comme autorité de police
- ***Pour assurer effectivement le relogement, le préfet et le maire peuvent attribuer un logement social (L521-3-3 du CCH)***
- **Le logeur défaillant est redevable à la personne publique (ou au bailleur social ou associatif) qui a relogé d'une indemnité égale à un an du nouveau loyer;**
- *3 offres de relogement par la personne publique;*
- *Si refus injustifié de relogement par les occupants : procédure d'expulsion*
- *Qui peut être à l'initiative du préfet si le logeur est défaillant*

Obligation d'hébergement temporaire

- Situations :
 - Tous arrêtés prescrivant une interdiction temporaire d'habiter (insalubrité, péril, sécurité des hôtels meublés)
 - Ou une évacuation temporaire en cas de péril imminent;
 - Toutes situations où la nature des travaux à faire rend le logement temporairement inhabitable
- Obligation pour le propriétaire-ou l'exploitant- d'assurer un hébergement décent aux occupants, répondant à leurs besoins, jusqu'à la levée de l'arrêté, dans le délai éventuellement précisé par celui-ci;
- Si défaillance du propriétaire, obligation assurée par la collectivité publique à la charge financière de celui-ci;
- Droits de l'occupant : son hébergement temporaire est gratuit (charges comprises)
- Si un logement insalubre est suroccupé (du fait de la famille) le relogement est assuré par la personne publique compétente et le bailleur conserve son obligation (financière) d'hébergement jusqu'à la levée de l'arrêté; (**art. L.521-3-2 du CCH**)

Défaillance du bailleur : obligation de la collectivité publique : art L521-3-2 du CCH

- **Hébergement suite à un arrêté d'insalubrité remédiable**
 - Compétence du préfet ou du délégataire des droits de réservation;
 - Compétence de la personne publique à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement (ou son concessionnaire)
- **Hébergement suite à un arrêté pris en application du code de la construction et de l'habitation (arrêté de péril et sécurité des ERP)**
 - Compétence du maire comme autorité de police
- **Le bailleur – ou l'exploitant- défaillant est redevable à la personne publique du cout effectif de l'hébergement temporaire;**

Droit à hébergement provisoire

- Situations visées :
 - Tout arrêté de péril ou d'insalubrité prescrivant des travaux et
 - Interdisant l'occupation pendant durée déterminée, jusqu'à levée de l'arrêté
 - Ou lorsque la nature des travaux impose un hébergement provisoire
 - Cas particulier de l'arrêté imminent prononçant l'évacuation en « équipements communs »
- Obligations du bailleur :
 - Assurer un hébergement décent correspondant aux besoins des occupants
 - A sa charge financière nette : totalement gratuit pour l'occupant) (hors charges)
- Défaillance du bailleur : hébergement assuré par la collectivité, à la charge financière du bailleur (créance publique)

Comment assurer l'hébergement provisoire ?

- Tous dispositifs sont utiles : chambres d'hôtels (pour courts séjours), réservations HLM ou résidences sociales, contrats de location auprès d'associations ou de bailleurs privés ...
- Mode de gestion : la convention d'occupation précaire (code civil) n'ouvrant droit à aucun maintien dans les lieux et permettant l'expulsion si l'occupant refuse de quitter les lieux
- Utile de prévoir une convention tripartite ...*(voir exemples dans le guide du relogement et de l'hébergement)*
- L'art L521- 3-4 du CCH précise explicitement que : *« Dans les cas prévus à [l'article L. 521-1](#) et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, **nonobstant toute stipulation contraire**, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire. »*

Les sanctions pénales relatives au respect du droit des occupants

3 ans d'emprisonnement et amende de 100 000 euros en cas de :

- Contrainte d'un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- Perception d'un loyer, y compris rétroactivement, en méconnaissance de la suspension de celui-ci;

Peines complémentaires :

- Confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail : *obligatoire depuis ELAN* ;
- Interdiction (5 ans au plus) d'exercer une activité professionnelle ou sociale en relation avec l'activité sciemment utilisée pour préparer ou commettre l'infraction
- *ALUR / ELAN - art 225-19 du code pénal : interdiction d'acheter un immeuble ou un fonds de commerce pendant 10 ans (sauf pour résidence perso)*

Le fonds d'Aide au Relogement d'Urgence

Le FARU

Fonds créé par le ministère de l'Intérieur au CGCT pour faciliter l'hébergement d'urgence, le relogement temporaire *ainsi que les travaux d'urgence interdisant l'accès (Murages ...)*

- Application précisée par une circulaire modifiée : circulaire du 3 mai 2012 – **applicable jusqu'au 1 janvier 2016 et reconduit à compter de 2016, par loi de Finances**
- Subvention» à la commune, à un EPL (CCAS) ... de 75% ou 100% selon qu'une créance est récupérable ou non, pour assurer un hébergement d'urgence ou relogement temporaire liés à :
 - Un arrêté municipal (Péril ou Sécurité des hôtels meublés)
 - Un arrêté préfectoral d'insalubrité (Interdiction temporaire ou définitive d'habiter) si la commune intervient
 - Des évènements accidentels, indépendants de la responsabilité du propriétaire (Incendie par exemple)
 - L'évacuation de squats à l'initiative du maire .
- Durée de prise en charge : 6 mois
- Instruction auprès du préfet du département