

Les statuts d'occupation des locaux d'habitation

Tels que définis par la loi et la
jurisprudence
Conséquences de droit

Le statut d'occupation des logements

art L.521-1 du CCH et L.314-1 du CU

- Propriétaire occupant; usufruitier, viager;
- Locataire
- Sous-locataire
- Colocataires –
- Titulaire d'un droit d'usage /prêt gratuit
- Titulaire d'un bail écrit; titulaire d'un « bail verbal »
- Locaux loués vides- *loi de 1989*
- Locaux loués meublés : *CCH, loi de 1989, modifiée par ALUR*
- Les occupants des hôtels meublés : *CCH modifié par ALUR*
- L'occupant de bonne foi
- Les squatteurs

Conséquences du statut d'occupation ?

- Tous les « occupants de bonne foi » ont des droits (loi de 89, CCH, code civil), toujours reconnus par les juges;
- **La qualification du statut d'occupation est sans aucune incidence sur les polices : sécurité et salubrité sont des impératifs absolus ...**
- *La qualification du statut d'occupation n'a de conséquence qu'au regard des obligations du propriétaire (L521-1 du CCH et L314-1 du CU) et des autorités publiques en cas de carence de celui-ci;*
- Tout occupant d'un logement est présumé de bonne foi, sauf jugement du TI ne lui reconnaissant ni droit ni titre
- Tout occupant d'un logement conserve ses droits tant qu'un jugement d'expulsion n'est pas définitif ...
- Seuls les squatteurs ont des droits réduits...mais droit du domicile, droit à la sécurité et à la santé ...
- *La régularité du séjour sur le sol français est sans incidence sur les droits et obligations locatifs /droit au relogement (Cour de cassation+ décision du Conseil constitutionnel)*