

DROITS DE BASE

Statuts de propriété
Statuts d'occupation

Rappels

Notions préalables à la prise des arrêtés

- Un arrêté relatif à l'insécurité ou l'insalubrité d'un immeuble d'habitation ou d'un logement est instruit selon le cas :
 - Vis-à-vis d'un propriétaire, d'un titulaire de droits réels
*qu'il soit bailleur **ou occupant** (y compris en insalubrité)*
 - D'un syndicat des copropriétaires, d'un copropriétaire (bailleur ou occupant)
 - Vis-à-vis d'un « logeur » ou d'un exploitant

D'où l'importance de bien viser la personne physique ou morale concernée, au regard des différentes structures de propriété ou de jouissance

- La prise d'un arrêté **ne doit jamais prendre en compte** la situation particulière d'occupation, même irrégulière, des occupants – toute personne a droit à la sécurité et à la salubrité
- Un arrêté a des effets vis-à-vis des occupants: ne sont protégés que **les occupants de bonne foi**, vis-à-vis de leur logeur; la collectivité n'a pas à qualifier elle-même une situation d'occupation : seul le juge le peut, en cas de litige

Statuts de propriété

- On est propriétaire d'un immeuble
- **Qu'est-ce qu'un immeuble ?**
 - Une unité foncière d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire
 - Peut être bâti ou non bâti; si ce n'est précisé, bâti et non bâti sont concernés
 - Ne pas confondre avec une parcelle cadastrale ...
 - Ni avec un bâtiment ...
 - Un immeuble peut comprendre plusieurs bâtiments
 - Un bâtiment peut comprendre plusieurs immeubles (copropriété)
 - Ni avec un logement
- Monopropriété : personnes physiques ou morales
- Copropriété :
 - Le lot de copropriété comprend des parties privatives et une portion indivise de parties communes (indivision forcée)
 - En copropriété, un lot de copropriété est un immeuble
 - Compétence du syndicat pour la gestion/travaux des parties communes ; celui-ci n'est pas propriétaire des parties communes – lesquelles sont en indivision forcée des copropriétaires;
 - Copropriétaires : responsabilité directe de la gestion/entretien des parties privatives

Autres situations de droits réels

- **Les autres droits réels** : viager, usufruit, baux emphytéotiques, baux à construction, baux à réhabilitation;
 - ✓ Sont cessibles, peuvent être hypothéqués
 - ✓ Publiés au fichier immobilier – ou au livre foncier-
- **L'indivision** : propriété partagée entre plusieurs personnes
 - *n'a pas de personnalité juridique, donc de droits propres*
 - *droits et obligations des indivisaires;*
 - *figure au fichier immobilier /livre foncier*
 - *la solidarité entre co-indivisaires est exceptionnelle (en matière fiscale et pour certaines créances publiques)*
- **Les usufruitiers** ou indivisaires bailleurs ont la charge de l'entretien et des travaux sur l'immeuble bâti qu'ils mettent en location

Les personnes morales propriétaires, copropriétaires ou titulaires de droits réels

- Peuvent être des associations, des syndicats, des établissements publics ...
 - ✓ Disposent d'un président, responsable, d'une adresse, de statuts; figurent au fichier immobilier
- Peuvent être des sociétés, de toutes formes
 - ✓ Dans tous ces cas, ces sociétés ont un responsable/ dirigeant identifié par leurs statuts et une adresse; disposent d'un Kbis et figurent au fichier immobilier
- Peuvent être des SCI
 - ✓ Les SCI : ne peuvent exister juridiquement que si elles ont un gérant, nommé et identifié et une adresse (*et pas seulement une boîte postale*); disposent d'un Kbis Figurent au fichier immobilier avec leurs associés

Acquisition de la propriété

- **On est propriétaire si on dispose d'un titre de propriété ...**
 - On est propriétaire du sol et de ce qu'il y a au dessus : art 552 et s du C Civ
 - Il n'y a pas de propriété de la construction sans avoir de droits réels sur l'assiette foncière
- **Acquisition par mutation, héritage, donation ...**
- **Acte de propriété, nominatif, publié** – en métropole au fichier immobilier – *obligation légale* – En Alsace-Moselle, au livre foncier
- **Acquisition par prescription acquisitive (30 ans)** (usucapion : art 2258, 2261 et 2272 du C Civ)
- Outre-mer : certaines acquisitions par régularisation, à titre gratuit ou onéreux, ou par cession

Autres situations visées par les textes - difficultés

- Les « **logeurs** » : sont visées les personnes qui mettent des locaux à disposition d'habitation ; cela concerne les cas d'insalubrité que sont (art L1331-23 du CSP) :
 - ✓ Les locaux impropres par nature à l'habitat,
 - ✓ Les locaux en suroccupation
- Les **préteurs** : le propriétaire qui loge gratuitement une personne (commodat du code civil)
- Les « **exploitants** » : sont visés les titulaires de baux commerciaux, gérants , de locaux destinés à l'hébergement et sous statut commercial (hôtels meublés, notamment) : art L511-10 du CCH
 - ✓ La collectivité n'a pas à connaître les baux qui lient le propriétaire, le preneur commercial ou/et le gérant : pour cette raison les arrêtés sont instruits vis-à-vis des propriétaires et des exploitants, solidaires en la matière;
- **Les propriétaires inconnus**, introuvables; les successions non réglées; les présumés absents ...
 - *La présomption d'absence : art 112 et s du code civil*
 - *Saisine du TJ pour faire désigner un représentant de la propriété pour débloquer des situations*

Les statuts d'occupation des locaux d'habitation

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

- Propriétaire occupant; usufruitier occupant, crédentier ou débirentier occupant en viager;
- Locataire
- Sous-locataire
- Colocataires
- Titulaire d'un droit d'usage /prêt gratuit/ commodat du code civil
- Titulaire d'un bail écrit ou d'un bail verbal (bail verbal reconnu par la jurisprudence)
- De locaux loués vides- *loi de 1989*
- Ou loués meublés : *CCH, loi de 1989, modifiée par ALUR*
- Les occupants des hôtels meublés en résidence permanente; sont des locataires : art L632-1 du CCH
- Les occupant de « de bonne foi »
- Les squatteurs

Conséquences du statut d'occupation ?

- Tous les occupants ont des droits – différents selon les cas et leur statut :
 - Ceux des différents locataires et « occupants de bonne foi »
 - Et même les squatteurs ... (droit à la santé et à la sécurité, droit du domicile)
- En cas d'habitat insalubre ou en insécurité :
 - Les logeurs ont des obligations vis-à-vis des occupants de bonne foi:
suspension des loyers et des baux, obligation d'hébergement ou de relogement
 - *N'ont pas d'obligations vis-à-vis des squatteurs ou occupants devenus sans droit ni titre (sauf que la redevance exigible n'est plus due); non plus que la collectivité publique; en cas de litige, c'est le juge qui tranche ...*
 - En cas de défaillance des logeurs : hébergement ou relogement assurés par les collectivités publiques, à la charge du logeur
- En cas d'opération d'aménagement ou d'expropriation : relogement à la charge de la collectivité publique ou de son aménageur
- ***Le statut d'occupation ne doit pas être pris en compte dans les procédures de police (insalubrité, insécurité ...)***