

Droit des occupants et des professionnels dans les opérations d'aménagement

opérations de restauration immobilière
(code de l'urbanisme)

Principes applicables en ORI

- Découlent de la combinaison de dispositions spécifiques :
- Art L313-5 à L313-15 du CU (rapports entre bailleurs et occupants)
- Et des dispositions générales applicables à toutes les opérations d'aménagement (art L314 -2 et suivants du CU) (obligation des collectivités publiques)
- Des dispositions parallèles applicables du code de commerce (art L145-6, L145-18)
- Définition des occupants protégés : Art L.314-1 du CU
 - Les occupants de locaux à usage d'habitation : par renvoi au L521-1 du CCH
 - Les preneurs de baux professionnels, commerciaux ou ruraux
- **Respect des baux en cours :**
 - *Les travaux à réaliser ne sont pas un motif de résiliation des baux en cours, mais un motif de congé à échéance du bail*
 - Sauf possibilité d'offrir un autre logement au locataire (L.313-7 du CU)
 - Ou au professionnel (L. 145-6 du code de commerce)
 - ✓ *Soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou son aménageur*

Qu'est-ce qu'un occupant de logements?

- **Les statuts d'occupation des logements sont définis par les art L.521-1 du CCH et L.314-1 du CU (+ jurisprudence) et ce sont :**
 - Les propriétaires occupant; les usufruitiers, les occupants de viager;
 - Les locataires
 - Les sous-locataires
 - Les colocataires – *légaux et illégaux – définition Loi ALUR*
 - Les titulaires d'un droit d'usage /prêt gratuit
 - Les titulaires d'un bail écrit
 - Les titulaires d'un bail verbal
 - Les occupants de bonne foi : *tout le monde sauf expulsés à titre définitif par ordonnance du juge*
- De locaux loués vides- *loi de 1989, modifiée par ALUR*
- De locaux loués meublés : *CCH, loi de 1989, modifiée par ALUR*
- Les occupants des hôtels meublés : *art L632-1 du CCH modifié par ALUR*
- *Qu'ils soient ou non régulièrement résidents sur le territoire national (Cass 3 civ – 12/09/2012 N° de pourvoi: 11-18073)*
- La question des squatters ...

Les droits des occupants de locaux d'habitation

- Tous « occupants de bonne foi » au sens juridique,
- Si les travaux impliquent le départ définitif des occupants,
 - A échéance du bail : obligation de relogement pour la commune/EPCI à l'origine de l'opération/ aménageur
 - ✓ 2 propositions et répondant aux conditions de localisation prévues à [l'article 13 bis](#) de la loi de 1948, notifiées 6 mois à l'avance
 - En cours de bail, si offre de logement par le propriétaire, avec préavis d'un an : report du bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre ; précision des caractéristiques du local offert.
- Si les travaux n'impliquent pas le départ définitif des occupants :
 - Obligation des occupants : droit au maintien dans les lieux; laisser faire les travaux
 - Régime du loyer (diminué selon les cas)
 - Droit à réintégration (suspension du bail)
 - Les pertes de loyer sont à la charge de la commune/EPCI à l'origine de l'opération/ aménageur
 - Relogement provisoire, si nécessaire, à la charge la commune/EPCI à l'origine de l'opération/aménageur

Les droits des occupants à titre professionnel

- Les travaux de RI sont un motif de congé du bail (à son échéance) : art L145-18 du code de commerce
- Droit de reprise en cours de bail et report du bail par le bailleur pour effectuer les travaux si offre de relogement dans un local équivalent : art L145-6 et 145-7 du CC
- Le professionnel a droit à une indemnité d'éviction (L.145-14 du CC) *sauf offre d'un local équivalent*
- *Cas de travaux sans évacuation définitive*; si relogement provisoire impossible : *indemnité pour cessation temporaire d'activité les pertes financières dues à l'opération, à la charge de l'aménageur*
- *Si évacuation définitive* : droit de priorité pour attribution de locaux d'activité de même nature dans l'opération
- Si aucune offre de relogement n'a été faite – dans ou hors de l'opération : indemnisation par la collectivité publique (ou son concessionnaire) comme tout expropriant, (art13-20 devenu L322-12 du code de l'expropriation)
- L.314-6 du CU : indemnisation pour l'activité afférente à l'immeuble à démolir
Le commerçant peut opter pour une indemnisation immédiate, avec l'engagement de ne pas se réinstaller dans l'opération d'aménagement, à la charge de l'aménageur.