Le droit des occupants dans les divers cas d'intervention publique

Dans les procédures de police

Dans les opérations d'aménagement

- ORI

Qu'est-ce qu'un occupant ?

- **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 (TI)*
- 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

**Droit des occupants des locaux frappés
d'une mesure de police administrative :**
insécurité et insalubrité;
sécurité incendie des ERP

Rappel des principes

- Le logement doit être loué décent; le droit au bail de l'occupant doit être respecté;
- Obligation de payer son loyer, dans tous les cas de figure; *la consignation n'existe pas ! On paye et on discute après ...*
 - Y compris pour les cas de non décence, de plomb accessible, de non-conformité au RSD ou de désordres divers, même constatés par huissier, ou autres
 - Sauf jugement du tribunal judiciaire : *réduction, suppression du loyer, consignation...*
 - Sauf pour les allocataires de l'AL en cas de non-décence du logement constatée par la CAF ou la MSA, entraînant une suspension, limitée dans le temps de la consignation de l'AL et le seul paiement du différentiel de loyer restant à sa charge par le locataire;
- La loi prévoit la suspension des loyers et des baux :
 - Pour les immeubles sous arrêtés d'insalubrité, d'insécurité (Ex péril, équipements communs) de sécurité incendie (ERP/hôtels meublés)- en mono ou copropriété

Sont spécifiquement protégés les occupants des locaux frappés d'un des arrêtés suivants (issu de l'ordonnance du 16 septembre 2020) :

- d'insalubrité / au 4) de l'art. L. 511-2 du CCH et des L1331-22 et L1331-23 nouveaux du CSP
- d'insécurité publique, pris en application des art L511-2 du CCH intéressant
 - l'insécurité portant sur le bâtiment ou le logement : au 1) du L511-2
 - L'insécurité portant sur les parties communes d'un immeuble collectif d'habitation : au 2) du L511-2
- En arrêté ordinaire , ou d'urgence pris en application du L511-19
- Prescrivant des mesures de sécurité aux « hôtels meublés » (locaux d'hébergement soumis aux règles de sécurité des établissements recevant du public / art L184-1 du CCH (ex L.123-3 du CCH)

Sont exclus :

- 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 simple injonction sur le RSD

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 (non récupérable) 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 est inhabitable pendant la durée des travaux;
 - Du droit 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 ou de démolition
- Seuls les occupants de bonne foi ont droit à hébergement ou relogement à la charge du logeur; par suite à celle de la collectivité publique, en cas de défaillance du 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*

Logements frappés d'un arrêté : effets sur les loyers et redevances (art L521-2 du CCH)

- Les loyers et toute redevance, y compris les indemnités d'occupation dues par des personnes expulsées mais restées dans les lieux, ne sont plus dus au bailleur ou à l'exploitant :
 - Au 1^{er} jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité, d'insécurité ou portant sur la sécurité des hôtels meublés
 - Jusqu'au 1^{er} jour du mois qui suit la notification de *l'arrêté de mainlevée*
 - *Pour tous logements /lots dans une copropriété en cas d'arrêté concernant même les seules parties communes du bâtiment frappé de l'arrêté (Cass civ 3 du 20/10/2016);*
 - Les charges locatives restent dues par le locataire
 - Pour les locaux interdits définitivement à l'habitation, les loyers ne sont plus dus jusqu'au départ effectif des occupants
- Les allocations logement sont parallèlement suspendues et leur versement reprend parallèlement à la levée de l'arrêté, sans délai de carence
- Exception : les loyers de locaux déclarés impropres par nature à l'habitation (L1331-22 du CSP) sont suspendus dès la notification de l'arrêté et aucune charge locative n'est due par le locataire, les locaux étant impropres

Logements frappés d'un arrêté prescrivant des travaux - effets sur les baux en cours

- Art L521-2 du CCH :
 - Suspension du bail et prorogation à compter du 1^{er} jour du mois qui suit la notification de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée
 - Reprise du cours du bail sans modification ni augmentation du loyer
 - Si seuls les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril ont été effectués, le renouvellement du bail ne peut justifier une augmentation du loyer
 - Il ne peut être donné congé qu'à l'échéance du bail ainsi recalculé
- Art 15 modifié de la loi de 89, post ALUR et post ELAN : congé ne peut être donné à compter de l'engagement de la procédure contradictoire , en application de l'art L511-10 (*nouveau*) du CCH
 - Pendant une durée max de 6 mois
 - Application du L.521-1 dès notification de l'arrêté, c'est-à-dire, suspension du bail selon règles de cet article

Locaux frappés d'une interdiction définitive d'habiter: art. L.521-3-1-II du CCH

- Poursuite des contrats en cours :
 - Les arrêtés d'insécurité ou d'insalubrité – ou de sécurité des hôtels meublés- ne peuvent entraîner la résiliation de plein droit du contrat
 - 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)*
- Droit au relogement définitif à la charge du bailleur/logeur
 - Prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter à la date fixée par l'arrêté
 - Droit de l'occupant à une indemnité égale à 3 mois de son nouveau loyer
- 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.

Le danger peut toujours justifier une évacuation (non une expulsion) qui ne prive, en rien, les occupants de leurs droits

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 judiciaire ...
 - 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...

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

Défaillance du logeur : obligation de l'autorité compétente (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)
 - A titre occasionnel ou par convention, le maire /Pt de l'EPCI peut assurer ce relogement
- **Relogement suite à un arrêté pris en application du CCH (arrêtés d'insécurité et de sécurité des ERP)**
 - Compétence du maire comme autorité de police
- **Obligations de l'autorité compétente :**
 - *3 offres de relogement par l'autorité compétente ;*
 - *Si refus injustifié de relogement par les occupants : procédure d'expulsion à l'initiative de l'autorité compétente*
- ***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;**
- Si le maire /Pt de l'EPCI a occasionnellement assuré le relogement, il est titulaire de la créance correspondante

Obligation d'hébergement temporaire

- Situations :
 - Tous arrêtés prescrivant une interdiction temporaire d'habiter (insalubrité, insécurité , sécurité des hôtels meublés)
 - Ou une interdiction temporaire d'habiter / évacuation temporaire, en cas d'arrêté d'urgence;
 - Toutes situations où la nature des travaux à faire rend le logement temporairement inhabitable
- Obligation pour le propriétaire/ logeur -ou l'exploitant : 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 logeur : obligation assurée par la collectivité publique à la charge financière de celui-ci;
- Droits de l'occupant : son hébergement temporaire est gratuit (charges comprises)
- Cas particulier d'un logement insalubre suroccupé du fait des occupants : hébergement temporaire à la charge du bailleur jusqu'à mainlevée de l'arrêté et relogement définitif assuré par le préfet (L521-3-1 du CCH)

Défaillance du logeur : obligation de l'autorité compétente : art L521-3-2 du CCH

- **Hébergement suite à un arrêté d'insalubrité ayant prescrit des travaux :**
 - 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 d'insécurité ou portant sur la sécurité des ERP**
 - Compétence du maire comme autorité de police
- **Le bailleur – ou l'exploitant- défaillant est redevable à la personne publique (ou assimilée) du cout effectif de l'hébergement temporaire; créance récupérable**

Comment assurer l'hébergement provisoire ?

- Tous dispositifs sont utiles : chambres d'hôtels (pour courts séjours), réservations HLM ou résidence sociale, 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 ;
- Relocation ou réutilisation des locaux interdits à l'habitation

Peines complémentaires :

- Confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ;
- 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 / 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 crée 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 du 3 mai 2012 – *valable jusqu'au 1 janvier 2016, disposition législative reconduite jusqu'en 2025 ...*
- 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 du maire (insécurité 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

Droit des occupants dans les opérations d'aménagement ;

parmi lesquelles les 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)
- Définition des occupants protégés : Art L.314-1 du CU
 - Les occupants de locaux à usage d'habitation : art L521-1 du CCH
 - Les preneurs de baux professionnels, commerciaux ou ruraux
- *Les travaux à réaliser ne sont pas un motif de résiliation des baux en cours, mais un motif de congé à échéance du bail*
- Respect des baux en cours;
 - **Sauf possibilité d'offrir un autre logement au locataire (L.313-7 du CU)**
 - **Ou au professionnel (L. 145-6 du code de commerce))**

Les droits des occupants de locaux d'habitation

- Tous occupants de bonne foi – *y compris les irréguliers sur le territoire national*
- Si les travaux impliquent le départ définitif des occupants, à échéance du bail :
 - Obligation de relogement pour la commune/EPCI à l'origine de l'opération/ aménageur
- 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
- 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 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