## Le droit des occupants

Situations d'habitat indigne (insalubrité, insécurité)

# Cas de prise en compte du droit des occupants

- Le statut des occupants d'un local <u>ne doit jamais</u> être pris en compte dans l'édiction d'une mesure de police (péril/insécurité et insalubrité)
  - Les occupants devenus sans droit ni titre (expulsés, bail résilié, congé ...) les squatteurs...:
  - Ont droit à la santé et à la sécurité : la contestation de leur occupation par un logeur est sans aucune incidence sur la mesure de police prise par l'autorité compétente ...
  - Ce statut n'est pris en compte qu'en droit au relogement définitif ou hébergement temporaire à la charge du logeur;
  - Et si, en cas de défaillance de celui-ci, l'autorité administrative compétente y pourvoit, c'est toujours à la charge du logeur...

## 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

#### Situations d'habitat indigne; principes généraux

- Situations visées : celles des art L511-2 du CCH
  - Les locaux à usage d'habitation sous arrêté d'insalubrité
  - Les locaux à usage d'habitation sous arrêté d'insécurité portant sur :
    - Les éléments bâtis de locaux d'habitation
    - Les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation

#### Remarques

- Pas de modifications du régime général par rapport aux textes précédents
- Sauf l'inclusion des situations où l'arrêté porte sur les équipements communs, dans le régime de protection des occupants (suspension des loyers et des baux)
- Quelques modifications rédactionnelles

#### Demeurent exclus :

- Les occupants de logements, objets d'une injonction sur le RSD
- Les occupants des immeubles au plomb accessible
- les occupants des locaux frappés d'un arrêté « danger sanitaire ponctuel « (art L1311-4 du CSP)
- Sont également protégés en cas d'arrêté municipal pour raisons de sécuritéincendie (art L184-1 du CCH) : les occupants des « hôtels meublés (1) »

## 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 locataires sont des « occupants de bonne foi » et ont droit au relogement. (Cass civ 3, arrêt du 12 septembre 2012 et QPC Conseil constitutionnel 5 octobre 2016)

#### Qu'est-ce qu'un « occupant de bonne foi »?

- La notion a largement été définie par la jurisprudence (1)
  - Le bail n'a pas besoin d'être écrit (2) pour être reconnu : le « bail verbal » automatiquement reconductible est reconnu ( voir, par ex, Cass civ 3 du 17/11/2021 arrêt n° 787 FS-B et pourvoi n° E 20-19.450)
  - Le juge reconnait tous éléments de preuve de la résidence de l'occupant (locataire ou logé gratuitement) :
- Ne sont pas des « occupants de bonne foi » ceux qui ont fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion du juge, devenue définitive (squatters, défaut de paiement du loyer ...) ou dont le bail a été régulièrement résilié, où qui avaient donné congé...
- Seul le juge peut statuer sur la notion de bonne foi d'un occupant en cas de contestation par le logeur ou le bailleur...
- En conséquence, sont présumés de bonne foi et non squatteurs les occupants qui n'ont pas fait l'objet d'ordonnance d'expulsion (notamment CAA de VERSAILLES, (4ème chambre, 01/12/2020, 18VE00734-18VE00736)
- Une autorité administrative (préfet, maire ...) n'a pas qualité pour qualifier la bonne foi d'un occupant (contestée par le logeur) et refuser le relogement ou l'hébergement des occupants, en cas de défaillance du logeur ...
  - (1) Voir la note de jurisprudence sur le site
  - (2) Même si le bail écrit est normalement obligatoire ...

#### Effets de droit pour les occupants protégés

- Leur droit s'applique vis-à-vis de leur bailleur ou de leur « logeur » et ils bénéficient :
  - Du non paiement de leur loyer (1) et de la suspension de leur bail, entrainant 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, d'une évacuation ou que leur logement est 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 ou d'une démolition
- Seuls les occupants de bonne foi ont droit à hébergement ou relogement par la collectivité publique, en cas de défaillance de leur logeur, entrainant 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 ....

#### Qui assure l'hébergement ou le relogement ?

Cas d'arrêté de mise en sécurité (imminent ou ordinaire) portant sur les éléments bâtis (ex « péril ») ou les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation : compétence maire (1)

- En cas de prescription de travaux par l'arrêté:
  - Le logeur est tenu d'assurer l'hébergement provisoire et gratuit, des occupants en cas d'interdiction temporaire d'habiter, d'évacuation temporaire ou pendant les travaux
  - En cas de défaillance, le maire est tenu d'assurer cet hébergement, à la charge financière du logeur (créance publique)
- En cas d'ordonnance de démolition ou d'évacuation définitive
  - Le logeur est tenu d'assurer le relogement par une proposition précise correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant
  - En cas de défaillance, le maire est tenu d'assurer ce relogement : le logeur lui doit une indemnité de 12 mois du nouveau loyer (créance publique)
  - Si nécessaire, le maire peut désigner et attribuer un logement locatif social
- Le relogement est un droit et une obligation et il n'y a pas lieu de contourner ces dispositions par un renvoi au DALO

#### Qui assure l'hébergement ou le relogement ?

Cas d'arrêtés de traitement de l'insalubrité : compétence préfet

- arrêtés prescrivant des travaux :
  - Le logeur est tenu d'assurer l'hébergement provisoire et gratuit, en cas d'interdiction temporaire d'habiter ou pendant les travaux
  - En cas de défaillance, le préfet est tenu d'assurer cet hébergement, à la charge financière du logeur (créance publique)
  - En cas de locaux impropres par nature à l'habitation, immeubles interdits définitivement à l'habitation et/ou ordonnance de démolition
    - Le logeur est tenu d'assurer le relogement des occupants par une proposition précise correspondant à leurs besoins et possibilités
    - En cas de défaillance, le préfet est tenu d'assurer ce relogement : le logeur lui doit une indemnité de 12 mois du nouveau loyer (créance publique)
    - Le maire peut assurer ce relogement en cas de convention avec le préfet
    - Si nécessaire, le préfet peut désigner et attribuer un logement locatif social
    - Le relogement est un droit et une obligation et il n'y a pas lieu de contourner ces dispositions par un renvoi au DALO

## 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, sauf en cas d'interdiction définitive d'habiter
  - L'allocation logement n'est plus versée en parallèle
- **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 après réalisation des travaux (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
- Les mesures de suspension des loyers et des baux sont également applicables aux arrêtés « ordinaires » et d'urgence jusqu'à la levée de l'arrêté (il n'y a pas de levée d'arrêté d'urgence »)

### 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)
- Ceci est applicable aux arrêtés ordinaires et aux arrêtés d'urgence
- 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 mainlevée de l'arrêté (en insalubrité et péril)
- Ces dispositions sont applicables aux immeubles en copropriété où l'arrêté concerne les « équipements communs » au sens du 2° de l'art L511-2 du CCH
- On rappelle qu'il n'y a pas de mainlevée des arrêtés d'urgence ...
- Calcul de la date de suspension du bail : art 15 de la loi de 89 « bailleurs-locataires »
  - En insalubrité, comme en péril/ insécurité, la suspension du bail est calculée à compter de l'envoi de la lettre contradictoire préalable à l'édiction de l'arrêté (1)
  - Suite : suspension lorsque l'arrêté a été notifié dans le délai de 6 mois