

Note de jurisprudence relative au droit des occupants dans les situations d'insalubrité ou de péril/insécurité

Observation liminaire

Cette note reprend des éléments de jurisprudence antérieurs à la modification des textes relatifs aux procédures de traitement de l'habitat indigne /insalubrité et insécurité/ issus de l'ordonnance du 16 septembre 2020 sachant que ladite ordonnance n'a pas modifié les dispositions relatives au droit des occupants, figurant aux art L521-1 et suivants du CCH (les modifications effectuées ne relèvent que de la coordination avec les textes nouveaux).

La seule novation apportée en la matière par l'ordonnance concerne l'extension des dispositions relatives à la suspension des baux et des loyers aux immeubles d'habitation frappés d'un arrêté relatif à la sécurité et à l'usage des équipements à usage commun (ce qui n'était pas le cas dans les textes précédents). Il n'y a, au demeurant, pas de jurisprudence judiciaire sur cette procédure.

Aussi les développements ci-après sont-ils toujours d'actualité. Il suffit de remplacer les termes "péril" et "insalubrité", par "mise en sécurité et traitement des situations d'insalubrité".

NB : *la jurisprudence relative au droit des occupants dans un hôtel meublé – quelle que soit la procédure engagée sur celui-ci - figure dans l'item "hôtels meublés"*

Remarque

Les nouvelles dispositions de l'ordonnance ne s'appliquent qu'aux arrêtés pris en son application, mais les conséquences de droit pour les bailleurs/logeurs et les occupants étant reprises à l'identique par rapport aux textes précédents, non modifiés, il n'y a aucune incidence pour que continuent à s'appliquer les dispositions protectrices liées aux arrêtés pris avant l'ordonnance de 2020.

Au demeurant, en la matière, les textes en matière de droit des occupants étant inchangés, il n'y a pas de difficulté d'application.

I- Les occupants protégés

Ils sont définis au L521-1 du CCH :

"Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale..."

Les occupants sont les titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, les sous-locataires, les occupants de bonne foi, les résidents des foyers et autres établissements d'hébergement (tel un hôtel meublé), dès lors que le logement constitue leur habitation principale.

Il résulte de cette définition que **les professionnels sont exclus du droit à relogement** lorsque les établissements dont ils sont locataires sont frappés d'un arrêté de péril ou d'insalubrité : **Cass civ 3 11/09/2013 /N° 12-23034**

" Mais attendu qu'ayant relevé que la Sofec, qui exerçait une activité professionnelle dans les locaux dont elle était propriétaire, ne pouvait être regardée ni comme un occupant au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ni comme le preneur de ces locaux, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle ne pouvait pas prétendre au bénéfice du droit au relogement ;"

Les tribunaux ont apporté des précisions sur **la notion d'occupant, de locataire, bénéficiant des protections édictées par la loi, ainsi que de la notion "d'occupant de bonne foi"** :

Les résidents d'hôtels meublés¹ pouvant justifier de quittances de "loyer" et d'occupation réelle des lieux à titre de résidence principale sont des locataires, au sens juridique du terme, et évidemment "occupants de bonne foi".

La Cour de cassation a confirmé à plusieurs reprises des arrêts ayant condamné les exploitants et propriétaires d'hôtels meublés à reloger les occupants dont le caractère de locataires ou d'occupants de bonne foi a été reconnu (**Cass. Civ : 4/03/09, 16/12/09, Cass. Civ III, 4/11/09** en matière d'expropriation d'hôtels meublés).

Le titulaire d'un bail verbal est un locataire ayant des droits : **Cass civ 3 du 17/11/2021 – arrêt n° 787 FS-B et pourvoi n° E 20-19.450**, dernier en date d'une longue série d'arrêts ayant toujours reconnu la licéité des baux verbaux. En l'espèce, la Cour précise que : *" le bail verbal portant sur un logement à usage d'habitation principale conclu par des bailleurs personnes physiques, en SCI familiale ou en indivision, l'est pour une durée au moins égale à trois ans, et qu'en absence de congé valablement donné par les bailleurs, ce contrat parvenu à son terme est reconduit tacitement par périodes triennales..."* La Cour annule l'arrêt de la CA qui avait statué sur le fait que ce bail verbal n'avait pas été reconduit formellement et que donc l'occupante était devenue sans droit ni titre.

Encore faut-il que des éléments tangibles attestent de la réalité d'un bail verbal : La Cour de cassation valide la position de la cour d'appel qui refuse d'établir l'existence d'un bail verbal dès lors que certains versements effectués par l'occupante avaient été refusés par le propriétaire, qu'aucune quittance n'avait été délivrée, que l'occupante n'avait souscrit aucun contrat EDF, aucun contrat d'assurance habitation, n'avait pas payé les charges et les taxes, et qu'elle ne rapportait pas la preuve du consentement de la propriétaire de lui louer le bien. **Cass, Civ 3, 16/12/2014, n°13-17274**

A l'argument fréquent de bailleurs ou logeurs contestant la qualité d'occupants de bonne foi de personnes qui se seraient installées sans droit ni titre, le juge statue au regard de la réalité des situations : ainsi la **CAA de VERSAILLES, (4ème chambre, 01/12/2020, 18VE00734-18VE00736)**. Dans l'espèce, (un arrêté d'insalubrité portant sur un local impropre par nature à l'habitation) la Cour a considéré que *" si M. C... a indiqué lors de son audition du 11/12/2015 que Mme F... occupait illégalement sa cave depuis trois ans, il ne justifie pas avoir engagé antérieurement des procédures en vue de l'expulsion de l'intéressée. Dans ces conditions, les allégations de M. C..., contredites par Mme F... lors de son audition par les services de police le 28/04/ 2016, ne permettent pas de considérer que cette dernière n'occupait pas de bonne foi, au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, le local situé en sous-sol ..."*

Si un locataire a donné congé avant un arrêté de police, il n'a plus droit à relogement ou hébergement : encore faut-il que ce congé soit effectif, sinon et si ce congé est un faux il est occupant de bonne foi : le juge a relevé que « ce congé constituant un faux, il ne peut donc produire aucun effet et n'a nullement lieu d'être annulé puisqu'il n'existe pas », les requérants sont donc bien locataires et n'avaient pas déménagé à la date de l'évacuation. Par conséquent, en vertu des dispositions des articles L521-1 et suivants du CCH, le juge relève que les locataires peuvent demander leur relogement provisoire par le bailleur, sous astreinte de 200€ par jour de retard, celle-ci paraissant justifiée « au vu des circonstances de

¹ Voir la note de jurisprudence figurant sous l'item "hôtels meublés"

l'espèce, un faux ayant été constaté et les locataires vivant à huit dans une chambre d'hôtel depuis plus de huit mois sans aucune proposition de relogement adapté. » **T.J. Marseille, jugement du 26/06/2020**

Pour être de bonne foi, un locataire ne doit pas avoir vu son bail résilié par décision judiciaire avant la survenue d'un arrêté d'insalubrité² : nombreuses décisions, par ex : **CA Montpellier 22/02/2011**) Ainsi le bailleur qui avait obtenu la résiliation du bail du locataire dont le logement a été frappé d'un arrêté d'insalubrité réparable n'était pas redevable de son hébergement pendant les travaux et c'est à bon droit que le juge a annulé la créance publique émise par l'État et correspondant au coût de cet hébergement. **TA de Rouen 09/01/2018**

Une nombreuse jurisprudence illustre ce principe : **CAA de Paris du 14/10/2021**
M. C... n'était plus titulaire d'un bail depuis l'ordonnance du tribunal d'instance de Paris du 24 octobre 2017 par laquelle le juge des référés a constaté l'acquisition de la clause résolutoire de son bail; sa studente a été reconnue comme impropre à l'habitation par arrêté préfectoral à une date ultérieure : M.C n'a plus de droit au relogement opposable à son bailleur ou à l'Etat du fait de la carence du bailleur...

Le commodat/ prêt d'usage ou convention d'occupation précaire

Une convention d'occupation précaire qui se prolonge largement au-delà de son terme prévu confère au titulaire la qualité de locataire au sens de la loi bailleurs/locataires de 1989 : **Cass 3 civ 01 /07/2003 N° de pourvoi : 02-13717**

Le bénéficiaire d'un commodat ou prêt d'usage au sens de l'article 1875 du code civil (et à titre gratuit) est un occupant de bonne foi. Mais si le commodat ne fixe aucun terme à cet usage, le "prêteur" est en droit d'y mettre un terme à tout moment en respectant un délai de préavis raisonnable, et le preneur ne peut prétendre à aucun maintien dans les lieux. Aussi à la suite de ce préavis et de la reprise des lieux, l'occupant resté dans les lieux n'est plus un "occupant de bonne foi" et peut être expulsé : **Cass civ 3, 19/01/2005, 03-16.623, publié au bulletin; CA de Bastia 31/01/2017 N° de RG: 15/00775**

La qualité de bonne foi d'un étranger en situation irrégulière sur le territoire national s'apprécie au regard de l'art L521-1 et indépendamment de sa situation au regard du séjour, la loi ne restreignant pas les droits des occupants, notamment au relogement, aux citoyens français ou en situation régulière : CA de Paris 16/12/10 confirmé par la Cour de Cassation (civ 3 du 12/09/12), puis par le Conseil constitutionnel (QPC n° 2016-581 du 05/10/2016).

En l'espèce, la question s'est posée pour le relogement d'un étranger en situation irrégulière résident de bonne foi dans un hôtel meublé, acquis par le concédant d'une opération d'aménagement.

Le TGI, puis la C d'Appel, puis la Cour de cassation ont précisé que dans le cadre des expropriations et opérations d'aménagement, la réparation du préjudice et l'obligation de relogement s'imposent pour les occupants de bonne foi qu'ils soient ou non en situation régulière. Elle ne saurait constituer un délit d'aide au séjour irrégulier.

La Cour d'appel souligne que l'obligation de reloger "relève de l'ordre public social et concerne tous les occupants de bonne foi au sens de l'article L.521- 1 lequel ne distingue pas suivant que l'étranger est ou n'est pas en situation irrégulière, que l'obligation de reloger n'impose pas à la personne publique que ce relogement soit effectué dans un logement attribué par un organisme HLM et que, en l'absence d'agissements intentionnels en vue de dissimuler l'identité de l'étranger ou de volonté de préserver la clandestinité, la seule circonstance pour quiconque de lui consentir malgré l'irrégularité de son séjour, un

² Sauf cas particuliers : voir ci-dessous, notamment le jugement du TA de Melun du **17/09/2010**

relogement n'est pas constitutive d'un délit au sens de l'article L.622-1 qui ne vise que l'aide directe ou indirecte à l'entrée, à la circulation ou au séjour irrégulier de l'étranger et qui est comme toute loi pénale d'interprétation stricte” .

La Cour de cassation avait confirmé cette position. Ultérieurement saisie d'une demande de renvoi en QPC, acceptée, le Conseil constitutionnel a confirmé la constitutionnalité de l'obligation de reloger les occupants de bonne foi dans le cadre d'opérations d'aménagement.

La situation de droit étant identique, ces principes s'appliquent en matière de droit des occupants de logements frappés d'un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité/péril.

L'occupant de bonne foi protégé par la loi suite à un arrêté de police

Enfin, la loi précise elle-même explicitement que sont protégés contre l'expulsion les occupants de locaux sous arrêté et non relogés : cette disposition a pour objectif de mettre fin à certaines jurisprudences qui considéraient qu'un arrêté de péril pouvait être considéré comme un cas fortuit pouvant fonder la résiliation de plein droit du bail en application de l'art 1722 du code civil au motif de la disparition de la chose louée.

Le III de l'art L521-2 du CCH dispose à cet effet que :

“Les occupants qui sont demeurés dans les lieux faute d'avoir reçu une offre de relogement conforme aux dispositions du II de l'article L.521-3-1 sont des occupants de bonne foi qui ne peuvent être expulsés de ce fait”.

II- Le droit au relogement ou à l'hébergement

Les bénéficiaires du droit à l'hébergement et au relogement

Ce sont les occupants visés plus haut, selon les arrêts cités qui concernent essentiellement des obligations de relogement.

Un locataire qui a reçu un congé régulier pour une date antérieure à la prise d'effet de l'arrêté bénéficie-t-il du droit au relogement prévu par les articles L.521-1 et suivants du CCH?

Si dans les textes, la question semble recevoir une réponse négative (sauf détournement de procédure) et voir ci-dessus, les tribunaux ont pu en juger autrement.

La jurisprudence sur ce point prend en considération les éléments de fait, outre de droit. Dans le jugement cité ci-dessus, le **TA de Rouen** a jugé que : *“ par un jugement du tribunal d'instance de Rouen en date du 20/11/2012, dont il est constant qu'il est devenu définitif, le bail conclut entre Mme T et M. T et M. B a été résilié par décision judiciaire au motif que les preneurs n'avaient pas respecté leurs obligations contractuelles en ne s'acquittant plus de leurs loyers depuis le mois de mars 2011 et ce jusqu'au mois d'avril 2012, date à laquelle, par l'effet de l'arrêté d'insalubrité du 26 mars de la même année, aucun loyer n'était plus dû ; que, dès lors, le bail dont s'agit ayant été résilié par jugement du 20/11/2012 M. B ne supportait plus au titre des mois d'octobre 2014 à avril 2015, et de mai à septembre 2015, d'obligation de relogement de Mme...”*

En sens inverse : des occupants depuis 23 ans d'un logement, sans incident de paiement, et auxquels un congé a été régulièrement adressé avant la signature d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable (7 mois avant) ont été qualifiés d'occupants de bonne foi ayant droit au relogement à la charge de leur bailleur, étant entendu, par ailleurs, qu'aucune cause d'insalubrité ne pouvait leur être imputable (**TI Douai : 23/02/2017**). Le juge a rappelé cette obligation au bailleur et a refusé d'ordonner leur expulsion.

Un tribunal a considéré qu'était de bonne foi l'occupante d'un logement impropre par nature à l'habitation constaté par un arrêté préfectoral, alors que 18 jours auparavant son bail avait été résilié mais que le juge lui avait accordé 2 mois pour quitter les lieux : **TA Melun 17/09/2010**; en l'espèce est fondé l'arrêté du préfet enjoignant le propriétaire de faire une offre de relogement³.

L'offre de relogement du propriétaire doit être envoyée aux deux époux co-titulaires du bail : La proposition de relogement d'une famille, consécutive à un arrêté d'insalubrité portant interdiction d'habiter les lieux loués, doit être envoyée par le bailleur à chacun des époux cotitulaires du bail et pas à un seul d'entre eux uniquement : **Cass. Civ 3 du 09/02/2017, n° 16-13.260**

Les faux et manœuvres diverses sont pris en compte par les tribunaux :

Un bailleur qui arguait d'un congé donné par son locataire, manifestement faux, et qui avait, de plus, supprimé les portes, rendant le logement, déjà frappé d'un arrêté d'insalubrité et d'une interdiction définitive d'habiter, proprement inhabitable, a été condamné sous astreinte de 100 euros par jour de retard et à verser des dommages-intérêts aux locataires (**Ordonnance référé, TI Toulon : 09/01/2008**).

Une famille de locataires, évacuée par la ville et relogée temporairement dans un hôtel par la ville, suite à un arrêté de péril, se retrouve sans logement, la ville arguant qu'elle avait donné congé à son bailleur. La famille a contesté ce congé et Le juge relève que *"ce congé constituant un faux, il ne peut donc produire aucun effet et n'a nullement lieu d'être annulé puisqu'il n'existe pas"*, les requérants sont donc bien locataires et n'avaient pas déménagé à la date de l'évacuation. Par conséquent, en vertu des dispositions des articles L521-1 et suivants du CCH, le juge relève que les locataires peuvent demander leur relogement provisoire par le bailleur, sous astreinte de 200€ par jour de retard, celle-ci paraissant justifiée *"au vu des circonstances de l'espèce, un faux ayant été constaté et les locataires vivant à huit dans une chambre d'hôtel depuis plus de huit mois sans aucune proposition de relogement adapté."* Le juge conclut qu'en l'espèce les requérants sont également fondés à demander la réparation du préjudice de jouissance tiré des désordres liés à l'arrêté de péril et à l'évacuation en urgence des lieux, et leur accorde 8000€ de dommages-intérêts.
T.J. Marseille, jugement du 26 juin 2020

La personne tenue d'assurer la charge du relogement ou de l'hébergement

Elle est définie par l'art L.521-1 du CCH et précisée aux mutations par les art L541-2 et L541-3

Art L521-1

.....
"Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1.

"Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

³ Jurisprudence administrative qui conforte l'arrêté du préfet; il n'est pas certain qu'un tribunal judiciaire aurait statué dans le même sens quant au droit au relogement de l'occupant, même si les locaux sont impropres avant même l'arrêté du préfet; cependant, dans un tel cas (assez fréquent) l'application de l'art 1719 du code civil exclue l'expulsion

Art L541-2

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 123-3 ou L.511-11 du présent code a été publié au fichier immobilier ou au livre foncier, les propriétaires successifs qui ont acquis l'immeuble postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec le propriétaire de l'immeuble à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 123-3 ou L.511-11 du présent code et portant sur un immeuble dans lequel est exploité, à la date de l'arrêté, un fonds de commerce aux fins d'hébergement, a été publié sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, les exploitants successifs du même fonds dans les mêmes locaux postérieurement à cette publicité sont solidairement tenus avec l'exploitant du fonds à la date de l'arrêté du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants. Le coût des mesures de publicité prévues aux premier et deuxième alinéas est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

ART L541-2-1

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 123-3 ou L.511-11 du présent code concerne un immeuble en indivision, à compter de la notification qui a été adressée aux indivisaires par l'autorité administrative, ceux-ci sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants.

Lorsque, faute d'avoir pu identifier la totalité des indivisaires, l'autorité administrative n'a pas été en mesure de notifier l'arrêté à chacun d'entre eux, la solidarité entre les indivisaires identifiés court à compter de la publication de l'arrêté au fichier immobilier ou au livre foncier. L'arrêté, notifié à chacun des indivisaires, précise que la non-exécution des mesures et travaux dans le délai prescrit expose solidairement les indivisaires au paiement d'une astreinte exigible dans les conditions prévues, aux articles L. 123-3 ou L. 511-15. Elle est liquidée et recouvrée comme il est précisé à ces mêmes articles.

ART L541-3

Lorsqu'un arrêté pris en application des articles L. 123-3 ou l'article L.511-11 du présent code a été publié au fichier immobilier ou au livre foncier et sur le registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité, le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce ainsi que leurs cessionnaires successifs visés à l'article L. 541-2 sont solidairement tenus du paiement des sommes résultant des mesures exécutées d'office et des frais d'hébergement ou de relogement des occupants. Le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant du fonds de commerce sont solidairement tenus à compter de la notification qui leur a été faite de l'arrêté par l'autorité administrative. Le coût des mesures de publicité prévues ci-dessus est supporté par ceux auxquels les actes ont été notifiés.

En hôtel meublé, la charge du relogement pèse indifféremment sur le propriétaire ou sur l'exploitant (voir note dans l'item "hôtels meublés")

L'obligation de relogement ne pèse que sur le bailleur ou le logeur et en conséquence en cas de défaillance de celui-ci, sur l'autorité administrative compétente (voir ci-dessous)

Il en résulte, évidemment, que le maire (ou le préfet, selon la procédure) n'a pas à reloger un propriétaire occupant d'un immeuble lui appartenant frappé d'un arrêté de péril avec interdiction définitive d'occuper : **QE n° 27385, réponse au JO Sénat du 14/04/202**

Rappels de l'obligation du bailleur ou du logeur : sur le principe, il y a une nombreuse jurisprudence. On n'évoquera ci-après que des cas particuliers.

... "l'arrêté de péril a été assorti d'une interdiction d'habiter de sorte que la SCI N était tenue

par ces dispositions d'assurer le relogement de M. X..., comme l'indiquait expressément l'arrêté du 7 juillet 2014. La SCI ne pouvait donc se borner à avertir le locataire de ce qu'il devait prendre ses dispositions..., mais devait prendre des mesures concrètes pour assurer le relogement de ses locataires.

Le fait que M. X... se soit absenté du logement peu après la date de l'arrêté ne dispensait pas le propriétaire de respecter ses obligations, dès lors qu'il ressort clairement de la lettre que lui aurait adressée M. X..., produite par la SCI, que cette absence ne constituait pas un abandon par le locataire de son logement ou une renonciation au contrat de location."

La Sci ne rapporte la preuve d'aucune démarche pour reloger M. X (CA Aix en Provence 26/01/2017 - N° de RG: 16/01604

Qu'en est-il si le locataire se reloge ailleurs ou est relogé ? L'occupant perd-il ses droits à hébergement gratuit et à sa réintégration dans le premier logement après réalisation des travaux s'il contracte un nouveau bail sur un autre logement avec le même propriétaire ou un autre ?

En l'espèce, un incendie a contraint un maire à prendre un arrêté portant interdiction temporaire d'habiter le bien loué. Quelques jours après, le bailleur et le locataire concluent un nouveau contrat pour un nouveau logement. A la suite d'impayés sur le nouveau logement, le bailleur demande la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

La Cour de cassation a relevé que la cour d'appel avait fait une juste application des articles L.521-2 et L.521-3 du CCH prévoyant que la charge de l'hébergement incombait au bailleur en cas d'interdiction temporaire d'habiter en l'absence de renonciation expresse des locataires à ce droit, nonobstant le fait qu'ils avaient signé un autre contrat de bail (**Cass. Civ 3 du 03/02/2010**)

Le propriétaire défaillant : quelle attestation de défaillance ?

Saisi par deux occupants d'un hôtel meublé dont le maire avait ordonné la fermeture puis l'évacuation, en refusant ensuite de leur proposer un hébergement ou un relogement, le juge des référés avait rejeté leur demande de suspension de l'exécution de ces refus d'hébergement. Saisi en cassation de ces ordonnances de référé le Conseil d'Etat les a annulées en précisant que : *" le juge des référés s'est fondé sur la circonstance que Mme B... n'avait effectué de démarche expresse auprès du propriétaire de l'immeuble que peu de temps avant de saisir le tribunal administratif et n'établissait donc pas la défaillance de ce dernier. En statuant ainsi, alors qu'une telle défaillance du propriétaire peut résulter du seul comportement de ce dernier, même sans démarche formelle du locataire et qu'il ressortait des pièces du dossier qui lui était soumis que le propriétaire de l'immeuble en cause avait renoncé à proposer un hébergement à ses anciens occupants, le juge des référés a dénaturé ces mêmes pièces du dossier."* **CE 16/07/2021, n°450039 et 16/07/2021 N°450043**

L'obligation de relogement pèse sur l'acquéreur en cas de mutation d'un logement insalubre avec interdiction d'habiter

L'acquéreur d'un logement, lorsque celui-ci est sous arrêté d'insalubrité et d'interdiction d'habiter prend la qualité de bailleur et en assure les obligations dont celle de relogement. Dans le cas d'espèce, l'acquéreur avait connaissance de la situation ainsi que du bail en cours et avait déclaré faire son affaire de l'interdiction d'habiter (il s'était ainsi engagé à ne pas intenter d'action sur ce point contre le vendeur) : l'accord des parties n'est pas opposable au locataire. Les dommages et intérêts sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur. Le juge rappelle également que le fait que le locataire perçoive une allocation logement ou que celle-ci soit perçue par un tiers payant est sans incidence sur les rapports contractuels liant le bailleur et son preneur, la caisse d'allocations familiales ne se substituant pas dans les rapports de ce dernier avec son bailleur (**TI Douai : 08/03/06**).

Même obligation : **TI Paris 20^{ème}, 15/10/2013, n°11-13-000405**

Depuis 2000, Mme M occupe un studio sur le fondement d'un bail verbal. En juin 2008, le logement est déclaré inhabitable par arrêté préfectoral, puis est vendu vide à une autre

société. En décembre 2012, Madame réintègre le logement après l'avoir quitté pendant quelques temps Il n'a cependant jamais été mis fin au bail verbal, qui s'est donc poursuivi avec le nouveau propriétaire. Le juge condamne le nouveau propriétaire à assurer l'obligation de relogement de Mme, suite au prononcé de l'arrêt préfectoral, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Une SEM n'a pas moins de devoirs qu'un bailleur privé

La société d'économie d'une ville ayant racheté des logements insalubres sous interdiction définitive d'habiter a été condamnée à reloger les occupants. Pour justifier sa carence, la SEM se prévalait du défaut de titre de séjour des locataires ainsi que d'une convention passée avec une association pour assurer le relogement des requérants. Or, le juge releva que *"les articles L.521-1-, L.521-2 et L.521-3 du code de la construction et de l'habitation n'imposent pas que le locataire soit titulaire d'un titre de séjour en cours de validité ni que le relogement soit effectué dans le parc de logements sociaux, que l'argument de la SEM aux termes duquel le relogement est impossible en raison de l'absence de titre de séjour des familles...ne saurait prospérer, d'autant que ceux-ci justifient être parents d'enfants nés en France, que l'existence d'associations diverses et variées et d'une convention signée avec l'Etat afin d'assurer le relogement des requérants dans le parc de logement social ne saurait dispenser le bailleur de son obligation de reloger qui, comme le relève fort justement les requérants, est une obligation de résultat et non de moyens"* "...le fait que la SEM soit une émanation d'une volonté publique de la ville... de réhabiliter les anciens quartiers ...ne saurait lui conférer moins de devoirs qu'un bailleur personne privée et qu'en acquérant des logements insalubres, la société Aménageur a pris la qualité de bailleur ainsi que toutes les obligations y afférant" .

Le tribunal a condamné la SEM à reloger les occupants sous astreinte de 100 euros par jour de retard dans un délai de 15 jours (**TI Marseille : 26/11/2003**).

Le bailleur devenu usufruitier

La charge pèse sur l'usufruitier, précédemment propriétaire de l'immeuble, seule personne ayant eu un lien de droit avec le locataire. Le bailleur, devenu usufruitier du bien en cours de bail, reste néanmoins tenu de son obligation de délivrance d'un logement décent. En effet, le démembrement de propriété ne modifie en rien ses rapports avec le locataire qui n'a de lien de droit qu'avec le bailleur. Dès lors, le bailleur usufruitier est tenu de réparer le trouble de jouissance découlant des grosses réparations, normalement à la charge du nu-propriétaire, comme des désordres provenant de la toiture et de l'installation électrique vétuste et non conforme (**CA Bordeaux : 14/11/2006**).

Le fait que le locataire de bonne foi, au sens du L521-1 du CCH, soit, par ailleurs en situation irrégulière sur le territoire national n'a pas d'incidence sur le fait que son bailleur ou logeur soit redevable de son relogement. (voir arrêts ci-dessus sur cette question); point rappelé par la réponse du gouvernement du **14/04/2022(JO Sénat) à une QE du 13/01/2022**

Dommages et intérêts pour l'occupant non relogé par le propriétaire Cass Civ 3 18/12/2012, n°1617F-D

Une locataire a occupé un local meublé qui était par nature impropre à l'habitation et présentait un danger de 2005 à 2010. En 2009, un arrêté préfectoral met le propriétaire en demeure de faire cesser l'occupation du local aux fins d'habitation dans un délai de 3 mois. La Cour de Cassation confirme l'arrêt de la Cour d'Appel (CA Paris, 22 juin 2011, n°10/24768) : la locataire a subi un préjudice résultant de *" la nécessité de vivre quotidiennement dans un local impropre à l'habitation en s'acquittant d'un loyer de 430 € par mois hors charges "*. Le propriétaire n'apporte pas la preuve d'avoir proposé un relogement dans un logement décent. Il est condamné au versement d'une provision de 20 000 € à la locataire.

Substitution de l'autorité publique

Les principes en sont posés par les art L521-3-1 et L521-3-2 du CCH – *ci-dessous (version mise à jour)*

L.521-3-1 :

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité pris au titre du 4° de l'article L. 511-2 du présent code est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter ou lorsqu'est prescrite la cessation de la mise à disposition à des fins d'habitation des locaux mentionnés à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

L521-3-2

I.-Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L.184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité mentionné à l'article L. 511-11 ou à l'article L. 511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.- (Abrogé)

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L.303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire

ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune ou, le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

En résumé :

Le maire – ou le président de l'EPCI si les polices concernées lui ont été transférées- est l'autorité compétente, tenue au relogement ou à l'hébergement – selon le cas- des occupants des immeubles frappés d'un arrêté de mise en sécurité /ex péril, y compris dans le cas d'arrêté concernant des équipements communs d'immeubles collectifs d'habitation, lorsqu'a été constatée la défaillance du propriétaire ou de l'exploitant.

Le V du L521-3-2 autorise le maire (ou le président de l'EPCI) a reloger de façon occasionnelle les occupants d'un immeuble sous arrêté d'insalubrité : il est alors subrogé dans les droits de l'État.

Le fait que l'obligation de relogement d'occupants de bonne foi mais en situation irrégulière sur le territoire national s'impose n'exonère pas le maire de se substituer au logeur défaillant et n'a pas pour effet de transférer cette obligation à l'État : **réponse du gouvernement du 14/04/2022(JO Sénat) à une QE du 13/01/2022**

Le préfet dans toutes les procédures de traitement de l'insalubrité

Le Conseil d'État a confirmé que suite à un arrêté d'insalubrité, il appartenait à l'Etat et non à la commune de reloger les occupants : *” Considérant que le logement que M. A...et sa famille occupent a été déclaré insalubre par un arrêté préfectoral du 9 mai 2012 pris en application de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ; que,, le préfet de la Seine-Saint-Denis n'a pas délégué au maire de Drancy tout ou partie des réservations de logements; que dès lors il incombait non pas au maire, mais au préfet, de prendre les dispositions nécessaires pour reloger M. A...en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation ; que la requête de M. A...tendant à ce qu'il soit enjoint au maire de Drancy de le reloger est par suite mal dirigée ;”* **CE /Juge des référés/ 30/05/2013 - N° 368865**

Dans le cadre d'une OPAH, le maître d'ouvrage initiateur de l'opération, est tenu de se substituer au propriétaire défaillant en application du III du L.521-3-2 : confirmé par **Rép. Min JO AN du 20/09/2011**).

Quelques exemples de décisions

Si l'occupant n'a pas été relogé ou hébergé par l'autorité publique dans les délais suite à la défaillance du logeur, il peut alors saisir le juge administratif pour faire valoir ses droits et voir condamner la commune ou l'Etat à le reloger, éventuellement sous astreinte.

La procédure d'abord assez rare tend à être davantage utilisée, comme le montre la jurisprudence, les occupants étant mieux défendus.

Un certain nombre de décisions de justice ont appliqué et rappelé ces principes :

Vis-à-vis des préfets

TA Melun : 30/05/2012.

Suite à un arrêté d'insalubrité assorti d'une obligation de relogement des occupants et suite à la défaillance du propriétaire, le préfet a été condamné à prendre les mesures nécessaires pour assurer le relogement, cela dans un délai de 8 jours sous astreinte de 100 euros par jour de retard. En l'espèce, le caractère urgent du relogement avait été déclaré, car les locataires souffraient de pathologies liées à l'insalubrité du logement et que leur état de santé continuait à s'aggraver

T.A. Montreuil, ordonnance n°2003303 du 11 juin 2020

En octobre 2019, le préfet déclare insalubre le logement occupé par un père et ses deux enfants et met en demeure les propriétaires de les reloger sous trois mois. Ceux-ci n'ayant reçu aucune proposition de relogement, le père forme un référé mesures utiles auprès du juge administratif.

Celui-ci rappelle qu'en vertu de l'article L521-1 et suivants du CCH, lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité avec interdiction définitive d'habiter, il incombe au propriétaire d'assurer le relogement de ses occupants, et en cas de défaillance cette obligation pèse sur le préfet. Il retient qu'en l'espèce, les propriétaires n'ont ni assuré le relogement des occupants, ni effectué les travaux de mise en conformité du logement, et que le préfet n'a pris aucune disposition pour procéder au relogement. Le juge estime donc que la demande du requérant revêt un caractère urgent et utile puisque le préfet avait estimé dans son arrêté « *que ce logement était impropre à l'habitation compte tenu des différents critères d'insalubrité relevés.* ». De plus la demande ne fait pas obstacle à l'exécution d'une décision administrative, le juge enjoint donc au préfet d'assurer le relogement du requérant dans un délai de huit jours.

L'obligation de relogement qui pèse sur le préfet n'a pas à être contournée par le recours à la procédure DALO : TA de Paris : N°1612979/9 du 22/11/2016

En l'espèce le préfet d'IDF avait pris un arrêté d'insalubrité et mis en demeure la propriétaire du logement de procéder au relogement de la locataire; celle-ci n'a pas assuré le relogement de la requérante et le préfet n'a pas pris les dispositions nécessaires pour y procéder, en application des dispositions de l'article L.521-3-2. L'occupante saisie en référé le TA de Paris aux fins d'être relogée par le préfet. L'ordonnance du juge lui donne raison en ces termes : *"le préfet de la région IDF se borne à évoquer dans son mémoire en défense que la situation de la requérante relèverait de la réglementation relative au droit au logement opposable ; que ce faisant, le préfet. qui n'a pas répliqué aux observations adressées par la requérante consécutives à son mémoire en défense, commet une erreur d'analyse de la situation juridique de Mme S et ne dément pas utilement que celle-ci relève des règles dérogatoires et spéciales précitées dont elle remplit toutes les conditions d'application; " Considérant qu'il y a lieu, par suite, d'enjoindre au préfet de la région IDF de prendre les dispositions nécessaires pour pourvoir au relogement de Mme S dans un délai d'un mois, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de l'expiration de ce délai"*

Vis-à-vis de maires:

La Cour d'appel de Paris a rappelé cette obligation légale à un maire en explicitant toutes les dispositions applicables, y compris les obligations de la commune en matière de travaux ainsi que les garanties dont elle dispose : *"qu'en vertu des dispositions de l'article L.521-3-2 I du même code (CCH), lorsque des prescriptions édictées en vertu de l'article L.123-3 de ce code sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le*

*maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger ;
Qu'il résulte de ce qui précède que les occupants de l'Hôtel de ... ont conservé leur titre d'occupation, sans obligation de s'acquitter d'un paiement, jusqu'au constat de réalisation des travaux nécessaires à mettre fin à la situation qui a conduit à la fermeture de cet hôtel, et que la Commune de ... peut procéder à la réalisation de ces travaux, et qu'elle est tenue, du fait de la carence du propriétaire et de l'exploitant, de proposer un relogement à ces occupants, correspondant à leur besoin ;
Considérant que la commune, en produisant les propositions litigieuses, ne démontre pas que ces offres qui ne comportent aucune indication d'adresse, à l'exception d'une seule, de durée ou de coût, pour toutes, répondraient aux besoins des occupants considérés, le premier besoin manifeste de ces occupants étant d'être relogés pendant la durée des travaux dont il n'est pas prétendu qu'ils ont été entrepris ou le seront, alors que l'appelant souligne le caractère provisoire de la fermeture de l'Hôtel de ..." (CA Paris : 16/12/2009).
La commune peut se substituer à l'État et est subrogée dans les droits de celui-ci.*

L'arrêt précité de la CA de Versailles du 11/12/2020 a rappelé à la fois au propriétaire défaillant son obligation de relogement mais celui-ci ayant été effectué par la commune, et la légalité de la demande de la commune d'"obtenir du propriétaire le remboursement de la créance correspondante, a donné droit à la commune : " *Il résulte de l'ensemble des dispositions précitées qu'il appartient en principe au représentant de l'État dans le département de prendre les mesures nécessaires pour mettre fin à la mise à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, de locaux visés à l'article L.1331-22 du code de la santé publique. A défaut pour le propriétaire d'avoir satisfait à l'obligation de relogement des occupants de bonne foi des locaux concernés, il appartient au préfet,, de prendre les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger ces occupants. Par ailleurs, et alors même que son maire ne serait pas délégataire de tout ou partie des réservations de logements, une commune peut, conformément aux dispositions précitées du V de l'article L. 521-3-2 du même code, de façon occasionnelle et même en l'absence de convention passée avec l'État, assurer les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à l'État en cas de défaillance du propriétaire. La commune est alors subrogée dans les droits de l'État pour le recouvrement de sa créance et peut, à cette fin, émettre des titres de perception."*

Est fondé le titre de recettes émis par la commune de Pierrefitte pour avoir relogé les occupants d'un propriétaire frappé d'un arrêté d'insalubrité : **CAA de Paris du 24/05/2022**
Dans l'espèce, la Cour relève d'une part que :

" Cette obligation au relogement des occupants doit nécessairement être remplie dans le délai d'injonction que le représentant de l'État a fixé. Au cas particulier, le préfet de la Seine-Saint-Denis a prononcé, par son arrêté du 13 août 2018, des mesures pour écarter les dangers constatés en les assortissant, dans le même délai, de l'obligation de reloger les occupants. Comme il est constant que l'arrêté préfectoral a été notifié le 20 août 2018, le délai de trois mois imparti était expiré à la date des propositions de logement du 10 décembre 2018, lesquelles ont d'ailleurs été faites après la lettre du préfet de la Seine-Saint-Denis du 6 décembre 2018 leur indiquant qu'ils sont substitués dans leur obligation de reloger leurs occupants. Ces propositions qui sont tardives ne peuvent ainsi qu'être rejetées, comme l'a relevé à juste titre le premier juge."

et, d'autre part, la Cour relève l'inadéquation de l'offre de relogement :

" Par ailleurs, à supposer que le courrier du 24 août 2018 adressé aux occupants par les requérants puisse être considéré comme une proposition de relogement, elle portait sur un studio de 28 m², alors que le logement litigieux était un deux pièces, et il était situé à Livry-Gargan, qui est éloigné du lieu de résidence habituelle, à Pierrefitte-sur-Seine, des intéressés depuis au moins l'année 2012, ainsi qu'en atteste d'ailleurs leur relogement au sein de cette même commune. Les requérants n'ont donc pas satisfait, nonobstant les contraintes du marché locatif, à l'obligation de moyen qui leur incombe pour le relogement desdits locataires en application du II de l'article L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation"

Recevabilité de la tierce opposition de la commune qui a relogé

La commune qui a relogé peut faire tierce opposition lorsque, non partie à l'instance précédente, elle voit sa créance au titre du relogement effectuée être contestée par les propriétaires concernés.

Dans les deux affaires ci-dessus et ci-après, après refus des propriétaires de reloger leurs occupants suite à un arrêté, les communes avaient procédé au relogement. Mais les communes n'étaient pas parties au contentieux où les propriétaires avaient attaqué devant l'instance judiciaire qui leur avaient donné raison, ont fait tierce opposition l'une devant une Cour d'appel, l'autre devant la Cour de cassation pour faire reconnaître la créance issue du relogement qu'elles avaient assuré. En tierce opposition, elles ont obtenu satisfaction.

La Cour de cassation (arrêt précité du 17/11/2021 n° 787 FS-B pourvoi n° E 20-19.450)

dans une affaire similaire où des propriétaires avaient refusé de reloger une occupante, sous prétexte qu'elle était sans droit ni titre, et où la commune avait assuré le relogement, a confirmé d'une part la licéité de tierce opposition de la commune et la qualité d'occupante de bonne foi de l'occupante. A renvoyé devant la Cour d'appel le jugement au fond.

Il est aussi rappelé que pour assurer le relogement effectif des occupants le préfet et le maire disposent de moyens propres, identiques à ceux du préfet en matière de DALO :

Article L521-3-3

"Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du II de l'article L. 521-3-2, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L.441-2-3." (DALO)

.....
Pour assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants, en application du I ou, le cas échéant, des III ou V de l'article L. 521-3-2, le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et, en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune.

Id pour le Président de l'EPCI

"Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif."

Les formes et modalités du relogement

L'offre de relogement doit correspondre aux besoins et possibilités de l'occupant:

"En l'espèce, les trois propositions écrites qu'invoque la SARL immobilier ne répondent pas à la notion de logement correspondant aux besoins et possibilités de Mme Q, eu égard au montant des loyers proposés et à l'éloignement par rapport à l'immeuble actuellement occupé par Mme Q qui a un enfant scolarisé" (TI Douai - 08/03/2006).

Le propriétaire doit faire la preuve des offres de relogement :

*Attendu qu'ayant retenu que Mme X... justifiait de ce qu'elle avait occupé, depuis le 30 septembre 2005 et jusqu'au 21 avril 2010, un local non décent, impropre à l'habitation, dès l'origine, eu égard à sa superficie et à la non-conformité de ses équipements, y compris électriques, et que M. Y..., se contentant d'affirmer qu'il avait fait des propositions de relogement, sans la moindre précision de date, ne justifiait pas lui avoir proposé un relogement dans un local décent, la cour d'appel, sans inverser la charge de la preuve incombant au bailleur de ce qu'il avait complètement satisfait à son obligation légale de relogement, a, par ces seuls motifs, pu retenir que la locataire avait subi un préjudice résultant de la nécessité de vivre quotidiennement dans un local impropre à l'habitation en s'acquittant d'un loyer de 430 euros par mois hors charges" : **Cass civ 3 du 18/12/2012 N° de pourvoi: 11-25235***

Le propriétaire qui n'a pas satisfait à son obligation de relogement ne peut demander l'expulsion du locataire :

Le fait de faire une demande auprès des bailleurs sociaux ne suffit pas. Encore faut-il présenter une offre de relogement certaine, précise et concrète (**CA Paris - 05/11/2003**).

A défaut pour le bailleur d'avoir respecté cette obligation, sa demande d'expulsion du locataire est rejetée : *" il n'y a donc pas lieu d'ordonner l'expulsion de la locataire dès lors que son maintien dans les lieux ne résultait pas de sa volonté, mais du non-respect par le bailleur de ses obligations "* (**Ordonnance référé, TGI Douai - 23/09/2002 ; CA Douai – 02/09/2004**).

Le locataire doit aussi fournir les éléments nécessaires pour que l'offre de relogement corresponde à ses possibilités, notamment le montant de ses ressources

Dans une espèce relative à un relogement, hors matière d'insalubrité ou de péril, la Cour de cassation a jugé fautive la locataire qui avait refusé de fournir le montant de ses ressources : *" Attendu qu'ayant constaté que Mme X..., qu'elle ne justifiait pas avoir fait connaître le montant exact de ses revenus, la cour d'appel, qui a souverainement retenu, par ces seuls motifs, que l'offre de relogement portant sur un bien loué 750 euros charges et eau comprises était adaptée à ses besoins et à ses possibilités, en a exactement déduit que le congé était valable "* **Cass civ 3 du 12 /03/ 2014**

Ce principe serait sans nul doute applicable à un occupant qui refuserait de fournir le montant de ses ressources à son bailleur tenu à l'obligation de le reloger

Nécessité pour le locataire de justifier son refus de l'offre de relogement :

Un bailleur demande la résiliation du bail en sanction de la défaillance de son locataire à répondre aux offres de relogement qu'il lui avait faites. Un arrêté préfectoral l'avait mis en demeure de mettre fin à l'habitation de la chambre qu'il louait.

Or, dans la mesure où le preneur est tenu d'accepter une offre de relogement proposée par son bailleur ou, au moins, expliquer les raisons de son refus des offres soumises à son approbation, ce manquement grave aux obligations imposées par l'arrêté préfectoral entraîne la résolution judiciaire du bail (**TI Saint Germain en Laye – 15/07/2010**).

Suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable, le bailleur a proposé à son locataire un relogement dans une maison modulaire. Bien que cette construction ne soit pas traditionnelle, le locataire a accepté par écrit de s'y installer avec sa famille, puis est revenu sur son accord par écrit.

Il appartient alors au locataire de démontrer en quoi le relogement proposé sur ce site n'est pas conforme aux exigences de relogement correspondant à ses besoins et possibilités. Dès lors que le locataire accepte par écrit le caractère modulable de l'habitation, qu'il demande la mise à disposition d'un terrain équipé d'un bloc sanitaire, d'un accès à l'eau potable et à

l'électricité, et qu'il ne démontre pas que la parcelle mise à disposition en est dépourvue, il y a lieu de juger que le bailleur a respecté à ses obligations de relogement (**CA Chambéry - 27/10/2011 n° 11/00638**).

A l'issue d'une analyse détaillée des propositions de relogement faites par le bailleur, le juge a prononcé l'expulsion du locataire, au motif qu'il n'a pas justifié le refus des offres de relogement qui lui ont été faites. En l'espèce, après la mise en demeure de mettre fin à la mise à disposition d'un local pour cause d'insalubrité et d'assurer le relogement définitif du locataire, le bailleur a fait plusieurs offres de relogement dont une liste de 8 logements adressée par LRAR, 4 propositions remises en mains propres par un technicien de l'ARS en sa présence et une proposition notifiée par LRAR. Certaines des propositions examinées par le juge concernent des relogements dans les communes limitrophes. Ces offres étaient certaines, précises et concrètes et correspondaient aux besoins et possibilités de l'occupant (**Ordonnance référé, TGI Nantes : 22/11/2012**).

Le locataire qui a refusé un relogement correspondant à ses possibilités et à ses besoins peut être expulsé

Le bailleur qui a proposé au locataire trois offres de logements situés dans le même immeuble, dont le dernier au même prix de loyer et de la même surface que celui que louait le locataire et que celui-ci a refusé, a bien rempli son obligation de relogement dans des conditions compatibles avec les besoins et les ressources du locataire. Dans le cas particulier, le bail est résilié sur le fondement de l'article 1722 du code civil (les locaux occupés étant inhabitables, et l'expulsion est ordonnée (**Ordonnance référé TI Lille : 14/10/2004**)).

Un ménage de locataires ayant refusé deux offres de relogement, l'une dans le même immeuble (3 pièces) et l'autre dans un immeuble proche (4 pièces) a été débouté de sa demande. L'état de santé du locataire, justifié par des éléments médicaux, permettait d'admettre que la première offre de relogement portant sur un logement au 4ème étage, en l'absence d'ascenseur, ne correspondait pas aux besoins des intéressés. Cependant, le preneur ne démontrait pas en quoi la seconde proposition ne satisfaisait pas ses besoins ou possibilités. En effet, le locataire doit justifier son refus des offres de relogement que lui fait son bailleur..

«Considérant que si, eu égard à l'état de santé de M ou Mme D. justifié par des éléments médicaux versés aux débats, il peut être admis que la première offre de la SEM...portant sur un logement situé au 4ème étage alors que l'immeuble n'a pas d'ascenseur, ne correspondait pas aux besoins des intéressés, en revanche, ceux-ci ne démontrent pas en quoi la seconde proposition de la bailleuse ne pouvait satisfaire à leurs besoins ou à leurs possibilités, de sorte que leur refus n'est pas justifié» (CA Paris - 20/03/2007).

La demande en expulsion doit être formée par le propriétaire

Il appartient au propriétaire, ou à l'exploitant, de demander l'expulsion des occupants qui auraient refusé trois offres de relogement et non au maire se substituant au propriétaire défaillant.

«Considérant que la commune n'invoque aucun texte ou principe de droit susceptible de lui permettre de se substituer au propriétaire d'un immeuble pour demander l'expulsion d'occupants sans droit ni titre y résidant, dans les circonstances ici examinées; qu'invoquant exclusivement des raisons d'opportunité à l'appui d'une telle demande, elle ne peut la voir accueillir par le juge des référés, juge de l'évidence» (CA Paris : 16/12/2009).

Le bailleur est tenu de verser une indemnité de réinstallation de trois mois du nouveau loyer aux occupants relogés à titre définitif

Il du L.521-3-1 du CCH

"Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation".

Ce versement, destiné à couvrir les frais de réinstallation, est dû :

- Aux occupants relogés suite à un arrêté de péril (**TI Brignoles : 06/04./2004**) ;
- Aux occupants d'un logement frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et d'une interdiction d'habiter (**CA Douai : 02/09/2004**) ;
- Aux occupants d'un hôtel meublé sous arrêté de fermeture pour danger (**Ordonnance référé, TI Marseille : 0 4/12/2003, TI Marseille : 09/10/2003**).

Ainsi des combles mis en location ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral interdisant leur mise à disposition aux fins d'habitation (CSP : L.1331-22) et obligeant le bailleur à assurer le relogement des occupants. Dans la mesure où le relogement n'était pas encore réalisé et que le juge n'avait pas connaissance du nouveau prix, il a condamné le bailleur à verser une provision de 900 euros pour l'indemnité de réinstallation. En outre, il a prononcé une condamnation au versement d'une somme de 1 600 euros à titre de dommages-intérêts et la restitution du dépôt de garantie (**TI Montpellier : 07/01/2013**).

La restitution du dépôt de garantie ainsi que la condamnation du bailleur au versement de dommages-intérêts au titre du préjudice de jouissance (**TI Brignoles : 06/04/2004**) ou la restitution de loyers et charges indument perçus (**TI Marseille : 09/10/2003**) (**TI Paris 26/09/2018**) ont pu être prononcées.

L'indemnité égale à trois mois du nouveau loyer est due nonobstant le fait que le locataire a quitté son logement sans avoir attendu la notification de l'arrêté d'insalubrité : "

*M. et Mme Le G. ... sont donc fondés à demander l'application de l'article L.521-3 du code de la construction et de l'habitation. En effet, leur départ des lieux loués est bien la conséquence directe de cette décision même s'il a eu lieu avant sa notification car ils étaient déjà informés des conclusions de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales depuis le mois d'octobre 2004 et de la date à laquelle le rapport devait être soumis au conseil départemental d'hygiène le 25 novembre suivant avec demande d'approbation du caractère insalubre et irrémédiable du bâtiment, et nécessité de relogement des occupants avec application immédiate". En application de l'article L.521-3 susvisé, la SCI... est tenue de verser à ses locataires qui ont retrouvé, par leurs propres moyens, un logement à compter du mois de janvier 2005, une indemnité d'un montant égal à trois du nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation". "L'indemnisation prévue par le texte susvisé est forfaitaire", et les locataires ne justifiant pas de la réalité du préjudice supplémentaire allégué, ils sont déboutés de leurs autres demandes relatives au relogement (**CA Toulouse : 18/04/2006**).*

Ce dispositif est-il applicable même si le relogement de l'occupant n'est pas encore effectif ?

Deux réponses différentes ont été données par des Cours d'appel :

- (**CA Paris – 12/02/2008**). : *"Ce dispositif ...ne peut s'appliquer qu'au relogement immédiatement postérieur au départ du logement insalubre"*
- En sens inverse par la **CA de Bordeaux/ 1civ du 04/05/2010**. La Cour a estimé dans son interprétation du II de l'art L521-3-1 du CCH que le locataire bien que non encore relogé était en droit de percevoir de son bailleur à titre d'anticipation 3 mois d'un nouveau loyer, évalué à 495 €/mois

Cette question n'a pas encore été tranchée par la Cour de cassation

Quelles forme et modalités d'hébergement ?

Les principes sont fixés par l'art L521-3-1

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que les travaux prescrits le rendent temporairement inhabitable, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins. A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant."

Les tribunaux apportent quelques éléments de réponse aux questions d'application pratique à ces dispositions.

Obligation qui ne peut justifier une demande d'expulsion :

Il appartient au propriétaire demandant l'expulsion de justifier qu'il a formulé une proposition d'hébergement pour le temps de l'exécution des travaux. Il n'y a pas lieu d'inverser la charge de la preuve et de demander au preneur de faire la preuve des manquements du bailleur (**CA Douai – 15/07/2005**).

Hébergement correspondant aux besoins des occupants :

L'hébergement d'une durée de 8 mois dans un hôtel classé économique n'est pas adapté aux besoins d'une famille : *"Les offres de relogement des preneurs ayant deux enfants dont l'un est âgé de 9 ans, en hôtels classés économiques, sans précisions sur les conditions exactes des prestations fournies, notamment pour la préparation des repas, ne correspondent pas aux besoins des occupants, pour des travaux devant durer huit mois et alors que le bailleur est, par ailleurs, propriétaire d'autres immeubles dans la même commune. Sauf meilleur accord des parties, il y a lieu d'ordonner au bailleur de notifier aux preneurs, trois offres de relogement, portant sur un appartement de quatre pièces au moins, meublé ou non meublé, répondant aux normes réglementaires et usuelles d'habitabilité. Ces offres devront contenir une description détaillée du logement ainsi que les prestations comprises dans le relogement temporaire». Enfin, observant que le bailleur qui avait coupé l'eau- rétablie par réquisition du maire- n'avait toujours pas exécuté la condamnation du premier juge à reloger un autre locataire, la cour a assorti sa décision d'une astreinte afin d'en garantir l'exécution. La cour souligne «cette réticence manifeste" (**CA Paris : 05/11/2003**).*

Le propriétaire doit être en mesure de faire la preuve des offres effectivement proposées

Un arrêté d'insalubrité remédiable, assorti de l'interdiction temporaire d'habitation et de toute utilisation à compter du départ des occupants, imposait aux propriétaires d'exécuter des travaux expressément mentionnés.

Les bailleurs ont fait valoir qu'ils n'ont pas pu faire exécuter certains travaux en raison du maintien dans les lieux de la locataire. Cependant, ne démontrant pas en quoi ils avaient proposé à leur locataire une solution d'hébergement adaptée dans l'attente de l'exécution des travaux restant à effectuer, ils ne pouvaient prétendre que l'impossibilité de les exécuter serait imputable à la faute de leur locataire. Ils ont été déboutés de leur demande en résiliation du bail fondée sur le seul motif que le locataire aurait toujours refusé les propositions d'hébergement (**CA Douai : 10/06/2010**).

Le propriétaire est tenu de prendre en charge la totalité du coût de l'hébergement en cas d'interdiction temporaire d'habiter

"Qu'en rejetant la demande de relogement au motif que Mme M n'avait pas les revenus suffisants pour supporter le loyer des logements que le propriétaire lui proposait, le tribunal a méconnu les dispositions de l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation

qui mettent à la charge du propriétaire l'obligation de contribuer au coût correspondant au logement dans les conditions de l'article L.521-3-1" (CA Douai : 17/03/2005).

Suite à un arrêté de péril, un locataire est relogé gratuitement dans un appartement, propriété du bailleur. Une clause du contrat précise le montant de charges locatives en sus, dont ne s'acquitte pas le locataire. Le bailleur saisit alors le tribunal d'instance qui le déboute de sa demande en paiement des charges et en résiliation de bail nonobstant la clause du bail.

La cour d'appel confirme la décision de première instance : *" rien dans la formulation des articles L.521-1 à L.521-3-1 du CCH ne permet de dire que le législateur a entendu faire supporter au bailleur le coût du loyer...L'obligation qui est mise à la charge de ce dernier est une obligation d'hébergement temporaire et non de relogement à la suite d'une interdiction définitive d'habiter; le fait qu'un bailleur, qui donne en location un logement soumis à un arrêté de péril, soit tenu de mettre temporairement à la disposition de ses locataires un logement décent dont il assume le loyer et les charges est donc conforme aux textes susvisés qui stipulent, notamment, selon l'art. L.521-1" (CA Versailles : 13/09/2005).*

Il est donc confirmé que les occupants sont déchargés de toute obligation financière liée à l'occupation d'un logement temporaire jusqu'à main levée de l'arrêté et ainsi jusqu'à l'offre de réintégrer le logement ayant fait l'objet de l'arrêté.

Une réserve cependant : les consommations liées à des abonnements individuels resteraient à la charge de l'occupant (eau, électricité, gaz, téléphone).

Un hébergement décent doit permettre le retour dans le logement après travaux

La portée de l'obligation d'hébergement a été précisée : *" le courrier envoyé par le bailleur à l'Office Départemental HLM 93 ne constitue pas une offre ferme de relogement,...n'étant pas établie en application des dispositions spécifiques rappelées, ne garantit pas le droit au retour dans les lieux des locataires relogés, mais peut, au contraire constituer, contrairement à leur souhait, une renonciation à leur ancien bail" (CA Paris : 05./11/2003).*

Le locataire doit pouvoir réintégrer son logement après la levée de l'arrêté de police
Le retour dans les lieux est de droit. Cela a été rappelé, par ordonnance de référé, à un bailleur refusant le retour dans le logement après réalisation des travaux et hébergement temporaire de la locataire et de ses deux enfants (ordonnance sous astreinte de 80 euros par jour de retard pendant un mois, assistance de la force publique et d'un serrurier)
(Ordonnance référé, TI Paris XIX° :18/07/2007).

Le locataire est tenu de réintégrer son logement après levée de l'arrêté de police

Le locataire qui, après avoir été hébergé par son propriétaire suite à cet arrêté, n'a pas réintégré son logement suite à la levée de l'arrêté de péril dont il avait eu connaissance, l'affichage de cet arrêté, valant notification, ayant été régulièrement effectué, est tenu au paiement des loyers dus suite à la levée de cet arrêté. Il est expulsé du logement mis à sa disposition par le propriétaire dans le même immeuble et dans lequel il demeure, sans droit ni titre, et est redevable d'une indemnité d'occupation, suite au non-paiement des loyers, alors qu'il était tenu de réintégrer son logement **(CA Paris : 12/09/2006).**

Mêmes conclusions : TI Montpellier : 29/11/2018

En l'espèce, suite à un arrêté portant sur la sécurité des équipements communs d'un immeuble d'habitation et à l'hébergement temporaire assuré par la métropole de Montpellier, levé suite aux travaux effectués, le propriétaire a refusé la réintégration du locataire dans le logement, après en avoir changé les clés. Le tribunal rappelle les règles de droit applicables et condamne le bailleur à régler au locataire les loyers qu'il a dû assurer pour son hébergement temporaire suite à la levée de l'arrêté par la métropole et des dommages et intérêts pour troubles de jouissance, soit 8598 €

III- La suspension des baux et le non paiement des loyers

Le non paiement des loyers

Rappel des textes :

Art L.521-2 du CCH⁴

I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ou de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée.

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable.

La loi stipule que les loyers et autres redevances ne sont plus dûs : il s'agit donc d'un non paiement posé par la loi et non d'une suspension qui autoriserait le propriétaire à demander la restitution des loyers au locataire, une fois les travaux réalisés : **la notion de "suspension des loyers" est donc juridiquement inexacte.**

Ce point est affirmé par un juge d'instance dès 2005 : la réalisation par le bailleur des travaux prescrits par l'arrêté de péril ordinaire ne l'autorise pas à demander de façon rétroactive le paiement des loyers suspendus (**TI Aubervilliers : 7.05**)

Constitutionnalité du principe du non paiement des loyers ?

A l'appui de la question prioritaire de constitutionnalité, le demandeur fait valoir que les dispositions du CCH sur la protection des occupants (CCH : L.521-1 et suivants), tendent à priver tout propriétaire de ses prérogatives, à savoir celles de percevoir les fruits, d'abuser de son bien ainsi que d'en disposer, méconnaissant par là même les dispositions des articles 2 et 17 de la Déclaration universelle des droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789. La question était posée à l'occasion d'un arrêté de péril (CCH : L.511-1), l'autorité administrative demandant au propriétaire de faire cesser l'état de danger pour la sécurité publique résultant d'un immeuble menaçant ruine et d'effectuer les travaux nécessaires pour faire cesser le péril. La cour a considéré que la jouissance d'une propriété frappée d'un arrêté de péril, n'est pas conforme à un usage normal. La restriction apportée au droit de propriété du bailleur (soit l'impossibilité pour le bailleur de percevoir les loyers pour les locaux visés par l'arrêté de péril), est justifiée par un but légitime d'utilité publique. La nécessité publique est constatée par une décision réglementaire. La suspension du

⁴ Version actuelle post ordonnance; celle-ci n'a opéré qu'un renvoi aux nouveaux articles sans modification de fond, sauf à avoir intégré les arrêtés portant sur les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation entraînent la suspension des loyers et des baux.

paiement des loyers étant la contrepartie de l'existence d'un péril auquel le propriétaire doit remédier, la privation des fruits de sa propriété n'appelle pas de juste indemnité. Il s'ensuit que la question prioritaire de constitutionnalité portant sur l'article L.521-2 est dépourvue de caractère sérieux (**CA Paris : 29/06/2010, P4, ch4, n°10/06777**).

Les charges restent dues par le locataire au propriétaire

"Considérant que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, ne représentant pas la contrepartie de l'occupation mais celle des différents services et dépenses visées à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, l'obligation du locataire au paiement des dites charges n'est pas suspendue par l'effet de l'arrêté d'insalubrité". La cour a refusé l'argument du locataire selon lequel les charges étaient dues en contrepartie de l'occupation d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité. Toutefois, précisa-t-elle, ces charges doivent être justifiées : *"considérant que si les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions, ce n'est qu'autant qu'elles font l'objet d'une régularisation annuelle et qu'elles sont justifiées par la communication de résultats antérieurs, arrêtés lors de la précédente régularisation ou par le budget prévisionnel"* (**CA Paris – 20/03/2007**).

Encore faut-il que ces charges fassent l'objet des justifications imposées par la loi "bailleurs/locataires de 1989. Ainsi a-t-il été prononcé la restitution, outre de loyers indument perçus, du montant des charges dans la mesure où celles-ci ne faisait l'objet d'aucun justificatif (**TI Paris 26/09/2018**)

Opposabilité des conséquences d'un arrêté aux acquéreurs successifs

Un propriétaire fait l'acquisition d'un bien et le met en location. Se fondant sur l'existence d'un arrêté d'insalubrité pris antérieurement à la vente, le locataire demande le remboursement des loyers versés indûment pendant le cours de cet arrêté.

En appel sa demande est rejetée, la Cour retient que l'arrêté n'est pas opposable à l'acquéreur dans la mesure où la preuve n'est pas rapportée que l'arrêté ait été notifié à l'acquéreur bailleur ou que celui-ci en ait eu connaissance, ni même qu'il ait fait l'objet d'un affichage sur l'immeuble et en mairie. L'acte de vente n'en mentionne pas l'existence et les vendeurs ne l'ont pas signalé à l'acquéreur.

Le pourvoi en cassation du locataire souligne que l'arrêté d'insalubrité avait été notifié à l'ancien propriétaire de l'immeuble dont le bailleur tient ses droits et que la Cour d'appel a ajouté à l'article L.521-2 du CCH une condition qu'il ne prévoit pas.

La Cour de cassation retient cet argument considérant que la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision en rejet en statuant, sans rechercher si l'arrêté n'avait pas été notifié au précédent propriétaire de l'immeuble.

Il semble possible de déduire de cette décision que la notification de l'arrêté faite au propriétaire à ce moment-là suffit pour que ses effets de droit (ici, le non paiement des loyers) continuent à s'appliquer même après une vente, sans que l'arrêté soit nécessairement notifié aux acquéreurs successifs, ou que ceux-ci en aient eu personnellement connaissance. (**Cass. Civ 3 - 22/09/2016**).

Immeuble en copropriété

Les dispositions relatives à la suspension des loyers s'appliquent y compris lorsqu'un arrêté ne concerne que les parties communes d'un immeuble en copropriété.

Ce point de droit a été longtemps discuté et certaines Cours d'appel refusaient d'appliquer cette suspension dès lors que la sécurité du locataire n'était pas compromise par l'état du bâtiment, qu'il ne subissait pas une privation dans l'occupation de son logement du fait des désordres ou des travaux à entreprendre pour y remédier, ou encore que l'arrêté ne prévoyait pas une interdiction d'habiter.

En 2009, la Cour d'appel de Paris a confirmé la légalité d'un jugement du TI d'Aubervilliers qui avait jugé qu'en copropriété, lorsque l'arrêté concerne les parties communes, tous les loyers des logements étaient suspendus :

”Considérant que le premier juge ayant exactement relevé que l’arrêté de péril pris par le maire d’Aubervilliers...portait sur l’immeuble...dans lequel se trouvait l’appartement de Mme S, a fait une juste application de l’article L.251-2 du même code, en tirant la conséquence de ce texte, aux termes de motifs pertinents approuvés par la Cour, que le loyer en principal cessait d’être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l’arrêté précité;»
«que la circonstance que les travaux ordonnés à l’article 1 de l’arrêté de péril concernent les seules parties communes n’exonère pas, en effet, le copropriétaire dont le lot est composé de parties privatives et d’une quote part des parties communes de l’application de l’article L.251-2, qui a notamment pour objectif d’inciter les copropriétaires à effectuer les travaux nécessaires” (CA Paris – 22/10/2009 qui confirme TI d’Aubervilliers du 11/03/2008).

Puis la Cour de cassation a définitivement tranché cette question. Elle censure les juges du fond en ce qu'ils ont ajouté une condition à la loi:

”Qu’en statuant ainsi, alors que, lorsqu’un arrêté de péril vise des parties communes d’un immeuble en copropriété, la mesure de suspension des loyers prévue par l’article L.521-2, I, précité s’applique à la totalité des lots comprenant une quote-part dans ces parties communes, la cour d’appel, qui a ajouté à la loi une condition relative au fait que l’état du bâtiment ne permette pas de garantir la sécurité des occupants qu’elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé”; Cass. Civ 3 - 20/10/2016 N° de pourvoi: 15-22680 publié au bull

A la suite de cette jurisprudence, voir, par exemple, l'arrêt de la **CAA de VERSAILLES/ 4ème chambre, du 19/12/2019 N° 17VE00494**

La solution serait probablement différente et la suspension des loyers limitée au seul bâtiment visé par l'arrêté, si la copropriété, composée de plusieurs bâtiments, était soit organisée en plusieurs syndicats secondaires, soit comportait des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

Les tribunaux ne se sont pas encore prononcés sur cette situation. Cependant, les principes posés en doctrine sont les suivants :

- L'ensemble immobilier est géré par plusieurs syndicats secondaires : la suspension des loyers est limitée aux seuls lots du ou des bâtiments gérés par le syndicat secondaire ;
- L'ensemble immobilier est géré par un seul syndicat : les loyers sont suspendus pour les lots de l'ensemble des bâtiments, sauf application du principe de spécialisation des charges prévu au règlement de copropriété qui pourrait conduire à limiter l'application de la suspension des loyers.
- Copropriété composée de deux bâtiments / particularité / un bâtiment est composé d'un seul lot détenu entièrement par une société civile immobilière copropriétaire

Un arrêté de péril met en demeure le syndicat des copropriétaires (donc l'ensemble des copropriétaires) d'effectuer des travaux de réparation de la toiture de l'un des deux bâtiments d'une copropriété.

Ce bâtiment présente la particularité d'être composé d'un seul lot détenu entièrement par une société civile immobilière copropriétaire. Le règlement de copropriété, ne détermine pas expressément les parties communes et les parties privatives, et prévoit que «les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de chaque corps de bâtiment seront réparties exclusivement entre les copropriétaires des lots qui les composent».

Le syndicat de copropriétaires demande la nullité de l'arrêté de péril devant le tribunal administratif qui rejette sa demande et juge que le gros oeuvre de ce bâtiment doit être regardé comme une partie commune (application de l'article 3 de la loi du 6.7.65).

Cette décision est remise en cause par le Conseil d'Etat qui considère que le bâtiment étant

affecté à l'usage et à l'utilité exclusifs de la SCI, répond à la définition des parties privatives de l'article 2 de la loi de 1965. Ainsi la SCI copropriétaire est donc tenue d'assumer seule les charges de réparation et, le cas échéant, de reconstruction. L'arrêté de péril mettant à la charge du syndicat des copropriétaires les travaux de réparation est, en conséquence, annulé (**CE – 22/10/2010**).

Immeuble en indivision⁵

Un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments est en indivision, l'arrêté d'insalubrité ne portant que sur un bâtiment, les loyers des locataires de ce seul bâtiment sont suspendus.

La Cour de cassation a confirmé par deux arrêts successifs concernant le même immeuble qu'un arrêté de péril affectant un seul des deux bâtiments distincts composant un immeuble, propriété indivise des consorts M, n'avait d'effet que sur les logements de ce bâtiment : *"Attendu que, pour débouter les consorts X de leur demande, l'arrêt attaqué retient que l'arrêté de péril d'immeuble du préfet de police de Paris en date du 22 août 2002 se réfère expressément, en marge, à la propriété sise à Paris (20ème).../...que si les travaux à entreprendre concernent des désordres localisés dans une partie de l'ensemble immobilier, l'immeuble faisant l'objet de l'arrêté de péril vise la propriété dans son entier, peu importe le nombre et la situation juridique des propriétaires et que M. Y. était fondé à invoquer le bénéfice de l'article L.521-2 du code de la construction et de l'habitation ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait clairement de l'arrêté de péril que le bâtiment situé ...n'était pas affecté par les mesures de sécurité prescrites, la cour d'appel, qui a refusé de faire application d'un acte administratif individuel non sujet à interprétation, a violé les textes susvisés"* (**Cass civ I : 19/03/2008 et 11/03/2009**).

Mise en œuvre du principe du non paiement des loyers

Le paiement des loyers est suspendu au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté au propriétaire. Le cachet de la poste fait foi de l'envoi de la notification.

Pour la période antérieure à l'arrêté d'insalubrité, il convient d'allouer au preneur la somme de 1 000 euros au titre de dommages-intérêts, compte tenu du fait que l'état des lieux d'entrée mentionne que l'appartement a été refait à neuf et que l'insalubrité est apparue au cours des 9 ans de location, le locataire n'ayant jamais fait de réclamation officielle avant la réception du congé délivré par le bailleur (**CA Montpellier – 22/10/2008, ch1, section D, n° 08/01320**).

Mais à défaut d'arrêté permettant la suspension des loyers, le juge ne peut faire qu'une compensation entre le loyer et l'indemnité pour troubles de jouissance. Alors que les services compétents en matière d'hygiène et de salubrité (ARS ex DDASS...) sont intervenus à plusieurs reprises (au moins 5 fois), ils n'ont pas pris d'arrêté, mais ont constaté divers désordres (humidité, moisissures, infiltration d'eau, défaut de ventilation, effondrement de l'escalier...). Le locataire demande une indemnisation des troubles de jouissance depuis leur première intervention et l'obtient. Toutefois, étant, par ailleurs, condamné à payer ses arriérés locatifs, le juge ne peut que prononcer la compensation entre les deux sommes. Le fait que les services n'aient pas pris d'arrêté empêche le locataire de bénéficier de la suspension des loyers (**CA Versailles – 15/06/2010**)

Assimilation aux loyers des sommes exigibles au titre d'une indemnité d'occupation

⁵ Il est rappelé qu'une indivision n'est pas une personne morale, contrairement au syndicat des copropriétaires. Une propriété indivise constitue une propriété unique au contraire de la copropriété;

"Toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être due".

Les indemnités d'occupation payées, alors que le logement est frappé d'un arrêté de péril, doivent être restituées. Compte tenu de la mauvaise foi du bailleur, des dommages-intérêts sont octroyés au preneur (**TI Paris XVII°- 10/05/2005**).

L'état des lieux-insalubres- peut justifier la réduction du montant de l'indemnité d'occupation due par l'occupante sans droit ni titre pour la période non couverte par l'arrêté d'insalubrité, cette indemnité n'étant pas due pour la période correspondant à la validité de l'arrêté d'insalubrité (**CA Paris - 20/01/2006**).

L'indemnité d'occupation, comme le loyer, n'est pas exigible durant la période d'insalubrité (**CA Paris -08/04/2008**).

Les loyers indûment perçus doivent être restitués au locataire :

Il y a une nombreuse jurisprudence, constante sur l'application de cette disposition et on en citera que quelques unes.

Les loyers indument perçus doivent être restitués au locataire : **CA Bordeaux civ 1 du 04/05/2010**

Un premier juge a, à bon droit, alloué au preneur la somme de 7 500 euros de dommages-intérêts au titre du préjudice de jouissance, cette somme comprenant les loyers versés à tort jusqu'à la main levée de l'arrêté d'insalubrité (**CA Montpellier - 21/10/2008**).

Remboursement des loyers indûment versés pour un logement sous arrêté d'insalubrité et point de départ de l'action en répétition de l'indu

Une famille prend à bail un logement du parc privé en 2005 et découvre en 2013 qu'il était sous arrêté d'insalubrité depuis 2002. La cour d'appel confirme le jugement de première instance en faisant droit à la demande de remboursement des loyers indûment versés à compter de 2005. La prescription n'ayant commencé à courir, non pas au moment du paiement des loyers, mais qu'en 2013 au moment de la découverte par les locataires de l'existence de l'arrêté d'insalubrité, les loyers payés en 2005 et après n'étaient toujours pas prescrits au moment de la saisine du tribunal en 2015. Les bailleurs sont donc condamnés à rembourser 11 430 € de loyers indûment versés depuis 2005, outre une condamnation à payer 2000 € de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral et de jouissance subi par les locataires.

« La prescription n'avait commencé à courir que le 26 août 2013, date d'une lettre adressée à l'administrateur provisoire par Madame aux termes de laquelle elle reconnaissait avoir découvert l'existence de l'arrêté d'insalubrité, l'appelante ne démontrant pas en l'état des pièces produites que les locataires avaient connaissance antérieurement de ce que le paiement du loyer était suspendu. » CA de Paris, 4ème chambre, arrêt du 13 décembre 2016 –

Pas de refus du droit au remboursement des loyers pour le locataire qui connaissait la situation de l'immeuble : en l'espèce, le locataire, se prévalant d'un arrêté préfectoral déclarant le logement en état d'insalubrité remédiable qui lui aurait été dissimulé, a assigné le bailleur en restitution des loyers indus et en allocation de dommages-intérêts. Le juge de proximité a retenu que le locataire occupait les lieux depuis plusieurs mois, avait signé tant le bail que le procès-verbal de conciliation en connaissance de la situation de l'immeuble et invoquait à tort un vice du consentement. Sa décision est annulée par la Cour de cassation qui considère, au contraire, le preneur comme fondé à agir en répétition des loyers indûment versés à son bailleur, du fait de l'existence de l'arrêté (**Cass. Civ3 – 19/03/2008**).

L'acceptation par le locataire d'un accord par lequel il consent à payer un loyer pour un logement déclaré insalubre ne peut être lui être opposé. Le bailleur doit restituer au preneur le montant des loyers indûment perçus pour un logement sous arrêté d'insalubrité, nonobstant le fait que celui-ci avait signé un engagement à payer un loyer, tout en ayant pleine connaissance du caractère insalubre du logement. Les dispositions législatives applicables sont d'ordre public. Dès lors, cet écrit ne peut être opposé au locataire (**Ordonnance référé, TI Paris XI° -06/05/2008**).

"Le fait que Mme S ait perçu l'APL est indifférent en l'espèce, Monsieur M étant dans l'obligation de rembourser ce qu'il avait lui-même perçu" (TI Aubervilliers – 11/03/2008).

Les juges rappellent souvent que les aides personnelles au logement bénéficient au locataire, et non au bailleur, qui ne peut se prévaloir ni du fait que le locataire ne payait en réalité qu'un loyer minime, dans la mesure où lui-même perçoit cette aide en tiers payant, pour mettre en cause la suspension du loyer, ni pour contester la nécessité de rembourser au locataire ce qu'il a lui-même perçu :

"Il convient de sanctionner en premier lieu la mise à profit par la bailleuse de l'hébergement dans des locaux insalubres et indignes, tout en percevant les aides publiques versées par la CAF" (CA Douai - 06/11/2008, CA Aix en Provence – 13/12/2005).

Restitutions de loyers, charges et dépôt de garantie, indus au vu de la nullité du bail sur un logement concerné par un arrêté d'insalubrité pour un montant total de 7750 € ; restitution des loyers dans ce cas où l'arrêté ne concernait, par ailleurs, que les parties communes d'un immeuble en copropriété : **TI Paris 26/09/2018**

Conséquences du retard à notifier l'arrêté

Les juges du fond font une stricte application de ce point, même lorsqu'un temps anormalement long s'écoule entre la signature de l'arrêté et sa notification. La suspension du paiement des loyers s'impose dès lors qu'est notifié au propriétaire un arrêté d'insalubrité, ici, remédiable. Il n'y a pas lieu de dissocier l'aspect "interdiction d'habiter" de l'aspect "insalubrité", surtout lorsque l'arrêté est parfaitement clair (**CA Douai – 17/03/2005**).

Si, en raison de difficultés à notifier l'arrêté, l'opposabilité de cet acte est retardée de quelques mois, le locataire est fondé à obtenir des dommages-intérêts en réparation du trouble de jouissance subi sur la période où il est resté redevable des loyers (**CA Douai : même arrêt**).

Qu'en est-il lorsqu'un arrêté d'insalubrité (ou de péril) est annulé par la juridiction administrative : les locataires doivent-ils rembourser les loyers ?

Cette situation, sur laquelle il y a peu de jurisprudence⁶ a fait l'objet d'un jugement qui a conclu à l'obligation pour les locataires de rembourser les loyers qui avaient été suspendus suite à l'arrêté d'insalubrité. Dans l'espèce, le TA avait annulé l'arrêté, non du fait de l'absence d'insalubrité dans l'immeuble considéré, mais du fait que le préfet n'avait pas levé l'arrêté alors que les travaux concernant les parties communes de la copropriété avaient été effectués. Le Tribunal d'instance de Paris a pris en considération la réalité des désordres ayant justifié l'arrêté et a réduit le montant exigible des loyers à 50 % au titre du trouble de jouissance mais a considéré que les loyers exigibles devaient être restitués au bailleur.

N'a pas été plaidé, en l'espèce, le fait que cette situation était due à une faute de l'Etat et engageait la responsabilité de celui-ci et que les locaux étant insalubres, les locataires

⁶ A notre connaissance, ni en appel ni en cassation ...

n'auraient pas dus être mis en cause et que la restitution des loyers aurait pu être réclamée à l'État. **TI de Paris 26/01/2015**

L'exception d'inexécution est exceptionnellement admise

La Cour d'appel de Paris a admis qu'une locataire d'un logement non décent, qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable deux ans après la cessation de paiement des loyers, justifiait ce non-paiement par l'exception d'inexécution. Elle a constaté que les désordres du logement (d'une surface de 7,50 m² de surcroît) n'étaient pas brutalement survenus au moment de la prise de l'arrêté et que le caractère non décent du logement était attesté antérieurement. Dès lors, elle a annulé la résiliation du bail prononcée en première instance (**CA Paris – 21/03/2006**).

En admettant le jeu de l'exception d'inexécution, cette décision revient à justifier le non-paiement des loyers, antérieurement à la prise d'un arrêté d'insalubrité, par l'état de dégradation du logement, existant évidemment avant l'arrêté qui le constate. Il en est de même lorsque l'arrêté porte sur des locaux impropres par nature à l'habitation ... qui n'apparaissent pas comme tels brusquement...

Incidence sur la clause résolutoire et sur la procédure d'expulsion

Logement mis en location et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral

Après que le logement mis en location ait fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'interdiction d'occuper avec obligation de relogement, le bailleur adresse au locataire un commandement de payer pour une dette de loyer antérieure à l'arrêté. Le juge considère qu'au jour du commandement, le bailleur ne pouvait pas ignorer l'arrêté préfectoral et son obligation de reloger l'occupant. Par conséquent, la mesure d'expulsion se heurte à une contestation sérieuse (art 848 du code de procédure civile), en raison de la connaissance du bailleur du caractère impropre à l'habitation du local et donc de sa mauvaise foi. En revanche, les loyers sont dus jusqu'à notification de l'arrêté (**ordonnance référé, TI Montpellier – 29/08/2012**).

La clause résolutoire doit être mise en œuvre de bonne foi par le bailleur

Le tribunal d'instance, saisi d'une demande en résiliation de bail sur le fondement d'une clause résolutoire, est tenu de vérifier que cette dernière a été mise en œuvre de bonne foi par le bailleur. Le fait de réclamer, sous la menace d'un constat de résiliation du bail, des sommes non exigibles par l'effet du plan de surendettement exécutoire est assimilable à une erreur égale au dol. Le commandement de payer fait également abstraction de l'arrêté municipal de péril qui suspendait l'exigibilité du loyer jusqu'à la date de main levée. La mauvaise foi du bailleur est ainsi caractérisée.

Dans ces circonstances, le commandement de payer, délivré de mauvaise foi, est insusceptible de produire effet. Il n'y a pas lieu à indemnisation du locataire pour son préjudice de jouissance résultant des manquements du bailleur à ses obligations. Le préjudice subi par le locataire a été justement compensé par la suspension des loyers résultant de l'arrêté municipal de péril (**CA Nîmes – 22/09/2009**).

Astreinte au relogement ou aux travaux

Rien ne s'oppose à ce qu'un occupant demande au juge d'ordonner au bailleur l'exécution des travaux prescrits par l'arrêté et non exécutés.

Ainsi, la demande d'un locataire d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité remédiable a été reçue : le bailleur a été condamné, sous astreinte de 15 euros par jour de retard, à effectuer les travaux prescrits à compter de l'échéance du délai indiqué dans l'arrêté (**CA Douai : 13.9.07**).

Un bailleur demandant la résiliation du bail et l'expulsion du locataire pour non-paiement des loyers, prétendait avoir réalisé les travaux prescrits dans l'arrêté d'insalubrité et arguait du refus du locataire de quitter les lieux pendant les travaux pour expliquer pourquoi il ne les avait pas terminés. Le juge a estimé que la suspension des loyers était bien fondée et a ordonné, sous 6 mois et astreinte de 50 euros par jour de retard, la réalisation des travaux conformément aux conclusions de l'expert qui affirmaient que leur réalisation était compatible avec le maintien dans les lieux du locataire (**TI Loudun : 6/03./2008**).

Un bailleur a été condamné, sous astreinte de 50 euros par jour de retard, à effectuer les travaux prescrits par l'arrêté d'insalubrité. De plus, compte tenu de l'état d'insalubrité et de l'ampleur des travaux, il a également été condamné, sous astreinte de 50 euros par jour de retard, à assurer l'hébergement des locataires pendant la durée des travaux et ce, jusqu'à leur achèvement. Le jugement a été assorti de l'exécution provisoire (**TI Paris XX° : 16/09/2008**).

Un couple occupant un logement déclaré impropre à l'habitation par arrêté préfectoral mettant en demeure la SCI propriétaire d'assurer le relogement, est expulsé en dehors du cadre légal. La SCI propriétaire cède le bien comme « vide de toute occupation ». La nouvelle SCI propriétaire assigne les occupants pour occupation sans droit ni titre. Le juge reconnaît qu'il n'a jamais été mis fin au bail verbal qui s'est poursuivi avec la nouvelle SCI propriétaire et que celle-ci a l'obligation d'assurer le relogement des occupants sous astreinte de 100 euros par jour de retard, trois mois après la signification du jugement (**TI Paris XX° : 15/10/2013**).

Suspension des baux en cours

Les incidences de l'arrêté d'insalubrité ou de péril sur les baux en cours

CCH : L.521-2 III :

«... Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter et d'utiliser, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets, exception faite de l'obligation de paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation, jusqu'à leur terme ou jusqu'au départ des occupants et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par la déclaration d'insalubrité ou l'arrêté de péril. Une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner la résiliation de plein droit des baux et contrats d'occupation ou d'hébergement, sous réserve des dispositions du VII de l'article L.521-3-2...».

L'engagement des procédures contradictoires préalables aux arrêtés suspend temporairement le bail:

Au I de l'art 15 de la loi "bailleurs/locataires de 1989

"Toutefois, la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail sont suspendues à compter de l'engagement de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-10 du code de la construction et de l'habitation, relative à la sécurité et à la salubrité des immeubles bâtis.

Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux a et b, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

Lorsque l'autorité administrative compétente a notifié l'arrêté prévu à l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation, il est fait application des articles L.521-1 et L.521-2 du même code.

L'arrêté d'insalubrité ou de péril ne met pas fin au bail

Par ordonnance, le juge ordonne l'expulsion d'un locataire et de tous les occupants de son chef à la suite d'un arrêté d'insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter. L'ordonnance est infirmée par la cour d'appel, l'arrêté d'insalubrité ne mettant pas fin au contrat de bail liant propriétaire et preneur (**CA Douai : 15/12/2005**).

*«L'arrêté d'insalubrité, motivé par la hauteur et la taille des pièces du logement, oblige le bailleur à mettre fin au bail et à reloger le preneur, ...situation toutefois sans incidence sur l'obligation du bailleur de respecter ses obligations jusqu'à la fin du bail. Le bailleur ne pouvait se substituer à la justice en coupant l'eau et l'électricité dans le logement loué pour forcer le preneur à libérer les lieux. Ce faisant, il a manqué à l'obligation de délivrer au preneur un logement décent, prévue par l'article 1719 du Code civil. Par application de l'article 809 alinéa 2 du Nouveau code de procédure civile, le juge des référés était donc compétent pour ordonner au bailleur, sous astreinte, de rétablir l'eau et l'électricité et pour le condamner au paiement d'une indemnité provisionnelle en réparation du trouble de jouissance subi par le preneur» (astreinte de 200 euros par jour de retard, indemnité provisionnelle de 2 500 euros). Le bail portant sur un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable court et ses dispositions doivent être respectées jusqu'au départ de ses occupants (**CA Paris : 23/05/2007**).*

Le locataire doit-il respecter le délai de préavis de congé de trois mois lorsqu'il veut quitter son logement insalubre ?

Cette question se pose, notamment, lorsque le preneur quitte son logement, insalubre, mais pas nécessairement à titre irrémédiable, sans avoir donné congé et respecté le préavis de trois mois prévu par l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989, ni explicitement fondé le congé en application de l'article 1724 du code civil.

Trois arrêts rendus par des Cours d'appel viennent de répondre par la négative

*«Compte tenu de l'insalubrité du logement, attesté par rapport des services de la ville, les locataires n'avaient pas à respecter le délai de préavis de trois mois» (**CA Metz : 8/09/2005**).*

*«Le logement ayant été déclaré insalubre et non louable en l'état, ..., M. ne peut prétendre à un préavis» (**CA Rennes : 8/05/2006**).*

*«Attendu, cependant, que le locataire n'a pas à respecter le préavis de départ légalement imposé lorsque le logement est insalubre», «qu'en conséquence, M., au regard de sa situation locative, était en droit de quitter les locaux loués sans avoir à respecter le délai légal initialement fixé à trois mois» (**CA Chambéry : 23/01/2007**).*

La Cour de cassation confirme cette nouvelle orientation : sur le fondement d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, le locataire peut être dispensé de son préavis. Ainsi, le preneur n'est pas redevable d'un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau qui s'est prolongée sur plusieurs mois alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice (**Cass. civ 3 : 2/05/2007**).

Le bailleur ne peut donner congé pour vente lorsque le bail est prorogé de la durée de l'interdiction temporaire d'habiter, suite à arrêté de péril

Suite à un arrêté de péril, comportant une interdiction temporaire d'habiter, l'échéance du bail est prorogée. Dès lors, aucun congé pour vente ne peut être signifié au locataire tant que le bail n'est pas échu : cet article (CCH : L.521-2) indique également que dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter comme en l'espèce, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux est celle qui restait à courir au premier jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté de péril ou de son affichage.

En définitive, cet article prévoit une prorogation du bail égale à la durée de l'arrêté portant interdiction d'habiter. La date d'échéance du bail est donc reportée d'autant, ce qui signifie bien que durant l'interdiction d'habiter, le bail est suspendu et par voie de conséquence, le bailleur ne peut faire notifier à son locataire un congé tant que l'interdiction d'habiter n'a pas été levée. Les consorts B seront donc déboutés de leur demande tendant à voir valider le congé notifié le 27 février 2004, à une période où l'arrêté de péril du 10 octobre 2003 était toujours en vigueur, empêchant ainsi de connaître la nouvelle date d'échéance du bail» **(TI Tarascon : 24/02/2005).**

La mise en œuvre du congé pour vente suppose que le congé soit délivré pour la date d'échéance du bail (Loi 89 : art.15).

En l'espèce, la prise de l'arrêté de péril était antérieure à la conclusion du bail. Le bail a été conclu le 1 septembre 2003 pour une durée de 6 ans, et l'arrêté de péril n'a été notifié au locataire qu'au 1er juin 2010.

En signifiant le 6 février 2009, un congé pour vendre pour la date d'échéance du bail au 31 août 2009, le bailleur a délivré un congé pour une date prématurée. Les effets du bail, du fait de l'arrêté, sont reportés à la date pour laquelle il aurait dû être donné, soit le 31 août 2016 **(CA Paris : 22/05/2012).**

Un bailleur peut-il donner congé pour reprise, ou pour vente, avant notification d'un arrêté ?

Juridiquement, le bail n'est suspendu qu'à compter du premier jour du mois suivant la notification d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, *du moins avant que la modification de l'art 15 de la loi de 1989 rappelée plus haut n'ait fait suspendre le bail dès l'engagement de la procédure contradictoire.* De fait, certains bailleurs donnent congé avant que l'arrêté d'insalubrité ou de péril ait été pris ou notifié. C'est pour pallier, en partie, ces agissements que l'art 15 de la loi de 1989 a été modifiée. A ce jour, il n'y a pas encore de jurisprudence disponible sur l'application de cet art 15 permettant de bloquer les congés en cours de procédure.

En admettant que le délai de préavis de congé concorde avec la procédure d'insalubrité ou de péril, un tel congé est-il valable ?

En droit strict, la réponse peut être positive, à condition que, comme tout acte, celui-ci ait été fait de bonne foi, le juge contrôlant la bonne foi.

En matière d'insalubrité et de péril, le même raisonnement peut être soutenu. En ce sens, un tribunal d'instance a déclaré nul un congé pour reprise effectué un mois avant la notification au bailleur d'un arrêté d'insalubrité. En l'espèce, le propriétaire d'un logement soumis à la loi de 1948 avait donné congé pour reprise personnelle (art.19) en janvier 2008 avec effet en juin 2008. Un arrêté d'insalubrité irrémédiable lui est notifié en février 2008. Le juge a considéré que ce bailleur, qui avait acheté ce logement, déjà vétuste, 10 ans auparavant, n'avait jamais effectué les travaux signalés par l'inspecteur de salubrité depuis plusieurs années, avait donné congé pour reprise personnelle au moment où il savait qu'un arrêté d'insalubrité lui serait très prochainement notifié. Dans ces conditions, le droit de reprise ne saurait être validé **(TI Paris XX° : 5/05/2009).**

Autres situations

Situation de l'occupant sans droit ni titre

Conséquence du congé délivré avant arrêté

Le congé délivré au locataire met fin au bail. L'arrêté postérieur à la résiliation du bail est sans effet sur la situation de l'occupant devenu sans droit ni titre et qui ne peut, par conséquent, revendiquer une obligation au relogement (**CA Montpellier : 22/02/2011**)

Le bail conclu postérieurement à un arrêté d'insalubrité frappant un logement est nul. Le bail d'habitation doit être annulé pour réticence dolosive de la part du bailleur dès lors que celui a sciemment dissimulé l'état d'insalubrité de la maison louée, cette dernière ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité avant la conclusion du bail.

A l'évidence, l'insalubrité est déterminante du consentement du locataire (**TI Angers : 28./12/2006**). Les travaux prétendument effectués sont insuffisants et les factures qui en attestent douteuses⁷.

Droits à dommages et intérêts et responsabilités

De nombreux juges octroient des dommages-intérêts pour trouble de jouissance lorsqu'un immeuble est insalubre : «*Attendu que l'arrêté d'interdiction d'habiter justifie à lui seul la demande de dommages-intérêts pour trouble de jouissance*» (**CA Colmar : 14/12/2005, CA Douai : 2/092004**).

Une compensation entre les impayés de loyers, 18 121 euros, dus par le locataire et les dommages-intérêts, 17 064 euros, dus par le bailleur du fait des désordres constatés et la non décence du logement peut être effectuée par le juge (**CA Douai : 13/09/2007**).

Preuve du trouble de jouissance

Les rapports « explicites » de l'inspecteur de salubrité peuvent suffire pour permettre au juge d'apprécier les troubles de jouissance sans avoir à recourir à une expertise complémentaire (**CA Paris : 8/042008**).

Sont retenus à titre de preuves du trouble de jouissance, le rapport du technicien des services sanitaires (mentionnant l'absence de ventilation suffisante de la maison, qui est à l'origine de l'humidité et de l'insalubrité par présence de moisissures) et le certificat médical produit par le locataire attestant qu'il souffre d'une affection chronique incompatible avec un environnement insalubre et des moisissures. Le bailleur est condamné à régler 5 000 euros aux locataires en réparation de leur préjudice de jouissance (**CA Amiens : 3/04/2012**).

Reconnaissance du préjudice moral et matériel du locataire

Suite aux mauvais fonctionnements du système de VMC ayant entraîné une humidité des locaux loués et rendus les locaux insalubres, les juges ont reconnu le trouble de jouissance subis par le preneur. Celui-ci de santé fragile, se voit reconnaître un préjudice moral du fait de l'insalubrité des locaux loués et des mauvaises conditions de jouissance du logement. Le bailleur doit réparer également le préjudice matériel subi (dégradation du mobilier) (**CA Versailles : 14/02/2012**).

⁷ Ces situations ne devraient pas exister étant précisé que des locaux vacants sous arrêté de péril ou d'insalubrité ne pouvaient pas être loués. Ces locations sont, aujourd'hui, pénalement sanctionnées

Partage de responsabilité entre le locataire et le propriétaire

Le juge peut apprécier le trouble de jouissance et en tirer les conséquences financières en partageant les responsabilités entre le bailleur et le preneur selon la nature des désordres et des causes d'insalubrité. Ainsi, a pu en juger une Cour d'appel en retenant une suroccupation du fait des locataires (11 personnes dans 74m²) ayant aggravé la dégradation de certains éléments du logement et relevant un manque de soin flagrant des occupants **(CA Paris : 18/03/2008)**.

La demande d'un locataire tendant à l'allocation de dommages-intérêts équivalant à la moitié des loyers et charges effectivement dus par lui et dont il est redevable, depuis son entrée dans un logement manifestement insalubre, selon constat d'huissier et un rapport d'insalubrité, jusqu'à la date de notification de l'arrêté d'insalubrité, a été admise. Cela a permis une compensation avec les sommes dues par le bailleur.

Dans cette même affaire, le juge a annulé la résiliation du bail prononcée en première instance estimant que *«si les deux parties ont failli l'une et l'autre à leurs obligations, il convient de sanctionner en premier lieu la mise à profit par la bailleuse de l'hébergement dans des locaux insalubres et indignes, tout en percevant les aides publiques versées par la CAF, plutôt que la défaillance du locataire dans le paiement des loyers»* **(CA Douai : 6/112008)**.

Responsabilité exclusive du locataire

Le rapprochement de l'état des lieux d'entrée et du constat établi à la libération des lieux démontre les nombreuses dégradations imputables à la locataire. Celle-ci doit payer le coût des réparations (1739 euros) et la perte de loyers résultant de l'impossibilité de relouer de suite le logement en raison des travaux de réparation nécessaires (530 euros, évaluée à un mois de location). La preuve de l'insalubrité du logement n'est pas apportée, le preneur doit alors être débouté de sa demande d'indemnisation pour troubles de jouissance **(CA Versailles : 27/03/2012)**.