

Le droit des occupants

**Dans les situations d'immeubles
Insalubres ou dangereux**

La prise en compte des occupants dans les procédures

- **Quels occupants ?**
 - Les occupants des locaux à usage d’habitation – notion de fait
 - Les autres occupants, professionnels, commerçants : précision et novation apportées par la loi du 9 avril 2024 – notion de fait
- Dans quels cas de procédure ?
 - Information **de tous les occupants** lors de la phase contradictoire des procédures (insécurité et insalubrité)
 - Notification à tous les occupants des arrêtés d’insalubrité et d’insécurité
 - Par notification ou affichage sur l’immeuble pour sécuriser les procédures
- Le statut des occupants d’un local qu’il soit d’habitation ou à d’autres usages, ne doit jamais être pris en compte dans l’instruction ou l’édition de l’arrêté, pour 2 raisons :
 - *Les administrations n’ont pas compétence pour connaître et prendre en compte le statut des occupants et les relations entre ceux-ci et le propriétaire*
 - Les occupants de locaux d’habitation devenus sans droit ni titre (expulsés, bail résilié, congé ...) les squatteurs...ont droit à la santé et à la sécurité : *la contestation de leur occupation par un logeur est sans aucune incidence sur la mesure de police prise par l’autorité compétente ...*
 - Il en est de même pour les occupants de locaux professionnels
- **Précaution : rappeler dans l’arrêté que l’hébergement ou le relogement des occupants de bonne foi doit être assuré par le bailleur ou le logeur, sans identification nominative des occupants (rappel de la loi)**
- **Le statut d’occupation n’est pris en compte qu’en droit au relogement définitif ou hébergement temporaire à la charge du logeur ou du bailleur et les contestations éventuelles se règlent par les juges**

La prise en compte des occupants dans les procédures – suite

- Situations visées : celles de l’art L511-2 du CCH
 - Les locaux à usage d’habitation sous arrêté d’insalubrité
 - Les locaux à usage d’habitation sous arrêté d’insécurité portant sur :
 - Les éléments bâtis des locaux d’habitation
 - Les équipements communs des immeubles collectifs d’habitation
 - Tous éléments bâtis et locaux posant des problèmes de sécurité publique
 - vacants ou à tous usages
- *Novation de la loi du 9 avril 2024*
 - *Sont avisés tous les occupants des locaux ci-dessus, quelques soient leur statut et leur activité, dès la procédure contradictoire: L511-10 du CCH*
 - *Par courrier ou remise contre signature les occupants ou par affichage sur la façade de l'immeuble*
 - *En copropriété lorsque l’arrêté porte sur les parties communes : par le syndic*

Les occupants spécifiquement protégés

- La protection des occupants ne s'applique qu'en matière de bail, de loyer ou de relogement /hébergement, selon le cas
- Les occupants protégés comprennent :
 - les occupants des locaux d'habitation
 - **Les occupants des locaux à tout autre usage : novation de la loi du 9 avril 202**
- **Les occupants des locaux d'habitation : définis à l'art L.521-1 du CCH :**
 - Les locataires, sous-locataires, de locaux loués vides, titulaires d'un bail écrit ou non (bail verbal)
 - De locaux loués meublés – y compris les occupants des hôtels meublés - y ayant leur résidence principale, titulaires d'un bail écrit ou non (bail verbal)
 - Des titulaires d'un droit d'usage; les logés gratuitement (« commodat »)
 - Des usufruitiers logés par le nu-propriétaire
 - Les hébergés de structures d'hébergement
 - De tous les occupants de bonne foi (et pouvant justifier par tous éléments leur situation)...
 - Sont réputés ne pas être sans droit ni titre, tous occupants n'ayant pas fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion devenue définitive
 - Seuls échappent les squatters et les personnes ayant fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion devenue définitive, ainsi que ceux ayant donné congé ou dont le bail a été résilié.

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

- La notion a largement été définie par la jurisprudence (1)
 - Le bail n'a pas besoin d'être écrit (2) pour être reconnu : le « bail verbal » automatiquement reconductible est reconnu (*voir, par ex, Cass civ 3 du 17/11/2021 – arrêt n° 787 FS-B et pourvoi n° E 20-19.450*)
 - *Cependant, la loi du 9 avril 2024 a créé un délit de refus d'établir un bail écrit : art 3-4 de la loi de 1989 sur les rapports locatifs*
 - Le juge reconnaît tous éléments de preuve de la résidence de l'occupant (locataire ou logé gratuitement) :
- Ne sont pas des « occupants de bonne foi » ceux qui ont fait l'objet d'une ordonnance d'expulsion du juge, devenue définitive (squatters, défaut de paiement du loyer ...) ou dont le bail a été régulièrement résilié, où qui avaient donné congé...
- Seul le juge peut statuer sur la notion de bonne foi d'un occupant en cas de contestation par le logeur ou le bailleur...
- En conséquence, sont présumés de bonne foi et non squatters les occupants qui n'ont pas fait l'objet d'ordonnance d'expulsion (*notamment CAA de VERSAILLES, (4ème chambre, 01/12/2020, 18VE00734-18VE00736)*)
- **Une autorité administrative (préfet, maire ...) n'a pas qualité pour qualifier la bonne foi d'un occupant (contestée par le logeur) et refuser le relogement ou l'hébergement des occupants, en cas de défaillance du logeur ...**
- ***La notion de bonne foi s'analyse en droit de l'occupation et indépendamment de toute régularité de leur séjour sur le territoire national Ces irréguliers locataires sont des « occupants de bonne foi » et ont droit au relogement. (Cass civ 3, arrêt du 12 septembre 2012 et QPC Conseil constitutionnel 5 octobre 2016)***

(1) Voir la note de jurisprudence sur le site

(2) Même si le bail écrit est normalement obligatoire ...

Les occupants non spécifiquement protégés

- Les occupants de logements, objets d'une injonction en police générale du maire, sur le fondement du RSD et aujourd'hui du RSHS qui lui a succédé
- Les occupants des immeubles au plomb accessible
- Les occupants des locaux frappés d'un arrêté « danger sanitaire ponctuel » (art L1311-4 du CSP)
- Les occupants d'un logement *simple*ment non décent
- *Pour tous ces cas, quelques soient les désordres du logement, sans arrêté, les occupants sont tenus de payer loyers et charges – la consignation proprio motu n'existe pas- ne peuvent contester que devant le juge qui seul peut réduire, suspendre un loyer... ou la résiliation du bail*

Effets de droit pour les occupants protégés locaux d'habitation

- Leur droit s'applique vis-à-vis de leur bailleur ou de leur « logeur » et ils bénéficient :
 - Du non paiement de leur loyer et de la suspension de leur bail, entraînant l'impossibilité de leur donner congé ou de demander leur expulsion;
 - D'un droit à hébergement gratuit lorsque l'arrêté est assorti d'une interdiction temporaire d'habiter, d'une évacuation ou que leur logement est inhabitable pendant la durée des travaux;
 - Le droit (et le devoir) à réintégration après levée de l'arrêté constatant la réalisation des travaux;
 - D'un droit au relogement lorsque l'arrêté est assorti d'une interdiction définitive d'habiter ou d'une démolition
- La contestation du statut d'occupation n'est pas recevable par les administrations, sauf au cas où le relogement/hébergement lui incombe suite à la défaillance du bailleur et au vu d'un jugement définitif prouvant que l'occupant n'a plus de droit d'occupation. La seule parole du bailleur est insuffisante...
- ***Les mesures de suspension des loyers et des baux sont également applicables aux arrêtés « ordinaires » et d'urgence jusqu'à la levée de l'arrêté (il n'y a pas de « levée d'arrêté d'urgence »)***

Droit des occupants des locaux d'habitation : loyers et baux (*art L. 521-1 et suivants du CCH*)

- **Le loyer** (*et toute redevance de toute nature y compris les indemnités d'occupation*)
 - cesse d'être dû à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté.
 - *Mais les charges restent dues, sauf en cas d'interdiction définitive d'habiter*
 - L'allocation logement n'est plus versée en parallèle
- **Suspension du bail**, à compter du 1^{er} jour du mois suivant la notification de l'arrêté : impossibilité de donner congé (*ni pour vente, ni pour travaux à faire, ni pour impayés antérieurs*)...
 - Cas de l'interdiction **définitive** d'habiter : poursuite du bail jusqu'à son terme, au départ des occupants, ou à la date de l'interdiction d'habiter.
 - *Les occupants de bonne foi sans offre de relogement ne peuvent être expulsés*
- **A la mainlevée de l'arrêté après réalisation des travaux** (1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification)
 - Le loyer est dû, mais reste identique - reprise sans carence de l'allocation logement
 - Le bail reprend son cours dont l'échéance délai a été reportée

Loyers et baux - cas particuliers

- **Cas des copropriétés :**
 - lorsque l'arrêté concerne les parties communes, les loyers de tous les logements sont suspendus, car les copropriétaires sont en indivision forcée et donc tous tenus à la réalisation des travaux (**Cass Civ 3 – 20 octobre 2016**)
 - Ceci est applicable aux arrêtés ordinaires et aux arrêtés d'urgence
 - *D'où la nécessité de vérifier en cas de copropriété sur plusieurs bâtiments, le règlement de copropriété car l'arrêté peut ne concerner qu'un seul bâtiment et le règlement prévoir une répartition des charges par bâtiment*
 - Les loyers ne sont payables qu'après réalisation des travaux sur les parties communes (en insalubrité et insécurité) au 1^{er} jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée
 - **Ces dispositions sont applicables aux immeubles en copropriété où l'arrêté concerne les « équipements communs » au sens du 2° de l'art L511-2 du CCH**
 - *On rappelle qu'il n'y a pas de mainlevée des arrêtés d'urgence ...*
- **Calcul de la date de suspension du bail :** **art 15 de la loi de 89 « bailleurs-locataires »**
 - **En insalubrité , comme en péril/ insécurité, la suspension du bail est calculée à compter de l'envoi de la lettre contradictoire préalable à l'édition de l'arrêté (1)**
 - **Suite : suspension lorsque l'arrêté a été notifié dans le délai de 6 mois**

(1) hors arrêtés d'urgence

Cas particulier des occupants des locaux à d'autres usages que l'habitation

- Novation apportée par la loi du 9 avril 2024
- Du fait de la précision que tout arrêté d'insalubrité ou d'insécurité peut prescrire une interdiction d'utiliser les locaux, les occupants à titre professionnel/commerçant sont concernés
 - Que ces locaux soient inclus dans un immeuble d'habitation
 - Ou dans tout immeuble bâti à d'autres usages (arrêté d'insécurité/péril)
- Mais dans les mêmes cas, même sans interdiction d'utiliser les lieux, dès lors qu'un arrêté d'insalubrité ou d'insécurité est pris sur l'immeuble, les loyers professionnels ne sont plus dûs par le preneur, dans les mêmes conditions que pour les locaux d'habitation et ce jusqu'à la levée de l'arrêté : **L521-2 du CCH**
- Il n'y a pas d'obligation de relogement des professionnels à la charge du propriétaire (mais résiliation du bail commercial possible)
- Il n'y a pas d'effet sur les baux commerciaux ou professionnels
- **NOTE : quelle application de cette disposition dans le temps ?**

En droit, faute de précision contraire dans la loi, les nouvelles dispositions s'appliquent aux situations en cours, issues d'arrêtés antérieurs et non exécutés (situations dites quasi-délictuelles)

Qui assure l'hébergement ou le relogement ?

Cas d'arrêté de mise en sécurité (imminent ou ordinaire) portant sur les éléments bâtis ou les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation : compétence maire ou le président de l'EPCI en cas de transfert de compétence

- En cas de prescription de travaux par l'arrêté:
 - Le logeur est tenu d'assurer l'hébergement provisoire et gratuit des occupants en cas d'interdiction temporaire d'habiter, d'évacuation temporaire ou pendant les travaux
 - En cas de défaillance, le maire est tenu d'assurer cet hébergement, à la charge financière du logeur (créance publique). *C'est une obligation susceptible d'être ordonnée par le juge sous astreinte, de même que les travaux d'office (CE 25/07/2024 N°491908)*
 - **Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et l'obligation de relogement s'impose : novation de la loi du 9 avril 2024/art L521-3-1 du CCH**
- En cas d'ordonnance de démolition ou d'évacuation définitive :
 - Le logeur est tenu d'assurer le relogement par une **proposition précise** correspondant aux besoins et possibilités de l'occupant
 - Le logeur doit à l'occupant une indemnité de 12 mois du nouveau loyer
 - En cas de défaillance, le maire est tenu d'assurer ce relogement (créance publique)
 - Si nécessaire, le maire peut désigner et attribuer un logement locatif social
- **Le relogement est un droit et une obligation et il n'y a pas lieu de contourner ces dispositions par un renvoi au DALO**