



VEILLE JURISPRUDENTIELLE
Le logement, droit de l'homme
Juillet 2011 - Septembre 2011

LE RENOUVELLEMENT DU CONTRAT ET LE LOGEMENT

Hébergement et résiliation du contrat

Civ, 3ème, 13 juillet 2011, n° 10-19.989 :

(Revue Dalloz, 2011, p. 2041)

Le règlement intérieur de la structure d'hébergement Adoma prévoyait une interdiction générale pour les occupants d'héberger des personnes. Depuis la loi du 13 juillet 2006, détaillée par le décret n°2007-1660 du 23 novembre 2007 créant l'article R. 633-9, CCH : « *La personne logée peut héberger temporairement un ou des tiers dans les conditions prévues au règlement intérieur* ». La structure assigne en référé les occupants hébergeant des personnes aux fins de voir leur contrat résilié. La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel : « *Mais attendu que si l'existence d'une contestation sérieuse n'interdit pas au juge des référés de prendre les mesures prévues par l'article 849, alinéa 1, du code de procédure civile, le juge doit apprécier le caractère manifestement illicite du trouble invoqué (...) la cour d'appel, qui, appréciant le caractère manifestement illicite du trouble invoqué, a pu juger que la conformité des contrats de résidence et des règlements intérieurs à des dispositions légales d'ordre public était en question et exactement retenu que l'appréciation de la validité des clauses de ces contrats et règlements échappait à la juridiction des référés (...) a justement déduit que l'appréciation de la mise en œuvre de la clause résolutoire des contrats de résidence se heurtait à ces difficultés et qu'il n'y avait pas lieu à référé* ».

L'interdiction générale d'héberger des tiers dans un contrat d'hébergement n'est pas conforme aux dispositions de l'article R. 633-9 du CCH. Dans cette affaire la conformité des contrats de résidence et des règlements intérieurs à des dispositions légales d'ordre public était donc en question. Dans ces conditions la clause résolutoire ne peut pas être invoquée devant le juge du référé mais doit être examinée au fond.

Le renouvellement du contrat du logement conventionné

TI de Paris, XIX ème, 26 août 2011

La locataire occupe un logement conventionné et régi par l'article L 353-1 du Code de la construction depuis juin 1979. La convention entre le bailleur et l'Etat avait été signée le 1^{er} octobre 1979 pour 30 ans.

Dans cette décision le juge précise que le terme du bail, quelle que soit la date de signature du bail en cours, est fixé à la date d'échéance de la convention de conventionnement. En l'espèce, la convention se terminant le 1er octobre 2009, le bail est renouvelé pour six ans, selon l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, à partir de cette date. En l'espèce, l'offre de renouvellement du bailleur à un loyer révisé n'est pas valable car tardive.

La résiliation du contrat de bail HLM

Civ, 3ème, 16 juin 2011, n° 10-18.814 :

(AJ Collectivités territoriales, 2011, p. 468 ; Dalloz, 2001, p. 1760, Gazette du Palais, 2011, n° 202, p. 26)

En l'espèce, les époux ont conclu un bail avec un organisme HLM. Ce dernier leur délivre un congé sur le fondement de l'article 10, 9° de la loi du 1er septembre 1948 (« *N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes (...) : Qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins et à ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge, qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois* ») au motif qu'ils disposent d'un pavillon dans la commune. Le bailleur les assigne aux fins de faire constater la résiliation du bail.

La Cour de cassation retient qu'aucun texte n'empêche l'organisme HLM de demander la résiliation du bail pour des motifs issus du code civil et valide le congé : « *Mais attendu qu'ayant justement relevé qu'en vertu de l'article 1709 du code civil, un contrat de bail ne peut être perpétuel et que si l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 exclut, en matière d'HLM, l'application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 pour un congé à l'initiative du bailleur, cet article, ni aucun autre texte, n'interdit au bailleur HLM de délivrer congé en application de l'article 1736 du code civil* ».

Ce type de congé demande d'être extrêmement vigilant quant aux besoins de la famille, il ne s'agirait pas de permettre la résiliation de bail dès lors que les locataires possèdent un autre lieu.

L'impayé de loyer

TI, Paris, Vème, 11 mai 2011, n°11-10-000301

Le locataire est assigné pour validation du congé reprise et règlement d'une dette de loyer. L'occupant se défend d'un trouble de jouissance avéré par le courrier envoyé par le service d'hygiène au propriétaire. Dans sa décision, le juge valide le congé et accorde un délai de 3 mois après signification au locataire pour quitter les lieux. Il réduit la dette au regard du trouble de jouissance subi par le locataire, établi dès l'envoi du courrier du STH au propriétaire. Le juge considère que s'il n'existe pas d'éléments probants pour démontrer la défaillance du propriétaire vis à vis de la vétusté de l'installation électrique, en revanche, ce dernier ne démontre pas avoir accompli les diligences nécessaires à l'égard de la copropriété pour remédier à l'humidité et à l'entreposage des récipients d'ordures ménagères, dès lors, le juge fixe à 1286 euros le montant des dommages et intérêts.

TI Paris, XVII ème, 12 mai 2011, n° 11-10-000979

Le tribunal annule le commandement de payer, au motif qu'il n'indique pas l'indice d'indexation des loyers avec le décompte de la dette. Le locataire dispose d'un délai de 5 mois pour régler sa dette.

Civ, 3ème, 13 juillet 2011, n°10-22.959

(Gazette du Palais, août 2011, n°232, p. 33)

Les dispositions de l'article 4 de la loi de 1989 introduites par la loi du 13 juillet 2006, selon lesquelles est réputée non écrite toute clause d'un bail d'habitation qui fait supporter au locataire, notamment, des frais de relance, s'appliquent immédiatement aux baux en cours ; les frais de relance exposés postérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi ne peuvent être mis à la charge du locataire.

TGI Paris, JEX, 23 septembre 2011 n° 11/ 82173

En 2010, la locataire a fait l'objet d'un jugement suspendant les effets de la clause résolutoire et la condamnant à régler sa dette en 19 mensualités. Mme avait réglé l'intégralité de sa dette à la date de l'audience du JEX soit dans un délai de 13 mois au lieu de 19 ; pourtant un Commandement de quitter les lieux lui avait été délivré. Le juge a relevé que la locataire avait respecté l'échéancier et l'avait même anticipé et a donc annulé le CQL. En outre, il a relevé que le bailleur mettait la locataire en situation délicate en ne versant pas les documents nécessaires pour le règlement de l'allocation logement.

TI, Paris, XVIII ème, 28 juin 2011, n° 11-11-000076

Le juge constate la résiliation du contrat d'hébergement par le jeu de la clause résolutoire pour impayé mais en suspend les effets. Il autorise Monsieur à régler sa dette en 24 mensualités. Le juge précise qu'à défaut de paiement d'une seule mensualité à sa date, la résiliation **reprendra ses effets seulement 8 jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse.**

La mise en demeure de la personne en retard sur le paiement d'un terme est utilisée par certaines juridictions (voir ordonnance du TI de Paris, XVIIème, 15 mai 2008, dans la rubrique expulsion locative sur ce même site). La conséquence de ce retard étant d'une telle gravité, que cette solution est à encourager.

Impayés et procédure de surendettement

TI, Paris, XVIIème, 13 juillet 2011, n° 12-10-001782

La société bailleuse a assigné les locataires pour constater l'acquisition de la clause résolutoire, ordonner leur expulsion et les condamner à payer les impayés de loyers. Les locataires ont déposé un dossier de surendettement et disposent d'une décision de recevabilité et d'un projet de plan conventionnel de redressement prévoyant un moratoire de 24 mois. En application de la loi du 1er juillet 2010, le juge suspend la procédure. Il constate que « *la décision de recevabilité emporte interdiction de payer en tout ou en partie les créances autres qu'alimentaires nées antérieurement ...* », et tout en rappelant qu'ils doivent régler les loyers courants « *faute de quoi la clause résolutoire reprendrait son effet* », il estime que les « *modalités de règlement fixées par le plan de surendettement viennent se substituer à ceux prévus par le présent jugement* ». Le juge prévoit alors un premier versement au « *5 du mois suivant la fin de la période au cours de laquelle la décision de recevabilité produit ses effets, sauf à ce qu'ils saisissent le juge de l'exécution d'une demande d'autorisation de paiement de la dette de loyers ...* »

Les congés

Civ, 3ème, 13 juillet 2011, n° 10-20.478

(Gazette du Palais, août 2011, n°232, p. 33)

La Cour de cassation estime que pour déclarer valable un congé délivré par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le locataire doit en avoir effectivement eut connaissance. La Cour considère que « *la date de réception de la notification d'un congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par le service de la poste lors de la remise de la lettre à son destinataire* ».

Civ, 3ème, 29 juin 2011, n° 10-18.271

(Gazette du Palais, août 2011, n°232, p. 33)

« *Mais attendu qu'ayant pu retenir que n'était pas un premier emploi celui d'étudiant occupé en 2001 par M. X... alors qu'il était domicilié chez ses parents et n'avait pas commencé son cycle universitaire, le tribunal, qui a constaté que le preneur avait obtenu le 5 mai 2008 un emploi, en a exactement déduit qu'il devait bénéficier d'un délai de préavis réduit à un mois* ».

Trouble de voisinage

TI de Puteaux, 6 septembre 2011, n° 11-11-000059

Le bailleur qui assignait pour troubles de voisinage son locataire, est débouté de ses demandes car les troubles n'étaient pas établis lors de l'acte introductif d'instance. Il ne fournissait que des attestations antérieures.

La conservation du logement de la famille

Civ, 3ème, 18 mai 2011, n° 10-13.853 :

(Dalloz, 2011, p. 1484 ; RTD Civ, 2011, p. 518, J. Hauser, Le bail et le divorce)

Lors du décès de l'un des époux l'autre dispose d'un droit exclusif sur le bail d'habitation (sauf renoncement expresse). Dans cette espèce, une ordonnance de non-conciliation avait autorisée l'épouse à vivre séparément de son époux et avait attribué le logement à celui-ci. Il décède en 2007, et sa femme assigne le bailleur pour demander la reconnaissance de son droit exclusif. La cour

constate qu'à la date du décès elle était encore cotitulaire du bail jusqu'au divorce, et qu'elle n'avait alors pas pu valablement renoncer au cours de la procédure de divorce à un droit dont il n'était pas encore titulaire.

Cet arrêt fait suite à une jurisprudence constante ne reconnaissant la fin de la cotitularité qu'au moment du jugement de divorce. En effet, l'époux, bien que locataire dans un autre appartement suite à une ordonnance de non-conciliation, reste cotitulaire du bail du logement familial, et responsable du paiement des loyers (V. arrêts sous l'article 1751 du code civil).

TI, Verdun, 28 juin 2011, n° 11-11-000045

Le bail doit être résilié pour manquement du bailleur à son obligation de délivrance, dès lors qu'un constat d'huissier, établi trois jours après la prise de possession, démontre que la rencontre des volontés n'a pas été parfaite à défaut d'avoir établi un état des lieux préalable.

DALO

CAA Lyon 7 mars 2011, n°10LY02637 :

(Dictionnaire permanent Action Sociale, bull. n°280, mai 2011, p.16)

S'agissant d'un recours Dalo suite à une expulsion locative : « *La mauvaise foi du demandeur au DALO ne se présume pas du simple fait qu'il est à l'origine de la procédure d'expulsion de son précédent logement* ».

CAA Versailles 28 juin 2011, n°10VE02545 :

Seule la régularité de séjour du demandeur du logement social est nécessaire pour déclarer recevable un recours DALO. La Cour rappelle que « *contrairement à l'allégation du ministre, aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoit que la régularité du séjour des autres membres de la famille du demandeur vivant dans le même logement conditionnerait la recevabilité d'un recours amiable devant la commission de médiation* ».

CAA Versailles 28 juin 2011, n°10VE01961:

Le refus d'une proposition d'un logement social motivé par la distance entre le domicile et le lieu de travail (une heure) n'a pas suffi à la Cour d'Appel pour reconnaître celui-ci comme justifié. Pourtant, le requérant évoquait aussi son état de santé pour motiver son refus. Le juge considère qu'il n'est pas établi et qu'il ne prouve pas la légitimité du refus. « *dans ces conditions, le ministre est fondé à soutenir que la commission de médiation (...) n'avait pas fait une inexacte application des dispositions sus-rappelées en estimant que la demande de M. S pouvait être regardée comme prioritaire et urgente du fait du refus de l'intéressé d'une proposition de logement social adapté* ».

TA Lyon, 6 septembre 2011, n°1105065 ; n°1105066 ; n°1105083 ; n° 1105076 ; n°1105669

Suite à la décision de la commission de médiation reconnaissant la famille comme devant être accueillie d'urgence dans une structure d'hébergement adaptée, le juge enjoint le préfet de leur assurer cet hébergement dans un délai de quinze jours sous astreinte.

TA Paris, 25 juillet 2011, n° 1004657 :

Deuxième liquidation de l'astreinte pour une personne ayant été déclarée comme étant dans une situation prioritaire et urgente en vue de l'obtention d'un logement et qui est encore logée dans une résidence sociale au moment du jugement.

L'HEBERGEMENT DES PERSONNES : UNE OBLIGATION DE RESULTAT

Hébergement et demandeurs d'asile

CE, 5 août 2011, n° 351083 (même type de décision : CE, 21 juillet 2011) :

« *Considérant que, contrairement à ce que soutient en appel le ministre de l'intérieur, le versement de l'allocation temporaire d'attente, qui eu égard au montant de cette prestation ne peut être regardé comme satisfaisant à l'ensemble des exigences qui découlent de l'obligation d'assurer aux demandeurs d'asile des conditions d'accueil décentes, (...) l'administration n'a cependant pas recherché des possibilités d'hébergement de l'intéressé dans d'autres régions* ». Le CE rejette le recours de l'Etat contre le jugement estimant qu'il est porté une atteinte grave et manifeste à une liberté fondamentale.

Cette jurisprudence s'inscrit dans la lignée des jugements de première instance : voir veille jurisprudentielle du premier semestre 2011 : TA de Toulouse, 5 avril 2011

TA Lyon, 12 octobre 2011, n° 1106066

Dans cette espèce il s'agit de contester la décision du préfet de mettre fin à l'hébergement des personnes dans le dispositif d'accueil des demandeurs d'asile et la décision implicite de rejet de les accueillir dans le dispositif de veille sociale. Les personnes ont obtenu une décision de rejet de l'OFPRA et sont dans l'attente de la décision de la Cour nationale du droit d'asile. Par décision d'août 2011, le préfet leur notifie la fin de leur prise en charge dans le cadre du dispositif hôtel asile. Le juge suspend la décision du préfet et l'enjoint de trouver une solution dans les 72h sous astreinte de 80 euros par jour de retard.

Cette décision est certainement à mettre en lien avec la circulaire du 24 mai 2011 relative au pilotage du dispositif d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile. Celle-ci vient créer une nouvelle complexité quant à l'accueil des personnes. Pourtant l'accueil inconditionnel dans les structures d'hébergement d'urgence lié, entre autre, au respect de la dignité humaine, ne fait aucun doute, et quel que soit la situation des personnes ce droit s'applique sur le fondement général des articles L. 345-1 et suivants du CASF.

Hébergement d'urgence

TA de Nantes, 18 août 2011, n° 1107316 ; 1107502

La décision du préfet mettant fin à l'hébergement est suspendue et un hébergement doit être proposé à la famille dans les 48H.

La loi ne peut pas être plus explicite, est-il encore nécessaire d'en rappeler les termes ? Il faut le croire ... : « *Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique et sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence* » (art. L. 345-2-2, CASF) ; « *Toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y bénéficier d'un accompagnement personnalisé et y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée* » (art. L. 345-2-3, CASF).

Les juges, qui appliquent la loi (quelle drôle d'idée?!), condamnent l'Etat en permanence (voir décisions précédentes sur le site). Pourtant, les contentieux continuent sur ce fondement ... Comment être plus dissuasif ?

LE LOGEMENT ET « L'EUROPE »

Comité européen des droits sociaux, 13 septembre 2011, réclamation n° 67/2011:

Médecins du Monde a présenté une réclamation visant à faire reconnaître que la situation en France des personnes Roms européennes n'est pas conforme à différents droits de l'homme dont le droit au logement (article 31 de la charte sociale révisée). Le comité déclare la réclamation recevable.

QUALITÉ DE L'HABITAT

CA Paris, 10 Mai 2011, n° 07/18066

Madame C. occupait un pavillon depuis 1998 déclaré insalubre et interdit à l'Habitation en décembre 2001. En 2006, la SCI a assigné Madame pour ordonner son expulsion et la voir condamnée à payer des impayés de loyer. Lors du jugement de première instance, le juge déboute la SCI de l'ensemble de ses demandes, la condamne à verser à la locataire 4 000 euros de Dommages et intérêts pour préjudice de jouissance et lui ordonne de lui proposer un logement décent. La SCI interjette appel. Entre le jugement de première instance et l'appel, le TGI a condamné le représentant de la SCI à 8 mois d'emprisonnement avec sursis pour habitation et utilisation de mauvaise foi d'un local interdit à l'habitation et a alloué 4 000 euros de dommages et intérêts à la locataire. La CA confirme le jugement de 2007 en toutes ses dispositions (sauf notamment l'obligation de relogement qui a été exécutée donc devenue sans objet) et déboute la SCI de l'ensemble de ses demandes.

OCCUPATION SANS TITRE

CA Paris, 22 juin 2011, n° 10/19587 et n° 10/19549

La cour d'appel infirme et rétracte l'ordonnance sur requête visant l'expulsion des occupants d'un terrain. La procédure non contradictoire étant motivée par la non-identification des personnes installées. Le juge considère que l'urgence de la situation justifiant la mesure d'expulsion n'est pas démontrée.

Les ordonnances sur requête ne respectant pas le principe du contradictoire doivent demeurer exceptionnelles. Le Réseau s'inquiète de la recrudescence de cette procédure dans certaines villes

comme Paris. Bien qu'annulant cette ordonnance, la Cour d'appel se fonde essentiellement sur l'absence de justification de la notion d'urgence et non sur les moyens mis en œuvre pour la vérification des moyens employés permettant l'identification des personnes.

TGI Bobigny, 21 septembre 2001, n° 11/01168

S'agissant de la rétractation de l'ordonnance sur requête, le TGI fait une juste application des exceptions au principe contradictoire en rappelant que « *les exceptions qui y sont faites ne le soient que lorsqu'à été acquise de façon certaine la certitude qu'il est impossible d'identifier les personnes concernées par l'action envisagée (...)* ».

Sur l'expulsion et la demande de réintégration, le juge explique que « *Si c'est à juste titre (que les requérants) soutiennent que le droit de propriété peut céder face à des droits concurrents et d'égale valeur, comme le droit au logement, celui à mener une vie familiale normale, ou encore les droits de l'enfants (...)* ». En l'espèce, il n'autorise pas la réintégration, les éléments étant insuffisants.

LES QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE

Qpc et droit de propriété

C.Cel, 30 septembre 2011, n° 2011-169, QPC :

(Daloz actualité, 7 octobre 2011, note G. Forest ; commentaire au cahier du conseil constitutionnel)

Les requérants portaient la question constitutionnelle au regard de l'interprétation jurisprudentielle conduisant à considérer toute occupation illicite comme un trouble manifestement illicite et de ce fait faisant une mauvaise interprétation du caractère absolu du droit de propriété. Le conseil rejette cet argument : « *Considérant que l'article 544 du code civil, qui définit le droit de propriété, ne méconnaît par lui-même aucun droit ou liberté que la Constitution garantit ; qu'en tout état de cause, il n'appartient pas au Conseil constitutionnel d'examiner la conformité de l'article 809 du code de procédure civile aux droits et libertés que la Constitution garantit* ».

Cette décision n'est pas un rejet du droit au logement face au droit de propriété, il est plus exactement question des compétences du Conseil. En effet, il ne lui appartient pas de statuer sur la question de savoir si une occupation d'un terrain sans droit ni titre doit toujours être regardée comme un trouble manifestement illicite au sens de l'article 809, alinéa 1er, du CPC et doit toujours donner lieu à une expulsion en urgence. L'article 809 étant issu d'un acte réglementaire.

Qpc et pouvoir de police du préfet

TA Montreuil, 11 juillet 2011, n° 1102247

Sur la question prioritaire de constitutionnalité portant sur l'article L. 2215-1, 3° du code général des collectivités territoriales (concernant les pouvoirs de police du préfet) comme contraire au droit à un recours effectif : cette question ne présentant pas un caractère sérieux pour le TA, il n'est pas besoin de la transmettre au Conseil d'Etat.

DES ABUS SUR DES ABUS ...

A la suite à une mise en demeure du Service Technique de l'Habitat en mai 2008, le propriétaire de Monsieur et Madame K. leur demande de vider et de quitter le logement quelques jours afin de réaliser les travaux. Pendant ce laps de temps, le propriétaire en profite alors pour changer les serrures et refuser le retour à ses locataires dans le logement. A deux reprises, la Fondation Abbé Pierre contacte le commissariat qui accepte finalement d'enregistrer une plainte pour violation de domicile en octobre 2009. Par ailleurs, la Fondation oriente les personnes vers un avocat afin de démarrer une procédure civile.

Toutefois, le Bureau de l'Aide Juridictionnelle refusera d'accorder l'aide juridictionnelle au motif que la demande est manifestement irrecevable : elle est considérée prématurée puisque dans l'attente de la suite donnée par le Parquet au dépôt de la plainte ... Face à ce blocage préjudiciable et les personnes ne percevant que l'allocation Adulte Handicapé, la Fondation débloque une aide en Mars 2010 pour que la procédure à l'encontre du propriétaire puisse démarrer. Dans sa décision du 20 avril 2011 (ci-jointe), le juge condamne le bailleur à verser 10 000 euros au titre de l'expulsion abusive et 5 000 euros à titre de dommages et intérêts au regard de l'indécence du logement.

En 2011, Mr est hébergé chez son fils et n'a toujours pas de nouvelles de la suite donnée à sa plainte déposée en octobre 2009...

PETIT PLUS ...

- Analyse juridique de l'ANIL sur les conditions de reprise d'un logement loué, suite à un constat d'abandon : <http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2011/constat-dabandon-et-reprise-dun-logement-loue/>.
- Article de P. Bruneteaux, L'hébergement d'urgence à Paris ou l'accueil en souffrance, <http://www.cairn.info>
- Article de C. Meillier, Quels sont les critères de l'examen particulier de la situation personnelle d'un ressortissant de l'Union européenne faisant l'objet d'une OQTF ? AJDA, 2011, p. 1153
- Connaissance des loyers et analyse des marchés sur les huit premiers mois de 2011, www.clameur.fr/
- Guide des bonnes pratiques des commissions DALO, <http://comdalo.info.application.logement.gouv.fr/le-guide-des-bonnes-pratiques-du-a140.html>
- Article de P. Kenna, Le virage social de la réglementation européenne : l'exemple du droit au logement : www.jurislogement.org
- Rapport sur la question du mal-logement, juillet 2011, www.cnis.fr/
- Résolution du Parlement européen sur une stratégie européenne de lutte contre le sans-abrisme, 14 septembre 2011. Voir FEANTSA
- Décisions sur l'habitat et logements éphémères : www.halemfrance.org