



# Jurislogement

VEILLE JURISPRUDENTIELLE

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018

## OCCUPATION D'UN LOGEMENT SANS TITRE

CONDAMNATION PAR LE DEFENSEUR DES DROITS D'UNE EXPULSION ILLEGALE ET VIOLENTE

*Défenseur des droits, 8 mars 2018, n°2018-014*

A la suite de l'expulsion violente d'un squat par les forces de l'ordre, une famille saisit le défenseur des droits. Celui-ci constate que la décision du préfet d'accorder le concours de la force ne repose sur aucune base légale. **Il estime ainsi que le préfet a commis un manquement à ses obligations et recommande des sanctions disciplinaires à son encontre. Il indique au surplus que des poursuites pénales pourraient être envisagées.** Sa décision est envoyée au procureur de la république à cette fin.

Le Défenseur des droits condamne également un « usage de la force non nécessaire et disproportionné » lors de l'intervention. Il sollicite des sanctions disciplinaires à l'égard du commissaire de police et du gardien de la paix ayant commis les violences.

Cette décision vient rappeler que l'expulsion d'habitants de squat est strictement encadrée par la loi. Elle souligne également l'importance de saisir le Défenseur des droits en cas d'expulsion illégale, de destructions de biens et de violences policières. Celui-ci peut également intervenir lors d'audience par le biais d'observations ou d'intervention volontaire dans le cadre notamment des contentieux d'expulsion de terrains et de squats.

### RAPPEL :

L'expulsion de squat est strictement encadrée par la loi qui distingue plusieurs cas de figure :

- Si l'immeuble constitue le domicile principal, le propriétaire pourra, après avoir déposé plainte et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire, demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. Cette mise en demeure doit être assortie d'un délai d'exécution de minimum 24 heures. Ce n'est qu'au-delà de ce délai d'exécution que le préfet pourra faire procéder à l'exécution de sa mise en demeure. (Article 38 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007). Si l'immeuble ne peut être considéré comme le domicile du propriétaire ou du locataire, son expulsion ne pourra être poursuivie qu'en **vertu d'une décision de justice** (Article L.411-1 du code de procédure civile d'exécution).
- Les forces de l'ordre interviennent également en pratique dans le cadre de la procédure de flagrance dans un délai de 48 heures après l'occupation des locaux. Il s'agit alors d'une procédure pénale engagée après un dépôt de plainte visant une infraction en particulier et réalisée sous l'autorité du Procureur de la République. Le but de cette intervention devrait être l'interpellation policière des occupants et non leur expulsion.
- Enfin, le maire (ou plus accessoirement le préfet) peut prendre une décision administrative en vue de l'évacuation de locaux, qu'ils soient ou non occupés illégalement, lorsqu'il existe un péril imminent<sup>1</sup> ou un danger grave ou imminent<sup>1</sup>. Il agit alors en vertu de ses pouvoirs de police administrative. Il n'y a pas dans ce cas de décision de justice et l'évacuation peut être réalisée très rapidement.
-

## COMPETENCE DU TGI POUR PRONONCER LA REINTEGRATION DANS LES LIEUX A LA SUITE D'UNE EXPULSION

*TGI de Bobigny, 21 décembre 2017, n°17/1778*

A la suite de l'expulsion d'un squat, ses occupants saisissent le juge de l'exécution afin de soulever la nullité du procès-verbal d'expulsion et demander leur réintégration dans les lieux.

Le juge constate que le procès-verbal d'expulsion **ne comporte pas l'inventaire des biens** laissés sur place et ne **mentionne pas le lieu où les meubles ont été déposés** et pourraient être récupérés par leurs propriétaires. **Il en conclut à la nullité du procès-verbal.** Il précise que cette nullité a pour conséquence de « **replacer les requérants dans une situation équivalente à celle où ils se trouvaient antérieurement à leur expulsion ce qui implique (...) que le juge de l'exécution a compétence pour ordonner la réintégration dans les lieux.** »

En l'espèce, la juridiction refuse de prononcer la réintégration car les juges estiment que celle-ci aurait des conséquences trop importantes sur la santé des personnes au regard d'un rapport d'expertise préconisant l'évacuation immédiate de l'immeuble. Compte tenu de la nullité du procès-verbal d'expulsion et de la grande vulnérabilité des occupants, le propriétaire est cependant condamné à verser aux occupants des dommages et intérêts au titre de leur préjudice moral et matériel.

## VOIE DE FAIT : MAINTIEN DU DELAI DE DEUX MOIS ET DE LA TRÊVE HIVERNALE

*TI de Villeurbanne, 14 février 2018, n°12-18-000002*

Le propriétaire d'un immeuble sollicite du tribunal l'expulsion de ses occupants ainsi que la suppression du délai de deux mois et de la trêve hivernale.

Le juge constate la voie de fait, mais refuse de supprimer le délai de deux mois et la trêve hivernale eu égard à la grande précarité des occupants et au respect de la vie privée et familiale. Il précise que : « ***l'occupation volontaire d'un immeuble dont l'accès est interdit par des parpaings et qui est destiné à la destruction résultant nécessairement d'une situation de nécessité et non d'un choix en cette période de l'année ; une expulsion en plein hiver aura pour ces occupants des conséquences sur leur vie privée et familiale, en ce qu'elle risque de les contraindre à vivre dans des conditions indécentes mettant en danger leur santé et leur sécurité.*** »

Pour aller plus loin : vous pouvez consulter la note « Droits des habitants de terrain en procédure d'expulsion » disponible sur le site Jurislogement à l'adresse suivante :

[Http://www.jurislogement.org/wp-content/uploads/2017/07/Note-Droits-des-habitants-de-terrain-en-proc%C3%a9dure-dexpulsion-2017.pdf](http://www.jurislogement.org/wp-content/uploads/2017/07/Note-Droits-des-habitants-de-terrain-en-proc%C3%a9dure-dexpulsion-2017.pdf)

## CONTRÔLE DE PROPORTIONNALITE AVANT DE PRONONCER L'EXPULSION

*TI de Clermont-Ferrand, 15 février 2018, n°12-17-000195*

Un immeuble est occupé par une quarantaine de jeunes hommes, le propriétaire saisit le tribunal afin que soit ordonné leur expulsion.

Le tribunal affirme que l'occupation sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite, mais précise que **la possibilité du juge des référés d'ordonner l'expulsion reste conditionnée à un contrôle de proportionnalité entre l'importance du trouble invoqué et la gravité des conséquences de l'expulsion sur les occupants.**

En l'espèce, il constate qu'aucun projet immobilier concret n'étant présenté par le propriétaire, l'urgence n'est pas caractérisée. Il souligne en revanche que l'expulsion porterait gravement atteinte au respect du droit au domicile et à la vie privée des occupants et entraînerait des conséquences humaines très lourdes en les maintenant dans un état de grande précarité.

En conséquence, le juge estime qu'il n'y a pas lieu à référé et déboute le propriétaire de sa demande d'expulsion.

#### PAS D'URGENCE A EXPULSER DES OCCUPANTS D'UN IMMEUBLE EN PLEIN HIVER

*TA de Lyon, 19 mars 2018, n°1801569*

Quatre-vingt personnes, dont des familles et des mineurs, occupent depuis décembre 2017 un immeuble destiné à devenir un collège. Le propriétaire demande au juge des référés de prononcer leur expulsion.

Le juge constate la vétusté de l'immeuble en observant l'absence d'installation sanitaire, d'eau chaude et d'évacuation des déchets. Il constate également qu'un incendie est survenu dans l'immeuble. **Malgré l'ensemble de ces difficultés, il conclut que celles-ci restent moindres à celles que rencontreraient les occupants s'ils étaient livrés à eux-mêmes dans la rue en plein hiver.**

Le tribunal juge en conséquence que l'urgence n'est pas caractérisée et rejette la demande d'expulsion.

## OCCUPATION D'UN TERRAIN SANS TITRE

#### LA VILLE DE LILLE ET L'ETAT CONDAMNES POUR UNE EXPULSION ILLEGALE

*TGI de Lille, 6 février 2018, n°17/01276*

Des occupants installés depuis plus de 3 semaines sur un terrain appartenant à la commune de Lille se voient expulsés par les forces de l'ordre sans décision de justice préalable ni prise d'arrêté municipal. Ils saisissent le tribunal afin de contester l'expulsion.

Le tribunal rappelle qu'il ne peut être procédé à une expulsion sans décision de justice préalable quand bien même les policiers seraient intervenus la veille de l'expulsion pour constater et poursuivre l'infraction du délit d'installation en réunion.

Le tribunal en conclut que l'expulsion est illégale et que les occupants ont nécessairement subi **les conséquences d'un trouble manifestement illicite.** La ville et l'Etat sont condamnés à leur verser 1 000 € de dommages et intérêts.

## DROIT A L'HEBERGEMENT

CIRCULAIRE DU 12 DECEMBRE 2017 : LES EQUIPES MOBILES NE DISPOSENT D'AUCUN POUVOIR DE CONTRAINTE

*CE, 20 février 2018, n°417207*

Un collectif d'associations a saisi le Conseil d'Etat en référé afin d'obtenir la suspension de la circulaire du 12 décembre 2017 relative à l'examen des situations administratives dans l'hébergement d'urgence. Cette circulaire met en place des équipes mobiles (Préfecture, OFII, éventuellement un travailleur social) chargées de contrôler les situations administratives des personnes hébergées et, en théorie, de leur proposer une orientation vers un mode d'hébergement « adapté », mais en réalité, avec des risques notamment de placement en rétention.

Fortement contestée, cette circulaire remet en cause le principe d'inconditionnalité de l'hébergement posé par l'article L.345-2-2 du code de l'action sociale et des familles, tout comme le droit au respect de l'inviolabilité du domicile et à la protection des données personnelles.

En référé, le Conseil d'Etat a jugé que l'urgence n'était pas caractérisée et a donc débouté les associations de leur demande. Cependant, il a fortement limité les compétences de l'équipe mobile en estimant que la circulaire **ne leur confère aucun pouvoir de contrainte tant à l'égard des personnes hébergées qu'à l'égard des gestionnaires des centres d'hébergement**. Elle ne peut donc recueillir des informations qu'auprès des personnes ayant accepté de s'entretenir avec elle. Le Conseil d'Etat a également estimé que la circulaire ne pouvait dispenser de respecter les dispositions de la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

La décision sur le fond du recours pour excès de pouvoir a été rendue en avril 2018.

HEBERGEMENT DES DEMANDEURS D'ASILE : APPRECIATION DE LA NOTION DE DETRESSE MEDICALE

*TA de Marseille, 16 février 2018, n°1801125, 1801126, 1801127*

Dans ces trois décisions, trois demandeurs d'asile à la rue ont sollicité le Tribunal administratif afin qu'il enjoigne à l'OFII d'assurer leur hébergement.

Le tribunal a rappelé que la privation de conditions matérielles d'accueil décentes est susceptible de constituer une atteinte grave et manifestement illégale au droit d'asile, liberté fondamentale s'appréciant au regard des moyens dont dispose l'administration et de la situation du demandeur.

En l'espèce, les demandeurs étaient placés dans des situations quasi identiques à l'exception de leur état de santé. Le premier requérant était victime d'une blessure par balle à la tête nécessitant une opération et un suivi médical rapproché, la seconde requérante était enceinte et le troisième requérant souffrait d'une maladie chronique mettant en jeu le pronostic fonctionnel à la marche en l'absence de suivi médical.

Le tribunal a caractérisé l'état de vulnérabilité pour les deux premières situations et a considéré que l'absence d'hébergement constituait une violation du droit d'asile et a ordonné un hébergement. En revanche, pour le troisième requérant, il a estimé que son état de santé n'était pas suffisamment « grave » pour caractériser la vulnérabilité et donc une violation du droit d'asile.

## RAPPORTS LOCATIFS

LE BAILLEUR EST RESPONSABLE DES TROUBLES DE JOUISSANCE CAUSES PAR LES AUTRES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE SAUF FORCE MAJEURE

*Cour de Cassation, 8 mars 2018, n°17-12536*

Un locataire du parc social est victime de tapage nocturne de la part de ses voisins. Il assigne son bailleur en responsabilité pour ne pas avoir respecté son obligation de faire jouir paisiblement le locataire de la chose louée. En appel, les juges le déboutent de sa demande en considérant que le propriétaire a respecté son obligation en envoyant par trois reprises un courrier recommandé aux auteurs des nuisances sonores afin de faire cesser le trouble.

La Cour de cassation casse cette décision en affirmant que : « **le bailleur est responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires ou occupants de l'immeuble** et n'est exonéré de cette responsabilité qu'en cas de force majeure ».

Le bailleur engage donc sa responsabilité en cas de trouble de jouissance de son locataire même si ceux-ci sont causés par des tiers.

AIRBNB CONDAMNE A INDEMNISER UN PROPRIETAIRE POUR SOUS-LOCATION ILLICITE PAR SON LOCATAIRE

*TI de Paris, 6 février 2018, n°11-17-000190*

Un locataire parisien sous-loue son logement via la plateforme Airbnb sans l'accord de son bailleur et sans avoir effectué de déclaration préalable en mairie. L'appartement est loué plus de 120 jours dans l'année. Le propriétaire assigne la plateforme Airbnb en justice afin d'obtenir des dommages et intérêts.

Le tribunal rappelle les termes de l'article L.324-2-1 du Code du tourisme précisant les obligations des plateformes de mise en location. Celles-ci sont tenues **d'informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalable** et doivent obtenir de lui préalablement à la location du bien **une déclaration sur l'honneur** attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale, ainsi que le numéro de déclaration du logement. Elles doivent également veiller à ce que le logement ne soit pas loué plus de 120 jours par an.

En l'espèce, la société Airbnb ne justifie pas de ces obligations. Le Tribunal considère en conséquence qu'elle a engagé sa responsabilité **et fourni au locataire les moyens de s'affranchir de ses obligations nées du contrat de bail, et plus particulièrement l'interdiction de sous-location sans l'autorisation du bailleur.**

La société Airbnb est condamnée à verser au propriétaire 3 000 € en réparation de son préjudice moral, à lui rembourser les frais d'huissier préalablement engagés et à lui restituer la somme de 1 869 € perçue par la mise en location du bien.

## EXPULSION

COMPETENCE DU JUGE ADMINISTRATIF POUR ORDONNER L'EXPULSION DE L'OCCUPANT D'UNE CHAMBRE DE CROUS

*Tribunal des conflits, 12 février 2018, n°4112*

Une convention d'occupation est établie entre un étudiant et un CROUS. L'étudiant ne réglant plus son indemnité mensuelle, le CROUS demande au juge des référés du tribunal administratif de prononcer son expulsion. Celui-ci s'estime incompétent. Le CROUS saisit le Conseil d'Etat qui renvoie l'affaire devant le Tribunal des conflits.

Les juges du Tribunal des conflits constatent que : « *les CROUS sont des établissements publics à caractère administratif chargés de remplir une mission de service public (...); que même dans le cas où la résidence universitaire ne peut être regardée comme une dépendance du domaine public, toute demande d'expulsion du CROUS vise à assurer le fonctionnement normal et la continuité du service public administratif dont il a la charge.* »

**Le Tribunal en conclut que le litige relève des juridictions administratives.**

## DROIT AU LOGEMENT

POUR PERCEVOIR LES APL, PAS DE CONDITION DE NATIONALITE POUR UN ENFANT A CHARGE

*CE, 27 décembre 2017, n°409890*

Madame est mère de trois enfants et perçoit à ce titre l'aide personnalisée au logement. A la suite d'une procédure judiciaire, la nationalité française de l'un de ses enfants né au Cameroun est remise en cause. La CAF décide alors de procéder à un nouveau calcul de ses droits sur la base d'une personne avec deux enfants. Contestant le trop-perçu réclamé, Madame saisit la juridiction administrative.

Le Conseil d'Etat réaffirme d'abord la compétence du juge administratif en matière d'aide personnalisée au logement. Il rappelle ensuite que le montant des APL est calculé notamment en fonction des personnes à charge défini par l'article R. 351-8 du code de la construction et de l'habitation. Il précise que ledit article : « ***ne pose aucune restriction relative à la nationalité de l'enfant, à la régularité de son entrée sur le territoire français ou à la régularité de son séjour.*** »

Il estime ainsi que la CAF ne pouvait exclure du calcul du montant des APL la fille de Madame, sous prétexte qu'elle n'était pas de nationalité française et née hors du territoire français. Il accède aux demandes de Madame et la décharge de son obligation de remboursement du trop-perçu.

## ZOOM :

Cette décision constitue une réelle avancée dans l'accès au logement et aux APL des personnes de nationalité étrangère.

Le refus de la CAF de prendre en compte dans le calcul du montant des APL les enfants de nationalité étrangère se fonde sur l'article L.512-2-2 du Code de la sécurité sociale qui **limite l'accès aux prestations sociale des enfants étrangers nés hors du territoire et entrés dans le pays hors du regroupement familial à des rares exceptions** (enfants de réfugiés, apatrides, bénéficiaires de la protection subsidiaire, de titulaires du passeport « talent » ...).

Dans sa décision, le Conseil d'Etat se fonde sur l'article R. 351-8 du code de la construction et de l'habitation pour ouvrir plus largement la prise en compte des enfants étrangers dans le calcul du montant des APL. Cet article précise que doivent être considérées comme personnes à charge les enfants bénéficiant des prestations familiales **et** ceux qui, **bien que n'ouvrant pas droit à ces prestations**, doivent être considérés comme à charge c'est à dire **tout enfant de moins de 21 ans dont les rémunérations n'excèdent pas, le cas échéant, un certain plafond**.

**Dans cette décision, le Conseil d'Etat considère donc que quelle que soit sa nationalité ou les conditions de la régularité de son séjour, tout enfant de moins de 21 ans dont les rémunérations n'excèdent pas un certain montant doit être pris en considération par la CAF dans le calcul des droits aux APL.**

## VENTE A LA DECOUPE : LE DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES DECLARE INCONSTITUTIONNEL

*Conseil constitutionnel, 9 janvier 2018, n°2017-683 QPC*

Le Conseil constitutionnel a été saisi par le Conseil d'Etat d'une question prioritaire de constitutionnalité relative à la conformité à la Constitution de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Cet article impose au propriétaire de proposer en priorité aux locataires et occupants de bonne foi l'acquisition de leur logement lors d'une vente à la découpe. En cas de refus du locataire, il instaure un droit de préemption au profit de la commune où est établi l'immeuble vendu. La constitutionnalité de cet article était critiquée au regard notamment du droit de propriété.

Le Conseil constitutionnel juge le droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi conforme à la Constitution. En revanche, le droit de préemption des communes est déclaré inconstitutionnel au motif qu'il porterait une atteinte excessive au droit de propriété.

Les effets de la déclaration d'inconstitutionnalité sont applicables immédiatement.

LE CONJOINT D'UNE PERSONNE REFUGIEE TITULAIRE D'UN VISA LONG SEJOUR OU D'UN RECEPISSE DE DEMANDE DE CARTE DE RESIDENT REMPLIT LES CONDITIONS DE SEJOUR DEFINIES PAR LA LOI

*CE, 30 mars 2018, n°408994*

La COMED refuse de reconnaître un ménage prioritaire au titre du DALO. La commission de médiation considère que Madame, titulaire d'un visa long séjour au titre de conjoint de personne réfugiée ne remplit pas les conditions de régularité et de permanence de séjour en France posée par la loi DALO. Le couple conteste la décision et saisit les juridictions administratives.

Le Conseil d'Etat estime que, tant le visa long séjour délivré au conjoint de réfugié, que le récépissé de demande de carte de résident répondent aux conditions de régularité de permanence définies par la loi, « *alors même que l'arrêté du 22 janvier 2013 omet à tort de les mentionner* ».

**Par cette décision, le Conseil d'Etat ajoute, pour les conjoints de réfugiés, le visa long séjour et le récépissé de demande de carte de résident à la liste des titres de séjour permettant l'accès au DALO.**

Remarque : l'arrêté du 22 janvier 2013 fixant les titres de séjour permettant l'accès au DALO a été remplacé par l'arrêté du 7 août 2017.

RECOURS CONTRE UNE DECISION DE REFUS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

*CE, 14 février 2018, n°407124*

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat définit les modalités de contestation des décisions des commissions d'attribution de logements sociaux (CAL) rejetant les candidatures de personnes reconnues prioritaires au titre du DALO.

En l'espèce, Monsieur a été reconnu prioritaire au titre du DALO par la COMED de Paris le 4 juin 2010. Par une décision en date du 6 avril 2011, le Tribunal administratif de Paris a enjoint au préfet de le reloger. Après proposition d'un logement par la préfecture, la commission d'attribution rejette sa candidature. Monsieur conteste cette décision par un recours en excès de pouvoir. Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise juge sa requête irrecevable.

Le Conseil d'Etat casse la décision du TA en estimant que dans cette hypothèse **deux voies de contestation étaient donc envisageables**. Le demandeur a la possibilité de saisir **une seconde fois le juge de l'injonction** afin qu'il ordonne à l'Etat de lui attribuer d'office un logement social. Il peut parallèlement saisir **le juge de l'excès de pouvoir d'une demande d'annulation de la décision de la CAL**. Pour justifier sa décision, le Conseil d'Etat précise que cette demande en annulation « *qui ne tend pas à faire exécuter par l'Etat la décision de la commission de médiation reconnaissant l'intéressé comme prioritaire et devant être relogé en urgence, est détachable de la procédure engagée par ailleurs pour obtenir l'exécution de cette décision.* »

*TA Melun, 13 février 2018, n°1607695*

Madame, reconnue prioritaire au titre du DALO, voit sa candidature implicitement rejetée par l'office public HLM sollicitée par le Préfet. Elle interpelle le bailleur afin que lui soient communiqués les motifs du refus d'attribution. Ce dernier adresse sa réponse à un représentant de la Fondation abbé Pierre et non à Madame, qui saisit alors le TA d'une demande d'annulation de la décision de l'office public HLM.

Le TA annule la décision de l'office public HLM. Il considère que la décision du bailleur est entachée de nullité dès lors qu'elle n'a pas été communiquée directement à Madame. **Il rappelle également que seule la commission d'attribution est compétente pour refuser ou accepter d'attribuer un logement social.** Dès lors, la décision prise par le seul bailleur de refuser l'attribution de logement social est entachée d'illégalité.

Le Tribunal annule la décision du bailleur et lui enjoint de présenter la candidature de Madame à la commission d'attribution.

## HABITAT INDIGNE

*CE, 14 février 2018, n°409356*

Un arrêté préfectoral met en demeure un propriétaire de mettre un terme à la mise disposition à fin d'habitation d'un logement situé en sous-sol. Le propriétaire conteste cet arrêté.

Le tribunal administratif puis la Cour d'appel administrative rejettent sa demande en considérant que le logement **ne respecte pas le règlement sanitaire départemental fixant à 2,20 mètres la hauteur sous plafond minimal.** Le Conseil d'Etat casse l'arrêt de la CAA.

Il rappelle les termes de l'article L.1331-22 du Code de la santé publique qui précise que : « *les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur (...) ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation.* ». Il considère que le logement bien que ne respectant pas le règlement sanitaire départemental ne peut être considéré comme un sous-sol. Il indique que le logement est doté de grandes fenêtres, d'une aération efficace, pourvu d'équipements en eau et en électricité. Il en conclut que l'enfouissement (80 cm) du local et l'insuffisance de hauteur sous plafond ne permettent pas de qualifier le logement d'impropre par nature à l'habitation.

Par cet arrêt, le Conseil d'Etat confirme sa jurisprudence **selon laquelle une violation du règlement sanitaire départemental n'est pas suffisante pour qualifier un local d'impropre à l'habitation.**

Cet arrêt fragilise également le critère d'enfouissement des locaux en considérant qu'un logement enfoui à 80 cm ne peut être considéré comme un sous-sol.

CA de Paris, 7 février 2018, n° 16/04982

Un ancien garagiste a transformé son garage et l'immeuble adossé en soixante logements loués à des familles pendant dix ans. En 2011, quarante-quatre arrêtés d'insalubrité sont pris par l'Agence Régionale de Santé. Le propriétaire obtient la mainlevée de trente-sept de ces arrêtés, les autres étant annulés par le Tribunal administratif. En 2012, l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre et le CAL (Comité Action Logement) ayant eu connaissance de la situation de l'immeuble déposent plainte pour, notamment, hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine (article 225-14 du Code pénal) et mise en danger d'autrui (article 223-1 du Code pénal).

En première instance, le tribunal relaxe le propriétaire. Il ne retient ni la vulnérabilité des locataires, ni l'indignité des conditions d'hébergement. Le parquet et les parties civiles interjettent appel de cette décision.

La Cour d'appel casse la décision du Tribunal correctionnel et retient **l'infraction de mise à disposition d'hébergement contraire à la dignité humaine**. Il condamne le propriétaire à deux ans de prison avec sursis, 200 000 € d'amende et une interdiction définitive d'exercer la profession de logeur. La SCI du propriétaire est également condamnée à 300 000 € d'amende. Le montant total des dommages et intérêts octroyés aux dix-neuf victimes s'élève à plus de 60 000 €. La Cour d'appel reconnaît également la constitution de partie civile de l'ESH et du CAL en leur accordant respectivement 1 € symbolique et 10 000 € de dommages et intérêts.

#### ZOOM :

La condamnation du propriétaire repose sur l'article 225-14 du Code pénal :

*« Le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende. »*

Les notions de vulnérabilité, de dépendance et dignité, non définies par la loi, s'apprécient in concreto c'est-à-dire en fonction des circonstances. Dans son arrêt, la Cour d'appel précise les notions de **vulnérabilité** et de **logement contraire à la dignité humaine** constitutives de l'infraction.

La CA consacre la notion de **vulnérabilité économique** et considère que **l'extranéité combinée à des caractéristiques personnelles** telles que l'âge, l'état de santé, l'absence d'activité professionnelle ou encore la méconnaissance de la langue peuvent caractériser un état de vulnérabilité. Elle indique également que la **présence d'enfants en bas âge** contribue à la qualification de la vulnérabilité tout comme **l'attitude du bailleur** (menaces, intimidation, absence de bail).

La Cour d'appel précise que la vulnérabilité ou l'état de dépendance s'apprécie **au moment de l'entrée dans les lieux**.

La Cour s'intéresse également à la notion de **logement contraire à la dignité** et propose de retenir la définition suivante : *« des conditions ne permettant pas d'assouvir les besoins premiers de la personne, tenant à son intimité, à l'obligation de se nourrir, de se reposer, de se protéger des atteintes extérieures et de se maintenir propre. »*

La Cour d'appel précise que cette notion ne peut se confondre avec celle de **logement décent ou insalubre (notion civile ou administrative)**, même si celles-ci peuvent servir à caractériser avec d'autres indices la notion de logement indigne.

*CA Paris, 6 mars 2018, n°16/03562*

Madame prend à bail une chambre meublée dans l'appartement d'un particulier. La chambre étant dépourvue de verrou, le propriétaire s'engage verbalement à en installer un. A la suite d'une altercation, le propriétaire demande à Madame de quitter l'appartement. Madame dépose une plainte pour violence, contre le propriétaire.

Elle saisit le Tribunal d'instance qui lui accorde notamment 1 300 € au titre de dommages et intérêts pour troubles de jouissance constitutifs des violences et pour l'absence de verrou dans la chambre. La Cour d'appel infirme le jugement en ce point en considérant que la plainte a été classée sans suite et **que l'absence de verrou « ne suffit pas à rendre indécent le logement, qui était une chambre chez l'habitant »**.

CONDAMNATION D'UN BAILLEUR A RELOGER SES LOCATAIRES VIVANT DANS UN LOGEMENT IMPROPRE A L'HABITATION

*TI de Lyon, 9 mars 2018, n°12-18-000012*

Une famille signe un bail d'habitation. Sous prétexte de travaux dans le logement, le propriétaire met à leur disposition un hangar aménagé. A la suite de signalements de la mairie, l'ars établit un rapport qualifiant ledit hangar de local impropre à l'habitation. Le préfet met en demeure le propriétaire de cesser la mise à disposition du hangar et d'assurer le relogement des occupants. En représailles, le propriétaire coupe l'eau dans le hangar et somme les occupants de déguerpir. Ceux-ci saisissent le Tribunal d'instance en référé.

Le tribunal qualifie la coupure d'eau de trouble manifestement illicite et ordonne sous astreinte le rétablissement de l'eau courante. Il condamne également le bailleur, sous astreinte, à fournir un logement de remplacement. **Il constate par ailleurs que le logement ne respectant pas les normes de décence minimales visant à garantir la sécurité physique et la santé des locataires, ceux-ci ont nécessairement subi un préjudice qui n'est pas sérieusement contestable.** Le propriétaire est condamné à leur verser la somme de 5 000 € au titre de dommages et intérêts.

L'ABSENCE D'INSALUBRITE N'EXCLUT PAS QUE LE LOGEMENT NE REPONDE PAS AUX NORMES DE DECENCE

*TI de Briey, 14 novembre 2017, n°11-16-000888*

Des locataires assignent leur bailleur afin d'obtenir une indemnisation en raison de l'indécence de leur logement. A l'appui de leurs prétentions, ils fournissent des rapports établis par l'ars, la Confédération Générale du Logement, la CAF et le CHU de Nancy. Tous observent notamment la présence d'humidité et de moisissures, l'absence de chauffage et de garde-corps dans le logement.

Pour sa défense, le propriétaire conteste la pertinence de ces rapports. Il indique que le rapport de l'ars ne conclut pas à l'insalubrité du local. Il précise également que le rapport du CHU n'est pas contradictoire au regard de la mention en pied de page indiquant : « aucune utilisation commerciale de ces résultats ou utilisation comme base d'expertise devant les tribunaux n'est autorisée ».

Le tribunal rejette les arguments du bailleur et conclut à sa responsabilité. Il rappelle qu'une **expertise médicale non agréée comme expertise judiciaire est à considérer comme un élément de preuve et que le rapport de l'ars n'observant pas l'insalubrité des locaux n'exclut pas l'indécence du logement. Il mentionne également que le bailleur manque à ses obligations contractuelles en n'annexant pas au contrat de bail un constat d'absence de difficulté particulière liée à la présence de plomb.**

Le tribunal juge le logement indécents et condamne le bailleur à verser aux locataires la somme de 6 887 € au titre de dommages et intérêts.

#### CONDAMNATION D'UN BAILLEUR A DES DOMMAGES ET INTERETS COMPENSANT LA DETTE DE LOYER DES LOCATAIRES

*TI de Montpellier, 10 janvier 2018, n°12-17-001027*

Un bailleur assigne ses locataires en résiliation de bail à la suite d'impayés de loyer. Le logement étant affecté de nombreux signes d'indécence constatés par la CAF et les services d'hygiène de la ville, l'allocation logement est suspendue. Celui-ci formule devant le tribunal une demande reconventionnelle de réalisation de travaux et de dommages et intérêts en raison de l'indécence du logement.

Le tribunal constate d'abord l'absence de clause résolutoire dans le bail et **fixe la dette à un montant inférieur à la demande compte tenu de la suspension des allocations logement**. Il ordonne également au propriétaire la réalisation de travaux sous astreinte et le **condamne à verser au locataire 2 500 € de dommages et intérêts en raison de l'indécence du logement compensant ainsi la dette de loyer**. Il prononce enfin **la réduction du loyer jusqu'à complète exécution des travaux**.

## DROIT A LA DOMICILIATION

#### OBLIGATION LEGALE DES CCAS D'ASSURER LA DOMICILIATION DES PERSONNES QUI EN FONT LA DEMANDE

*TA de Montreuil, 29 mars 2017, n°1704435, 1708403*

Un collectif d'associations a saisi le TA aux fins d'annulation d'une décision d'un CCAS refusant d'organiser un service de domiciliation.

**Le TA rappelle que les CCAS sont légalement tenus d'assurer le service de domiciliation des personnes sans domicile stable qui leur en font la demande** et « *qu'ils peuvent seulement refuser une telle domiciliation, par une décision individuelle motivée, dans les cas où les demandeurs ne présentent aucun lien avec la commune ou le groupement de communes de rattachement de l'établissement.* »

Il indique également que les décisions des CCAS refusant la création de service de domiciliation sont susceptibles de faire l'objet de recours pour excès de pouvoir.

En l'espèce, le CCAS ayant mis en place un service de domiciliation avant la tenue de l'audience, le TA a conclu à un non-lieu. Le CCAS a toutefois été condamné au paiement de 1 000 € au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

## DROIT A L'EAU

### NOUVELLES CONDAMNATIONS DE DISTRIBUTEURS D'EAU POUR COUPURE ET REDUCTION DU DEBIT D'EAU

*TGI de Paris, 21 février 2018, n°18/50951*

*TGI de Nanterre, 15 janvier 2018, n°17/03199*

Dans ces deux cas d'espèce, des locataires se sont vus couper ou réduire le débit d'eau à la suite de factures impayées.

Les tribunaux condamnent ces pratiques. Le TGI de Paris se fonde sur les dispositions de l'article L.115-3 du Code de l'action sociale et des familles **qui interdit aux distributeurs d'eau de procéder à l'interruption de la distribution d'eau** pour non-paiement de factures, quel que soit le moment de l'année. Il rappelle : « **qu'il n'est pas sérieusement contestable que le procédé qui consiste à réduire le débit de l'alimentation en eau pour non-paiement de factures est également interdit.** » et ajoute que la réduction du débit d'eau constitue un **préjudice moral certain** « *résultant de la gêne extrême occasionnée dans les actes de la vie courante.* »

Le TGI de Nanterre base quant à lui sa décision sur l'article L.121-11 du code de la consommation disposant qu'il est interdit, sauf motif légitime, de refuser à un consommateur la vente d'un produit ou d'une prestation. Il considère en l'espèce que la convocation du locataire devant le tribunal correctionnel pour vol d'eau ne constitue pas la preuve suffisante d'un motif légitime. La société distributrice est donc condamnée à rétablir les branchements d'eau.

## DISCRIMINATION

### LE REFUS D'INSCRIPTION SCOLAIRE BASE SUR L'ABSENCE DE JUSTIFICATIF DE DOMICILE EST SUSCEPTIBLE D'ENTRAINER UNE DISCRIMINATION

*Cour de cassation, Chambre criminelle, 23 janvier, n°17-81369*

Une commune refuse l'inscription scolaire de cinq enfants d'une communauté Rom vivant dans un bidonville installé sur son territoire, au motif qu'ils ne fournissent pas de justificatif de domicile. Le Défenseur des droits est saisi et conclut à une discrimination fondée sur l'origine et le lieu d'habitation des enfants. Une plainte est également déposée contre le maire de la commune pour discrimination. Celui-ci est relaxé en première instance et en appel. La Cour de cassation est saisie.

**La Chambre criminelle de la Cour de cassation rappelle les obligations scolaires des communes en précisant que les justificatifs de domicile ou les certificats de domiciliation ne sont pas des conditions obligatoires d'inscription scolaire.** Elle reproche à la Cour d'appel de ne pas avoir recherché si : « *l'invocation erronée du défaut de production d'un justificatif de domicile (...) ne dissimulait pas une distinction fondée sur l'appartenance des enfants à la communauté Rom et leur lieu de résidence* » susceptible de constituer une faute. Les juges cassent la décision de la Cour d'appel et renvoient l'affaire devant la Cour d'appel de Versailles pour une nouvelle audience.