



## VEILLE JURISPRUDENTIELLE

### Le logement, droit de l'homme

Janvier - avril 2011

*Certaines décisions sont insérées dans les différentes catégories correspondantes du site internet de Jurislogement*

#### Urbanisme

3e Civ, 3 mars 2010, n°08-21911

Les propriétaires d'un terrain y ont installé des caravanes constituant leur domicile, la mairie en a demandé l'enlèvement et l'arrêt du 20 octobre 2008, accueille cette demande. Le pourvoi est rejeté au motif que : *«Mais attendu qu'ayant relevé que le terrain appartenant aux consorts X..., Y... et Z... et sur lequel celles-ci avaient installé, sans déclaration préalable, des caravanes, en vue d'y établir leur domicile était situé en zone non constructible du plan d'occupation des sols et en zone rouge du plan de prévention des risques d'inondation, la cour d'appel, qui a exactement retenu que l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent du propriétaire du terrain d'assiette était soumise à déclaration préalable, a pu, sans violer l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, décider que cette installation de caravanes constituait un trouble manifestement illicite et ordonner leur enlèvement ;».*

- **Compétence du juge judiciaire**

TC, 21 juin 2010, n° 10-03734

« le juge judiciaire est compétent pour prononcer l'expulsion d'une personne morale de droit public occupant sans droit ni titre un local qui appartient à une personne de droit privé et que celle-ci lui avait loué en vertu d'un bail expiré, dont les clauses, l'objet et le régime ne lui confèrent pas le caractère d'un contrat administratif ».

- **L'obligation d'hébergement pour un demandeur d'asile bénéficiant de l'ATA est une obligation de moyen**

CE, réf, 2 août 2010, n°342012, Minsitre de l'immigration c/ M. Bejtula

Par ordonnance du 2 juillet 2010, le Tribunal administratif de Grenoble enjoint au préfet d'indiquer à la famille une structure d'hébergement. *«...l'autorité préfectorale avait porté une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale en s'abstenant de pourvoir à l'hébergement du requérant et de sa famille ; qu'il a, en particulier, relevé que l'administration avait tardé à accomplir les diligences nécessaires à la prise en charge de M. Bejtula dans un centre d'accueil pour demandeurs d'asile et que, si l'intéressé avait été admis au bénéfice de l'allocation temporaire d'attente, il se trouvait actuellement sans domicile, hébergé sous une tente avec sa compagne et son fils en bas âge, et n'était ainsi par en mesure de se loger dans des conditions décentes en dehors des structures d'hébergement auxquelles il n'avait pas pu*

accéder ».

CE, réf., 13 août 2010, n° 342330, Ministre de l'immigration c/ M...

*«...que, faute de place disponible dans un centre d'accueil pour demandeurs d'asile, M. Mbala A a été orienté vers une plate-forme d'accueil ; qu'il est ainsi en mesure de bénéficier du dispositif de veille sociale, de colis et de bons alimentaires et, **dans la mesure des disponibilités**, d'un hébergement d'urgence ; que ses droits à l'allocation temporaire d'attente ont en outre été ouverts le 8 juillet 2010 ; que, même si le versement de l'allocation temporaire d'attente ne peut, eu égard au montant de cette prestation, être regardé comme satisfaisant à l'ensemble des exigences qui découlent de l'obligation d'assurer aux demandeurs d'asile, y compris en ce qui concerne le logement, des conditions d'accueil décentes, le dossier ne fait pas apparaître, compte tenu tant de l'ensemble des diligences accomplies en l'espèce par l'administration au regard des moyens dont elle dispose que des particularités de la situation de M. Mbala A, d'atteinte grave et manifestement illégale au droit d'asile »*

La dernière décision est critiquable car tout en reconnaissant que l'ATA n'est pas suffisante pour satisfaire à des conditions de vie décentes, le juge ne fait pas de l'obligation d'hébergement (même d'urgence) une obligation de résultat. N'y a-t-il pas une contradiction entre les deux décisions?

- **Non responsabilité du bailleur en cas d'absence de mise en demeure**

Civ, 3e, 15 septembre 2010 n° 09-67.192

*« Alors qu'en l'absence de toute demande ou mise en demeure de la part du locataire, le bailleur n'a aucune obligation de réaliser des travaux de mise aux normes ni même de vérifier l'état du local loué; qu'il appartient au locataire, qui constate un risque manifeste pour sa sécurité physique ou sa santé, de demander à son bailleur de procéder aux travaux nécessaires; qu'en statuant comme elle a fait, la cour d'appel a mis à la charge du bailleur une obligation de vérification régulière des installations des locaux loués et ainsi méconnu ensemble les articles 6 de la loi du 6 juillet 1989, 1er du décret du 6 mars 1987 et 1147 du code civil »*

- **La conformité la Constitution de la procédure d'expropriation en cas de logements insalubres**

C. Constitutionnel, QPC, 17 septembre 2010 n° 2010-26

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 18 juin 2010 d'une question prioritaire de constitutionnalité posée par la SARL l'Office central d'accession au logement : les articles 13, 14, 17 et 18 de la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (dite « Loi Vivien ») sont-ils conformes au droit de propriété ?

Le Conseil constitutionnel les estime conforme à ce droit à partir du moment où la procédure d'expropriation répond à un motif impérieux d'intérêt général et garanti les droits des propriétaires concernés.

- **Congé pour vente**

Civ, 3e, 1er juin 2010 n°09-65.557

Une SCI propriétaire d'un studio a délivré au locataire un congé avec offre de vente ; arguant de ce que l'offre ne visait pas les combles et de ce que le bien loué avait été cédé à un tiers à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans le congé, le locataire a assigné son bailleur et l'acquéreur en nullité de cette vente pour en demander la régularisation à son profit :

*« Alors que s'il incombait à Monsieur X... de rapporter la preuve d'un manquement du bailleur à ses obligations légales, ce qu'il a fait en démontrant que le congé qui lui avait été délivré ne visait que le studio*

*loué, tandis que la vente portait également sur les combles, il appartenait en revanche au bailleur, la SCI BAES, de démontrer que cette différence était sans incidence sur l'objet de la vente ; qu'en considérant néanmoins qu'il n'était pas prouvé que les combles auraient été aménageables et qu'ainsi la désignation du bien dans le congé aurait été inexacte, la Cour d'appel qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 du Code civil ».*

*« Alors que dès lors que le prix proposé à Monsieur X... était supérieur à celui effectivement versé par la SCI CUPIDON ; la ventilation du coût total de l'acquisition entre le vendeur et l'agence immobilière était sans incidence pour l'acquéreur ; qu'en l'espèce, la vente ayant été conclue avec la SCI CUPIDON à des conditions plus avantageuses que celles proposées au locataire, la Cour d'appel qui a débouté Monsieur X... de l'intégralité de ses demandes, a violé l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 ».*

Civ 3e, 2 juin 2010 n° 09-66698

Sur l'obligation de présenter l'offre de relogement en même temps que la délivrance du congé pour vente :  
*« Mais attendu qu'ayant retenu, à bon droit, que l'article 15-III de la loi du 6 juillet 1989 n'oblige pas le bailleur à présenter au locataire protégé une offre de relogement en même temps qu'il lui délivre le congé et qu'il faut et suffit que l'offre de relogement soit faite pendant la période de préavis... »*

Civ, 3e, 15 septembre 2010, n°09-68.452

Un congé pour vente a été déclaré nul après la vente de l'immeuble à plusieurs sociétés. Les locataires poursuivent en raison de la nullité de la vente et de la nullité de l'acte de partage.

*« Qu'en statuant ainsi, alors que le droit de préemption institué par la loi du 6 juillet 1989 étant distinct de celui institué par la loi du 31 décembre 1975, la délivrance aux époux T... d'un congé avec offre de vente au visa de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 dont ils avaient contesté avec succès la validité ne les privait pas du droit d'arguer d'une fraude à leur détriment à l'occasion de la vente ultérieure de l'immeuble dont dépendait leur logement, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il le lui était demandé, l'existence d'une telle fraude, n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef »*

- **Habitat précaire**

CA de Lyon le 7 septembre 2010, R.G 10/03416

*« le premier juge a assuré un juste équilibre entre les droits fondamentaux revendiqués par chacune des parties ».* La Cour relève que les occupants du terrain n'ont pas refusé de propositions de relogement, écartant une quelconque mauvaise volonté de leur part. Par contre, *« les interlocuteurs institutionnels (Etat, Conseil général, Grand Lyon, Ville de Lyon) n'ont pas souhaité intervenir directement pour des questions de compétence et [...] le manque de concertation et d'engagement, ainsi que la situation tendue de l'hébergement dans l'agglomération n'ont pas permis de faire évoluer la situation de manière significative ».* Elle confirme l'ordonnance du 26 avril 2010 (voir sur le site dans squats et bidonvilles) ordonnant l'expulsion des personnes dans un délai de 6 mois.

## LES DECISIONS DE PREMIERE INSTANCE

- **Droit au logement opposable et décision de la commission de médiation**

Tribunal Administratif de Versailles, ordonnance du 29 janvier 2009 n°0808665

Le tribunal confirme la décision de la commission de médiation des Hauts-de-Seine rejetant le recours de M. G, fait au motif d'une suroccupation du logement avec un enfant mineur. Elle rejette ce recours en raison de la dérogation dont le ménage bénéficie de la caisse d'allocations familiales. En effet, selon l'article D. 542-15 du code de la sécurité sociale, si les conditions de surface ne sont pas remplies au moment de la demande de l'allocation logement, une dérogation peut être accordée.

Mais parce qu'il y a dérogation, il y a suroccupation, et celle-ci existe afin de ne pas condamner plus les ménages en suroccupation. Utiliser cette dérogation comme un moyen de ne pas reconnaître l'urgence de la

situation nous semble aller à l'encontre de cette volonté de ne pas préjudicier plus les requérants.

- **Hotels meublés**

[Tribunal d'Instance de Paris 4e, ordonnance du 28 juin 2010 n°12-10-000141](#)

Un gérant d'hôtel meublé est débouté de sa demande d'expulsion et le tribunal lui ordonne de procéder, sous astreinte, à l'hébergement décent du locataire pendant la durée des travaux, de suspendre le paiement des loyers et renvoie l'affaire pour l'indemnisation et le remboursement des loyers.

[Tribunal d'Instance de Paris 11e, jugement du 11 août 2010 n° 466/2010](#)

Sur la qualification de logement meublé : aucune prestation nécessaire à la qualification de chambre en hôtel meublé n'existe et il appartient au bailleur de prouver que le contrat de location est pour un logement meublé. Le contrat est donc un contrat soumis à la loi du 6 juillet 1989. La suspension des loyers intervient dès la mise en demeure de la Préfecture (non suivi d'arrêt) et le juge condamne le propriétaire au remboursement.

- **Habitat précaire**

[Tribunal Administratif de Nantes, ordonnance du 19 août 2010, n°10/00813](#)

Saisit d'une demande d'expulsion par le Conseil général de la Loire Atlantique, le juge constate « *les efforts réels et soutenus de l'accompagnement social géré par les organisations humanitaires et la collectivité locale* » mais pointe « *la carence de l'Etat qui s'abstient de prendre à bras le corps le traitement de cette extrême précarité de la communauté des Roms, chroniquement repoussée au jour le jour d'un emplacement à l'autre sans qu'une solution d'envergure ne soit envisagée au plus haut niveau en concertation avec les instances européennes* ». Lucide, il explique : « *Dans un tel contexte aussi lourd sur le plan du respect de la dignité humaine, l'office du juge se réduit ponctuellement à une touche de rapiéçage social pour tenter d'atténuer les conséquences abruptes d'une désocialisation dont l'Etat français ne prend pas la mesure* ».

- **Le droit inconditionnel à un Hébergement**

[Tribunal Administratif de Montreuil, ordonnance du 7 juillet 2010, n° 1007252](#)

Mr A-W, demandeurs d'asile et bénéficiaire de l'allocation temporaire d'attente, n'a pas d'hébergement. Le juge, sur le fondement de l'article L. 521-2 du CJA, enjoint au préfet d'indiquer un lieu d'hébergement à Mr dans un délai de 24h.

[Tribunal Administratif de Nantes, ordonnance du 8 septembre 2010, n° 105930 et 105932](#)

Les requérants demandent au juge d'enjoindre le préfet à leur désigner un lieu d'hébergement. La demande d'asile de Mr et Mme K a été rejetée et leur demande auprès de la Cour nationale du droit d'asile est en cours d'examen. Depuis leur arrivée à Nantes, ils n'ont eu aucune proposition d'hébergement malgré leurs appels au 115. Prenant en considération l'article 3-1 de la convention internationale des droits de l'enfant, le juge retient la qualification de doute sérieux quant à la légalité de la demande. Le juge enjoint au préfet de proposer une solution d'hébergement dans les meilleurs délais. Nous remarquerons qu'aucune astreinte n'a été donnée...

- **Expulsion locative**

[Tribunal d'Instance de Paris 17e, ordonnance de référé du 30 juillet 2010 n° 12-10-001189](#)

La locataire demande à l'occasion d'un référé d'heure à heure la réintégration dans son logement suite à sa reprise de manière illégale par le propriétaire. Dans sa décision, le juge condamne le bailleur à procéder à la

réintégration de sa locataire sous astreinte de 100 euros par jour de retard et à 3000 euros de dommages et intérêts.

Tribunal d'instance de Paris 18e., jugement du 9 septembre 2010 n°11-09-001268

Le propriétaire délivre un congé pour vente à son locataire puis demande pour impayé de loyer la résiliation du bail : « *Au vu de la reprise des paiements, qui pourrait permettre une saisine du Fond de Solidarité pour le logement, les effets de la dite clause seront suspendus sous condition du respect des décaissements de paiement accordés...* » « *La délivrance d'un congé pour vendre par acte d'huissier du 12 janvier 2009 est sans influence sur la suspension des effets de la clause résolutoire ainsi accolée dès lors que l'absence de mention dans l'acte d'huissier du montant des frais d'agence rend indéterminé le prix de vente du bien loué et entraîne la nullité du congé ( CA Paris, 20 mai 1997) »*. Sur les modalités de paiement : « *avant le 20 de chaque mois, sauf meilleur accord entre les parties sur les modalités de l'échéancier* ».

## INFORMATIONS

Conseil d'Etat du 7 avril 2010 n°309547

La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) peut fonder sa décision de refuser l'autorisation de mettre en oeuvre un fichier sur un objectif à valeur constitutionnelle tel que celui du droit au logement. Mais elle ne peut le faire qu'après avoir apprécié si les garanties proposées par la société qui envisage de créer ce fichier sont ou non suffisantes.

Réponse ministérielle n°80014, JOAN Q 10 aout 2010

Le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation revient, dans une réponse ministérielle, sur les pratiques abusives en matière de contrats de location de meublés à destination des étudiants, notamment sur les résultats de l'enquête réalisée en 2009 par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) aux fins d'apprécier les offres de location en meublé destinées aux étudiants et de recueillir les contrats de location pour en relever les clauses abusives. Parmi les clauses abusives et illicites, ont été relevées les clauses visant à limiter ou à exclure la responsabilité du bailleur, à limiter les voies de recours du locataire pour les préjudices subis du fait du bailleur, à modifier unilatéralement les obligations contractuelles du locataire ou à autoriser le bailleur à résilier le contrat sans préavis.