



VEILLE JURISPRUDENTIELLE

Le Logement, Droit de l'Homme

Avril-Juin 2015

DALO

Réévaluation de la condamnation de l'Etat pour absence de proposition de relogement

CAA Marseille, 18 mai 2015, n°13MA02532

Madame a été reconnue prioritaire pour un relogement en urgence, dans le cadre d'un recours DALO, en novembre 2010. Sans proposition de relogement dans le délai imparti, Madame engage un recours contentieux. Le TA de Marseille, dans un jugement du 6 septembre 2011 enjoint au préfet de reloger Madame dans un délai de deux mois sous astreinte de 25 euros par jour de retard. Madame fait appel de ce jugement.

Madame vit depuis de nombreuses années avec son époux et leurs quatre enfants dans un logement de 47m² n'offrant pas des conditions normales d'habitabilité.

Par ailleurs, Madame engage un recours indemnitaire. La Cour d'appel considère que l'absence de proposition de logement ainsi que le non-respect de la décision de justice dont elle fait l'objet doit être indemnisé à hauteur de 8 000 euros. La Cour d'appel réforme le jugement et porte la somme que l'Etat doit verser à Madame de 600 à 8 000 euros.

CAA Bordeaux, 14 avril 2015, n°14BX02693

Madame a été reconnue prioritaire pour un relogement en urgence, dans le cadre d'un recours DALO, en juin 2012. Sans proposition dans le délai imparti au préfet, elle a engagé un recours contentieux. Le TA de Bordeaux, en juillet 2013, enjoint au préfet de la reloger sous astreinte de 75 euros par jour de retard. L'astreinte a été liquidée à deux reprises, sans qu'aucune solution de relogement ne soit trouvée.



Madame engage un recours indemnitaire. Le tribunal, dans une décision du 10 juillet 2014, condamne l'Etat à lui verser la somme de 2 000 euros au titre du préjudice qu'elle subit du fait de son maintien dans des conditions de logement dégradées. Elle fait appel de cette décision.

La Cour d'appel, au regard de la situation de la personne qui vit dans un hôtel avec un loyer mensuel de 600 euros alors qu'elle ne dispose que de revenus mensuels à hauteur de 700 euros, considère que la somme que le TA de Bordeaux a condamné l'Etat à verser à Madame doit être portée de 2 000 à 12 000 euros.

RAPPORTS LOCATIFS

Résiliation du bail pour défaut d'occupation personnelle suffisante

Civ. 3^{ème}, 14 avril 2015, n°14-10018

L'agence qui loue un logement donné en location à usage d'habitation principale rapporte la preuve que le locataire n'occupe plus que ponctuellement le logement, à l'occasion d'allers et retours en France pour se faire soigner. Le reste du temps, il met le logement à disposition de tiers qui l'occupent, et règlent le loyer. La Cour d'appel a ainsi considéré comme justifiée la résiliation du bail pour non-respect par le locataire d'user des lieux loués conformément à leur usage, à savoir en faire sa résidence principale.

La Cour de cassation confirme la décision de la cour d'appel en considérant qu'« il résultait de l'ensemble des éléments produits par la bailleuse que [le locataire] n'exerçait pas une occupation personnelle suffisante et ne rapportait pas la preuve contraire en démontrant l'affectation réelle des lieux à titre d'habitation principale ».

ALLOCATIONS LOGEMENT

Allocation logement pour logement en zone inconstructible

Cass. Civ. 2^e, 7 mai 2015, n°14-13.807

Un habitant occupe depuis plusieurs années un mobil-home qu'il a installé sans autorisation dans une zone non-constructible de la commune. Il sollicite le versement de l'allocation logement familiale. La CAF refuse au motif que le mobil-home est installé en zone non constructible. Cela est validé par le juge en première instance et par la Cour d'appel qui considère que l'occupant « ne peut, de bonne foi, tirer avantage de droits attachés à un logement qu'il a lui-même implantés depuis plusieurs années en zone verte en infractions aux règles de l'urbanisme. [...] c'est à bon droit que la caisse d'allocations familiales [lui] a refusé le bénéfice de l'allocation logement [...], peu importe que l'intérieur du logement lui-même réponde à des critères de logement décent ».

La Cour de cassation revient sur cette analyse en considérant que les dispositions du code de la sécurité sociale prévoient que « l'allocation de logement familiale n'est due, au titre de leur résidence principale, sous condition de ressources, qu'aux personnes qui payent un minimum de loyer ou aux accédants à la propriété et habitant un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant

conforme à l'usage d'habitation et répondant à des conditions minimales de peuplement ». La Cour de cassation considère que la Cour d'appel a ajouté « une condition de conformité du logement aux règles d'urbanisme » que le code de la sécurité sociale ne prévoit pas. La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel et considère que la CAF ne pouvait pas lui refuser le versement de l'allocation.

EXPULSIONS LOCATIVES

Délai d'exécution d'un commandement de quitter les lieux

Civ. 2^{ème}, 13 mai 2015, n°14-18.859

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, des locataires se sont vus délivrer un commandement de quitter les lieux en août 2007. Cinq années plus tard, le procès-verbal d'expulsion est finalement dressé. La Cour de cassation confirme l'arrêt qui rejette la demande des locataires de nullité du procès-verbal d'expulsion ; et conclut qu'il n'existe pas de délai légal entre la délivrance du commandement d'avoir à quitter les lieux et le procès-verbal d'expulsion. Il n'y avait pas d'obligation de le réitérer après l'arrêt confirmatif.

Délais de paiement et expulsion / Application dispositions loi Alur dans le temps

TI Villeurbanne, 30 avril 2015, n°11-14-002239

Des locataires en situation d'impayés sont assignés en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et expulsion suite à un commandement de payer resté infructueux.

Le juge constate la résiliation du bail. Il condamne les locataires à payer la somme de 2 312 euros correspondant au montant des impayés. Il fixe une indemnité d'occupation à une somme équivalente au loyer en cours et aux charges jusqu'à la libération effective des lieux.

Le juge rejette la demande de l'agence immobilière de dommages et intérêts, considérant qu'elle n'a subi aucun préjudice particulier. Il accorde ainsi au locataire les délais sollicités, à savoir de s'acquitter de la dette par 35 versements mensuels de 64 euros en plus du loyer et charges en cours.

Le juge fait application de la rédaction de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, tel que modifié par la loi Alur du 24 mars 2014, à un contrat de bail en cours à cette date, alors même que cet article ne fait pas partie des dispositions immédiatement applicables aux contrats en cours. Or depuis la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, l'article 24 fait partie des dispositions directement applicables aux contrats en cours. Pour rappel, la loi Alur modifie l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 en portant les délais de paiement pouvant être proposés par le juge de deux à trois années.

HABITAT INDIGNE

Annulation arrêté d'insalubrité qui ordonne la réalisation de travaux suite à la résiliation du bail

CE, 15 avril 2015, n°369548

Un logement en location est frappé d'un arrêté d'insalubrité remédiable portant sur un logement en location à la date de l'arrêté. L'arrêté prescrit la réalisation de travaux par le propriétaire et prononce une interdiction temporaire d'y habiter. La propriétaire demande au juge d'annuler cet arrêté. Entre temps, le bail est résilié. Sa demande est rejetée par le tribunal administratif, puis en appel par la Cour administrative d'appel de Lyon.

Le Conseil d'Etat considère que les dispositions du code de la santé publique sur lesquelles se fonde le préfet pour conclure à l'insalubrité du logement « n'ont ni pour objet, ni pour effet de permettre à l'autorité administrative de prescrire la réalisation de travaux par le propriétaire de locaux à la fois inoccupés et libres de location et dont l'état ne constitue pas un danger pour la santé des voisins ».

Le Conseil d'Etat considère dès lors que le juge, saisi d'une demande en annulation d'un arrêté d'insalubrité, « doit tenir compte de la situation existante à la date à laquelle il se prononce et peut, au besoin, modifier les mesures ordonnées par l'autorité administrative [...]. Lorsqu'il constate que postérieurement à l'arrêté [...] le bail a été résilié et que les locaux, qui ne menacent pas la santé des voisins, se trouvent désormais à la fois inoccupés et libres de location, il lui appartient d'annuler l'arrêté en tant qu'il ordonne la réalisation des travaux par le propriétaire et de ne le laisser subsister qu'en tant qu'il interdit l'habitation et, le cas échéant, l'utilisation des lieux ».

La CAA de Lyon avait considéré que le bail n'était pas résilié à la date de l'arrêté d'insalubrité. Mais le Conseil d'Etat considère que la Cour, pour se prononcer, n'aurait pas dû se placer à la date de l'arrêté mais à la date à laquelle elle statuait. Il annule donc l'arrêt de la Cour d'appel.

Condamnation du propriétaire et de la société immobilière pour location d'une chambre de 1.56 m²

CA Paris, 9 avril 2015, n°14-13155

Un locataire a loué pendant 15 ans une chambre de 1.56 m², contre un loyer d'environ 300 euros. En 2012, un arrêté préfectoral déclare la chambre impropre à l'habitation et ne répondant pas, du fait de la surface habitable, aux exigences de décence.

Le locataire assigne sa propriétaire en responsabilité, laquelle se retrouve condamnée par un jugement de mars 2014, ainsi que la société immobilière, à verser au locataire des sommes au titre des frais de réinstallation, des préjudices de jouissance et moral subis.

La société immobilière fait appel de cette décision. La cour constate que le logement loué depuis 1995 ne répond pas aux caractéristiques d'un logement décent (le décret décence prévoyant qu'un logement décent comporte une pièce d'une surface habitable au moins égale à 9 m² et d'une hauteur sous plafond d'au moins 2m20).

La Cour rappelle « qu'il appartient à tout professionnel de vérifier les conditions dans lesquelles il intervient, d'informer et de conseiller son client de toute difficulté susceptible de se présenter ; qu'il a en conséquence l'obligation de ne pas prêter la main à la continuation d'un contrat illégal, sous peine d'engager sa responsabilité civile ». Dès lors la société immobilière, en apportant son concours à la location illégale depuis l'entrée en vigueur du décret décence en 2002 a commis une faute. De plus sa

responsabilité civile contractuelle envers sa cliente doit être engagée « pour défaut d'information et de conseil ». La Cour condamne dès lors la société immobilière à s'acquitter des trois quarts des condamnations prononcées contre la propriétaire.

La Cour confirme les condamnations prononcées contre la propriétaire et la société immobilière. Elle les condamne également in solidum à payer la somme de 18 290 euros en remboursement des loyers réglés alors que le logement était frappé d'un arrêté préfectoral suspendant le paiement des loyers. Ce paiement au titre du remboursement des loyers payés remplace et double la condamnation en 1^{ère} instance de 10 000 euros au titre du préjudice de jouissance.

EXPULSION - OCCUPATION SANS TITRE

Expulsion d'un terrain occupé sans titre / examen de proportionnalité d'une mesure d'expulsion

TGI Evry, 5 mai 2015, n°15/00206

Des familles occupent sans titre un terrain, propriété de l'Agence des espaces verts de la région IDF, qui demande au juge des référés d'ordonner l'expulsion des occupants sans titre.

Le juge considère que l'urgence n'est pas démontrée. Il considère que « dans la mesure où il n'est ni établi ni même allégué qu'une solution de relogement soit envisageable pour les familles occupant ce site, il ne peut être soutenu qu'une mesure d'expulsion aurait pour effet de remédier à la précarité subie [...] par les occupants », l'occupation dans des conditions de vie précaires (abris de fortune, systèmes de chauffage sommaires, entrepôt de matériaux de récupération, etc.) ne peut suffire à justifier l'urgence de l'expulsion.

La demande d'expulsion se fondait également sur l'article 809 du code de procédure civile qui prévoit que le juge peut prescrire des mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite - ici l'occupation sans titre du terrain - ou pour prévenir un dommage imminent. Pour ce faire, il procède à un examen de proportionnalité entre une mesure d'expulsion et l'atteinte portée ainsi au droit à un domicile, au respect de la vie privée et familiale, à la dignité et au droit au logement subie par les occupants. Il fait ainsi référence à l'examen de proportionnalité opéré par le juge européen dans ce type de litige (cf. arrêt CEDH *Winterstein*, 2013). Il en conclut que cette occupation résulte « de la volonté de ces familles présentes de longue date dans un périmètre proche, de préserver leur environnement familial ainsi qu'un réseau notamment associatif leur venant en aide dans leurs démarches et de poursuivre, autant que faire se peut, leur insertion sociale. Dans ces conditions, cette installation présente la stabilité nécessaire pour que le terrain occupé soit considéré comme un domicile au sens défini par la CEDH ». Pour apprécier le lien avec la commune, on notera que le juge prend en compte non seulement l'ancienneté de l'installation de la famille sur ce terrain mais aussi plus largement « la continuité de leur présence dans un périmètre restreint dans le département ».

Le juge reconnaît que si des solutions d'hébergement dans un accueil d'urgence à l'hôtel le soir ont été proposées à certaines familles, ces solutions ont un caractère « précaire et temporaire » et ne peuvent être considérées « comme une véritable alternative préférable à l'occupation actuelle de la parcelle ». Il note qu'aucune évaluation de la situation des familles n'a été faite par l'Etat, conformément à la circulaire du 26 août 2012.

Enfin, il relève que la collectivité ne fait état d'aucun projet sur cette parcelle.

Le juge considère qu'une expulsion serait disproportionnée au regard du respect au droit au domicile et à la vie privée et familiale des défendeurs. Il rejette donc la demande d'expulsion.

HEBERGEMENT

Hébergement d'une famille en détresse avec enfants mineurs et en situation de handicap

Décision du Défenseur des droits, 8 juin 2015, MDE-MSP-MLD-2015-154

Le Défenseur des droits a soumis des observations devant le Conseil d'Etat suite à une saisine par courriel d'un avocat assurant la défense d'une famille sans-abri, au sujet du refus des autorités publiques d'accorder à la famille composée d'un couple et de trois enfants, un hébergement d'urgence. Deux de leurs enfants sont mineurs dont un enfant en situation de handicap sévère, qui nécessite des soins postopératoires.

Cette famille avait été déboutée d'asile en mars 2015. Elle a donc dû quitter le CADA fin avril et s'est alors retrouvée sans solution d'hébergement malgré ses démarches auprès des services du 115 et des signalements à la préfecture.

Pour contester cette situation, la famille saisit le tribunal administratif de Lyon dans le cadre d'un référé-liberté, lequel, dans une ordonnance du 1^{er} juin 2015, a rejeté la demande de la famille d'enjoindre à l'Etat de répondre à leur demande d'hébergement d'urgence, au motif que la jeune fille handicapée « peut se déplacer sur une très courte distance » en dépit de sa situation de handicap et que même si le département a augmenté ses capacités d'accueil, cela ne lui a pas permis de faire face à l'ensemble des situation de sans-abrisme. Dans ces conditions, le juge considère que la famille n'est pas fondée à invoquer une carence manifeste de l'Etat. La famille fait appel de cette décision.

Devant le Conseil d'Etat, le Défenseur soumet des observations rappelant les dispositions légales garantissant le droit à un hébergement d'urgence pour toute personne se trouvant en situation de détresse médicale, psychique ou sociale et les composantes de ce droit (gîte, couvert, évaluation médicale et psychique, accompagnement social). Il fonde également ses observations sur l'obligation des autorités de prendre en considération l'intérêt supérieur de l'enfant (en se référant à l'article 3 de la CIDE, article 24 al.2 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne), mais aussi le droit au logement et l'obligation de réduction de l'état de sans-abrisme qui incombe à l'Etat au regard de l'article 31-2 de la Charte sociale européenne et de la jurisprudence du Comité européen des droits sociaux. Enfin, le DDD rappelle les obligations positives qui incombe à l'Etat au regard de la CEDH et plus particulièrement la responsabilité de l'Etat dans l'octroi de conditions matérielles d'accueil décentes (article 3 CEDH), respect de la vie privée et familiale (article 8) et la non-discrimination (article 14).

>> Le Conseil d'Etat n'a pas eu l'occasion de se prononcer, puisque le préfet a proposé une solution d'hébergement avant l'audience.

Expulsion d'un débouté d'asile d'un centre d'hébergement / Compétence des juridictions

CE, 11 mai 2015, n°384957

Une famille déboutée d'asile est contrainte de quitter les lieux dès lors que ce type d'hébergement est destiné aux personnes en cours de demande d'asile. L'association gestionnaire de cette résidence demande au juge des référés du TA de Lyon d'ordonner à la famille, à laquelle la qualité de réfugié a été définitivement refusée, de libérer sans délais les locaux. Le TA de Lyon se déclare compétent au motif que l'association agit dans le cadre d'une convention passée avec l'Etat pour l'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile primo-arrivants et des personnes déboutées du droit d'asile, indépendamment du caractère privé de l'immeuble.

Le Conseil d'Etat considère « qu'il n'appartient qu'à la juridiction judiciaire de statuer sur une demande d'expulsion d'un occupant d'un immeuble appartenant à une personne morale de droit privé ». Dès lors, le TA de Lyon a méconnu les règles de répartition de compétence, son ordonnance doit être rejetée.

La loi du 29 juillet 2015 relative à la réforme du droit d'asile crée un **nouvel article L. 744-5 ceseda** lequel précise que **la structure gestionnaire d'un CADA peut engager une procédure d'expulsion à l'encontre des personnes déboutées du droit d'asile ou reconnues réfugiées au-delà du délai de maintien ou en cas de troubles de jouissance**. Il est précisé qu'une requête en **référé mesures utiles** doit être portée **devant le TA**.

DOMICILIATION

Refus de domiciliation

TA Nantes, 30 mars 2015, n°1502248, 1502250, 1502251, 1502266

Les requérants sont installés sur la commune depuis juin 2014. Ils vivent sur un terrain, dans des conditions de grande précarité. Ils souhaitent être domiciliés mais se heurtent aux refus du CCAS. Sans domiciliation, ils ne peuvent accéder à l'aide médicale d'Etat (AME).

Le juge rappelle que, contrairement à ce que fait valoir le CCAS, ni le fait de séjourner depuis plusieurs mois irrégulièrement sur le territoire, ni le fait que la demande d'aide juridictionnelle mentionne ce lieu, ni la procédure d'expulsion du terrain dont ils font l'objet, ne peut permettre de considérer qu'ils ne sont pas sans domicile fixe.

Le juge enjoint à la commune de domicilier les requérants dans un délai de 5 jours, sous astreinte de 50 euros par jour de retard.