



## VEILLE JURISPRUDENTIELLE

*Le Logement, Droit de l'Homme*

*Avril – Juin 2014*

### DALO

#### ***Recours indemnitaire pour l'absence de proposition de logement***

CAA Paris, 30 avril 2014, n°13PA02997

Madame, dépourvue de logement, a été reconnue prioritaire par la commission de médiation en vue de l'obtention d'un logement, le 10 octobre 2008.

Sans proposition de relogement dans les six mois qui ont suivi cette décision, elle saisit le juge administratif qui, dans une décision en date du 18 septembre 2009, ordonne le relogement de Madame et de son fils.

En janvier 2012, toujours sans proposition de logement, elle adresse un courrier au préfet, en vue d'être indemnisée du préjudice subi du fait de son absence de relogement. Sans réponse de sa part, Madame conteste devant le juge administratif le refus implicite du préfet de faire droit à sa demande. Le TA de Paris confirme ce rejet au motif qu'elle ne produit aucun élément de nature à permettre au tribunal d'apprécier la réalité et l'étendue de son préjudice.

Depuis 2011, elle est hébergée à titre provisoire avec ses trois enfants mineurs dans un appartement mis à disposition par son ex-conjoint.

La Cour reconnaît que Madame n'a fait l'objet d'aucune proposition de relogement, contrairement à l'injonction du juge administratif d'appliquer la décision de la commission de médiation. La Cour conclut que cette double carence engage la responsabilité de l'Etat, et le condamne à verser la somme de 3 000 euros tous intérêts confondus – eu égard notamment à la prolongation de sa situation qui persiste depuis décembre 2009 - et 1 500 euros au titre des frais exposés par Madame.

>> Sur le même thème, voir CAA Paris, 20 septembre 2012, n°11PA04843 : <http://www.jurislogement.org/droit-au-logement-mainmenu-28/plaquettes-mainmenu-40/252-labsence-de-proposition-de-relogement-un-prejudice-indemnise>

## RAPPORTS LOCATIFS

### ***Pas d'obligation pour le locataire en fin de bail de faire visiter le logement***

Cour de Cassation, Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 mars 2014, n°13-10814

La Cour de cassation rappelle que la loi n'impose pas au locataire en fin de bail de faire visiter l'appartement à des candidats à sa succession. Certains contrats peuvent le prévoir. La loi du 6 juillet 1989, dans son article 4, interdit les clauses dans le contrat qui obligent « le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures par jour les jours ouvrables ».

En l'espèce, la Cour conclut que ne commet pas de faute le locataire qui refuse la visite de son logement pendant le préavis, à des heures non fixées à l'avance dans la limite de deux heures par jour ou le dimanche et jours fériés.

### ***Réduction des délais de prescription d'une action en contestation et application de la loi dans le temps***

Cour de Cassation, Civ. 1<sup>ère</sup>, 13 mai 2014, n°13-13.406

En l'espèce, le point de départ du délai de prescription d'une action en contestation était fixé au 20 février 1999, date de la vente, et le délai de prescription applicable à l'époque était de dix ans. L'action devait donc s'éteindre le 20 février 2009. Cependant, la loi du 17 juin 2008, intervenue entre temps, lui a substitué un délai de cinq ans.

La Cour de Cassation rappelle que « les dispositions d'une loi qui réduisent la durée de prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de ce texte, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure ».

En l'espèce, le nouveau délai de cinq ans débutait à compter de l'entrée en vigueur de la loi, soit le 17 juin 2008, mais il ne pouvait dépasser l'ancien, qui expirait le 20 février 2009. La Cour d'Appel était donc en droit de déclarer l'action prescrite.

>> Cette jurisprudence applique le mécanisme de l'article 2222 du Code civil (issu de la loi du 17 juin 2008). Elle peut être mise en perspective avec le nouveau délai de prescription de trois ans issu de la loi Alur (Article 1, I, 11°), s'agissant des actions dérivant d'un contrat de bail.

### ***Obligation de délivrance d'un logement décent***

Cour de Cassation, Civ. 3<sup>ème</sup>, 11 juin 2014, n°13-12314

Les locataires d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité en date du 30 novembre 2009 (du fait de la présence de peintures dégradées au plomb accessibles et prolifération importante de rongeurs) assignent la SCI bailleur en paiement de dommages et intérêts pour les préjudices de jouissance, matériels et moraux subis depuis avril 2002 (date à laquelle la SCI a acquis le logement, les locataires ayant conclu leur bail depuis juin 2000).

La SCI se défend en arguant des travaux qu'elle a fait réaliser depuis 2002 et du fait que les difficultés relevant de l'arrêté ne lui ont été communiquées qu'en 2009. La Cour d'appel avait estimé, que la SCI ne pouvait être responsable de ces désordres qu'entre la date à laquelle l'arrêté a porté à sa connaissance les troubles et la date de résiliation du bail. La Cour de Cassation annule cet arrêt en considérant que « l'indemnisation du preneur pour les troubles de jouissance subis du fait du manquement par le bailleur à son obligation de délivrance d'un logement décent n'est pas subordonnée à une mise en demeure du bailleur ».

La Cour rappelle ainsi que l'obligation de délivrance d'un logement décent s'impose au bailleur alors même que le locataire ne l'a pas mis en demeure.

## EXPULSIONS LOCATIVES

### ***Détermination de la période de responsabilité de l'Etat en cas de refus d'accorder le concours de la force publique***

CE, 11 avril 2014, n°359575

Conformément à l'article 16 de la loi du 9 juillet 1991, l'Etat a l'obligation d'accorder son concours pour l'exécution des jugements d'expulsion. En cas de refus, le propriétaire a un droit à réparation, en demandant à l'Etat de l'indemniser pour la non-exécution du jugement d'expulsion et ainsi l'atteinte portée à son droit de propriété.

Ainsi, la propriétaire d'un logement dont les occupants ont fait l'objet d'une décision en date du 26 septembre 2006 ordonnant leur expulsion, engage un recours contre l'Etat afin d'être indemnisée à compter du refus d'accorder le concours de la force publique.

Entre temps, la Cour d'appel octroie des délais supplémentaires à l'occupant pour quitter les lieux. Le TA a déclaré l'Etat responsable des préjudices qui résultent pour la propriétaire de l'occupation de son bien, et le condamne à indemniser la propriétaire de la date à laquelle expirent les délais pour quitter les lieux, à la date à laquelle l'occupant a effectivement quitté les lieux.

Le Conseil d'Etat considère que lorsqu'il est demandé au préfet d'accorder le concours de la force publique pour l'exécution d'une décision d'expulsion, et qu'il refuse, il est responsable et doit indemniser le propriétaire à compter de son refus. La décision postérieure d'un juge, accordant des délais pour quitter les lieux, ne peut suspendre la période de responsabilité de l'Etat.

## EXPULSION DE TERRAINS OCCUPES SANS TITRE

TGI Bobigny, 2 juillet 2014, n°14/01011

La commune de Bobigny assigne les occupants d'un terrain sans titre, dont elle est propriétaire, en vue de leur expulsion.

Dans le cadre de son contrôle de proportionnalité de l'ingérence dans le droit à la protection du domicile, le juge tient compte de la situation des occupants (ancienneté de l'occupation, intégration,

...), des conséquences d'une expulsion quant au risque de remise à la rue, de l'intérêt de l'enfant, de l'appartenance des occupants à un groupe socialement défavorisé, de l'existence d'éventuels projets sur ce terrain, du respect du droit à la protection du domicile, de la non-mise en œuvre de la circulaire et des solutions de relogement envisagées. A cet égard, le juge rappelle qu' « il importe peu que la commune ne soit pas débitrice de solutions de relogement [...] une expulsion jetterait les occupants du campement dans une précarité plus grande encore et caractérise ainsi l'atteinte qui serait portée à plusieurs de leurs droits fondamentaux ».

Le juge conclut que le trouble constitué par l'occupation sans titre, même s'il porte atteinte au droit de propriété, ne peut être tenu pour manifestement illicite. L'expulsion ordonnée ne peut être sollicitée, sur les fondements de l'article 809 CPC.

>> voir décision similaire dans veille jurisprudentielle janvier/mars 2014 : [TGI Bobigny, réf., 24 janvier 2014, n°13/02254](#)

## HEBERGEMENT

### ***Aide sociale à l'enfance***

CAA Versailles, 6 mai 2014, n°13VE00861

Le département de la Seine-Saint-Denis a versé à une mère isolée de 3 enfants des aides financières – prestations d'aide sociale à l'enfance - depuis le mois de septembre 2010, pour la prise en charge de ses frais d'hébergement à l'hôtel. Le président du Conseil Général, par deux décisions en date des 13 et 18 septembre 2012 a indiqué à Madame que le versement des aides cesserait à compter du 31 août 2012.

Le TA de Montreuil en première instance a annulé ces deux décisions. La Cour lui donne raison en considérant que si « par nature, les [prestations d'aide sociale à l'enfance] présentent un caractère provisoire, elles ne peuvent cependant être légalement accordées ou refusées qu'en considération de la situation particulière des personnes qui les sollicitent ». En l'espèce, le Conseil général, en indiquant seulement que « l'hébergement d'urgence n'est pas du ressort du département mais de l'Etat. Nous vous invitons à solliciter le 115 », ne démontre pas que la décision de mettre fin au bénéfice des aides financières a été prise en considération de la situation financière de Madame et cette décision est donc illégale.

### ***Hébergement d'urgence – Juge des référés***

TA Lyon, 25 avril 2014, n°1402956

Le juge reconnaît qu'une famille à la rue avec trois enfants - dont l'un de cinq mois et Madame qui souffre de troubles psychiques - se trouvent ainsi dans une situation de détresse sociale qui révèle une carence de l'Etat, portant ainsi atteinte à son droit à l'hébergement d'urgence. Le juge enjoint au préfet d'héberger la famille dans un délai de quatre jours.

### **Réquisition d'immeuble et hébergement d'urgence**

TA Montreuil, 5 juin 2014, n°1305002

La fermeture d'une résidence qui accueillait des ménages en détresse et à la rue conduit le préfet à réquisitionner les locaux par arrêté pendant la période hivernale, puis de proroger cette réquisition pour une durée d'un an. La commune sur laquelle se trouvait cette résidence a souhaité suspendre puis annuler l'arrêté qui prévoyait la réquisition. Le juge administratif, dans ce jugement, confirme la décision préfectorale de réquisitionner cet immeuble affecté à l'hébergement d'urgence et qui risquait de ne plus pouvoir être utilisé pour cette fonction.

>> Pour plus de détails et commentaires juridique, voir commentaire de Assem Sayede Hussein, publié au Jurisclasseur, août/septembre 2014 ([lien vers article](#))

### **L'accès en hébergement d'urgence conditionné par l'attache locale**

Comité européen des droits sociaux, 25 octobre 2013, *FEANTSA c. Pays-Bas*

Certaines municipalités aux Pays-Bas interdisent l'accès aux dispositifs d'hébergement d'urgence aux personnes qui ne pourraient justifier d'attaches locales. La Feantsa dépose une réclamation collective contre les Pays-Bas, devant le Comité européen des droits sociaux du Conseil de l'Europe.

Le 25 octobre 2013, le Comité adopte pour la première fois une décision sur des « mesures immédiates », qui enjoignent les autorités à prendre toute mesure utile pour faire cesser cette restriction qui les expose à un risque grave pour leur intégrité physique, puisque l'accès à des solutions de mises à l'abri leur est refusé.

Le Comité européen des droits sociaux, en application de l'article 36 de son règlement, peut imposer aux parties de mettre en œuvre des mesures immédiates "*afin d'éviter un risque de dommage grave irréparable et d'assurer le respect effectif des droits reconnus dans la Charte sociale européenne*". Elles peuvent intervenir à tout moment de la procédure, à partir de l'adoption de la décision sur la recevabilité de la réclamation. L'équivalent de cette procédure dans la Cour européenne des droits de l'Homme (CEDH) sont les « mesures provisoires ».

>> Commentaire N. Bernard, *Des « mesures immédiates » pour désamorcer le critère du rattachement local dans l'hébergement des sans-abri - Une comparaison avec les mesures provisoires*, 2014