



**VEILLE JURISPRUDENTIELLE**  
**Le logement, droit de l'homme**  
Janvier - avril 2011

**L'EXPULSION LOCATIVE ET L'IMPAYÉ DE LOYER**

**La bonne foi du locataire empêche la résiliation judiciaire du bail**  
TI, Paris, VIe, 4 mai 2010

Le locataire, débiteur de ses loyers indus, apparaît de bonne foi au regard des démarches effectuées pour s'acquitter du loyer résiduel. Le juge considère que les manquements n'apparaissent pas en l'état d'une gravité suffisante pour résilier le bail. Il instaure un échéancier sur 24 mois.

*Dans cette espèce, il s'agit d'une demande de résiliation de bail et non de constat d'acquisition de la clause résolutoire. Le juge retrouve alors un pouvoir total d'appréciation des manquements invoqués.*

**L'imprécision du décompte et de l'état de la dette à la date du commandement de payer empêche le jeu de la clause résolutoire**  
Cour d'Appel de Paris, 14 décembre 2010

La cour confirme le jugement de première instance qui déboute le bailleur de sa demande en résiliation de bail, de sa demande en paiement de l'arriéré locatif (16 329 euros) et qui octroie des dommages et intérêts au locataire. Que ce soit pour le jeu de la clause résolutoire ou pour la résiliation judiciaire du bail, la cour estime que le « *montant de la dette étant impossible à déterminer à la date du commandement de payer, celui-ci ne pouvait valablement produire ses effets* ».

**Report de l'exigibilité de la dette**  
TI, Paris Xe, 5 janvier 2011

Le juge constate l'acquisition de la clause résolutoire mais en suspend les effets, il autorise Mme à s'acquitter de sa dette à raison de 110€ pendant 17 mensualités et le solde à la 18e mensualité et reporte l'exigibilité de cette dette au 5 du sixième mois suivant la signification de l'ordonnance (ce qui laisse le temps d'instruire le FSL) et dit qu'à défaut d'un seul paiement à son échéance, les sommes seront dues et la clause résolutoire acquise 8 jours après la présentation d'une mise en demeure.

**Aucun délai n'est imposé au preneur à bail pour demander la suspension des effets de la clause résolutoire**  
Cass, 16 février 2011, n° 10-14.945

La Cour d'appel d'Orléans dans un arrêt du 16 février 2010 rejetait la demande reconventionnelle du locataire sollicitant des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire. La cour de cassation rappelle à juste titre qu'aucun délai n'est imposé au preneur pour saisir le juge. En effet, la rédaction de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 29 juillet 1998 n'impose plus au locataire de saisir le juge dans les deux mois du commandement de payer.

## QUALITÉ DE L'HABITAT

### **Illégalité des conditions de détention et non respect du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)**

TA, Nantes, 18 décembre 2010, n° 06604759

Deux associations demandent au directeur d'un centre pénitentiaire d'exécuter des travaux afin de mettre en conformité l'établissement au RSD. Le tribunal annule la décision implicite de rejet du directeur en combinant les dispositions du code de procédure pénale et du RSD.

*Nous pouvons, certes, regretter le rejet des arguments liés à l'objectif à valeur constitutionnelle du droit au logement décent ( Le juge ne rejette pas purement et simplement l'objectif du droit au logement, il estime que ce moyen n'est pas assorti des précisions nécessaires) mais féliciter le chemin ouvert aux recours relatif aux conditions de détention (V. Dalloz actualité, 25 février 2011). Par ailleurs, nous pouvons noter la référence explicite du tribunal au pacte international relatif aux droits civils et politiques ainsi qu'à la CEDH.*

### **Remboursement des loyers versés avant l'arrêté préfectoral**

TI, Anthony, 20 janvier 2011

Mme loue en mars 2007 un studio en entresol qui est déclaré impropre à l'habitation en octobre 2007. En janvier 2011, le juge du TI condamne le bailleur à rembourser les sommes versées depuis l'entrée dans les lieux jusqu'à l'arrêté (date de la suspension des loyers) ainsi que le dépôt de garantie.

*Cette décision n'est pas isolée : Voir : TI, Paris, Xie, 12 janvier 2010 et TI, Anthony, 14 janvier 2010 (site Jurislogement : Qualité de l'habitat).*

### **Trouble de jouissance et détermination des dommages et intérêts (a anonymisé en haut)**

TI, Paris 4ème, 28 janvier 2011

Le juge constate que le locataire, qui a quitté les lieux, est débiteur de la somme de 6921 euros au titre des loyers indus. En revanche, le trouble de jouissance qu'il invoque au titre de divers dégâts ( dégâts de eaux qui ont entraîné des infiltrations, une fissure ouverte sur l'extérieur qui est apparue, des fenêtres qui n'assuraient plus l'isolation du logement et une installation électrique qui était défectueuse) ont causés un préjudice de jouissance certain de l'ordre de 12 000 euros.

### **Nullité d'un congé donné avant la prise de l'arrêté préfectoral interdisant l'occupation en application de l'article 1719 du Code civil**

TI, Paris VIIIe, 3 février 2011

Le propriétaire délivre un congé au locataire d'une studette meublée située en demi sous-sol en avril 2009 pour le 4 janvier 2010. Un arrêté du 18 janvier 2010 met en demeure le propriétaire de faire cesser l'occupation. Le propriétaire assigne son locataire aux fins de validation du congé. Dans son jugement du 3 février 2011, le juge estime que le contrat est vicié dès sa conclusion en raison du caractère impropre à l'habitation du logement loué et qu'il ne peut dès lors pas se prévaloir de la résiliation du bail pour demander l'expulsion. En outre, la procédure d'insalubrité étant déjà engagée, le propriétaire ne pouvait pas se soustraire à son obligation de relogement. Le congé est alors annulé et le propriétaire est condamné à rembourser le loyer de janvier 2010 et à payer la somme de 4000 € de dommages et intérêts en réparation de ses préjudices de jouissance et de son préjudice moral.

### **Condamnation sous astreinte à réaliser les travaux, à délivrer des quittances et à rembourser 30% des loyers versés**

TI, Paris XVIIIe, 31 mars 2011

Monsieur B. locataire depuis octobre 1998 d'un logement pour lequel la direction du logement et de l'habitat a mis en demeure le bailleur d'effectuer des travaux en mars 2008. Les divers désordres ont

été confirmés ensuite par un expert judiciaire. Dans son jugement du 31 mars 2011, le tribunal condamne le bailleur à réaliser les travaux décrits par l'expert et considérant son peu d'empressement à satisfaire à ses obligations malgré les mises en demeure des services de la Ville de Paris, le juge y ajoute une astreinte de 500 euros par mois de retard dans un délai de 2 mois à compter de la signification du jugement. Le juge condamne également le bailleur à verser 10 600 euros à Monsieur B. au titre du trop versé (abattement de 30% du loyer préconisé par l'expert), 1 510 euros au titre du préjudice de jouissance et 1 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, et enfin, ordonne la délivrance de quittance de loyers sous astreinte de 250 euros par mois de retard.

### **Le caractère indécent du logement ne peut justifier la résiliation du bail et l'expulsion**

TI, Paris XIe, 5 avril 2011

Dans l'acte de vente par lequel la SCI est devenue propriétaire du logement en cause, la locataire est considérée comme occupant le bien sans titre en raison de son refus de quitter ce logement hors norme. Le juge indique que la SCI ne peut soutenir que le caractère indécent du logement constitue une cause extérieure et un cas de force majeure justifiant l'expulsion. La locataire, relogée dans le parc HLM au moment de l'audience, demande des dommages et intérêts pour trouble de jouissance et soutient que les propositions de relogement ne correspondaient pas à ses capacités financières ni à ses besoins. La SCI n'ayant accepté aucun loyer, le juge n'accorde pas de dommages et intérêts sur les conditions d'habitation. En revanche, l'attitude du propriétaire lui a causé des inquiétudes justifiant un somme de 2800 euros de dommages et intérêts.

### **Définition de la hauteur des combles**

CE, 4 mars 2011, n° 336243

L'arrêté préfectoral mettant en demeure, au regard de l'article L. 1336-3 du code de la santé publique, le bailleur de faire cesser l'occupation des combles est contesté par celui-ci. La cour d'appel pour annuler cet arrêté estime que la hauteur des combles n'était pas manifestement insuffisante. Le Conseil d'Etat casse la décision d'appel considérant « *qu'il ne résulte pas de l'article L. 1336-3 du code de la santé publique que la hauteur sous plafond doit être « manifestement » insuffisante* ».

### **Lutte contre l'insalubrité et droit de propriété : Question prioritaire de constitutionnalité**

CE, 9 mai 2011, n°346785

Suite à un arrêté préfectoral ordonnant au propriétaire de mettre fin à l'habitation des personnes locataires et de les reloger, ce dernier a saisi le tribunal administratif afin d'obtenir l'annulation de l'arrêté en question. Lors de ce contentieux, le Conseil d'Etat statue sur l'éventuel renvoi d'une question au Conseil constitutionnel concernant la compatibilité avec les droits et libertés fondamentaux de l'article 1331-22 du code de la santé publique. Le Conseil d'Etat estime que ces mesures sont des restrictions au droit de propriété justifiées par l'intérêt général qui s'attache à la protection de la santé et à la sécurité des occupants. Il considère que ces mesures n'empêchent qu'un type de mode d'occupation et pas d'autres formes d'usage ni l'accès au local. Cette question n'étant par ailleurs pas nouvelle, elle n'a pas lieu d'être déférée au Conseil constitutionnel.

*Rappel : l'article 1331-2 du CSP prévoit l'inhabitabilité des caves, sous-sol, etc, et la procédure de mise en demeure éventuelle de faire cesser ce type de location par le préfet.*

### **ABSENCE DE TITRE D'OCCUPATION / ABSENCE DE LOGEMENT**

### **L'allocation temporaire d'attente ne satisfait pas à l'ensemble des exigences d'accueil décent des demandeurs d'asile**

TA de Toulouse, ordonnance de référé, 5 avril 2011

Dans cette espèce, il s'agit d'un couple demandeur d'asile avec d'important problème de santé et bénéficiant de l'allocation d'accueil temporaire.

Sur le refus du couple dans une structure d'hébergement d'urgence : *« cette solution n'était pas adaptée compte tenu notamment des problèmes de santé du couple et du fait que le lieu d'accueil reste fermé la journée, sans que la possibilité d'un hébergement complémentaire de jour (...) fut établie »*

Sur la recherche de solution par le préfet : *« n'établit pas, en revanche, en l'état des dossiers, avoir exploré toutes les solutions, en particulier celle de la saisine de la commission nationale des demandeurs d'asile... »*

Sur l'allocation temporaire d'attente : *« ...ne peut, eu égard au montant (10,83 euros par jour) de cette prestation, être regardée 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... »*.

### **Maintien dans une structure d'hébergement d'urgence**

TA de Lyon, ordonnance du 7 avril 2011

Après avoir constaté l'exécution de la décision de fin de prise en charge des personnes dans le cadre du dispositif d'hébergement d'urgence, le juge enjoint le préfet du Rhône de réexaminer la situation des requérants dans un délai de 48 heures sous astreinte de 200 euros par jour de retard.

### **Prise en considération de la demande « DALO » des occupants sans droit ni titre**

Ordonnance de référé, TI de Lyon, 15 avril 2011

Le juge réduit les délais de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 au regard du temps attendu par la SCI propriétaire pour assigner les occupants et demander leur expulsion, mais il tient compte du délai qu'il reste à la commission de médiation pour rendre sa décision concernant la demande « DALO » des occupants.

*Dans l'hypothèse où la commission de médiation reconnaîtrait les occupants comme devant être logé ou hébergé en urgence au regard de procédure « DALO », une demande de délai supplémentaire en attente du relogement serait certainement à déposer devant le JEX (selon les cas d'espèce).*

### **La réduction des délais de l'article 62 et la situation des personnes**

Ordonnance de référé, TI de Lyon, 15 avril 2011

En l'espèce le juge constate que les occupants sont entrés par voie de fait mais que ce critère n'est nullement le seul à prendre en compte et que l'effet de l'expulsion doit être regardée. Le juge décide que la situation des demandeurs permet la réduction de l'article 62.

*Dans cette décision, il faut certainement entendre que la voie de fait n'est pas de nature à supprimer de manière automatique les délais de l'article 62 et que la situation des occupants doit être prise en compte. L'article 62 de loi du 9 juillet 1991 est explicite sur ce point, le législateur prévoyant une simple possibilité pour le juge de réduire ou de supprimer les délais. Le juge dans cette ordonnance ne laisse que deux semaines de délais aux occupants, estimant que la situation « conduit à réduire le délai (...) afin de faciliter leur relogement ». L'intention du juge est claire (prise en compte de la situation occupants) mais c'est certainement l'urgence quant aux risques sanitaires qui le pousse à adopter cette formulation.*

### **Occupation sans titre et prise en compte de l'impossibilité de se loger dans le parc privé**

JEX, TGI, Paris, 28 avril 2011

Le défendeur était hébergé par un locataire d'un logement HLM à Paris. Après le décès du locataire en titre, M B s'est maintenu dans le logement. En juin 2010, un jugement prononce son expulsion, le commandement de quitter les lieux est délivré le 23 novembre 2010. En février 2011, par déclaration au greffe, M B. sollicite des délais pour quitter les lieux devant le JEX. Dans sa décision rendue le 28 avril 2011, le juge accorde à Monsieur un délai jusqu'au 30 septembre 2011 compte tenu qu'il s'acquitte régulièrement de l'indemnité d'occupation, qu'actuellement, il est en CDD pour un salaire de 1500 euros et que cette situation ne lui permet pas de se reloger dans le parc locatif privé et qu'enfin, il est demandeur de logement auprès de la Mairie de Paris depuis plus de onze ans.

## **Détermination de l'exceptionnelle dureté de l'expulsion**

CA Versailles, 30 mars 2011, n°10/04117

*« Considérant néanmoins qu'au regard des conséquences d'une exceptionnelle dureté d'une expulsion immédiate en cours d'année universitaire pour Mademoiselle N. qui, bien que privée de toutes ressources et délaissée par sa mère dans cet appartement, poursuit ses études, il y a lieu en application de l'article 62 de la loi du 7 juillet 1991 dans sa rédaction issue de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998, de proroger le délai à l'expulsion jusqu'au 30 juin 2011 »*

## **L'expulsion manu militari des occupants de terrains non conforme à la Constitution**

C. Cel, 10 mars 2011, n°2011-625 DC

Le Conseil constitutionnel déclare que la faculté donnée aux personnes expulsées de saisir le tribunal administratif d'un recours suspensif, *« ne saurait constituer une garantie suffisante pour assurer une conciliation qui ne serait pas manifestement déséquilibrée entre la nécessité de sauvegarder l'ordre public et les droits et libertés constitutionnellement garantis »*.

*Les dispositions de la loi dite « LOPSSI » ont suscité de nombreuses peur quant au respect des droits des personnes. L'article 90 prévoyait la possibilité pour le préfet de procéder à l'expulsion d'une occupation illicite sans recourir au juge. Cette disposition allait à l'encontre du principe du droit au recours. Notons que, si l'intention était réellement de faire cesser des occupations comportant de graves risques de trouble à l'ordre public, les dispositions de cette loi n'étaient pas nécessaires, d'autres dispositions permettent cette protection (compétence générale du maire et article L. 2212-1, CGCT ; 2215-1, CGCT ; Art. 38 de la loi du 5 mars 2007 ; Art. 322-4-1, CP). Certaines de ces dispositions sont certainement tout autant constestables. On regrettera malgré tout, la position du Conseil selon laquelle les mesures de police imaginées sont considérées comme proportionnelles au regard du principe de sauvegarde de l'ordre public ainsi que l'absence de développement des principes de dignité humaine ou d'inviolabilité du domicile.*

## **DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE**

### **Requalification de la demande de logement en hébergement : la cour d'appel demande à la commission de médiation de réexaminer le dossier**

Cour administrative d'appel de Lyon, 17 février 2011

Le tribunal de première instance a rejeté la demande dirigée contre la décision de la commission de médiation requalifiant la demande de logement en hébergement. La cour infirme le jugement, pourtant suffisamment motivé, le requérant n'ayant eu de cesse de rechercher un logement stable (celui-ci hébergé dans des centres d'hébergement) et justifiant d'une activité professionnelle *« assez stable »* en tant qu'entrepreneur individuel. La cour invite la commission à réexaminer sa décision dans un délai de deux mois.

### **Le recours Dalo doit être examinée au regard de la situation globale.**

Cour d'Appel de Paris, 7 février 2011 (décision de rejet)

En l'espèce la demande auprès de la commission de médiation « Dalo » est souscrite en raison du critère de menace d'expulsion. Le requérant ne dispose pas d'une décision judiciaire de résiliation de bail, mais la Cour estime que la commission de médiation « DALO », puis le juge du tribunal administratif, doit se fonder sur l'examen de l'ensemble de la situation de la personne et ne doit pas se limiter au seul constat de l'absence d'un jugement d'expulsion pour ne pas retenir le requérant comme prioritaire et devant être relogé en urgence. En l'espèce, il observe les lettres du propriétaire donnant congé de ce logement et le problème de santé de l'un des enfants mais rejette la demande pour insuffisance de motifs.

## **RÉÉVALUATION DU LOYER**

**Application de l'article 17 c de la loi de 1989 : Loyer sous-évalué et état du logement**  
TI de Villeurbanne, 18 avril 2011

Dans cette affaire, le bailleur SACVL souhaitait augmenter le loyer de Monsieur et Mme M., qui bénéficiaient d'un logement de 54 m<sup>2</sup> pour un loyer non conventionné de 176,23 euros et ainsi fixer le nouveau loyer autour de 345 euros. La Commission Départementale de Conciliation avait considéré que cette augmentation était raisonnable et justifiée. Le tribunal de Villeurbanne a toutefois débouté la demande du bailleur. En effet, il précise que « *les appartements cités en référence doivent bénéficier des mêmes caractéristiques que celui mis à la disposition des époux M. Or, il convient de constater (...) que le bailleur s'était engagé par un courrier du 10 mars 2008 et dans le cadre d'un accord collectif à réaliser des travaux d'amélioration du logement consistant en la pose de volets roulants (...), en la création d'une VMC, au remplacement du chauffe bain gaz et sur les parties communes à la réfection des peintures, de l'éclairage au ravalement et à l'isolation des façades* ». On apprend que La SACVL s'engageait au terme des travaux à n'appliquer qu'une hausse de loyer de 21,06 euros. Or, ces travaux n'ont jamais pu être réalisés, suite aux difficultés financières du bailleur liées « *à des placements toxiques* ».

Dès lors, le tribunal a considéré que les références produites « *ne sont pas comparables avec celui des époux M. qui justifient que d'important travaux de réfections intérieurs dont le bailleur lui-même avait reconnu la nécessité n'ont pas été réalisés* ».

*La décision du tribunal de Villeurbanne du 18 avril 2011 marque une certaine évolution dans la détermination du « loyer manifestement sous-évalué ». Le juge appliquant le décret du 31 août 1990 qui prévoit la prise en considération pour l'application de l'article 19 de la loi du 6 juillet 1989 de l'état de l'équipement du logement, semble adopter une position moins stricte que la cour de cassation. Celle-ci, par plusieurs arrêts du 27 novembre 2002 (dont n°01-11.130) précise que la loi n'impose pas de prendre en compte « l'état intérieur du logement ». Pour autant, la cour prend en considération les travaux de réfection engagés de la bailleuse. On peut s'étonner de l'absence de référence à l'état du logement dans la détermination du prix par le décret de 1990 (Y. Rouquette, AJDA, 2009, p. 119) et approuver la position du tribunal de Villeurbanne ? D'autres décisions sont en attente : le tribunal continuera-t-il dans ce sens ? Cette décision fait suite à une importante mobilisation collective d'une grande partie des locataires de la SACVL et manifeste le souci du juge de sanctionner une mauvaise gestion du bailleur (placement douteux, absence de travaux...).*

**Application de l'article L. 632-1, CCH : critère de résidence principale et augmentation de loyer**  
Cour d'Appel de Paris, 15 février 2011

Les occupants de l'hôtel justifiant que le logement constitue leur résidence principale, ne peuvent pas faire l'objet d'une augmentation de loyer (même s'ils l'ont accepté) sans que l'article L. 632-1, CCH soit respecté. « *Imposée sans respect de ce préavis de trois mois, ni de la date d'échéance annuelle des baux, l'augmentation de loyer imposée unilatéralement par le bailleur est nulle et de nul effet* ».

**LES CONGÉS**

**La fraude et le congé vente : vers un contrôle préalable du juge ?**

TI, Paris XIXe, 9 novembre 2010

Tout en rappelant que la loi n'institue pas de contrôle préalable du juge sur la réalité de l'intention de vendre, le juge déclare recevable la demande du locataire invoquant la fraude. En l'espèce le congé a été délivré en juillet 2007 et le locataire assigné en novembre 2009 par le propriétaire aux fins d'ordonner son expulsion. Le juge ne valide pas le congé au regard des éléments du dossier qui démontre qu'aucune diligence sérieuse n'a été menée par le propriétaire pour vendre son logement.



Cour d'Appel de Paris, 25 janvier 2011

En octobre 2009, le juge de première instance valide le congé pour vente donné au locataire et ordonne son expulsion. Le locataire interjete appel et la cour dans son arrêt du 25 janvier 2011 infirme le jugement en estimant que le demandeur a bien prouvé l'intention du bailleur de faire obstacle à l'exercice de son droit de préemption. En effet, la cour constate que le prix de vente proposé est manifestement excessif et que le bailleur a délivré l'assignation en vue de l'expulsion avant même l'échéance du congé. Le congé est annulé et le bailleur débouté dans sa demande d'expulsion.

### **La faute et le congé reprise**

Cour d'Appel de Lyon, 30 novembre 2010

Le propriétaire délivre un congé pour reprise d'un appartement soumis à la loi de 1948. Les locataires ont quitté l'appartement en juillet 2006 et font constater qu'il reste inoccupé depuis cette date. L'obligation de l'article 60 de loi du 1er septembre 1948 qui permet de déroger à l'obligation d'habiter dans les trois mois du congé, est applicable lorsque les travaux ne peuvent pas être réalisés dans ce délai. Le juge considère que tel n'est pas le cas en l'espèce et octroie la somme de 2500 euros aux locataires.

## EXPROPRIATION ET DROIT DES EXPROPRIÉS

### **Obligation de relogement pour les occupants sans distinction de régularité ou non du titre de séjour**

Cour d'Appel de Paris, 16 décembre 2010

La Cour rappelle que dans le cadre des expropriations et opérations d'aménagement, la réparation du préjudice et l'obligation de relogement s'imposent pour les occupants de bonne foi qu'ils soient ou non en situation régulière. L'obligation de reloger relève « *de l'ordre public social* ». La seule circonstance pour laquelle il est possible de lui consentir, malgré l'irrégularité de son séjour, un relogement dans le cadre et les conditions déterminées par l'article L 314-2 du code de l'urbanisme n'est pas constitutive du délit de l'article L 622-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

### **L'Etat doit respecter un juste équilibre dans l'ingérence des droits de l'individu – contrat de location, un bien au sens de l'article premier du protocole 1**

CEDH, aff. Di Marco c. Italie, req. N° 32521/05, 26 avril 2011

Le requérant propriétaire d'une entreprise exerçait son activité sur un terrain appartenant au domaine public. Il avait signé un contrat de location d'une durée de neuf ans. Avant le terme de son contrat il est exproprié en vue de la construction d'une route. Le requérant a reçu une indemnisation correspondant à moins d'un tiers de la valeur de son patrimoine. La cour rappelle que « *l'espérance légitime du requérant, rattachée à des intérêts patrimoniaux tels que l'exploitation d'un terrain et l'exercice d'une activité commerciale, était suffisamment importante pour constituer un intérêt substantiel, donc un « bien » au sens de la norme exprimée dans la première phrase de l'article 1 du protocole n°1* ». Elle estime qu'il a subi une privation de propriété « *en ce qui concerne les biens composant son entreprise et à été destinataire d'une mesure visant à réglementer l'usage des biens pour ce qui est de la cessation de son contrat de location* ». La cour examine la légalité de l'expropriation et la juste indemnité relative à celle-ci.

## DÉCISIONS DIVERSES

### **Affectation des locaux et renouvellement de bail**

C. cass, 9 mars 2011, n°10-30.223 : Recueil Dalloz, 2011, p. 877

La requérante titulaire d'un contrat de location à usage mixte professionnel et d'habitation, utilise les locaux depuis 1976 exclusivement à titre commercial avec l'accord du propriétaire. La Cour décide que si le titulaire du contrat « *n'est pas tenu, durant le bail, d'utiliser les lieux à chacun des usages prévus par la convention*

*des parties, il ne peut, lorsqu'au terme du contrat, il n'occupe pas pour son habitation principale, au moins partiellement, les locaux pris en location, se prévaloir du droit au renouvellement du contrat que confère la loi du 6 juillet 1989... »*

### **Conservation du logement de fonction pendant la période de suspension du contrat de travail pour maladie**

Soc, 26 janvier 2011, n°09-43.193 (a mettre en ligne)

*« Attendu que le logement attribué à titre gratuit à un salarié pour l'exercice de ses fonctions, qui est l'accessoire du contrat de travail et dont il bénéficie dans sa vie personnelle, ne peut lui être retiré ou donner lieu au versement d'un loyer, pendant une période de suspension du contrat de travail pour maladie »; (V. Dalloz actualité, 15 février 2011)*

### *PETIT PLUS ...*

- Commentaire de N. Bernard, Refuser l'expulsion de logement au nom de l'ordre public : pour les squatteurs aussi ? (CEDH, Société COFINFO c. France, 12 octobre 2010) : RTDH, 2011-86, p. 395
- Guide complet sur le droit européen de la non-discrimination : [www.fra.europa.eu](http://www.fra.europa.eu)
- 10e rapport national sur l'application de la Charte sociale européenne (révisée) soumis par la France, notamment sur l'article 31 (Droit au logement) : [http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/socialcharter/Reporting/StateReports/France10\\_fr.pdf](http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/socialcharter/Reporting/StateReports/France10_fr.pdf)
- L'aide juridictionnelle accordée aux étrangers : les BAJ plus regardants ? [www.actuel-avocat.fr](http://www.actuel-avocat.fr)
- Nouvelle publication GISTI : « Minima sociaux (RSA, ASPA, ASI) : comment contester la condition de 5 ans de résidence <http://www.gisti.org/spip.php?article2261>
- La motivation de la requalification des demandes par l'administration, RFDA 2011 p. 89
- Sans abri en Europe, Les nouveaux visages du sans-abrisme : les enfants, les familles et les jeunes : [www.feantsa.org](http://www.feantsa.org)