Jurislogement

VEILLE JURISPRUDENTIELLE

4EME TRIMESTRE 2017

DROIT A L'HEBERGEMENT

DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE DES DEMANDEURS D'ASILE

REFUS D'HERBEGEMENT D'UNE FAMILLE MALGRE LA DEGRADATION DE L'ETAT DE SANTE DE LEUR ENFANT MALADE

CE, 24 novembre 2017, n°415630

Un couple de demandeurs d'asile avec un enfant malade sollicite de la juridiction administrative d'enjoindre à la préfecture de leur indiquer, dans un bref délai, un lieu d'hébergement. Ils sont déboutés de leur demande devant la juridiction de première instance ainsi que devant le Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat estime **que l'absence d'hébergement n'entraîne pas des conséquences graves pour les intéressés malgré la détérioration de l'état de santé de leur enfant.** Il considère par ailleurs que l'administration a mis en œuvre l'ensemble des moyens à sa disposition pour garantir le droit d'asile. Il indique que le préfet a traité avec diligence l'enregistrement de la demande d'asile et que l'administration a pourvu à l'attribution de l'allocation pour demandeur d'asile ainsi qu'à l'ouverture des droits à la couverture médicale universelle. Il note également que les demandeurs ont été inscrits sur la liste des personnes prioritaires pour bénéficier d'un hébergement d'urgence.

Dans ces conditions, le Conseil d'Etat juge que l'absence d'hébergement ne constitue pas une atteinte grave et manifestement illégale au droit d'asile.

L'ABSENCE D'HEBERGEMENT D'UN DEMANDEUR D'ASILE EN SITUATION DE GRANDE DETRESSE PSYCHOLOGIQUE CONSTITUE UNE ATTEINTE GRAVE ET ILLEGALE AU DROIT D'ASILE

TA de Cergy-Pontoise, 4 décembre 2017, n°1711244

Une demandeuse d'asile sollicite de la juridiction administrative d'enjoindre au préfet et à l'OFII de lui indiquer un lieu d'hébergement sous 8 jours.

Le Tribunal administratif constate qu'il s'agit d'une jeune femme de 19 ans en situation de grande détresse psychologique compte tenu des violences qu'elle a subies dans son pays d'origine. Il note que l'absence d'hébergement lui interdit de poursuivre les soins nécessaires à son état de santé. Il constate également que ni le préfet ni l'OFII ne justifient l'absence de proposition d'hébergement alors qu'il s'agit d'une jeune femme « *extrêmement vulnérable, qui est à la rue malgré le froid de décembre*. »

Le Tribunal conclut que l'absence d'hébergement porte une atteinte grave et manifestement illégale au droit de demander l'asile et enjoint à l'OFII de proposer à la requérante une solution d'hébergement adaptée dans un délai de 48 heures.

DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE DES PERSONNES DEBOUTEES DU DROIT D'ASILE

L'ETAT DE SANTE PREOCCUPANT DU REQUERANT OU DE SES ENFANTS JUSTIFIE L'ATTRIBUTION D'UN HEBERGEMENT D'URGENCE

TA de Limoges, 7 décembre 2017, n°17011735 ET n°1701736

Dans ces deux décisions, le Tribunal administratif de Limoges revient sur les conditions ouvrant droit à l'hébergement d'urgence pour les personnes déboutées du droit d'asile.

Il rappelle que **sauf circonstances exceptionnelles**, les ressortissants étrangers objets d'une OQTF ou dont la demande d'asile a été définitivement rejetée ne peuvent bénéficier de l'hébergement d'urgence que dans le temps strictement nécessaire à l'organisation de leur départ.

Dans les deux cas d'espèces, **il considère que l'état de santé grave et avéré du requérant démontrant plusieurs séjours à l'hôpital ainsi que l'état de santé et d'hygiène préoccupant d'enfants mineurs dépourvus d'hébergement constituent des circonstances exceptionnelles justifiant l'attribution d'un hébergement d'urgence.**

Le Tribunal enjoint ainsi au Préfet de proposer aux requérants un lieu d'hébergement dans un délai de quatre jours.

DROIT A L'HEBERGEMENT DE MINEURS NON ACCOMPAGNES

COMPETENCE SUPPLETIVE DE L'ETAT EN CAS DE CARENCE DU DEPARTEMENT

CE, 8 novembre 2017, n°406256

Dans cette décision, le Conseil d'Etat rappelle l'obligation du Département de prendre en charge l'hébergement des mineurs confiés au service de l'aide sociale à l'enfance. Il estime cependant que cette compétence : « ***ne fait pas obstacle à l'intervention de l'Etat, au titre de ses pouvoirs de police, pour la prise en charge, à titre exceptionnel, des mineurs, dès lors qu'une telle intervention est nécessaire, lorsqu'il apparaît que du fait notamment de l'ampleur et de l'urgence des mesures à prendre, le département est manifestement dans l'impossibilité d'exercer sa mission de protection des mineurs.*** »

En l'espèce, il juge que la création de centres d'accueil et d'hébergement pour mineurs non accompagnés sur l'ensemble du territoire français par le gouvernement est conforme à la loi. Ces centres sont justifiés par des circonstances exceptionnelles issues de l'évacuation du bidonville de la Lande de Calais et de la nécessité de loger rapidement 1 500 mineurs non accompagnés.

EN BREF :

S'il peut sembler intéressant que le CE considère que l'Etat ait une compétence supplétive à celle des départements, qui sont dans le contexte actuel dans l'incapacité de faire face aux demandes, cette décision pose la délicate question du transfert de compétence des départements à l'Etat.

Les mineurs non accompagnés relèvent actuellement de la compétence du département au titre de l'aide sociale à l'enfance. En octobre 2017, le gouvernement a annoncé plusieurs mesures susceptibles d'entraîner un transfert de compétences des départements à l'Etat.

La saisine du Conseil d'Etat par un collectif d'associations contestant la création de centres d'accueil et d'hébergement par l'Etat intervient dans ce contexte qui fait craindre un glissement hors du droit commun de la protection de l'enfance des mineurs non accompagnés vers le droit des étrangers.

LE DEPARTEMENT NE PEUT METTRE FIN A UNE MESURE DE PLACEMENT SANS L'AUTORISATION DU JUGE DES ENFANTS

CE, 27 décembre 2017, n°415436

Par décision du Juge des Enfants, un mineur non accompagné a été confié aux services de l'aide sociale à l'enfance. Il est pris en charge par une association qui assure son hébergement en hôtel. A la suite de violences commises sur le chef de service de ladite association, un constat médical établit que le mineur est en réalité âgé de plus de 18 ans. Le Préfet prononce à son égard une obligation de quitter le territoire français et le Président du Conseil général décide de mettre fin au placement. Le mineur saisit le Tribunal administratif qui enjoint au président du Conseil départemental de lui proposer une solution d'hébergement dans un délai de 48 heures sous astreinte de 50 € par jour de retard. Le département se pourvoit en cassation.

Le Conseil d'Etat estime que sans mainlevée de la mesure de placement ordonné par le Juge des enfants, le département n'a pas la possibilité de mettre fin à l'hébergement malgré le constat médical de majorité et l'obligation de quitter le territoire délivrée.

La décision du Tribunal administratif est confirmée.

POURSUITE DE LA PRISE EN CHARGE DU DEPARTEMENT AU-DELA DE LA MAJORITE

CE, 28 décembre 2017, n° 416390

Une mineure non accompagnée est confiée par le juge des enfants, jusqu'à sa majorité, au service de l'aide sociale à l'enfance. A ses 18 ans, la Métropole refuse sa prise en charge en qualité de jeune majeure et lui demande de quitter l'hôtel où elle est logée. La jeune majeure saisit le juge des enfants afin que lui soit accordée une mesure de protection. Elle saisit également le Tribunal administratif qui enjoint à la Métropole de poursuivre sa prise en charge. La Métropole se pourvoit en cassation.

Dans sa décision, le Conseil d'Etat rappelle : « *qu'il incombe à l'autorité en charge de l'aide sociale à l'enfance, le cas échéant dans les conditions prévues par la décision du juge des enfants, de prendre en charge l'hébergement et de pourvoir aux besoins des mineurs confiés au service de l'aide sociale à l'enfance**, cette***

prise en charge pouvant s'étendre dans certaines circonstances, aux majeurs de moins de 21 ans confrontés à des difficultés familiales, sociales et éducatives susceptibles de compromettre gravement leur équilibre. »

En l'espèce, il constate que la jeune majeure est isolée, sans ressource ni hébergement et de ce fait en difficulté d'insertion sociale. Il conclut que le Tribunal administratif a légitimement enjoint à la métropole la poursuite de sa prise en charge.

OCCUPATION D'UN TERRAIN SANS TITRE

LA PRESENCE D'UN DANGER GRAVE NE JUSTIFIE PAS TOUJOURS L'EVACUATION D'UN TERRAIN

TA de Montreuil, 26 décembre 2017, n° 1704553

Une commune a aménagé une parcelle municipale au profit de familles. Aux termes de la convention d'occupation, le nouveau propriétaire du terrain saisit le tribunal d'une demande d'expulsion. Le tribunal le déboute de sa demande. La commune met alors en demeure les occupants d'évacuer le terrain, dans un délai de 48 heures, en vertu des pouvoirs qu'elle détient de l'article L.2212-4 du Code générale des collectivités territoriales.

Le tribunal constate, sur le terrain occupé, l'existence de dangers graves caractérisés par des risques d'incendie et des risques électriques. Cependant, il écarte l'application de l'article susmentionné en relevant que **ces risques : « *ne paraissent pas de nature à justifier une évacuation d'extrême urgence du terrain, dès lors que ce terrain est occupé dans des conditions décentes depuis plus de 5 ans avec le soutien de la commune et des associations, que les requérants y sont rentrés régulièrement, qu'ils bénéficiaient d'un droit d'occupation jusqu'au changement de propriétaires du terrain et qu'aucune pièce du dossier ne permet de déterminer la période à laquelle ce danger grave a débuté. »***

Le tribunal considère que les délais accordés sont trop courts et annule l'arrêté municipal.

RAPPEL :

L'article L.2212-4 du Code général des collectivités territoriales permet au maire en cas de danger grave ou imminent, tel que les accidents naturels prévus au 5° de l'article L. 2212-2, de prescrire l'exécution des mesures de sûreté exigées par les circonstances, en prenant un arrêté municipal. C'est sur ce texte notamment que les maires s'appuient pour prendre les arrêtés d'expulsion de terrain.

Il est assez rare que ces arrêtés puissent être contestés et plus encore que le juge annule l'arrêté. Cette décision constitue donc une avancée pour la défense des droits des occupants de terrain.

LA LOI DU 5 JUILLET 2000 « RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE » N'EST PAS APPLICABLE AUX PERSONNES SEDENTARISEES

CAA Versailles, 17 octobre 2017, n° 15VE03703

Des propriétaires et occupants de caravanes stationnant sur un terrain communal se voient délivrer un arrêté préfectoral les mettant en demeure de quitter les lieux dans un délai de 30 jours. L'arrêté est pris sur le fondement de l'article 9 de la loi du 5 juillet 2000 autorisant les préfets à délivrer aux voyageurs des mises en demeure de quitter les lieux en cas de stationnement illégal de leur caravane, si certaines conditions sont réunies *(cf. article 9-1)*. Un recours est formé devant le Tribunal administratif de Versailles puis porté devant la Cour d'appel.

La Cour rappelle : « *qu'entrent dans le champ d'application de la loi du 5 juillet 2000 les gens du voyage, quelle que soit leur origine, dont l'habitat est constitué de résidences mobiles et* ***qui ont choisi un mode de vie itinérant ; qu'en revanche, n'entrent pas dans le champ d'application de cette loi les personnes qui, occupant un terrain dans des abris de fortune ou des caravanes immobilisées, ont choisi un mode de vie sédentarisé***. »

En l'espèce, elle constate que le mode de vie des requérants n'étant plus itinérant, ils n'entrent pas dans le champ d'application de la loi du 5 juillet 2000. Elle annule en conséquence l'arrêté préfectoral entaché d'une erreur de droit.

DROIT AU LOGEMENT

LA REDUCTION FORFAITAIRE DU MONTANT DES APL VALIDEE PAR LE CONSEIL D'ETAT

CE, 27 octobre 2017, n°414970

Un collectif d'associations a saisi, aux côtés de 22 allocataires, en référé le Conseil d'Etat aux fins de suspension du décret et de l'arrêté du 28 septembre 2017 mettant en œuvre une baisse forfaitaire des APL d'un montant de 5 €.

Le Conseil d'Etat reconnaît implicitement l'urgence (en ne rejetant pas sur ce motif) ainsi que 5 euros est une somme importante dans le budget des allocataires, pour la plupart des ménages très modestes.

Il considère cependant que le pouvoir réglementaire, malgré l'ampleur de la mesure, n'a pas manifestement outrepassé sa compétence. Le juge se fonde principalement sur la compétence réglementaire que le législateur a prévue expressément. Selon l'article L.351-3 du Code de la construction : « *le montant de l'aide personnalisée au logement est calculé en fonction d'un barème défini par voie réglementaire* ». Le Conseil d'Etat a donc considéré qu'il n'y avait pas d'empiètement sur le domaine de la loi.

La question n'est toutefois pas tranchée et renvoyée au fond.

Ce recours conteste l'arbitraire des économies budgétaires en matière d'allocation logement, continuellement rognées depuis des années, et l'insécurité auxquelles sont ainsi soumises ces prestations sociales et les personnes qui en bénéficient.

CHARGES LOCATIVES : LE DELAI DE PRESCRIPTION DE LA RESTITUTION DES INDUS DEBUTE A PARTIR DE LA REGULARISATION

CASS, 3ème civ., 9 novembre 2017, 16-22445

Des locataires d'un logement HLM réclamaient le remboursement de l'intégralité des provisions pour charge suite à l'absence de régularisation entre 2007 et 2014. Ils n'ont obtenu satisfaction ni devant la Cour d'appel, ni devant la Cour de cassation qui ont estimé que l'obligation de régularisation annuelle des charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur peut en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription.

Les locataires ont toutefois eu gain de cause concernant leur demande de remboursement des provisions de charges indûment versées au-delà du délai de prescription de l'action qui, en matière HLM, est de trois ans.

La Cour de Cassation a jugé que le délai de prescription de l'action en répétition de l'indu ne commence pas à courir avant ladite régularisation. **Le point de départ de l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur est celui de la régularisation des charges, et non celui du versement de la provision.**

RAPPEL :

La loi Alur a réduit et harmonisé les délais de prescription au-delà desquels les locataires et les bailleurs ne peuvent plus se prévaloir des effets du bail (dettes de loyer, charges locatives). Une durée de trois ans est désormais fixée pour le bailleur et le locataire tout secteur confondu (social et privé). L'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989 est désormais rédigé ainsi : « *Les actions liées au bail sont prescrites dans un délai de trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu (ou aurait dû connaître) les faits générateur*s ». Cette durée de trois ans s'applique en matière de récupération des charges, le fait générateur étant donc la date de la régularisation.

La loi Alur a également modifié les modalités de récupérations des charges pour le bailleur lorsque la régularisation n'a pas été effectuée dans l'année de leur exigibilité ou au terme de l'année civile suivante. Le locataire aura la possibilité d'effectuer le paiement par douzième s'il en fait la demande.

LE BAIL D'HABITATION N'ENTRE PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DE L'ACTION DE GROUPE

CA Paris, 9 novembre 2017, n°16/05321

La Confédération Nationale du Logement (CNL) a assigné un bailleur en contestation d'une clause insérée dans les contrats de location jugée abusive. En première instance, le TGI a jugé l'action de la CNL recevable, mais l'a débouté de ses demandes. La CNL a interjeté appel de cette décision.

En appel, la juridiction a jugé que l'action de la CNL, basée sur l'action de groupe codifiée aux articles L.423-1 et suivants et R.423-1 et suivants du Code de la consommation, est irrecevable. La Cour a rappelé que le bail d'habitation obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation. Elle a également indiqué que les règles applicables aux contrats d'habitation n'étaient pas incluses dans le Code de la consommation. **Elle en a déduit que le droit de la consommation et donc l'action de groupe n'inclut pas dans son champ d'application les baux d'habitation codifiés par la loi du 6 juillet 1989.**

La Cour a donc jugé l'action de la CNL, engagée sur le fondement de l'article L.423-1 du Code de la consommation, irrecevable. Un pourvoi introduit par la CNL est actuellement en cours devant la Cour de cassation.

RAPPEL :

L'action de groupe, instaurée par la loi Hamon du 17 mars 2014, permet aux victimes d'un même préjudice de se regrouper et d'agir ensemble en justice par l'intermédiaire d'une seule et même association. Elle a été intégrée aux articles L.423-1 et suivants du Code de la consommation qui précisent notamment :

« *Une association de défense des consommateurs représentative au niveau national et agréée en application de l'article L. 411-1 peut agir devant une juridiction civile afin d'obtenir la réparation des préjudices individuels subis par des consommateurs placés dans une situation similaire ou identique et ayant pour cause commune un manquement d'un ou des mêmes professionnels à leurs obligations légales ou contractuelles :*

1° A l'occasion de la vente de biens ou de la fourniture de services…. »

La formulation large des articles L.423-1 et suivants du Code de la consommation a ouvert l'espoir aux associations œuvrant dans le domaine du droit au logement d'intégrer les baux d'habitation au champ d'application de l'action de groupe.

Après la décision de rejet de la Cour d'appel de Paris, la Cour de cassation devra trancher si les locataires peuvent bénéficier de l'action de groupe.

ANNULATION DES ARRÊTES D'ENCADREMENT DES LOYERS à LILLE ET A PARIS

TA de Lille, 17 octobre 2017, n° 1610304

TA de Paris, 28 novembre 2017, n°1511828, 1513696,1514241, 1612832, 1711728

Les tribunaux administratifs de Paris et de Lille ont tous deux annulé les arrêtés d'encadrement des loyers délivrés par les autorités préfectorales. Ces arrêtés préfectoraux s'appliquaient aux seules villes de Lille et de Paris et non à leur agglomération.

Les deux juridictions ont rappelé les termes de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 issu de la loi ALUR qui précise que « *les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, (…) sont dotés d'un observatoire local des loyers (…). Un décret fixe la liste des communes comprises dans ces zones. Dans ces zones le représentant de l'Etat dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence minoré et un loyer de référence majoré.* »

Les tribunaux administratifs de Paris et de Lille ont estimé que le dispositif d'encadrement des loyers ne pouvait être limité aux seules communes de Lille et de Paris, mais devait s'appliquer à l'ensemble des communes de leur agglomération.

Les arrêtés d'encadrement des loyers ont par conséquence été annulés.

EN BREF :

L'encadrement du niveau des loyers a été introduit par la loi ALUR. Ce dispositif avait été mis en œuvre à Paris depuis le 1er août 2015 et à Lille depuis le 1er février 2017. Les décisions des TA de Lille et Paris mettent fin provisoirement à l'encadrement du niveau des loyers en France.

Un appel contre ces deux décisions a été interjeté.

OBLIGATION POUR LE LOCATAIRE DE REALISER DES TRAVAUX AUTORISES JUDICIAIREMENT ET FINANCES PAR LE BAILLEUR

Cass., 3ème civ., 21 décembre 2017, n°15-24430

Dans cette décision, la Cour de cassation considère qu'un locataire peut être condamné à réaliser sous astreinte des travaux autorisés judiciairement et financés par le bailleur.

En l'espèce, un locataire avait été enjoint par le juge à réaliser des travaux de mise en conformité et d'installation d'un système de chauffage individuel dans son appartement aux frais du bailleur. Les travaux n'ont jamais été effectués malgré l'avance des frais réalisés par le bailleur.
La Cour de cassation considère que le locataire **doit réaliser ces travaux dès lors qu'il ne justifie d'aucun empêchement légitime à leur exécution.**

LES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR RELATIVES AUX CONGES POUR VENTE SONT D'APPLICATION IMMEDIATE POUR LES CONGES DELIVRES ENTRE LE 27 MARS 2014 ET le 8 AOÜT 2015

Cass., civ.3ème, 23 novembre 2017, n°16-20475

Le 2 avril 1982, Madame a pris à bail une maison d'habitation. Le 25 septembre 2014, ses bailleurs lui délivrent un congé pour reprise au profit de leur fille, prenant effet le 31 mars 2015. En se fondant sur les dispositions de la loi ALUR relatives aux congés, la locataire soulève la nullité du congé au motif qu'elle doit bénéficier d'une offre de logement en raison de son âge (66 ans aux termes du contrat) et de ses faibles ressources financières. La Cour d'appel accède à ses demandes.

Les bailleurs se pourvoient en cassation en considérant que les dispositions de loi ALUR ne sont pas d'application immédiate à l'exception de celles qu'elle énumère. Parmi celles-ci ne figurent pas les congés pour reprise définis à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

La cour de cassation confirme la décision de la Cour d'appel en indiquant que la loi ALUR s'applique immédiatement aux congés délivrés après son entrée en vigueur.

L'arrêt du 23 novembre 2017 ne s'applique qu'aux actes notifiés entre le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, et le 8 août 2015, date d'entrée en vigueur de la loi Macron, qui a ajouté l'article 15 aux dispositions d'application immédiate.

EN BREF :

L'application dans le temps de la loi ALUR a donné lieu à un véritable imbroglio juridique. L'article 14 de ladite loi édictait ses propres mesures provisoires énumérant les dispositions d'application immédiate. Celles-ci ont été remises en cause par les interprétations divergentes de la Cour de cassation et du Conseil constitutionnel. La Cour de cassation considérant que toutes les dispositions de la loi ALUR s'appliquaient immédiatement (avis n°15002 du 16 février 2015), alors que le Conseil constitutionnel estimait que la nouvelle réforme ne s'appliquait pas aux baux en cours (Cons. Const., 20 mars 2014, n°2014-691-DC).

La loi dite « Macron » du 6 août 2015 a ajouté un quatrième degré de complexité en rendant d'application immédiate, sans rétroactivité, de nouveaux pans de la loi ALUR.

Il faut donc désormais distinguer trois périodes : avant la loi ALUR, entre l'entrée en vigueur de la loi ALUR et de la loi Macron et après la loi Macron.

UN CONGE VENTE PROPOSANT UN PRIX GLOBAL POUR CHACUN DES LOTS EST VALIDE

Cass., civ.3ème, 7 décembre 2017, n°16-21442

Dans cette affaire, un bailleur a délivré à ses locataires un congé vente. Celui-ci proposait un prix de vente global pour l'ensemble des biens mis à la location (deux chambres et le droit de jouissance d'un parking). La Cour d'appel valide ce congé, mais les locataires se pourvoient en cassation en estimant le congé nul en ce qu'il ne détaille pas le prix de vente de chacun des lots.

La Cour de cassation a jugé : « *qu'ayant exactement retenu que l'offre de vente devait porter sur la totalité des locaux donnés à bail (…) la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que le congé, qui proposait un prix global pour l'ensemble des biens inclus dans la location, était régulier*. ».

La Cour de cassation confirme donc l'arrêt de la Cour d'appel.

EXPULSION D'UN LOGEMENT SANS TITRE

L'OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE D'UN LOGEMENT EST UN TROUBLE MANIFESTEMENT ILLICITE JUSTIFIANT UNE PROCEDURE DE REFERE

Cass., civ.3ème, 21 décembre 2017, n°16-25470

Par arrêt en date du 6 juillet 2016, la Cour d'appel de Toulouse a infirmé une ordonnance autorisant l'expulsion d'un couple du logement qu'il occupait sans droit ni titre. Après s'être livrée à un contrôle de proportionnalité entre le droit de propriété du bailleur et le droit à la protection du domicile des locataires, la Cour a estimé, qu'au regard des circonstances de l'espèce, l'occupation sans droit ni titre du logement ne constituait pas un trouble manifestement illicite. Elle en a donc conclu que la procédure ne relevait pas de la compétence du juge des référés car ni l'urgence, ni le trouble manifestement illicite n'était caractérisé.

La cour de cassation a cassé cet arrêt au motif que : « ***l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite »*** **au sens de l'article 849, alinéa 1er du code de procédure civile qu'il appartient au juge des référés de faire cesser par toute mesure conservatoire ou de remise en état.**

EN BREF :

Cette position de la Cour de cassation n'est pas sans poser plusieurs questions quant à l'appréciation du caractère manifestement illicite du trouble au regard du contrôle de proportionnalité (consacré par l'arrêt Winterstein c/ France, 17 octobre 2013, de la CEDH et l'arrêt de la Cour de cassation du 17 décembre 2015 n°14-22095).

Une première interprétation de l'arrêt pourrait laisser penser que l'occupation sans droit ni titre constituant automatiquement un trouble manifestement illicite, le juge des référés devrait systématiquement ordonner l'expulsion en vue de faire cesser un tel trouble. Le contrôle de proportionnalité entre le droit de propriété et le droit au respect de la vie privée ne porterait alors que sur la faculté d'octroi de délais du juge.

Il serait néanmoins plus optimiste de pencher vers une autre interprétation de cet arrêt, selon laquelle le juge des référés, après avoir constaté l'existence d'un trouble manifestement illicite, établit un contrôle de proportionnalité. Il mettrait alors en balance les conséquences de l'atteinte à la propriété par rapport à celles de l'expulsion, pouvant rejeter la demande d'expulsion si ces dernières étaient excessives, ou accorder des délais.

LA PROCEDURE D'EXPULSION DOIT DONNER LIEU A UN CONTRÔLE DE PROPORTIONNALITE ENTRE LE RESPECT DU DROIT A LA VIE PRIVEE ET FAMILIALE ET LE DROIT DE PROPRIETE

CA Versailles, 16 novembre 2017, n°16/06433

Par décision en date du 22 juillet 2016, le Tribunal d'Instance de Puteaux prononce l'expulsion d'occupants sans droits ni titre d'un local en leur accordant un délai de six mois pour quitter les lieux. Les occupants font appel de cette décision en demandant notamment à la Cour de procéder à un examen de proportionnalité de la mesure d'expulsion au regard de leur droit au respect de la vie privée et familiale.

La Cour rappelle que l'occupation sans droit ni titre d'un logement constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 849 du Code de procédure civile justifiant une procédure de référé. Elle indique cependant que ce trouble est à examiner au regard des exigences de l'article 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme relatif au respect de la vie privée et familiale et de l'interprétation qui en est fait par la Cour européenne des droits de l'homme dans l'arrêt Winterstein et autres contre France du 17 octobre 2013.

Elle en conclut que dans le cadre d'une procédure d'expulsion, les requérants doivent : « *bénéficier d'un examen de proportionnalité de l'ingérence de leur droit au respect de leur vie privée et familiale et de leur domicile* ».

En l'espèce, la Cour estime que l'expulsion n'a pas des conséquences disproportionnées au regard des circonstances particulières (locaux commerciaux utilisés à usage d'habitation, projet de réhabilitation envisagée par la commune, impératifs de santé et de sécurité publique).

Elle accorde cependant des délais supplémentaires aux occupants pour quitter les lieux afin de permettre aux enfants de terminer l'année scolaire et de poursuivre leur suivi médical.

ZOOM SUR L'ARRÊT WINTERSTEIN ET AUTRES C. FRANCE DE LA CEDH, 13 octobre 2013

Dans cette affaire, les requérants étaient installés depuis de très nombreuses années dans des caravanes, bungalows et cabanes situés sur un terrain municipal. Les juridictions françaises les condamnent à évacuer le terrain dans un délai de trois mois sous astreinte. Ils saisissent la Cour européenne des droits de l'homme pour faire reconnaître l'atteinte à la vie privée causée par une telle expulsion.

Dans un arrêt rendu le 17 octobre 2013 (req. N°27013/07), la CEDH estime que l'obligation faite aux requérants d'évacuer le terrain constitue une ingérence dans leur droit au respect de leur vie privée et familiale et de leur domicile. Elle considère que les juridictions nationales ont accordé une prépondérance à la violation des règles d'urbanisme, sans les mettre en concurrence avec les arguments des requérants notamment l'ancienneté de l'occupation.

La Cour conclut à une violation de l'article 8 de la Convention dans la mesure où les requérants n'ont pas bénéficié, dans le cadre de la procédure d'expulsion, d'un examen de proportionnalité.

EXPULSION LOCATIVE / DALO

SUSPENSION DE DECISIONS ACCORDANT LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE POUR DES PERSONNES RECONNUES PRIORITAIRES AU DALO

TA de Paris, 9 octobre 2017, n°1714956/9

TA de Paris, 19 octobre 2017, n°1715512/9

Dans ces deux décisions, le préfet a autorisé le concours de la force publique à la suite de décisions judiciaires ordonnant l'expulsion des locataires.

Le Tribunal administratif de Paris suspend ces décisions préfectorales en considérant qu'elles sont entachées d'une erreur manifeste d'appréciation. Le Tribunal relève que **les locataires sont en recherche active de solutions de relogement. Ils ont tous deux été reconnus prioritaires au DALO sans recevoir de proposition de relogement.** Un des ménages a obtenu deux jugements enjoignant au préfet de le reloger à la suite de la décision favorable de la commission de la médiation. Le tribunal constate également qu'il s'agit de famille avec jeunes enfants versant toute ou partie de l'indemnité d'occupation au bailleur.

Il conclut qu'eu égard à la situation sociale et familiale des locataires, les décisions préfectorales autorisant l'expulsion du logement qu'ils continuent à occuper faute de solution de relogement entraînent un risque de trouble à l'ordre social partie intégrante du trouble à l'ordre public.

DALO

PRISE EN COMPTE DU CARACTERE INADAPTE DU LOYER AUX MOYENS DU DEMANDEUR

CE, 13 octobre 2017, n°399710

Une commission de médiation refuse de reconnaître le caractère prioritaire et urgent d'un recours DALO au motif que le demandeur qui se prévaut d'un délai anormalement long dispose déjà d'un logement. Après refus du tribunal administratif d'annuler cette décision, le demandeur se pourvoit en cassation.

Le Conseil d'Etat rappelle que lorsque le demandeur ne se prévaut que du délai anormalement long d'attente d'un logement social, la commission de médiation peut tenir compte du fait qu'il dispose déjà d'un logement pour refuser de le reconnaître prioritaire au titre du DALO, à condition que son logement soit adapté à ses besoins. Il affirme que **tel n'est pas le cas si le loyer acquitté excède ses capacités financières.** Ce qui est le cas en l'espèce.

Le Conseil d'Etat annule la décision du Tribunal administratif.

RECEVABILITE DES MOYENS PRESENTES POUR LA PREMIERE FOIS DEVANT LE JUGE DE L'EXCES DE POUVOIR

CE, 7 décembre 2017, n°406388

Dans cette affaire, le Conseil d'Etat rappelle que **la commission de médiation doit procéder à un examen global de la situation du demandeur au regard des informations dont elle dispose sans être limitée par le motif invoqué dans la demande**.

Il indique également qu'un demandeur DALO peut pour la première fois présenter devant le juge de l'excès de pouvoir des moyens qu'il « *n'avait pas soumis à la commission, sous réserve que ces éléments tendent à établir qu'à la date de la décision attaquée, il se trouvait dans l'une des situations lui permettant d'être reconnu comme prioritaire et devant être relogé en urgence. ».*

Le Conseil d'Etat précise enfin que le fait que le locataire : « *aurait omis de donner suite à la procédure d'insalubrité ouverte contre son bailleur(…) est sans incidence sur l'appréciation du bien-fondé de sa demande.* »

Dans le cas d'espèce, il juge ainsi: « *qu'en se bornant à examiner la situation de l'intéressé au regard des cas de priorité qu'il avait invoqués devant la commission de médiation, le tribunal administratif a commis une erreur de droit*. »

UNE DECISION FAVORABLE DE LA COMMISSION DE MEDIATION NE PEUT ÊTRE LEVEE AU MOTIF QUE LE BENEFICIAIRE EST INJOIGNABLE

TA de Montreuil, 15 novembre 2017, n°1704945

Monsieur a été reconnu prioritaire DALO. Le Préfet décide d'abroger cette décision au motif qu'il est injoignable. Le tribunal administratif est saisi d'une demande d'annulation de la décision radiant Monsieur de la liste des prioritaires au titre du droit au logement opposable.

Le tribunal rappelle que la décision d'abrogation d'une décision déclarant un demandeur prioritaire ne peut être fondée que sur une des conditions fixées par les articles L.300-1, L.441-2-3 et R.441-14-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le tribunal juge que l'abrogation d'une décision de la commission de médiation ne peut reposer sur le motif que le demandeur reconnu prioritaire est injoignable.

LE DEFAUT DE MOTIVATION ENTRAÎNE LA NULLITE DE LA DECISION DE LA COMMISSION DE MEDIATION

TA Bordeaux, 29 décembre 2017, n°1605106

TA Bordeaux, 22 novembre 2017, n°1703681

Par deux décisions, le Tribunal administratif de Bordeaux rappelle que les décisions de la commission de médiation doivent être motivées sous peine de nullité.

Il indique qu'une décision visant les textes, mais dépourvue de toute motivation, est nulle. Il précise également que la décision de la commission de médiation doit, pour être valable, comporter les indications précises des critères pris en compte pour examiner la demande et les raisons pour lesquelles elle a considéré que les éléments fournis par le demandeur n'étaient pas de nature à démontrer le bien-fondé de sa demande.

RECOURS INJONCTION : PRECISION SUR LES DELAIS DE RECOURS EN CAS D'AIDE JURIDICTIONNELLE

CE, 18 octobre 2017, n°407692

Dans cette affaire, il était reproché au requérant, bénéficiaire de l'aide juridictionnelle, de ne pas avoir introduit son recours en injonction dans le délai de 4 mois prévu par l'article R. 778-2 du code de justice administrative.

Le Conseil d'Etat rappelle les délais de procédure en cas d'aide juridictionnelle. Le demandeur à l'aide juridictionnelle dispose d'un délai de quatre mois pour déposer sa demande. Celle-ci suspend les délais de recours jusqu'à la décision définitive du bureau d'aide juridictionnelle. A compter de cette date, court un nouveau délai de 4 mois pour introduire un recours injonction devant le tribunal administratif.

RECOURS INDEMNITAIRE : L'ETAT CONDAMNE A VERSER 10 000 € DE DOMMAGES ET INTERETS A UNE BENEFICIAIRE DALO hébergement

TA Montreuil, 9 octobre 2017, n°1702010

Madame a été reconnue prioritaire a titre du DALO hébergement par décision du 18 mars 2015. Par une décision de décembre 2015, le Tribunal enjoint à l'Etat de l'héberger. Sans aucune proposition d'hébergement, Madame saisit le Tribunal d'une demande indemnitaire pour elle et ses deux enfants à hauteur de 15.000,00 €.

Le Tribunal rappelle que l'Etat, désigné comme garant du droit au logement décent, est titulaire d'une obligation de résultat. **Il indique cependant qu'une carence de l'Etat engage sa responsabilité à l'égard du seul demandeur.** Sa responsabilité n'est donc pas engagée à l'égard de l'ensemble des membres du foyer. Ceux-ci sont cependant pris en compte dans l'évaluation du préjudice subi du fait de l'absence de proposition d'hébergement.

Le tribunal précise également la notion de troubles dans les conditions d'existence justifiant l'allocation de dommages et intérêts. **Il indique que ceux-ci doivent être appréciés « *en fonction des conditions de logement qui ont perduré du fait de la carence de l'Etat, de la durée de cette carence et du nombre de personnes composant le foyer pendant la période de responsabilité de l'Etat* ».**

En l'espèce, le Tribunal a condamné l'Etat à verser à Madame la somme de 10.000,00 € au titre du préjudice subi.

HABITAT INDIGNE

RESPONSABILITE DU BAILLEUR EN CAS D'INTOXICATION AU PLOMB

CA de Versailles, 10 octobre 2017, n° 16/03428

Dans cette décision, la Cour d'appel de Versailles infirme le jugement par lequel le Tribunal d'instance d'Asnières a rejeté la demande d'indemnisation d'une famille suite au préjudice subi par les enfants et la mère présentant un taux élevé de plombémie. En effet, la famille du requérant a vécu pendant plusieurs années dans un logement en présence de plomb à une concentration supérieure au seuil règlementaire. Selon les conclusions du rapport d'expertise médicale, il s'avère que l'épouse et les quatre enfants mineurs du requérant ont été intoxiqués au plomb.

La Cour a considère que le bailleur ne pouvait ignorer la toxicité des peintures au plomb vieillissantes et que « ***les bailleurs successifs sont responsables du dommage subi par chacun des membres de la famille résultant de l'exposition au plomb pendant plusieurs années*** ».

Elle a condamné solidairement le bailleur et la commune à verser à la famille la somme de 5.000,00 € au titre du préjudice moral subi.

DROIT A LA DOMICILIATION

LES PREFECTURES DOIVENT PRENDRE EN COMPTE LES DOMICILIATIONS DELIVREES PAR LES CCAS DANS LES DEMARCHES D'ADMISSION ET DE RENOUVELLEMENT DU DROIT AU SEJOUR

Décision du Défenseur des droits, 28 novembre 2017, n°2017-305

Dans cette décision, le Défenseur des droits considère que le refus des préfectures de prendre en compte les domiciliations délivrées par les CCAS pour les démarches d'admission ou de renouvellement du droit au séjour **est contraire à la constitution, à la loi (CESEDA, CASF) ainsi qu'à plusieurs textes internationaux ratifiés par la France. Ce refus constitue une discrimination.**

Le Défenseur des droits recommande au ministère de l'intérieur de faire cesser ces pratiques par voie de circulaire notamment et de s'assurer que les attestations d'élection de domicile sont acceptées comme justificatif de domicile dans le cadre des démarches préfectorales d'admission au séjour.

Il recommande également au ministère de l'Intérieur « *de faire modifier le guide de l'agent d'accueil des ressortissants étrangers en préfecture, les formulaires de demandes de titres de séjour utilisés par les services préfectoraux, les informations disponibles sur les sites internet des administrations placées sous sa responsabilités et sur les autres sites officiels définissant la notion de justificatifs de domicile (…)* ***pour que les attestations d'élection de domicile y apparaissent comme un justificatif de domicile recevable dans les démarches d'admission ou de renouvellement du droit au séjour.*** »