Jurislogement

VEILLE JURISPRUDENTIELLE

3e trimestre 2021

JURISLOGEMENT – JUILLET – SEPTEMBRE 2021

MISE A JOUR – DECEMBRE 2021

Sommaire

Droit a l'hebergement 2
Rapports locatifs 3
Prevention des expulsions 4
Droits des habitants de terrains et squats 5
Lutte contre l'habitat indigne 7
Sans abrisme 8
Location meublees 9
Aide juridictionnelle 10

DROIT A L'HEBERGEMENT

RAPPEL DU DROIT AU MAINTIEN EN HEBERGEMENT D'URGENCE D'UNE FAMILLE DONT LA PRISE EN CHARGE A DEJA PRIS FIN

T.A. Marseille, ordonnance n°2006800 du 14 septembre 2020

Une mère déboutée d'asile et ses enfants mineurs, ayant bénéficié d'un hébergement d'urgence provisoire pendant quelques mois, voient leur prise en charge terminée au motif de l'absence de perspective d'ouverture de droits permettant l'accès à un logement ou un hébergement. La famille forme un référé liberté en vue d'obtenir sa réintégration dans le dispositif d'hébergement d'urgence. Le juge relève que la famille ne dépend pas de l'Aide Sociale à l'Enfance à défaut de remplir les conditions de l'article L222-5 du Code de l'action sociale et des familles (CASF). Il ajoute que sa situation de vulnérabilité permet de caractériser la condition d'urgence du référé, et que : « ***D'autre part, en dépit de la saturation des dispositifs d'accueil, Mme X et ses enfants bénéficiaient jusqu'à présent d'une prise en charge dans le cadre de l'hébergement d'urgence, et étaient, en vertu de l'article L345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, en droit d'y demeurer, dès lors qu'elle le souhaitait, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée***. ». Il en déduit qu'en mettant fin à la prise en charge au seul motif que la famille ne pouvait pas accéder à un hébergement stable ou un logement alors qu'elle ne faisait pas l'objet d'une mesure d'éloignement, le préfet a porté une atteinte grave et manifestement illégale à la liberté fondamentale que constitue le droit à l'hébergement d'urgence. Le juge enjoint au préfet de proposer un hébergement d'urgence à la famille dans un délai de quarante-huit heures.

CONDAMNATION DE L'ETAT POUR SON REFUS DE PRISE EN CHARGE DE FAMILLES ETRANGERES AU TITRE DE L'HEBERGEMENT D'URGENCE

C.A. Lyon, arrêt n°19LY02979 du 30 septembre 2021

Le département du Puy-de-Dôme agit en responsabilité contre l'Etat du fait de sa carence fautive dans l'hébergement d'une centaine de familles. Le département demande le remboursement des sommes engagées par lui entre 2012 et 2016, pour la prise en charge de l'hébergement de ces familles. Le juge de première instance ayant rejeté sa demande, celui-ci interjette appel du jugement auprès de la Cour d'appel.

Concernant la régularité du jugement, la Cour d'appel relève que le juge de première instance n'a pas répondu au moyen tiré de ce que **la responsabilité de l'Etat est susceptible d'être engagée pour sa carence fautive dans l'exercice de ses pouvoirs de police des étrangers**. Concernant la responsabilité de l'Etat, la Cour rappelle qu'en vertu des article L121-7 et L345-1 du CASF : « *(…) sont en principe à la charge de l'Etat les mesures d'aide sociale relatives à l'hébergement des familles qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques ou de logement* (…). », à l'exception des bénéficiaires de l'aide sociale à l'enfance désignés par l'article L222-5 dudit code. Néanmoins elle retient que : « (…) ***un département ne peut légalement refuser à une famille avec enfants l'octroi ou le maintien d'une aide entrant dans le champ de ses compétences, que la situation rendrait nécessaire, au seul motif qu'il incombe en principe à l'Etat d'assurer leur hébergement***. ». La Cour ajoute que dans le cadre de son intervention supplétive en matière d'hébergement, le département ne peut décider d'augmenter les montants alloués à ces prestations[1]. Par conséquent la Cour estime que le préfet ne peut opposer au département que puisqu'il a décidé de cette prise en charge, il lui appartient d'en assumer la charge financière.

Par ailleurs, il retient que le préfet ne démontre pas que les familles ne remplissent pas les critères de l'article L345-1 précité, et que : « ***La circonstance soulignée par le préfet que la plupart de ces familles sont composées***

[1] Contrairement aux prestations relevant de l'aide sociale comme le permet l'article L121-3 du CASF.

d'étrangers en situation irrégulière est sans incidence sur le constat qu'elles sont susceptibles de bénéficier de l'hébergement social d'urgence et, par suite, de l'intervention supplétive du département alors même qu'elles n'auraient pas vocation à se maintenir sur le territoire national. Le préfet ne saurait opposer ses propres modalités d'attribution des places d'hébergement social, notamment celle consistant à mettre fin au logement de familles d'étrangers définitivement déboutés de leur demande d'asile, pour soutenir que le département aurait volontairement accueilli ces familles à ses frais. Enfin, le préfet ne peut utilement faire valoir que, s'agissant de familles dont des membres ont été définitivement déboutés de l'asile, le département serait tenu de préciser l'existence de circonstances exceptionnelles pour justifier de leur prise en charge. ». Enfin, le préfet faisant valoir que sa carence n'est pas caractérisée du fait de l'augmentation des places d'hébergement entre 2012 et 2016, la Cour énonce que « *Toutefois, **il appartient au département d'établir l'existence, non d'une carence caractérisée des services de l'Etat mais seulement d'une carence avérée et prolongée**, outre la réalité de son préjudice et le lien de causalité*. ». Or, selon la Cour, **le département démontre bien qu'il a dû prendre en charge des familles pendant de longues périodes en raison de la saturation permanente des dispositifs d'hébergement de l'Etat**. Elle en conclut que la carence de l'Etat dans la prise en charge des familles est avérée et prolongée car sa durée est supérieure à un mois à compter de la demande de la famille ou de son éviction du dispositif d'hébergement d'urgence.

Concernant le préjudice, la Cour estime que le département en apporte la preuve par la production d'un tableau détaillant les coûts liés à la prise en charge des familles, en précisant toutefois que seuls les frais d'hébergement peuvent être remboursés par l'Etat, et non ceux liés à la nourriture. **La Cour annule le jugement et condamne l'Etat au remboursement du préjudice du département s'élevant à 1 272 464 € ainsi qu'au paiement des intérêts au taux légal à compter de décembre 2017**.

RAPPORTS LOCATIFS

POSSIBILITE DE DEPOSER UN NOUVEAU DOSSIER DE SURENDETTEMENT EN CAS D'ELEMENTS NOUVEAUX DEMONTRES PAR LA LOCATAIRE

Cass. Civ. 2e, arrêt n°20-12.514 du 1er juillet 2021

Une locataire voit son dossier de surendettement déclaré irrecevable par la commission au motif de sa mauvaise foi et de son absence de recherche d'un logement moins cher. La requérante conteste la décision auprès du tribunal d'instance qui la déboute de ses prétentions. Au visa de l'article 4 du Code de procédure civile, la Cour relève que le juge a modifié l'objet du litige en estimant que la requérante ne pouvait pas déposer un nouveau dossier de surendettement alors que le premier a été déclaré irrecevable, et qu'elle ne produisait pas d'éléments nouveaux postérieurement à la décision de la commission de surendettement. En effet, la Cour retient que **la requérante avait bien produit des éléments postérieurs démontrant de sa recherche d'un logement moins cher et de l'aggravation de son état de santé, et en conclut que le juge a violé l'article 4 susvisé, entraînant la cassation du jugement**.

REJET DE LA QPC RELATIVE AU CADRE JURIDIQUE APPLICABLE A L'ACQUISITION PAR UN ORGANISME HLM DE LOGEMENTS OCCUPES

Cass. Civ. 3e, arrêt n°21-11.231 du 8 juillet 2021

Une société HLM fait l'acquisition, par le biais d'un PLI[2], de plusieurs logements du parc privé, occupés par des locataires. Ceux-ci contestant l'application de la législation relative aux HLM aux baux reconduits après l'acquisition, demandent à bénéficier du droit de préemption prévu par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

---

[2] Prêt Locatif intermédiaire.

Les requérants sont déboutés de leur demande en première instance et en appel. A l'occasion de leur pourvoi en cassation, ils soulèvent une question prioritaire de constitutionnalité portant sur l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989. Les requérants contestent l'interprétation jurisprudentielle de cet article résultant des arrêts du 28 mai 2020[3] et consistant à ne pas faire application des dispositions de la loi de 1989 aux nouveaux baux reconduits après leur acquisition par un organisme HLM. Selon eux, la portée de cette interprétation porte atteinte à la liberté contractuelle et aux principes découlant des articles 4, 5 et 16 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789[4]. La Cour juge que la question vise indirectement à contester le principe jurisprudentiel selon lequel le bail reconduit tacitement constitue un nouveau bail et la déclare donc irrecevable.

PREVENTION DES EXPULSIONS

RAPPEL DE LA VALEUR JURIDIQUE DU DROIT AU LOGEMENT DANS LE CADRE D'UN REFERE LIBERTE

C.E., arrêt n°454436 du 20 juillet 2021

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion, un locataire forme un référé liberté auprès du tribunal administratif en vue d'obtenir la suspension de la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique. Ce dernier ayant rejeté sa demande, le requérant interjette appel de l'ordonnance devant le Conseil d'Etat.

Le Conseil commence par rappeler que **le droit au logement n'est pas reconnu en tant que liberté fondamentale au sens de l'article L512-2 du Code de justice administrative**[5] (CJA). Il relève ensuite que le locataire n'a pas entamé de démarches sérieuses de relogement et se montre défaillant dans le paiement des loyers alors qu'il a bénéficié d'un important effacement de dette auparavant pour le même logement, et qu'il dispose de ressources nécessaires pour s'acquitter du loyer. Le Conseil ajoute que le certificat médical du requérant ne démontre pas la gravité de son état de santé, ni d'éléments concernant la situation des enfants majeurs vivant avec lui. Le juge considère donc que la décision préfectorale n'est pas manifestement illégale et rejette la requête du requérant locataire.

SUSPENSION DE LA DECISION D'OCTROI DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE A DEFAUT DE REALISATION DES DILIGENCES PREVUES PAR LA LOI

T.A. Montpellier, ordonnance n°2103770 du 2 août 2021

En 2018, un locataire menacé d'expulsion obtient un délai de deux ans pour quitter les lieux auprès du juge de l'exécution. La procédure d'expulsion ayant repris son cours à l'issue du délai, l'occupant forme un référé suspension contre la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique.

Le juge retient que la condition d'urgence est remplie car le requérant atteste d'une situation exceptionnelle au regard de son état de santé rendant ses démarches de relogement d'autant plus difficiles qu'il ne dispose pas de ressources suffisantes pour accéder au parc privé, qu'il a à sa charge sa fille mineure et que l'expulsion est imminente. Ensuite, il relève qu'il existe un doute quant à la légalité de la décision litigieuse car **l'huissier, en demandant le**

---

[3] *Cass. Civ. 3e, arrêt n°19-14.089 du 28 mai 2020* : « (…) *les dispositions propres aux logements appartenant à des organismes HLM ne faisant pas l'objet d'une convention ne sont pas applicables aux baux en cours lors de l'acquisition de ces logements par l'organisme HLM, mais que,* ***les baux reconduits étant de nouveaux baux, ceux-ci ne peuvent, lors de leur reconduction, demeurer régis par les dispositions de droit commun des baux d'habitation auxquelles ils étaient initialement soumis***. ».

[4] Principe de sécurité juridique, de liberté contractuelle, et l'objectif de clarté et d'intelligibilité de la loi.

[5] *C.E., ordonnance n°245697 du 3 mai 2002, Association de réinsertion sociale du Limousin et autres.*

concours de la force publique, n'a pas exposé les diligences accomplies ni fait part des difficultés d'exécution au préfet[6], et que la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) n'a pas été saisie conformément à l'article L412-5 du Code des procédures civiles d'exécution (CPCE). Le juge prononce donc la suspension de la décision.

OCTROI D'UN DELAI DE 36 MOIS POUR QUITTER LES LIEUX AUX OCCUPANTS A DEFAUT DE SOLUTION DE RELOGEMENT

T.J. Lyon, jugement n° RG11-21-000702 du 6 juillet 2021

La communauté urbaine met à disposition d'une association un logement en sous-location à des ménages en difficultés, en partenariat avec le SIAL[7]. La Métropole ayant repris la gestion du logement, celle-ci donne congé à l'association pour la fin de l'année 2012. L'association délivre alors un congé aux sous-locataires pour la même date. En 2021, l'association les assigne en paiement d'une indemnité d'occupation ainsi qu'en validité du congé, en expulsion, et demande la suppression du délai de deux mois pour quitter les lieux, prévu par l'article L412-1 du CPCE[8].

Le juge prononce la résiliation du bail et l'expulsion des occupants, et les condamne à verser une indemnité d'occupation. Il relève cependant que les défendeurs ne disposent pas de solution de relogement, ceux-ci ayant dû refuser une proposition de logement inadaptée au handicap d'un des membres de la famille. Il ajoute qu'ils n'ont pas manqué à l'obligation d'usage paisible du logement, et rejette donc la demande de suppression du délai de deux mois, rappelant que : « ***Il convient également d'apprécier la proportionnalité des conditions de mise en œuvre de la mesure d'expulsion avec les intérêts des demandeurs et leur demande de délai pour quitter les lieux, à l'aune de leur droit au respect de leur vie privée et familiale, de leur droit à la dignité et de leur droit au logement*** (…). ». A cet égard, le juge retient que l'occupation du logement est paisible et que **les délais de relogement sont très longs puisque ceux-ci ont formé une demande de logement social depuis plus de cinq ans, et leur accorde un délai de trente-six mois pour quitter les lieux**.

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS

SUSPENSION EN REFERE D'UN ARRETE D'EVACUATION EN L'ABSENCE DE RISQUE GRAVE ET IMMINENT POUR LES HABITANTS OU LES TIERS

T.A. Montreuil, ordonnance n°2111057 du 19 août 2021

T.A. Cergy-Pontoise, ordonnance n°2108257 du 30 juin 2021

Dans la première espèce, les habitants d'un terrain sont mis en demeure de quitter les lieux sous 48h par un arrêté municipal d'évacuation. Le maire n'ayant mis en œuvre aucune mesure de diagnostic social, les habitants forment un référé suspension contre l'arrêté.

Le juge relève d'abord que la condition d'urgence est remplie car : « (…) ***en dépit du caractère récent de l'installation du campement, au début du mois de juillet, l'exécution de l'arrêté litigieux est de nature à porter une atteinte grave et manifestement illégale à la situation du requérant et de sa famille*** (…). Il ajoute que le fait que le requérant

---

[6] Conformément à l'article R153-1 du CPCE.
[7] Service Inter-administratif du Logement.
[8] Au motif que les locataires ont refusé une proposition de relogement de façon injustifiée sur le fondement de l'article L442-4-1 du CCH.

ait introduit la requête le 12 août alors que l'arrêté litigieux, datant du 30 juillet, n'a été affiché que le 3 août, n'est pas de nature à lui dénier son caractère d'urgence. Ensuite, il retient que la quasi-totalité de l'emprise du campement se situe dans une zone d'aléa moyen ou faible correspondant à un risque d'effondrement modéré, et que : « ***Au demeurant, eu égard à la nature des installations présentes sur le campement, qui consistent, (…) en quelques abris précaires en bois et deux ou trois tentes, le non-respect des prescriptions du plan de prévention des risques naturels de la commune (…) ne permet pas de caractériser un risque grave ou imminent pour leurs occupants ou les tiers***. ». De plus le juge relève que l'arrêté mentionne la présence de fontis[9] alors qu'aucun rapport n'en fait état[10].

Par ailleurs, il retient que la localisation et les conditions d'occupation du terrain ne permettent pas de caractériser un risque grave ou imminent pour les occupants ou pour des personnes extérieures. En effet, le juge relève qu'il n'y pas d'habitations aux alentours, que les habitants ont accès à l'eau grâce à une fontaine publique, à l'assainissement grâce à l'installation de toilettes sèches, qu'ils disposent d'un groupe électrogène pour l'électricité et ont aménagé une cuisine indépendante munie d'une bouteille de gaz. Le juge rappelle aussi qu'il n'est pas démontré que l'occupation cause des nuisances. Il note enfin que la commune n'a procédé à aucune évaluation des conséquences de l'expulsion et de la situation particulière des habitants, et juge que : « ***Par suite, ni la nécessité ni la proportionnalité de la mesure n'étant démontrée, l'arrêté litigieux porte, en l'état de l'instruction, une atteinte grave et manifestement illégale au droit au respect de la vie privée et familiale du requérant et à l'intérêt supérieur de l'enfant.*** ». Le juge ordonne donc la suspension de l'arrêté.

***

Dans la seconde espèce, des personnes vivant sur un terrain appartenant à un syndicat mixte d'aménagement sont mises en demeure de quitter les lieux sous un délai de 72h par un arrêté municipal d'évacuation. Ceux-ci forment un référé liberté en vue d'obtenir la suspension dudit arrêté.

Concernant la condition d'urgence, le juge rappelle que : « *Lorsque le requérant fonde son action non sur la procédure de suspension régie par l'article L521-1 du Code de justice administrative mais sur la procédure particulière instituée par l'article L521-2 de ce code, il lui appartient de justifier de circonstances caractérisant une situation d'urgence qui implique, sous réserve que les autres conditions posées par l'article L521-2 soient remplies, qu'une mesure visant à sauvegarder une liberté fondamentale doive être prise dans les quarante-huit heures*. ». Le juge relève ainsi que la condition est remplie car les requérants vivent avec leurs enfants et une trentaine d'autres personnes dans des cabanons de fortune sur le terrain litigieux et n'ont pu bénéficier d'aucune solution de relogement ni mesure d'accompagnement. Dès lors selon le juge, l'arrêté est de nature à porter une atteinte grave et manifestement excessive à une liberté fondamentale. A cet égard, il relève que le la motivation de l'arrêté repose sur le fait que l'installation met en danger la vie des occupants et de la population environnante car elle porte des atteintes graves et immédiates à l'ordre public. **Toutefois, il retient qu'en l'espèce, aucun des éléments de l'instruction ne démontre l'existence d'un trouble à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique**. **Il conclut donc à la suspension de l'arrêté en affirmant que puisque le péril grave et imminent n'est pas démontré et que l'évacuation est prévue sans mise en œuvre de mesures d'accompagnement ou de relogement, l'arrêté porte bien une atteinte grave et manifestement illégale au droit au respect de la vie privée et familiale.**

---

[9] Effondrement de terrain dû par exemple à la déliquescence d'une galerie souterraine.

[10] En l'espèce, un rapport d'huissier, un rapport du service communal d'hygiène.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

CONDAMNATION DU BAILLEUR AU TITRE DE L'INDECENCE DU LOGEMENT APRES LE DEPART DES LOCATAIRES

T.P. Villeurbanne, jugement n° RG 11-21-000551 du 23 septembre 2021

Une ancienne locataire assigne la société bailleresse en réparation de son préjudice de jouissance lié à l'insalubrité de son précédent logement.

Le juge constate que si la locataire était seule titulaire du premier bail, la bailleresse a en toute connaissance de cause signé un nouveau bail six mois plus tard avec elle et son époux. Dès lors il rejette l'allégation de manœuvres frauduleuses dolosives intentionnelles de la locataire qui aurait dissimulé sa situation d'épouse, ajoutant que : « *Par ailleurs, **le fait que Madame ait été ou non enceinte au moment de la signature du bail ne saurait être qualifié d'élément déterminant du consentement du bailleur, ce dernier ne pouvant assujettir la conclusion d'un bail d'habitation à un tel élément qui ressort de la stricte vie privée des locataires**.* ». Le juge déclare donc le bail valide. Ensuite, il relève que les rapports de visites de l'association ALPIL et d'un organisme professionnel ont conclu à l'existence de nombreux désordres, notamment dans l'installation électrique, celle-ci comportant treize non-conformité dont neuf nécessitant une intervention immédiate pour assurer la sécurité des personnes. Il en conclut que : « ***Les divers désordres relevés sont sans lien avec l'emploi qui a pu être fait du logement par les locataires, s'agissant de nombreux défauts de conformité des installations rendant le logement dangereux pour ses occupants qui ont nécessairement préexisté à l'entrée dans le logement***. », et qu'ainsi le logement a été indécent durant toute la durée du bail.

Le juge constate enfin que malgré les alertes des locataires et de la mairie, aucune intervention du bailleur n'a eu lieu avant le départ des locataires, et que les travaux nécessaires n'ont pas été réalisés dans un délai raisonnable, ceci étant constitutif d'un manquement au contrat. Compte tenu de ces éléments, le juge évalue le préjudice de jouissance à hauteur d'un tiers du montant du loyer et des provisions sur charges, soit 160€ par mois. Le bail ayant duré onze mois, le juge condamne la société bailleresse à verser la somme de 1840€. Concernant le préjudice moral, le juge retient que « (…) ***Madame a été contrainte de vivre une grossesse dans un logement qualifié d'indécent, et que ses diverses réclamations auprès de son bailleur sont restées vaines, ce qui l'a contrainte de quitter l'appartement avec sa famille moins d'un an après l'entrée dans les lieux. Elle a également été contrainte de saisir la présente juridiction pour faire valoir ses droits***. », et condamne donc le bailleur à verser 1000€ à ce titre.

LA DEFAILLANCE DU PROPRIETAIRE DANS LE RELOGEMENT DES LOCATAIRES PEUT RESULTER DE SON SEUL COMPORTEMENT

C.E., arrêts n°450032, 450035, 450037, 450039, 450040, 450041, 450042, 450043 du 16 juillet 2021

Des locataires vivant dans un immeuble sous arrêté de péril forment des référés suspension auprès du tribunal administratif contre l'exécution des décisions verbales de refus d'hébergement et de relogement du maire après l'évacuation des lieux. Ils demandent également au juge d'enjoindre au maire de les reloger sous astreinte, leur permettre de récupérer leurs effets personnels, et de leur verser une indemnité de relogement. Le tribunal les ayant déboutés de leurs demandes, les requérants interjettent appel de l'ordonnance auprès du Conseil d'Etat.

Celui-ci relève que le tribunal a rejeté les demandes en estimant que la condition d'urgence n'était pas remplie, et que le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L521-3-2 du CCH relatif à l'obligation de relogement du maire en cas de défaillance du propriétaire n'est pas propre à créer un doute sérieux quant à la légalité des décisions de refus d'hébergement. Pour cela, il note que le tribunal s'est fondé sur la circonstance que les locataires n'avaient

réalisé une démarche expresse auprès du propriétaire que peu de temps avant de saisir le juge, et dès lors ne prouvaient pas sa défaillance. Le Conseil retient cependant que : « (…) ***une telle défaillance du propriétaire peut résulter du seul comportement de ce dernier, même sans démarche formelle du locataire***. », et que les pièces versées à l'audience démontrent que le propriétaire avait renoncé à héberger ses anciens occupants. Le Conseil juge donc que le tribunal a dénaturé les pièces qui lui étaient soumises et annule l'ordonnance, précisant qu'il est incompétent pour se prononcer sur la bonne foi des occupants, contestée par la commune, celui-ci n'étant pas en mesure d'apprécier les faits de l'espèce, et rejette donc la demande de cette dernière.

DROIT A L'HEBERGEMENT DECENT DES OCCUPANTS D'UN IMMEUBLE

T.A. Cergy-Pontoise, ordonnance n°2012715 du 9 août 2021

Suite aux arrêts précités du Conseil d'Etat, l'affaire est renvoyée devant le tribunal administratif. L'une des familles, composée de cinq personnes dont trois enfants mineurs, formule les mêmes demandes au tribunal.

Celui-ci commence par écarter la fin de non-recevoir opposée par la commune et tirée de ce que la requête est dirigée contre une décision inexistante, au motif que **les témoignages circonstanciés démontrent l'existence d'une décision verbale**. Le juge précise qu'en l'espèce il s'agit d'une obligation d'hébergement décent car l'interdiction d'habiter est temporaire. Concernant la condition d'urgence il retient qu'elle est remplie car : « (…) *à la suite de l'évacuation de l'immeuble dont elle est occupante, Mme, qui a sollicité les services du 115, a été prise en charge par différentes structures d'hébergement d'urgence et accueillie, en dernier lieu, à l'hôtel situé à Rueil-Malmaison, dans une chambre qu'elle occupe avec son époux et ses trois enfants*. ». Il ajoute que : « (…) ***l'hébergement de Mme, outre son caractère précaire, n'est pas adapté à la composition de sa famille et à ses besoins, et que ces conditions de logement préjudicient à la santé, au développement et à la scolarité des enfants***. ».

Le juge rappelle ensuite que **les personnes visées par l'article L521-1 du CCH doivent bénéficier d'un hébergement décent indépendamment des conditions de leur séjour en France**. Or, la décision de refus contestée ayant été prise au motif que la requérante est en situation irrégulière sur le territoire, le juge en déduit qu'il existe bien un doute quant à sa légalité. Enfin, la commune demande à nouveau une substitution de motif en avançant que la requérante ne disposait pas d'un titre d'occupation régulier et dès lors ne pouvait pas être considérée comme étant de bonne foi. **Le juge relève cependant que celle-ci s'est régulièrement acquittée du loyer jusqu'à l'application de la procédure de péril, qu'elle a souscrit une assurance habitation pour le logement, un contrat de fourniture d'électricité, et l'a déclaré comme son domicile principal auprès de l'administration fiscale pour l'établissement de la taxe d'habitation**. Par conséquent il retient que la requérante est une occupante de bonne foi au sens de l'article L521-1 précité, et rejette la demande de la commune. **Le juge enjoint à la commune de proposer un hébergement décent et correspondant aux besoins de la requérante dans un délai de 21 jours**. Néanmoins, il retient que la suspension de la décision ne peut pas avoir pour conséquence de condamner la commune à verser une indemnité de relogement ni de l'enjoindre à restituer les effets personnels de la requérante laissés dans l'immeuble placé sous interdiction d'accès et d'occupation.

SANS ABRISME

ANNULATION D'UN ARRETE DE POLICE PORTANT UNE ATTEINTE DISPROPORTIONNEE A LA LIBERTE D'ALLER ET VENIR

C.E. arrêt n°434256 du 16 juillet 2021

L'association Ligue des Droits de l'Homme forme un recours en excès de pouvoir auprès du tribunal administratif pour demander l'annulation d'un arrêté du maire de St Etienne « *portant code de la tranquillité* publique ». Le tribunal

prononce l'annulation partielle de l'arrêté, et la Cour administrative d'appel rejette l'appel formé par l'association. Celle-ci forme alors un pourvoi auprès du Conseil d'Etat.

Ce dernier relève d'abord que la Cour a rejeté les conclusions de l'association requérante en estimant que l'arrêté se bornait à rappeler les pouvoirs généraux du maire en matière d'ordre public, alors que ledit arrêté : « (…) ***identifie des comportements précis comme étant, par principe, de nature à troubler l'ordre public, la cour administrative d'appel de Lyon s'est méprise sur la portée de cette décision règlementaire***[11] ». Le Conseil annule l'arrêt en raison de cette erreur. Il note ensuite que l'arrêté interdit « *comme étant de nature à porter par soi-même atteinte à l'ordre public le seul fait de laisser plus de deux chiens stationner, même temporairement, sur la voie publique* (…). » ainsi que le fait pour un groupe de plus de trois personnes d'émettre des bruits de conversation et de musique « audible par les passants », sans en préciser la durée ni l'intensité. Le juge relève que **ces mesures s'appliquent pour une durée de trois mois sans limitation de plage horaire, tous les jours de la semaine, et dans un périmètre géographique couvrant tout le centre-ville de la commune**. Ecartant l'allégation du maire, tirée de la hausse de la délinquance et de l'incivilité en centre-ville, le Conseil retient que **ces mesures d'interdictions portent, du fait de leur caractère général et absolu, une atteinte à la liberté personnelle, en particulier à la liberté d'aller et venir, qui est disproportionnée au regard de l'objectif de sauvegarde de l'ordre public poursuivi**. Il annule l'article 1 de l'arrêté et condamne la commune à verser 6000€ à l'association au titre des frais non compris dans les dépens.

LOCATION MEUBLEES

CONDAMNATION DU PROPRIETAIRE EN RAISON DU CHANGEMENT D'USAGE D'UN LOCAL MEUBLE SANS AUTORISATION

T.J. Paris, jugement n° RG19/52055, 19/59587, 20/52542, du 29 septembre 2021

Suite à la réponse favorable de la Cour de Justice de l'Union européenne (CJUE), à la question préjudicielle portant sur la conformité de l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) à la directive européenne 2006/123/CE[12], la Ville de Paris reprend son action contre plusieurs propriétaires accusés d'avoir changé la destination de leur logement meublé sans autorisation préalable. Celle-ci demande la condamnation des propriétaires au versement d'une amende **pour avoir loué leurs biens de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, sans avoir demandé d'autorisation administrative préalable de changement d'usage autre que l'habitation**, prévue par l'article L631-7 du CCH.

Pour l'un des litiges[13], le juge constate que les propriétaires ont loué leur bien meublé de façon répétée à une clientèle n'y élisant pas domicile. Le juge rejette la prétention des défendeurs invoquant l'exception de l'article L324-1-1 du Code du tourisme, prévoyant que les propriétaires peuvent se prêter à l'activité de location meublée de courte durée de leur résidence principale dans la limite de 120 jours par an. En effet, le juge retient que ceux-ci ne prouvent pas que le local constitue leur résidence principale, notamment car leur fille majeure y vit seule. De plus, il relève qu'au 1er janvier 1970 le local était bien affecté à l'usage d'habitation et qu'ainsi les propriétaires en ont changé l'usage sans autorisation préalable, comme en témoigne les annonces de location sur internet et les avis laissés par les clients. **Par conséquent le juge condamne les défendeurs au paiement d'une amende civile d'un montant de 10 000€ et ordonne le retour du local à l'usage d'habitation sous astreinte de 150€ par jour de retard.** Il les

---

[11] *CE, 22 juin 1951, Daudignac* : Une interdiction générale et absolue peut être légale même si elle porte atteinte à une liberté publique, à condition d'être la seule mesure de nature à prévenir ou faire cesser un trouble à l'ordre public.

[12] Voir la Veille jurisprudentielle Jurislogement, 1er trimestre 2021, *Cass. Civ. 3e, arrêt n°17-26.156 du 18 février 2021* ; Directive du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 dite ''directive services''.

[13] *T.J. Paris, jugement n° RG 19/59587 du 29 septembre 2021.*

condamne également au versement de la somme de 1500€ à la Ville de Paris au titre des dépens.

AIDE JURIDICTIONNELLE

NON-RESPECT DU DROIT AU PROCES EQUITABLE ET BENEFICE DE L'AIDE JURIDICTIONNELLE OBTENU POSTERIEUREMENT A L'AUDIENCE

C.A. Douai, arrêt n°14/00194 du 8 janvier 2015

L'OPH de la Métropole de Lille forme un référé pour obtenir l'expulsion d'une famille vivant dans un logement lui appartenant. Le juge de première instance prononce l'expulsion ainsi que la suppression du délai de deux mois prévu par l'article L412-1 du CPCE. La famille interjette appel de la décision auprès de la Cour d'appel de Douai, en demandant qu'il soit sursis à l'exécution de l'ordonnance. Cette dernière fait valoir qu'elle ne dispose d'aucune solution de relogement alors que les enfants sont scolarisés, et que l'OPH ne justifie d'aucun projet imminent sur le logement en question. Ils font également valoir que l'ordonnance est affectée d'une irrégularité manifeste car le juge a refusé le renvoi de l'affaire, sollicité dans l'attente d'une décision du bureau de l'aide juridictionnelle.

La Cour d'appel retient que : « (…) ***une décision irréversible ne peut être prise que dans le respect manifeste du principe équitable***. ». Or, puisque les appelants n'ont obtenu le bénéfice de l'aide juridictionnelle qu'après l'audience et qu'il était loisible à l'avocat, en vertu de son mandat, de n'intervenir que pour solliciter le renvoi de l'affaire dans l'attente de sa désignation par le bureau de l'aide juridictionnelle. Dès lors, la Cour d'appel prononce la suspension de l'exécution de l'ordonnance.

Il semble important de rappeler cette jurisprudence qui, quoique ancienne, montre que le droit au procès équitable peut s'illustrer en matière de décision de renvoi dans l'attente d'une décision du bureau de l'aide juridictionnelle.