Jurislogement

VEILLE JURISPRUDENTIELLE

4E TRIMESTRE 2021

JURISLOGEMENT – OCTOBRE-DECEMBRE 2021
MISE A JOUR – MARS 2022

SOMMAIRE

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE 2
LOGEMENT SOCIAL 5
DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE 5
RAPPORTS LOCATIFS 6
PREVENTION DES EXPULSIONS 7
DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS 9
LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE 11

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

A. DALO Logement

UNE PERSONNE PRIORITAIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L441-1 DU CCH NE PEUT FORMER UN RECOURS INJONCTION QU'APRES AVOIR FORME UN RECOURS DALO

C.E., arrêt n°442301 du 15 décembre 2021

Une personne forme un recours injonction auprès du tribunal administratif afin que le préfet lui attribue un logement social. Après avoir vu sa demande rejetée par le tribunal, la requérante interjette appel de l'ordonnance auprès de la Cour administrative d'appel, qui transmet la requête au Conseil d'Etat. Celui-ci-ci retient que la requérante a formé un recours injonction sans avoir saisi préalablement la commission de médiation (comed), rendant sa requête irrecevable même si la requérante était prioritaire au titre de l'article L4431-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Il confirme par conséquent l'ordonnance du tribunal.

L'ABSENCE DE RETRAIT DU COURRIER DE PROPOSITION DE LOGEMENT EQUIVAUT A UN REFUS

C.E., arrêt n°436148 du 30 novembre 2021

Une personne prioritaire forme un recours injonction contre le préfet en vue d'obtenir une proposition de logement. Le tribunal administratif l'ayant déboutée de sa demande, la requérante forme un pourvoi contre l'ordonnance auprès du Conseil d'Etat, qui relève que le rejet du tribunal s'est fondé sur le refus de plusieurs offres de logement par la requérante, dont une lui ayant été régulièrement notifiée. Cependant, il retient que cette offre n'a pas été régulièrement notifiée et que le premier juge a dénaturé des pièces du dossier car : « (…) *si le pli recommandé comportant cette offre avait été vainement présenté au domicile de Mme B., ainsi que le mentionnait le motif de non-distribution figurant sur l'avis de réception,* ***ce même avis ne comportait en revanche aucune date de présentation.*** ».

Tranchant l'affaire au fond, le Conseil retient néanmoins que la requérante n'est pas allée retirer au bureau de poste le courrier contenant l'offre de logement vainement présenté à son domicile, et que : « *Si l'intéressée soutient qu'elle a été empêchée de procéder à ce retrait en raison de la perte de ses documents d'identité, il résulte de l'instruction qu'elle a été mise à même de récupérer ces documents et donc, d'entrer en possession du courrier, avant l'expiration du délai pendant lequel celui-ci est resté en instance au bureau de poste*. ». Au visa de l'article R. 441-10 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), **le Conseil en déduit que la requérante doit être regardée comme s'étant vu notifier une offre de logement et qu'au terme du délai du délai de réponse de dix jours mentionné dans le courrier, elle est considérée comme ayant refusé la proposition**. Le Conseil déboute la requérante de sa demande.

LA PROPOSITION DE LOGEMENT ANTERIEURE AU JUGEMENT D'INJONCTION N'EST PAS UN MOTIF DE REFUS DE LIQUIDATION DE L'ASTREINTE

C.E., arrêt n°434607 du 14 décembre 2021

Un demandeur prioritaire forme un recours injonction auprès du tribunal administratif qui accueille sa demande et prononce une astreinte. Le tribunal rend ensuite une ordonnance refusant de prononcer la liquidation de l'astreinte. Le requérant interjette appel de l'ordonnance auprès du Conseil d'Etat, qui relève que le refus de liquidation de l'astreinte a été prononcé au motif que le requérant n'a pas donné suite à la proposition de

logement lui ayant été faite avant le prononcé de l'injonction. Selon le Conseil, le tribunal a commis une erreur de droit en retenant ce motif, alors que le premier jugement reconnaît l'existence d'une obligation de relogement incombant à l'Etat, et annule l'ordonnance.

LE RELOGEMENT DU PRIORITAIRE DALO PAR SES PROPRES MOYENS NE DELIE PAR L'ETAT DE SON OBLIGATION SI LE LOGEMENT N'EST PAS ADAPTE A SES CAPACITES FINANCIERES

C.E., arrêt n°445630 du 15 décembre 2021

Une demanderesse prioritaire forme un recours indemnitaire en vue d'obtenir la réparation de son préjudice lié à l'absence de proposition de logement reçue par l'Etat, après que celui-ci ait été enjoint à faire une proposition par le tribunal. Le tribunal administratif l'ayant déboutée de sa demande, elle forme un pourvoi contre le jugement auprès du Conseil d'Etat. **Celui-ci rappelle que le fait que la requérante se soit relogée par ses propres moyens n'exonère pas l'Etat de sa responsabilité dès lors que les conditions de logement lui permettent encore d'être vue comme prioritaire au sens de l'article R441-14-1 du CCH**. En l'espèce, le Conseil retient que le juge a dénaturé les pièces du dossier en estimant qu'elle ne démontrait pas que le logement n'était pas adapté à ses besoins et ses capacités financières. Le Conseil annule donc le jugement.

REEVALUATION DU MONTANT DU PREJUDICE INDEMNISABLE EN TENANT COMPTE DU RELOGEMENT DU REQUERANT

C.E, arrêt n°444624 du 30 décembre 2021

Une famille reconnue prioritaire en 2016 forme un premier recours indemnitaire auprès du juge administratif qui condamne l'Etat à leur verser 2000 € en réparation du préjudice lié à l'absence de proposition de logement entre les mois de mars 2017 et juin 2018. N'ayant reçu aucune proposition de relogement suite à ce jugement, le requérant forme un second recours indemnitaire auprès du juge administratif, qui condamne l'Etat à verser 3 300€ au requérant en réparation du préjudice lié à l'absence de proposition entre le mois de juin 2018 et le mois de juillet 2020, date du jugement. La ministre de la transition écologique forme un pourvoi contre ce jugement.

Le Conseil d'Etat note que le relogement du requérant a eu lieu en décembre 2018, et annule donc le jugement au motif que le tribunal a dénaturé les pièces du dossier en condamnant l'Etat à l'occasion du second recours indemnitaire pour une période de carence allant jusqu'au mois de juillet 2020. Tranchant l'affaire au fond, le Conseil retient que le requérant peut demander à être indemnisé pour la période allant de juin à décembre 2018 mais pas au-delà puisque le relogement a eu lieu. **Le Conseil réévalue le montant du préjudice indemnisable en relevant que durant la période de carence, le demandeur, son épouse et leurs trois enfants ont dû se maintenir en centre d'hébergement**, et leur octroie une somme de 850€.

ANNULATION DU JUGEMENT D'INDEMNISATION FONDE SUR UNE SITUATION FAMILIALE ERRONEE DU FAIT D'UNE HOMONYMIE

C.E., arrêt n°450273 du 30 décembre 2021

Une demanderesse prioritaire forme un recours indemnitaire afin d'obtenir la réparation de son préjudice lié à l'absence de proposition de logement. Le tribunal ayant accueilli sa demande et condamné l'Etat à lui verser la somme de 4000€, la Ministre de la transition écologique forme un pourvoi contre le jugement auprès du Conseil d'Etat. Celui-ci retient que le tribunal a commis une confusion de situation du fait d'une homonymie en relevant que la requérante était mariée, mère de trois enfants et éligible à un logement de type T4-T5 alors qu'elle était célibataire, sans enfant et éligible à un logement de type T1. Ce faisant, selon le juge, le tribunal a dénaturé les pièces du dossier, justifiant l'annulation du jugement attaqué.

ANNULATION D'UNE DECISION DE REJET COMED EN RAISON D'UNE DISCRIMINATION INDIRECTE AU SENS DU DROIT DE L'UE ET DU CARACTERE INSALUBRE DU LOGEMENT ACTUEL

T.A. Paris, jugement n°2014962/4-2 du 13 octobre 2021[1]

Une personne forme un recours en excès de pouvoir contre une décision d'une comed ayant rejeté son recours au motif qu'étant bénéficiaire de l'AAH, elle ne remplissait pas la condition de ressources exigée par les textes. Après avoir rejeté la fin de non-recevoir opposée par le préfet, le juge rappelle le principe de prohibition des discriminations garanti par **l'article 21 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne** : « *Ainsi en rejetant pour irrecevabilité une demande d'un bénéficiaire de l'allocation aux adultes handicapés tendant à reconnaître le caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement social au motif de l'insuffisance de ses ressources, la commission de médiation a créé une discrimination indirecte à raison du handicap* ».

Selon le juge, cette discrimination, sans aucun examen de la situation de la requérante, est disproportionnée et donc prohibée au sens de l'article 21 de la Charte. Il ajoute que la requérante vit actuellement dans un logement placé sous arrêté d'insalubrité remédiable depuis 2019 mais qu'aucun des travaux prescrits n'ont été exécutés et que les propriétaires ont manqué à leur obligation d'hébergement temporaire. Ainsi il retient que la commission de médiation a commis une erreur d'appréciation en rejetant le recours de la requérante, et annule sa décision.

B. DALO Hébergement

SUSPENSION D'UNE DECISION DE REJET DE RECOURS DAHO FONDEE UNIQUEMENT SUR LA CONDITION DE REGULARITE DE SEJOUR ET PREUVE DE SA NOTIFICATION EFFECTIVE

T.A. Marseille, ordonnance n°2110642 du 27 décembre 2021

Une personne forme un référé suspension contre la décision d'une comed ayant rejeté son recours DALO hébergement. Le juge retient que la condition d'urgence est remplie car la requérante, enceinte, vit avec son conjoint et leur enfant dans un chambre d'hôtel de 9 m² située dans un immeuble sans ascenseur. Il note que la chambre leur est accordée au titre de l'hébergement d'urgence et est donc susceptible de leur être retirée à tout moment.

Concernant la demande d'aide juridictionnelle, le préfet allègue qu'elle n'a pas interrompu le délai contentieux car elle a été déposée plus de cinq mois après la décision de rejet de la comed. Le juge retient néanmoins que : « (…) ***il [le préfet] n'apporte aucune pièce justifiant de la notification effective de cette décision à une date antérieure à celle du 26 mars 2021à laquelle la requérante justifie en avoir eu connaissance, alors même que l'adresse qu'il [le préfet] mentionne serait exacte***. ». En outre, le juge relève que la comed a refusé de reconnaître la requérante prioritaire pour être hébergée d'urgence en se fondant sur le motif de l'instabilité et de l'irrégularité de son séjour en France. Or le juge retient qu'au regard des articles L300-1 et L441-2-3 du CCH, prévoyant que la condition de séjour n'est pas requise dans le cadre du recours DALO hébergement, il apparait que le moyen tiré de l'erreur de droit dont la décision serait entachée est de nature à créer un doute sérieux quant à sa légalité. Il ordonne donc la suspension de la décision et enjoint à la comed de réexaminer sa décision dans un délai d'un mois.

---

[1] Voir aussi : *T.A. Paris, jugement n°1924167/4 du 22 juillet 2020*

LA RECONNAISSANCE DE PRIORITE AU TITRE DU DALO HEBERGEMENT N'EST PAS SUBORDONNEE A LA CONDITION DE SEJOUR

T.A. Marseille, jugement n°2003284 du 6 décembre 2021

Une personne forme un recours en excès de pouvoir contre une décision de rejet de son recours DALO hébergement par la comed. Le juge rappelle que pour instruire les demandes qui lui sont présentées, la commission doit procéder à un examen global de la situation de la demanderesse. Il retient ainsi que : " (…) ***la commission de médiation, qui n'a entendu fonder sa décision que sur la seule condition de régularité et de permanence de séjour de la famille alors même que ces éléments ne constituent pas des éléments qui conditionnent la reconnaissance prioritaire et urgente au titre du droit à l'hébergement opposable*** *tel que défini par le III de l'article L441-2-3 du code de la construction et de l'habitation*, ***a ainsi entaché sa décision d'une erreur de droit*** (…)". Le juge annule la décision de la commission en l'enjoignant au réexamen de la situation de la requérante dans un délai de trois mois.

LOGEMENT SOCIAL

ANNULATION D'UNE DECISION DE REFUS D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT FONDE SUR L'ABSENCE D'AUTONOMIE DE GESTION SANS MOTIVATION

T.A. Marseille, jugement n°2008605 du 2 décembre 2021

Une personne reconnue prioritaire au titre du DALO forme un recours en excès de pouvoir contre une décision de refus de la commission d'attribution d'un bailleur social de lui attribuer un logement sur lequel elle avait été positionnée. Le juge relève que la candidature de la requérante a été écartée au motif que son autonomie de gestion n'était pas avérée, sans mentionner les considérations en droit ayant fondé la décision, méconnaissant ainsi l'obligation de motivation des décisions prévue par les dispositions de l'article L441-2-2 du CCH. Le juge annule donc la décision de la commission mais refuse d'enjoindre celle-ci à réexaminer la demande de logement social au motif que la requérante a refusé deux propositions de logement postérieures à l'introduction de la requête.

DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE

CARENCE DE L'ADMINISTRATION DANS L'EXECUTION DE SON OBLIGATION D'ASSURER L'HEBERGEMENT D'URGENCE DES PERSONNES SANS ABRI

T.A. Marseille, jugement n°2109954 du 18 novembre 2021

Une famille visée par une OQTF forme un référé liberté en vue que l'Etat soit enjoint à les prendre en charge au titre de l'hébergement d'urgence. Le juge relève que la famille compte deux enfants de 3 et 4 ans et que la mère est enceinte de 5 mois, qu'elle a été expulsée d'un CADA fin octobre et qu'elle sera complètement à la rue à compter de la fin novembre lorsque la prise en charge par des associations prendra fin.

Il retient donc que : « ***Compte tenu de la proximité du terme de la grossesse de la requérante, de son état de santé et du jeune âge des enfants du couple, la famille doit être regardée comme présentant une vulnérabilité particulière qui requiert prioritairement de pouvoir accéder à un hébergement d'urgence, en dépit de l'irrégularité de son séjour*** *(…). Ainsi, et* ***dès lors que les services de la préfète ont été alertés, notamment par un mail envoyé le 15 novembre 2021, sans apporter de solution, la carence de l'administration dans son***

obligation d'assurer l'hébergement d'urgence des personnes sans abri, est caractérisée et constitutive d'une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale. ». Le juge enjoint à la préfète de proposer une solution d'hébergement d'urgence aux requérants dans un délai de trois jours.

DROIT AU MAINTIEN EN HEBERGEMENT D'URGENCE MEME EN L'ABSENCE DE DROIT AU SEJOUR – REFERE LIBERTE

T.A. Marseille, ordonnance n°2111209 du 31 décembre 2021

Une personne forme un référé liberté en vue de faire valoir son droit au maintien en structure d'hébergement d'urgence pour elle et ses enfants mineurs. Le juge note qu'en l'espèce, la requérante est isolée, ne dispose pas de titre de séjour, et que ses deux enfants sont scolarisés, l'un d'eux étant suivi à l'hôpital pour une pathologie grave. Il relève aussi qu'après avoir été expulsés de leur logement ils ont été hébergés par le 115 pendant une semaine, que cette prise en charge sera maintenue à titre gracieux pendant une dizaine de jours par l'hôtelier puis par la Fondation Abbé Pierre, et que la famille a formé une nouvelle demande d'hébergement d'urgence qui a été rejetée au motif de l'irrégularité de son séjour. **Au regard de ces circonstances le juge estime que la condition d'urgence est remplie, et que la famille était en droit de demeurer en hébergement d'urgence en vertu de l'article L345-2-3 du CASF**. Ainsi, il retient que : « *En mettant fin à cette prise en charge alors que la requérante ne faisait pas l'objet d'une mesure d'éloignement du territoire français et sans qu'ait d'incidence l'absence de titre de séjour formée par l'intéressée à cette date, le préfet des Bouches-du-Rhône doit être regardé comme ayant porté une atteinte grave et manifestement illégale à son droit à un hébergement d'urgence qui constitue une liberté fondamentale.* ». Le juge lui ordonne de maintenir l'accueil des requérants dans un lieu d'hébergement d'urgence dans un délai de quarante-huit heures.

REFERE LIBERTE CONTRE LA CARENCE DU DEPARTEMENT DANS LA PRISE EN CHARGE D'UN MINEUR REFUGIE SANS ABRI

T.A. Nantes, ordonnance n°2114228 du 21 décembre 2021

Une jeune personne réfugiée forme un référé liberté auprès du tribunal administratif afin qu'il enjoigne au département de lui fournir un hébergement d'urgence. Le juge note que le département a mis fin à la prise en charge du requérant alors qu'il ne remet pas sérieusement en cause sa minorité : il n'apporte pas d'élément suffisant pour remettre en cause le caractère probant du document d'identité fourni, son appréciation est donc erronée. Par ailleurs, le juge estime que **la condition d'urgence est caractérisée car le requérant, en situation de vulnérabilité du fait de sa qualité de réfugié et de sa minorité, sera privé de toute solution d'hébergement le lendemain, en plein hiver, dans l'attente d'une décision du juge des enfants**. Il retient donc que la carence du département dans l'accomplissement de sa mission définie par l'article L221-1 du CASF **a porté une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale**. Il enjoint au département d'assurer la prise en charge de l'hébergement du requérant dans une structure adaptée et à même d'assurer ses besoins du point de vue sanitaire, scolaire, alimentaire et vestimentaire jusqu'à la décision du juge des enfants.

RAPPORTS LOCATIFS

RECONDUCTION TACITE DU BAIL VERBAL EN L'ABSENCE DE DELIVRANCE DE CONGE VALIDE PAR LE BAILLEUR

Cass. Civ. 3e, arrêt n°20-19.450 du 17 novembre 2021

Une personne vit dans un logement situé dans un immeuble sous arrêté de péril depuis 2012. La commune forme une action contre les bailleurs en vue d'obtenir le remboursement des frais engagés pour le relogement du

requérant. A l'occasion d'une instance opposant les bailleurs et l'occupant, le tribunal retient que celui-ci est occupant sans droit ni titre du logement. Au stade de l'appel, la Cour confirme le caractère illicite de l'occupation du logement en retenant que si l'existence d'un bail verbal entre 1994 et 1998 n'était pas contestée, sa reconduction tacite ou son renouvellement ne pouvait être supposée. La Cour de cassation retient cependant que : « ***En statuant ainsi, alors qu'à défaut de congé délivré par le bailleur, le bail verbal est tacitement reconduit, la cour d'appel a violé le texte susvisé***[2] », et annule la décision.

ACTION EN REEVALUATION DE LOYER ET APPLICATION DE LA LOI DANS LE TEMPS

Cass. Civ 3e, arrêt n°20-18.411 du 24 novembre 2021

Un établissement public notifie une proposition de renouvellement de bail à sa locataire pour le 1er janvier 2016 et comprenant une augmentation de loyer. La réévaluation ayant été confirmée en première instance et en appel, la requérante forme un pourvoi contre l'arrêt auprès de la Cour de cassation. La Cour rappelle que : « (…) ***le juge saisi d'une action en réévaluation de loyer est tenu de vérifier, même d'office, si les conditions d'application de la loi étaient réunies à la date de notification de la proposition du montant du loyer du bail renouvelé***. ». Elle relève qu'en l'espèce, pour fixer le nouveau montant de loyer, la Cour d'appel a fait application de l'article 17-2 de la loi du 6 juillet 1989 créés par la loi ALUR[3] de 2014 qui énonce que dans les zones où s'applique l'arrêté mentionné à l'article 17 de la loi précitée, l'action en réévaluation peut être engagée dès lors que le loyer est inférieur au loyer de référence minoré.

Or, la Cour retient que les dispositions de l'arrêté du 26 octobre 2015 fixant le montant des loyers de référence ne sont entrées en vigueur que le 1er août 2015, de sorte qu'à la date de notification de la proposition du loyer réévalué, le 30 juin 2015, celui-ci n'y était pas soumis. Dès lors, la Cour constate que le juge d'appel aurait dû appliquer les dispositions de l'article 17c) de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 8 février 2008 qui prévoit que l'action en réévaluation de loyer est conditionnée par la preuve de la sous-évaluation manifeste du loyer par le bailleur. La Cour en déduit que le juge d'appel a méconnu les textes susvisés et prononce la cassation de l'arrêt avec renvoi.

PREVENTION DES EXPULSIONS

L'ABSENCE DE DELIVRANCE PAR LE BAILLEUR D'UN DOCUMENT JUSTIFIANT DE LA QUALITE DE LOCATAIRE CONSTITUE UN MANQUEMENT A SES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

Cass. Civ. 3e, arrêt n°20-18.900 du 24 novembre 2021

Un locataire d'un logement HLM transfère son bail à sa compagne après qu'il ait quitté le logement. La bailleresse HLM assigne en expulsion celle-ci après lui avoir délivré congé. La Cour d'appel a prononcé la résiliation du bail pour dette de loyer au motif que la requérante ne démontre pas que le comportement de la bailleresse est à l'origine de l'absence de versement de l'allocation logement par la Caisse d'allocations familiales ayant entraîné sa dette de loyer.

Saisie, la Cour de Cassation, après avoir rappelé les dispositions de l'article 1104 du Code civil prévoyant l'obligation d'exécution de bonne foi des conventions par les cocontractants, tranche au visa des articles 1741 du Code civil que : « *En statuant ainsi,* ***après avoir constaté que la société ICF La Sablière avait eu "effectivement***

---

[2] Article 10 alinéas 1 et 3 de la loi du 6 juillet 1989.
[3] Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 modifiant la loi du 6 juillet 1989.

une attitude difficilement compréhensible puisque, tout en reconnaissant que Mme était sa locataire, elle ne lui avait délivré aucun document de nature à pouvoir justifier de cette qualité et avait continué à éditer ses relevés de comptes au nom de M. Z", la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés. ». La Cour prononce donc la cassation de l'arrêt.

RAPPEL DE L'OBLIGATION DE MOTIVATION DES DECISIONS DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE D'EXPULSION

Cass. Civ. 3e, arrêt n°20-23.501 du 15 décembre 2021

Un bailleur social assigne en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation le fils de la locataire décédée, qui considère de son côté être bénéficiaire d'un transfert de bail, et sa compagne. En première instance, le juge déboute le bailleur de sa demande et reconnaît que les demandeurs ont bien bénéficié du transfert de bail et ont la qualité de locataires en titre. Le bailleur interjette appel de la décision auprès de la Cour d'appel, qui infirme le jugement, considérant que le transfert du bail n'ayant pas eu lieu, que les défendeurs doivent être expulsés et condamnés à payer une indemnité d'occupation de 1000€ hors charges jusqu'à la libération des lieux. Ces derniers forment alors un pourvoi auprès de la Cour de cassation, contestant notamment le montant de l'indemnité d'occupation que la Cour d'appel n'a pas justifié. **La troisième chambre civile retient qu'en ne donnant aucun motif pour justifier le montant de l'indemnité d'occupation dont les requérants devaient s'acquitter, le juge d'appel a méconnu l'article 455 du Code de procédure civile énonçant l'obligation de motivation des décisions de justice, et annule donc l'arrêt**.

L'ABSENCE DE REALISATION D'UN DIAGNOSTIC SOCIAL ET FINANCIER NE FAIT PAS OBSTACLE A L'EXECUTION DE LA DECISION D'OCTROI DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

C.E., arrêt n°457479 du 28 octobre 2021

Un locataire forme un référé en vue d'obtenir la suspension de la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique auprès d'un tribunal administratif. Celui-ci ayant rejeté sa demande, le requérant interjette appel de l'ordonnance auprès du Conseil d'Etat. D'une part, le juge retient que l'exécution de la décision préfectorale n'est pas de nature à porter atteinte à la poursuite du traitement du cancer du requérant. D'autre part, le juge retient que **la méconnaissance du III de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, prévoyant la réalisation d'un diagnostic social et financier avant l'audience d'expulsion, ne permet pas de considérer que la décision préfectorale prise en exécution du jugement d'expulsion, est manifestement illégale.** Il déboute par conséquent le requérant de ses prétentions.

SUSPENSION DE LA DECISION D'OCTROI DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

T.A. Montreuil, ordonnance n°2113758 du 13 octobre 2021

Une famille forme un référé liberté en vue d'obtenir la suspension d'une décision préfectorale octroyant le concours de la force publique pour procéder à leur expulsion du logement dont ils étaient propriétaires. La décision du préfet a été édictée suite à l'aliénation par adjudication[4] du logement par une société. Le juge relève que **la condition d'urgence est remplie en raison de l'absence de possibilité de relogement de la famille et de l'état de santé de deux de ses membres**, dont l'une est enceinte de jumeaux, ce qui ne lui permet pas de subvenir aux besoins de ses deux autres enfants de trois et cinq ans, et que cette prise en charge est provisoirement assurée par les autres membres de la famille requérante. Ainsi le juge retient que : « *Cette circonstance, postérieure à la décision judiciaire d'adjudication (…) qui constitue un titre d'expulsion (…), pour l'exécution*

[4] Vente aux enchères d'un bien privé ordonnée par le juge ou un officier public.

de laquelle la décision contestée a été prise, est telle que l'exécution de la décision contestée est de nature à porter atteinte à la dignité de la personne humaine. ». Le juge prononce donc la suspension de la décision.

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS

LA CARACTERISATION DE LA VOIE DE FAIT NE PEUT RESULTER DE LA SEULE OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE D'UN LIEU HABITE

C.A. Paris, arrêt n°21/02690 du 4 novembre 2021

C.A. Paris, arrêt n°RG 21/04127 du 10 novembre 2021

Dans la première affaire, un EPCI gestionnaire d'un terrain appartenant à l'Etat, forme un référé afin d'obtenir l'expulsion de familles y vivant. Invoquant une entrée dans les lieux par voie de fait, **elle requiert que les dispositions relatives au délai de 2 mois à compter de la notification du commandement de quitter les lieux ne soient pas appliquées ainsi que la suppression du bénéfice de la trêve hivernale.** Le juge du tribunal judiciaire ayant prononcé un non-lieu à référé, le requérant interjette appel de la décision auprès de la Cour d'appel. Le juge prononce l'expulsion des occupant et ajoute concernant la demande de délais, que : « *S'agissant de la voie de fait, elle ne saurait résulter de la seule occupation sans droit ni titre du terrain et suppose des actes matériels positifs tels que des actes de violence ou d'effraction*. ».
Or, en l'espèce le juge estime que le requérant ne prouve pas l'existence d'une effraction ni que le terrain faisait l'objet d'un quelconque projet de construction. Le juge octroie aux habitants le bénéfice du délai de deux mois après le commandement de quitter les lieux et de la trêve hivernale. Le juge accorde également un délai de deux mois au titre des articles L412-3 et 4 du CPCE, relevant que **les personnes appartiennent à un groupe socialement défavorisé pour rechercher un logement, sont en situation précaire compte tenu de leurs difficultés d'insertion et de leur situation de fortune, et que le propriétaire ne démontre pas d'urgence à récupérer la jouissance de son bien**.

Dans la seconde affaire, une commune assigne en expulsion des familles vivant sur un terrain appartenant à son domaine privé. Au stade de l'appel, le juge prononce leur expulsion, relevant que les familles ne démontrent pas de liens d'ancrage suffisants avec les lieux et la commune et l'existence d'un projet de réhabilitation en cours. Toutefois le juge octroie aux habitants le bénéfice du délai de deux mois après le commandement de quitter les lieux et de la trêve hivernale, relevant que **les éléments du constat d'huissier sont insuffisants pour démontrer l'existence d'une voie de fait, celle-ci ne pouvant résulter de la simple occupation sans droit ni titre, d'autant que les lieux ne constituent pas le domicile d'autrui**.

EXIGENCE D'UNE PREUVE DE L'IMPUTATION AUX OCCUPANTS POUR LA CARACTERISATION D'UNE VOIE DE FAIT

C.A. Toulouse, arrêt n°825/2021 du 28 octobre 2021

L'Etat assigne en expulsion des personnes vivant dans un immeuble anciennement à usage de bureaux appartenant à son domaine privé. Le juge des contentieux de la protection prononce l'expulsion des habitants en leur accordant un délai pour quitter les lieux. L'Etat interjette appel de la décision et demande la suppression du délai. La Cour d'appel confirme l'expulsion et le rejet de la demande de suppression du délai de deux mois pour quitter les lieux de l'article 412-1 du CPCE et du bénéfice de la trêve hivernale. Elle conclut en effet que : (...) *la preuve de l'imputation d'une voie de fait aux intimés n'est pas rapportée avec l'évidence requise devant le juge des référés* (...)". La Cour retient ensuite que le relogement des intimés ne peut pas avoir lieu dans des conditions normales car certains d'entre eux sont reconnus prioritaires au titre du DALO et que le préfet a été enjoint par le tribunal administratif de les reloger, ainsi elle juge que : "*La situation de ces familles apparaît en*

conséquence particulièrement précaire et pour la majorité protégée par le droit au logement qui leur a été consacré par des décisions de justice." Parallèlement, la Cour relève que le propriétaire ne démontre pas l'urgence à reprendre possession de son bien dont la destination future n'est pas connue. Elle octroie par conséquent un délai de trois mois pour quitter les lieux à compter de la fin de la trêve hivernale.

SUSPENSION EN REFERE D'UN ARRETE D'EVACUATION EN L'ABSENCE DE MISE EN ŒUVRE D'UN DIAGNOSTIC SOCIAL PREALABLE ET D'UN DANGER IMMINENT

T.A. Versailles, ordonnance n°2101956 du 10 mars 2021

Des familles vivant sur un terrain forment un référé liberté en vue d'obtenir la suspension d'un arrêté municipal d'évacuation. Le juge relève qu'aucune mesure de diagnostic social prévue par la circulaire du 26 août 2012 n'a été mise en œuvre alors que l'évacuation pourra avoir lieu avec le concours de la force publique. Dès lors il relève que les familles risquent de se retrouver sans abri dans un contexte sanitaire dégradé, ce qui est de nature à porter atteinte à la situation des requérants dans des conditions propres à constituer une situation d'urgence au sens du référé liberté. Par ailleurs, le juge relève que l'arrêté est fondé sur des atteintes à l'ordre public et les risques encourus par les familles vivant sur le terrain mais que la commune n'apporte aucun élément pour justifier ces motifs. En outre, les familles requérantes font valoir que la commune sait qu'elles vivent sur place depuis début 2020, qu'elles disposent de toilettes sèches et remplissent des bonbonnes d'eau dans un centre commercial. **Selon le juge ces éléments, ainsi que l'absence de mise en œuvre de tout diagnostic social préalable, l'évacuation par la commune est de nature à porter atteinte à la liberté fondamentale qu'est le droit au respect de la vie privée et familiale des requérantes**. Le juge prononce donc la suspension de l'arrêté litigieux.

REJET DE LA DEMANDE D'EXPULSION POUR DEFAUT D'URGENCE, D'EXISTENCE D'UNE VOIE DE FAIT ET DE SOLUTION DE RELOGEMENT DES PERSONNES

T.J. Evry, ordonnance n° RG21/00862 du 1e octobre 2021

Une commune introduit un référé auprès du tribunal judiciaire en vue d'obtenir l'expulsion de personnes vivant sur une parcelle de son domaine privé. Invoquant une entrée dans les lieux par voie de fait, elle demande aussi la suppression du délai de 2 mois à compter de la notification du commandement de quitter les lieux et du bénéfice de la trêve hivernale. Le juge relève d'une part que la commune ne prouve pas l'existence d'une voie de fait, par conséquent il rejette la demande de suppression du délai de 2 mois. D'autre part, il relève qu'elle ne démontre pas l'existence d'une situation d'urgence ou d'un dommage imminent justifiant l'expulsion immédiate des habitants au regard de l'article 835 du Code de procédure civile. Enfin, il retient que la commune ne démontre pas que l'expulsion pourra mener à un relogement des personnes dans des conditions normales alors qu'elle reconnaît que les enfants des défendeurs sont scolarisés, ajoutant que : « ***Ainsi, l'intérêt des enfants justifie qu'ils puissent terminer leur année scolaire 2021/2022 dans les conditions les plus stables et sereines, malgré leur situation de précarité.*** ». Le juge prononce donc l'expulsion des défendeurs en leur accordant le bénéfice de la trêve hivernale puis d'un délai de 3 mois pour quitter les lieux.

SUSPENSION D'UN ARRETE D'EVACUATION ET DE DESTRUCTION D'HABITATS INFORMELS PRIS EN VIOLATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN

T.A. Mayotte, ordonnance n°2104573, 2104590, 2104592, 2104594, 2104596, 2104602, 2104614, 2104617, 2104619, 2104620 du 23 décembre 2021

Des familles forment un référé suspension contre un arrêté préfectoral d'évacuation et de destruction de constructions bâties sans autorisation dans un village où elles vivent. Après avoir retenu que la condition d'urgence était remplie, le juge relève qu'aucune proposition d'hébergement n'a été faite aux requérantes avant

l'édiction de l'arrêté, en violation de l'article 197 de la loi ELAN[5] et que : "(…) ***aucune pièce ne permet de connaître la consistance des propositions d'hébergement dont se prévaut la défense, ne permettant pas ainsi au juge d'exercer son contrôle sur la réalité et le caractère adapté desdites propositions*** (…)." . Selon le juge, l'absence de ces propositions annexées à l'arrêté est de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité dudit arrêté, et prononce donc sa suspension.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

RAPPEL DE LA DISTINCTION ENTRE LE CARACTERE IMPROPRE A L'HABITATION ET VIOLATION DU RSD[6]

C.E., ordonnance n°446991 du 30 décembre 2021

Un propriétaire forme un référé administratif en vue d'obtenir la suspension de trois arrêtés préfectoraux l'enjoignant à cesser la mise à disposition aux fins d'habitation de ses logements. Le tribunal l'ayant débouté de ses prétentions, le requérant interjette appel de l'ordonnance auprès du Conseil d'Etat. Celui-ci relève que le juge de première instance a rejeté la demande au motif que la hauteur sous plafond des locaux trop faible par rapport aux exigences du RSD suffisaient à les considérer comme impropre à l'habitation. Le Conseil estime que le tribunal a commis une erreur de droit car : "***La seule méconnaissance d'une disposition du règlement sanitaire départemental ne saurait par elle-même, justifier qu'un local soit regardé comme impropre à l'habitation***.", et annule l'ordonnance attaquée.

REJET DE LA DEMANDE EN RESILIATION DE BAIL ET EN PAIEMENT D'UNE DETTE DE LOYER EN RAISON DE L'INDECENCE PERSISTANTE D'UN LOGEMENT APRES LA MAINLEVEE D'UN ARRETE DE PERIL

T.J. Marseille, jugement n°RG20/03022 du 4 novembre 2021

Une locataire vit dans un logement situé dans un immeuble sous arrêté de péril depuis début 2019. Après la mainlevée de l'arrêté en mai 2019, elle sollicite la Fondation Abbé Pierre pour la réalisation d'un diagnostic au mois de juin, qui fait état de désordres persistants et de dysfonctionnements liés à la sécurité, dans le logement et dans l'immeuble. En septembre 2019, le bailleur est mis en demeure par la ville de remédier à ces problèmes.

En février 2020, le bailleur somme la locataire de payer l'arriéré de loyer évalué à presque 6000€, de justifier de l'occupation des lieux, et de la souscription à une assurance habitation. En juillet 2020, il l'assigne en expulsion et en paiement d'une dette de loyer évaluée à plus de 8000€. En janvier 2021, un nouveau diagnostic fait état de la persistance des dysfonctionnements. A l'audience de septembre 2021[7], le bailleur actualise le montant de la dette locative à plus de 18 000€. A titre reconventionnel, la locataire demande la suspension des loyers et la réparation de son préjudice moral et de jouissance.

Concernant la demande de résiliation du bail, le juge relève que la locataire doit démontrer que malgré les travaux réalisés et la mainlevée de l'arrêté de péril, le logement était encore indécent pour justifier de l'exception d'inexécution de ses obligations. Il relève à ce titre que le second diagnostic technique, réalisé après la mainlevée de l'arrêté, fait état de nombreux dysfonctionnements dans l'immeuble, au niveau de sa structure, des murs, des

---

[5] Insérant l'article 11-1. I. A à la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'Outre-mer.

[6] Règlement sanitaire départemental.

[7] Après plusieurs renvois d'audience.

escaliers, des planchers, de l'installation électrique, et note la présence de nuisibles. Après la réalisation de nouveaux travaux par le bailleur, le troisième diagnostic note que plusieurs dysfonctionnements liés à la santé, la sécurité et le confort persistent**. Le juge estime que le logement est encore indécent et que le bailleur ne démontre pas avoir réalisé des travaux pour améliorer l'état de l'immeuble. Il admet donc l'exception d'inexécution, la suspension des loyers, et déboute le bailleur de l'intégralité de ses demandes**.

Concernant le préjudice moral et de jouissance, le juge relève que **le bailleur n'a fait aucune proposition de relogement, que la locataire a vécu dans un logement dangereux et insalubre qu'elle a dû quitter en urgence en laissant de nombreuses affaires, et le condamne donc à verser 1 500€ en réparation du préjudice**.