Jurislogement

VEILLE JURISPRUDENTIELLE

4E TRIMESTRE 2022

SOMMAIRE

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE 2
DROIT A L'HEBERGEMENT 3
HABITAT EPHEMERE ET MOBILE 12
DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS 13
PREVENTION DES EXPULSIONS 17
RAPPORTS LOCATIFS 18
LOCATIONS MEUBLEES 19

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

INDEMNISATION DES PREJUDICES CAUSES PAR UN REFUS ILLEGAL DE LA COMED ET L'ABSENCE DE LOGEMENT MALGRE UNE INJONCTION

TA Paris, jugement du 31 octobre 2022, n° 2114830/4-2

La commission de médiation a refusé de reconnaître M. B. prioritaire DALO. Celui-ci a saisi le juge administratif qui a annulé la décision de la commission de médiation, il a donc finalement été reconnu prioritaire, mais n'a pas été relogé dans le délai imparti de 6 mois.

M. B. a saisi le tribunal administratif d'un recours indemnitaire. Il souhaitait que soient réparés ses préjudices issus de l'illégalité de la décision de la commission de médiation refusant de le reconnaître prioritaire DALO et du manquement de l'Etat à son obligation de relogement.
Concernant **l'illégalité de la décision de la commission de médiation**, le juge a estimé qu'*« il résulte de l'instruction que l'illégalité fautive de la décision du 29 novembre 2018 a privé M. ….d'une chance sérieuse d'obtenir un logement social. (…) ».* Il ordonne **une indemnisation au titre du préjudice moral et des troubles dans ses conditions d'existence** à hauteur de 1 500 euros.

Au sujet du manquement de l'Etat à son obligation de relogement, le juge estime que **l'absence de relogement dans le délai imparti constitue une faute**. Etant donné que le requérant vit toujours dans un logement suroccupé, il lui alloue la somme de 5300 euros au titre des troubles dans les conditions d'existence.

PRECISIONS QUANT AUX CONDITIONS DE RECEVABILITE D'UN REFERE SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE L. 521-1 DU CJA

TA de Toulouse, Juge des référés du 20 décembre 2022, n°2206750

La requérante soutient que le logement qu'elle occupe est inadapté aux besoins de sa famille du fait de la situation de handicap qu'elle connait ainsi que de celle de son fils. Par conséquent, elle demande, par voie de référé, la suspension de l'exécution de la décision de la commission de médiation de la Haute-Garonne rejetant son recours en vue d'une « offre de relogement ».

Le juge des référés constate que **les deux conditions auxquelles l'article L. 521-1 du CJA subordonne la suspension de l'exécution d'une décision administrative, à savoir la condition d'urgence et la condition de l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de la décision contestée, sont toutes les deux réunies**. Dès lors, il enjoint à la commission de médiation de la Haute-Garonne de réexaminer le recours amiable présenté par la requérante dans un délai d'un mois.

DROIT A L'HEBERGEMENT

Accès à l'hébergement

INJONCTION DE DESIGNER UN LIEU D'HEBERGEMENT D'URGENCE A UNE FEMME AVEC SES DEUX ENFANTS

TA Montpellier, ordonnance du 8 octobre 2022, n°2205169

En septembre 2022, l'hébergement de Madame X chez sa sœur avec ses deux enfants a pris fin. Sans réponse des pouvoirs publics malgré des appels répétés au 115, elle a saisi le juge des référés du tribunal administratif de Montpellier en référé-liberté.

Le juge relève que Madame X justifie d'appels réguliers, qu'elle ne perçoit que le revenu de solidarité active et qu'elle a deux enfants âgés de 5 et 7 ans. Le préfet n'établit pas qu'il aurait *« accompli les diligences nécessaires pour rechercher, au regard des moyens dont dispose le service de veille sociale, la possibilité d'assurer son hébergement dans les mêmes délais ».* **Le juge administratif constate alors la violation du droit de ne pas subir de carence dans l'hébergement d'urgence**.

Dès lors, le juge enjoint au préfet de l'Hérault de désigner à Madame X un lieu d'hébergement d'urgence susceptible de l'accueillir avec ses deux enfants mineurs dans un délai de 48 heures.

INJONCTION DE DESIGNER UN LIEU D'HEBERGEMENT D'URGENCE A UNE FEMME AVEC SES DEUX ENFANTS

TA Montpellier, ordonnance du 21 octobre 2022, n°2205448

Madame X était hébergée chez une amie avec ses deux enfants âgés de 17 et 18 ans. Lorsque l'hébergement a pris fin, elle s'est retrouvée dépourvue de logement ayant comme seules ressources un revenu de 400 euros par mois.

Le juge relève que Madame X a seule à sa charge ses deux enfants, qui sont contraints de dormir avec elle dans son véhicule le weekend et les vacances scolaires lorsqu'ils ne peuvent pas dormir à l'internat. **Elle prouve qu'elle a appelé le 115 à 36 reprises entre le 16 août et le 6 octobre 2022**. Le juge précise également que le préfet n'établit pas qu'il aurait accompli les diligences nécessaires pour rechercher la possibilité d'assurer son hébergement.

Il conclut à **la violation du droit de ne pas subir de carence caractérisée dans le cadre de l'hébergement d'urgence**. Dès lors, il est enjoint au préfet de l'Hérault de désigner à Madame X un lieu d'hébergement d'urgence susceptible de l'accueillir avec ses enfants dans un délai de 48 heures.

INJONCTION D'ASSURER L'HEBERGEMENT D'URGENCE A UNE FAMILLE DONT UN ENFANT EST ATTEINT DE HANDICAP

TA Melun, ordonnance du 21 octobre 2022, n°2209828

Une famille avec quatre enfants mineurs dont un atteint de handicap a été reconnue prioritaire par la commission DALO du Val-de-Marne au titre de l'hébergement d'urgence. Faute de proposition dans le délai légal, ils ont saisi le juge administratif pour qu'il soit enjoint au préfet d'assurer leur hébergement d'urgence.

Le juge conclut à l'injonction d'assurer l'hébergement d'urgence de la famille dans un délai de cinq jours. Il retient notamment le très jeune âge des enfants, l'approche de l'hiver et le handicap fort d'un des quatre enfants (taux supérieur à 50%).

INJONCTION D'HEBERGEMENT POUR UNE MERE ET SES DEUX ENFANTS DONT L'UN EST MAJEUR

TA Grenoble, ordonnance du 4 novembre 2022, n°2207097

Madame L. et ses deux enfants âgés de 17 et 20 ans ont été pris en charge dans le cadre de l'hébergement temporaire d'accueil hivernal de personnes en situation de vulnérabilité entre le 1er octobre 2019 et le 13 avril 2021 avant d'être remis à la rue. La famille a ensuite été reconnue prioritaire DALO hébergement pour l'accueil dans une structure d'hébergement d'urgence. Toutefois, ils ne se sont vus proposer aucun hébergement, ils ont donc saisi le juge administratif qui a ordonné leur hébergement par une ordonnance du 31 mai 2022. **Cette décision n'a pas été suivie d'effet**. En l'absence d'hébergement, la famille a **occupé un logement sans titre** dont elle a été expulsée en octobre 2022.

La famille a saisi de nouveau le juge des référés afin de bénéficier de l'hébergement d'urgence. Le juge relève que la **jeune fille majeure dispose d'un titre de séjour étudiant et est scolarisée en terminale et que son frère mineur est atteint d'épilepsie. Le juge ajoute que** ***« cette situation rend très difficile la préparation du baccalauréat pour l'une et préjudicie particulièrement, selon deux certificats médicaux, à l'état de santé de l'autre, atteint d'épilepsie. »***

Le juge indique qu'aucune proposition d'hébergement n'a été faite à la famille et conclut dès lors à la **violation des dispositions de l'article L.521-2 du code de justice administrative**. Il enjoint au préfet de l'Isère de proposer à la requérante et ses deux enfants une place en hébergement d'urgence dans un délai de 72 heures sous astreinte de 150 euros par jour de retard.

INJONCTION D'HEBERGEMENT EN RAISON DE L'INTERET SUPERIEUR DE L'ENFANT

TA Paris, ordonnance du 30 novembre 2022, n°2224469/9

Madame X a saisi le juge administratif d'un référé liberté afin que soit enjoint au préfet d'assurer son hébergement d'urgence ainsi que celui de son enfant mineur. Le juge a d'abord considéré que la détresse sociale de la requérante était caractérisée par le jeune âge de son enfant, ses appels répétés au 115, l'absence de soutien familial et les conditions climatiques hivernales. Le critère d'urgence est donc rempli.

Le juge ajoute que : « ***Si le préfet de la région Ile-de-France fait état de la saturation du dispositif d'hébergement d'urgence dans la région Ile-de-France et de ce que la requérante a bénéficié récemment d'une prise en charge par les services sociaux de l'Etat, l'intérêt supérieur de l'enfant, qui doit être une considération primordiale dans toutes les décisions prises notamment par les autorités administratives et les tribunaux en vertu de l'article 3-1 de la convention internationale relative aux droits de l'enfant, s'oppose à ce que l'enfant de la requérante, eu égard à son jeune âge soit à la rue à l'entrée de l'hiver sous peine de compromettre son intégrité physique*** ».

Le juge enjoint le préfet de proposer à la requérante et son enfant une solution d'hébergement pouvant les accueillir dans un délai de 48 heures.

Contentieux général de l'hébergement : la responsabilité de l'Etat et du département

L'ANNULATION D'UNE DECISION DE LA DRDJSCS RESTREIGNANT LES CRITERES DE VULNERABILITE APPLICABLES AUX DEMANDEURS D'ASILE

CAA Marseille, 6ème chambre, 14 novembre 2022, n°21MA03235

De nombreuses associations demandaient l'annulation de la décision de la direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale PACA (DRDJSCS) notifiée par différents courriers de mars 2018 et **modifiant la liste de critères de vulnérabilité** pris en compte dans l'accueil des demandeurs d'asile. La Cour administrative d'appel annule le jugement de première instance qui avait rejeté la demande des associations, et leur donne pleine satisfaction.

Après avoir constaté que la décision de la DRDJSCS PACA **restreignait les critères de vulnérabilité** fixés par l'alinéa 2 de l'article L. 744-6 du CESEDA (devenu L. 522-3) en excluant notamment *« les enfants mineurs de plus de trois ans, les mineurs non accompagnés, les personnes âgées, les femmes enceintes de moins de huit mois et celles de plus de huit mois sans certificat médical, les parents isolés accompagnés d'enfants mineurs, les personnes souffrant de troubles mentaux et les personnes qui ont subi des tortures, des viols ou d'autres formes graves de violence psychologique, physique ou sexuelle, telles que des mutilations sexuelles féminines »*, **la CAA rappelle que les dispositions attaquées** ***« empiètent sur le pouvoir du législateur et sont donc [...] illégales »***.

L'INCOMPETENCE DU PREFET POUR EXCLURE LES PERSONNES ETRANGERES AYANT FAIT L'OBJET D'UNE OQTF DES DISPOSITIFS D'HEBERGEMENT D'INSERTION

TA Rouen, décision du 22 novembre 2022, n°2102218

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) de Seine-Maritime a été complété par une lettre circulaire du 9 avril 2021 et des annexes du 8 décembre 2020. **Ces documents** ***« précisent que sont exclues du dispositif d'hébergement d'insertion les personnes étrangères faisant l'objet d'une obligation de quitter le territoire français exécutoire. »***

Le juge conclut **qu'il** « ***ne résulte ni des dispositions précitées, ni des termes mêmes du [PDALHPD] que le préfet a compétence pour exclure les étrangers faisant l'objet d'une obligation de quitter le territoire français exécutoire de l'accueil au sein du dispositif d'insertion et ainsi arrêter des règles d'éligibilité des demandeurs à l'accès à ce dispositif.*** *Par suite, le moyen tiré de* ***l'incompétence du préfet doit être accueilli*** *».* Il annule donc la lettre du 9 avril 2021 et ses annexes.

LE DROIT A UNE PRISE EN CHARGE AU TITRE DE L'AIDE SOCIALE A L'ENFANCE DU JEUNE MAJEUR MEME SOUS OQTF CONSTITUE UNE LIBERTE FONDAMENTALE

CE, ordonnance du 15 novembre 2022 n°468365

CE, ordonnance du 12 décembre 2022, n°469133

Le requérant, un ressortissant guinéen ayant fêté ses 18 ans en mai 2022, bénéficiait d'une prise en charge au titre de l'article L. 222-5 du CASF sous la forme d'un **« contrat jeune majeur** » comprenant notamment la fourniture d'un logement ou d'un hébergement. La présidente du conseil départemental de l'Ariège **met fin à cette prise en charge le 2 novembre 2022 en s'appuyant sur la décision du préfet refusant au requérant la délivrance d'un titre de séjour et le plaçant sous OQTF**.

Le juge des référés du Tribunal Administratif de Toulouse, par une ordonnance du 8 novembre 2022, rejette une première demande visant à ce qu'il soit enjoint au département de l'Ariège de rétablir la prise en charge. Le requérant – soutenu par l'ADDE, le GISTI, l'association INFOMIE et l'AADJAM, saisit le Conseil d'Etat d'un pourvoi en cassation.

Dans le présent arrêt, le Conseil d'Etat annule ce jugement et contraint le département à rétablir la prise en charge. Ce faisant, il explicite la portée du **droit – pour les jeunes majeurs de moins de 21 ans ayant été pris en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance d'un département avant leur majorité, de bénéficier** ***« d'une nouvelle prise en charge par ce service, lorsqu'ils ne disposent pas de ressources ou d'un soutien familial suffisants »***. Une nouvelle liberté fondamentale consacrée par une ordonnance du 15 novembre 2022[1] et déduite de l'article 10 de la loi du 7 février 2022[2].

La juridiction administrative suprême considère en l'espèce que le refus de prise en charge constitue *« **une atteinte grave et manifestement illégale à la liberté fondamentale que constitue le droit à une prise en charge au titre de l'aide sociale à l'enfance du jeune majeur** qui remplit les conditions de l'article L. 222-5 du code de l'action sociale et des familles »*. Nonobstant le refus de titre de séjour et la décision d'OQTF par le préfet, il résulte de l'article L. 222-5 du CASF modifié par la loi du 7 février 2022 relative à la protection des enfants que **les jeunes majeurs de moins de 21 ans ayant été pris en charge par le service de l'ASE avant leur majorité bénéficient d'un droit à une nouvelle prise en charge à la condition qu'ils ne disposent pas de ressources ou d'un soutien familial suffisants**.

---

[1] *CE, ordonnance du 15 novembre 2022 n°468365*
[2] *Art. 10, loi n°2022-140 du 7 février 2022 relative à la protection des enfants*.

En outre, cette prise en charge *« vise à apporter **une réponse globale adaptée*** **[aux]** ***besoins*** **[du jeune majeur]** *en matière éducative, sociale, de santé, de logement, de formation, d'emploi et de ressources »*, elle ne saurait donc se limiter à l'octroi d'un hébergement et d'une aide financière. En l'espèce, même si le requérant s'est vu proposer un hébergement la veille de l'audience, **l'atteinte à une liberté fondamentale reste caractérisée**.

REFUS DU CONSEIL D'ETAT D'ENJOINDRE LE PREFET A COMMUNIQUER LES PLACES VACANTES DU CENTRE D'ACCUEIL DES DEPLACES UKRAINIENS AFIN D'ACCUEILLIR D'AUTRES PERSONNES DEPOURVUES D'HEBERGEMENT

CE, Ordonnance de référé du 19 décembre 2022, n°469503

Les associations Médecins du Monde et Utopia 56 cherchent à obtenir par voie de référé la communication journalière par les autorités préfectorales d'Île-de-France du nombre de places vacantes du « GL Center » de la porte de la Villette, un centre d'accueil des déplacés d'Ukraine, afin d'ouvrir dans la mesure du possible ce dispositif aux autres personnes vulnérables dormant dans la rue. Elles soutiennent que cette abstention, à l'aune de la saturation du dispositif de droit commun, révèle une carence de l'Etat vis-à-vis de ses obligations en matière de droit d'asile et du droit à l'hébergement d'urgence. En appui de leur recours, les deux associations produisent les chiffres du 115 ainsi que ceux issus de leurs permanences. A titre d'exemple, le jour de la décision du juge administratif, ce sont « **108 personnes en familles sans aucune solution qui se sont présentées à la permanence tenue par Utopia 56, parmi elles 41 enfants, dont 10 de moins de 3 ans, laissés à la rue** » tandis qu'en moyenne ce sont 122 personnes Ukrainiennes qui sont accueillies au « GL Center » pour un total de 250 places[3].

Le Conseil d'Etat rejette la demande en précisant d'abord l'office du juge des référés dont le rôle est d'*« apprécier dans chaque cas les diligences accomplies par l'administration en tenant compte des moyens dont elle dispose ainsi que de l'âge, de l'état de santé et de la situation de la famille de la personne intéressée »*. **Il distingue ensuite le dispositif d'accueil et d'hébergement destiné aux déplacés d'Ukraine des dispositifs de droit commun** et juge que **la sauvegarde de l'efficacité du premier – devant être à même d'assurer *« à tout moment »* un accueil malgré des flux d'arrivée *« très variables »*, ne permet pas son ouverture à un autre public**.

Une décision de justice aux conséquences politiques

Issue d'un travail au long cours des associations qui ont déposé un premier recours en ce sens en juillet 2022, **la décision du Conseil d'Etat** – bien que défavorable, **a permis de poser le débat sur le double accueil et d'instaurer un rapport de force avec l'Etat**. Un rapport de force fructueux puisqu'au lendemain de la décision, un nouveau centre d'hébergement est ouvert pour accueillir les personnes non originaires d'Ukraine.

[3] Médecins du Monde « "Centre Ukraine" : 200 places supplémentaires créées mais celles laissées vacantes le resteront », 20 décembre 2022. https://www.medecinsdumonde.org/actualite/7963/.

CONDAMNATION DE L'ETAT A VERSER PLUS D'1 MILLION D'EUROS AU DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME POUR CARENCE DANS LA PRISE EN CHARGE DE FAMILLES EN HEBERGEMENT D'URGENCE

CE, 1ère et 4ème chambres réunies, 22 décembre 2022, n°458724

Le département du Puy-de-Dôme souhaite voir condamner l'Etat à lui verser 1.7 M€. **Il estime avoir subi un préjudice en raison de la prise en charge, de 2012 à 2016, des frais d'hébergement d'urgence de 200 familles en lieu et place de l'Etat**. Dans cette décision, le Conseil d'Etat confirme l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon qui avait annulé le jugement du TA de Clermont-Ferrand et condamné l'Etat à verser au département requérant la somme de 1,2 M€. **Après avoir exposé la répartition des compétences entre Etat et département en matière d'hébergement d'urgence, le CE rappelle le principe d'inconditionnalité d'accès aux dispositifs d'hébergement d'urgence, pour enfin caractériser la carence de l'Etat**.

Sur la répartition des compétences

En vertu de l'article L. 222-5 du CASF, **la prise en charge « des femmes enceintes et des mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans qui ont besoin, notamment parce qu'elles sont sans domicile, d'un soutien matériel et psychologique » relève de la compétence du département. Pour le reste**, si d'après les dispositions des articles L. 222-2 et L. 222-3 du même code *« les départements peuvent être amenés à prendre temporairement en charge l'hébergement de familles en difficulté »*, **cette intervention conserve un caractère supplétif** – les dépenses en la matière relevant de la compétence de l'Etat.

Sur le principe d'inconditionnalité d'accès aux dispositifs d'hébergement d'urgence

Les ressortissants étrangers qui font l'objet d'une OQTF ou dont la demande d'asile a été définitivement rejetée *« n'ont, en principe, pas vocation à bénéficier du dispositif d'hébergement d'urgence »*. Toutefois, l'article L. 345-2-2 du CASF dispose que « **Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence** ». Ainsi, malgré une jurisprudence timorée à cet égard, **il résulte de la loi – comme le rappelle le rapporteur public dans ses conclusions[4] – que « le droit à l'hébergement d'urgence [...] est un droit universel » sans distinction tenant à la régularité du séjour**.

Sur la carence de l'Etat

Enfin, la Cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur en jugeant que **la carence avérée et prolongée de l'Etat était caractérisée**. Dans son arrêt, elle constate que les familles en difficulté n'ont pu obtenir de places au sein des dispositifs d'hébergement étatiques et que ces derniers étaient **en saturation permanente** sur toute la durée de la période litigieuse. En outre, en vertu de l'article L. 345-2 du même code, le préfet met en place un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir et d'orienter les personnes sans abri – le SIAO. Dès lors, le ministre des solidarités et de la santé « *ne peut sérieusement soutenir qu'il n'avait pas connaissance de la situation de ces familles faute de réitération par le département d'une demande formulée pour leur compte* ».

---

[4] Voir les conclusions en intégralité : Conclusions du rapporteur public_Puy de Dôme

L'hébergement d'urgence : une obligation de résultats

Malgré l'article L. 345-2-2 du CASF et la décision *Fofana* du 10 février 2012[5] consacrant le caractère de liberté fondamentale du droit à un hébergement d'urgence, celui-ci peine à être appliqué pleinement, l'Etat se défendant régulièrement en mettant en avant les moyens qu'il met en œuvre, pourtant inadaptés à la réalité des besoins. Pire, la jurisprudence timorée du Conseil d'Etat valide en partie un tel raisonnement[6]. Ainsi, M. **Arnaud SKZRYERBAK – rapporteur public, rappelle l'Etat à ses responsabilités** : au ministre soutenant que la cour aurait dû prendre en compte les diligences de l'administration, ses moyens et la situation individuelle du demandeur, il répond « ***tous les demandeurs en situation de détresse ont le même droit à l'hébergement d'urgence et l'Etat est tenu de tous les héberger, sans pouvoir se réfugier derrière une insuffisance de moyens dont il est responsable*** ».[7]

Pour aller plus loin :

Serge Slama, « *Droit fondamental à l'hébergement d'urgence : dix ans de démantèlement jurisprudentiel* », *La Revue des droits de l'homme*, 23 | 2023, mis en ligne le 14 février 2023, URL : http://journals.openedition.org/revdh/16438

CARENCE DE L'ETAT DANS LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE D'UNE FAMILLE « PARMI LES PLUS VULNERABLES »

CE, Juge des référés du 26 décembre 2022, n°469676

La Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement demande l'annulation devant le Conseil d'Etat d'une ordonnance rendue par le Tribunal administratif de Paris enjoignant au préfet de la région Île-de-France de proposer un hébergement d'urgence à la famille requérante. En soutien de sa demande, la DIHAL affirme que l'absence de prise en charge des intéressés ne saurait caractériser une carence de l'Etat dans la mise en œuvre du droit à l'hébergement d'urgence **au regard de ses moyens et de ses efforts significatifs**.

Le CE rejette l'appel par un raisonnement en trois temps. La juridiction administrative suprême rappelle qu'il appartient aux autorités de l'Etat, sur le fondement des articles L. 345-2, L. 345-2-2, L. 345-2-3 et L. 121-7 du CASF, *« de mettre en œuvre le droit à l'hébergement d'urgence* [...] *à toute personne sans abri qui se trouve en situation de détresse médicale, psychique ou sociale »*. Malgré ce rappel, elle valide l'argumentaire de la DIHAL en jugeant que ***« malgré les efforts de l'Etat*** **[...]** ***l'ensemble des besoins les plus urgents, en constante augmentation, ne peut être satisfait »***. Néanmoins, considérant *« la situation particulière de cette famille qui la place sans doute possible parmi les familles les plus vulnérables »* car *« Mme C. est enceinte de huit mois et que sa fille est âgée d'un an seulement »*, **le juge relève *in fine* une carence de l'Etat**.

---

[5] CE réf., 10 février 2012, Fofana, n°356456

[6] CE réf., 26 décembre 2022, n°469654, n°469675, n°469677, n°469680, n°469681, n°469678

[7] Voir l'ensemble dses conclusions du rapporteur public en suivant ce lien.

Une décision positive dans un contexte défavorable

En **décembre 2022**, des familles à la rue, soutenues par Utopia 56 et la Cimade, ont déposé des référés liberté au tribunal administratif de Paris. La DIHAL a dénombré **cinq fois plus** de contentieux en matière d'hébergement que lors de l'hiver 2021. Parmi les affaires jugées, celles qui ont obtenu gain de cause en première instance ont souvent été rejetées devant le Conseil d'État, qui a tenu compte de la **saturation du parc d'hébergement** malgré les places ouvertes récemment, et considéré que ces familles étaient moins prioritaires que d'autres[8].

Entre le 26 décembre et le 5 janvier, le Conseil d'Etat a donné raison à la DIHAL dans 8 cas sur 11. Le juge des référés a notamment annulé les injonctions d'héberger ces familles prononcées par le TA pour « *une maman malienne avec cinq enfants dont un en situation de handicap lourd* », « *une famille française avec trois enfants (4, 6 et 7 ans) dont la mère est enceinte* », « *une maman et sa fille de cinq ans alors sans papiers qui a depuis demandé l'asile* », ou encore « *une mère française avec des enfants âgés de 11, 15 et 17 ans* ».

Pour justifier ses décisions d'annulation, « *le Conseil d'État s'est fondé sur **le manque de moyens de l'État et de places d'hébergement**, et il a considéré que d'autres familles sont dans une situation de plus grande urgence* ».

Source : Elodie Raitière, « Hébergement : pourquoi les recours en justice de familles sans-abri se multiplient-ils, jusqu'au Conseil d'État ? », *AEF Info*, janvier 2023.

Droit européen

CONDAMNATION DE LA FRANCE PAR LA CEDH POUR L'ABSENCE D'HEBERGEMENT DE DEMANDEURS D'ASILE

CEDH, 8 décembre 2022, n°34349/18, 34638/18 et 35047/18, MK et autres c. France

Les requérants, demandeurs d'asile, ne bénéficiaient pas d'un hébergement malgré leurs sollicitations régulières auprès du 115. Ils ont saisi le juge des référés qui a conclu à la violation du droit de ne pas subir de carence dans l'hébergement d'urgence et a enjoint le préfet d'accéder à leur demande d'hébergement. Le préfet ne s'est pas exécuté en 2018. Ils ont saisi la CEDH d'une demande de mesures provisoires en vertu de l'article 39 du règlement intérieur de la Cour qui a ordonné leur hébergement d'urgence. Les autorités préfectorales se sont finalement exécutées.

[8] CE réf., 26 décembre 2022, n°469654, n°469675, n°469677, n°469680, n°469681, n°469678

Ils ont alors saisi la CEDH au fond en raison de la carence de l'Etat dans leur hébergement d'urgence et ce malgré leurs multiples diligences et des décisions de justice enjoignant leur hébergement. **Les requérants alléguaient à ce titre de la violation des articles 6.1 et 13 de la convention** au regard du droit à un recours effectif et de l'article 3 compte tenu des traitements inhumains et dégradants résultant de leur vie à la rue.

La Cour a retenu la violation de l'article 6.1 en raison de l'inapplication des décisions de justice. **Elle déplore notamment** ***« l'entière passivité des autorités administratives compétentes en ce qui concerne l'exécution des décisions de la juridiction administrative dans le ressort de laquelle elles se trouvaient, en particulier pour des litiges portant sur la protection de la dignité humaine*** **».** Pour caractériser la violation de l'article 6.1, **elle insiste sur l'importance particulière que revêtait l'application de ces décisions de justice puisqu'elles portaient sur l'hébergement d'urgence.**

Concernant la violation alléguée de l'article 3, **la Cour conclut au rejet pour non épuisement des voies de recours internes**. Elle indique **qu'il est possible d'engager un recours en responsabilité de l'Etat pour carence dans la mise en œuvre du droit à l'hébergement d'urgence** lequel présente des chances raisonnables de succès.

MOBILISATION DE L'ARTICLE 6 DE LA CEDH DANS LE CADRE DE MESURES PROVISOIRES VISANT L'HEBERGEMENT DE PERSONNES EN DEMANDE D'ASILE - BELGIQUE

CEDH, mesures provisoires, 31 oct. 2022, n°49255/22 Camara c. Belgique

Saisie sur la base de l'article 39 de son règlement intérieur, la Cour européenne des droits de l'homme a décidé d'indiquer une **mesure provisoire** par laquelle elle enjoint l'État belge à exécuter l'ordonnance rendue par le tribunal du travail francophone de Bruxelles et de fournir au requérant un hébergement et une assistance matérielle pour faire face à ses besoins élémentaires.

Comme l'explique la Cour, **ces mesures d'urgence ne s'appliquent que lorsqu'il y a « *un risque imminent de dommage irréparable* ».** Leur champ d'application est donc nécessairement limité. D'après la pratique, des mesures provisoires sont prononcées dans les situations relevant de l'article 2 ou de l'article 3 de la Convention européenne des droits de l'Homme et seulement « *à titre tout à fait exceptionnel* » lors de demandes relatives à d'autres droits consacrés par la Convention.[9]

Dès lors, l'affaire Camara présente un triple intérêt en rapport avec la jurisprudence de la Cour en matière de mesures provisoires et de droit à l'hébergement. 1) En l'espèce, **la CEDH mobilise l'article 6 qui garantit l'exécution des décisions de justice définitives, confirmant ainsi qu'il peut servir de fondement à une demande de mesure provisoire**. 2) Sachant que les décisions relatives à l'application de l'article 39 du règlement ne sont pas disponibles sur le site de la Cour et que seules certaines font l'objet d'un communiqué de presse, on peut considérer que le choix de la CEDH de communiquer sur cette affaire – ainsi que sur plusieurs autres suivantes – peut traduire une volonté de sa part de développer une jurisprudence en la matière plus claire et plus active car, comme elle l'écrit elle-même, elle « continue de recevoir des demandes

[9] Accessible via le lien suivant : https://www.echr.coe.int/documents/pd_interim_measures_intro_fra.pdf

similaires »[10]. 3) Cette décision est la première d'une série d'affaires qui ont toutes fait l'objet d'un communiqué : *Msallem et 147 autres c. Belgique*[11] ou encore *Al-Shujaa et autres c. Belgique*[12].

Pour aller plus loin :

BRILLAT, Manuella. « Mesures provisoires : l'apport de la jurisprudence relative à l'hébergement d' urgence ». *Dalloz Actualités*, 9 janvier 2023. https://www.dalloz-actualite.fr/node/mesures-provisoires-l-apport-de-jurisprudence-relative-l-hebergement-d-urgence.

Pour un horizon européen des droits au logement et leur application : Housing Rights Watch

HABITAT EPHEMERE ET MOBILE

SUSPENSION D'UN ARRETE MUNICIPAL PRESCRIVANT LA DEMOLITION D'UNE *TINY-HOUSE* AU MOTIF QUE LE MAIRE N'EST PAS COMPETENT

TA Nice, ordonnance du 18 octobre 2022, n°2204631

Un couple propriétaire de parcelles a installé une « *tiny-house* » et un cabanon en bois sans autorisation. Par arrêté, le maire de leur commune les a mis en demeure de retirer le cabanon et la « *tiny-house* » dans un délai de 45 jours sous astreinte de 200 euros par jour de retard. Ils ont saisi le juge des référés pour obtenir la suspension de l'arrêté litigieux.

S'agissant de l'urgence, le juge l'estime caractérisée en raison du montant important de l'astreinte jusqu'à démolition. Le doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté est établi par le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme. Cet article permet au maire d'une commune de mettre en demeure une personne intéressée de procéder à des opérations nécessaires pour mettre en conformité la construction en cause. Le juge rappelle toutefois que le maire ne peut obtenir la démolition d'un ouvrage installé sans autorisation qu'en saisissant la juge judicaire.

Le juge rappelle que « ***la mise en état des lieux ou la démolition d'un ouvrage (…) ne peut être ordonnée, sauf dispositions législatives contraires, que par décision du juge judiciaire*** ». Le maire ne pouvant pas ordonner la démolition d'un ouvrage, un doute sérieux quant à a légalité de la décision contestée existe, le juge a donc suspendu l'arrêté municipal.

---

[10] Télécharger le communiqué de presse via ce lien : https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=003-7477470-10255078
[11] Télécharger le communiqué de presse via ce lien : https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=003-7491508-10277706
[12] Télécharger le communiqué de presse via ce lien : https://hudoc.echr.coe.int/fre#{%22itemid%22:[%22003-7525704-10331576%22]}

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS

Squats

SUSPENSION D'UN ARRETE MUNICIPAL D'EVACUATION POUR DETOURNEMENT DE PROCEDURE

TA Versailles, 8 décembre 2022, N°02208411

Le 19 août 2021, la commune partie au litige a entamé, devant le juge judiciaire, une procédure visant à l'expulsion des occupant·es sans droit ni titre d'un immeuble dont elle est propriétaire. Sans attendre sa décision, le maire – sur le fondement de ses pouvoirs de police générale, a pris un arrêté de mise en demeure contraignant les habitant·es à quitter ledit immeuble dans un délai de 24 heures. Les requérant·es saisissent donc le juge des référés d'une demande de suspension de cet arrêté du 31 octobre 2022.

Le juge constate d'abord que la condition d'urgence est remplie : « *L'exécution d'une mesure mettant en demeure des occupants de quitter un immeuble d'habitation sous 24 heures* ***porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à la situation des requérants sans qu'un péril imminent puisse leur être objecté en l'espèce****. La condition d'urgence est donc remplie* ».

Au sujet du doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté, il estime qu'*« Il s'ensuit qu'en utilisant ses pouvoirs de police administrative générale afin d'obtenir l'évacuation de la parcelle, dont la commune est propriétaire et pour laquelle le juge judiciaire a prononcé une expulsion à terme, et alors même qu'elle fait état de la dangerosité des lieux en cas d'utilisation des cheminées, la commune a en réalité voulu mettre fin au différend qui l'oppose aux occupants sans titre. Il s'ensuit qu'en l'état de l'instruction, le moyen tiré du détournement de procédure est de nature à faire naître un doute sérieux sur la légalité de l'arrêté contesté »*. Il suspend donc la décision.

LA JUSTIFICATION D'UN PROJET PRECIS D'UTILISATION DES LOCAUX OCCUPES POUR REMPLIR LA CONDITION D'URGENCE DE L'ARTICLE L. 521-3 DU CJA

TA de Marseille, Juge des référés du 22 décembre 2022, n°2210434

Le juge rejette la requête de la ville de Marseille visant à ordonner l'expulsion immédiate de tous les occupants d'un immeuble du 3ème arrondissement. Au regard des conditions d'occupation mises en lumière par un rapport d'intervention de la police municipale, il considère que la condition d'urgence au sens de l'article L. 521-3 du CJA n'est pas remplie notant que *« la commune ne justifie d'aucun projet précis rendant nécessaire la libération de ces lieux à brève échéance »*.

OCTROI DE 3 ANS DE DELAIS A DES PERSONNES OCCUPANTES SANS TITRE D'UN IMMEUBLE A CALAIS

TJ Calais, ordonnance du 25 octobre 2022, RG n°12-22-000094

Des personnes exilées occupent sans titre un immeuble dans la commune de Calais. Ce bien est abandonné depuis la mort de son propriétaire en 2015. Certains des héritiers désormais propriétaires d'une partie du bien ont sollicité le préfet pour **qu'il procède à l'évacuation accélérée du lieu habité en application des dispositions de l'article 38 de la loi DALO**. **Le préfet a refusé de faire application de ces dispositions en raison du caractère vide et non meublé du logement, ne pouvant donc pas être qualifié de domicile**. Les propriétaires ont assigné les occupants devant le tribunal judiciaire de proximité de Calais afin que le juge constate l'occupation sans droit ni titre et prononce l'expulsion.

Concernant la voie de fait, le juge rappelle que la preuve incombe au demandeur et qu'**elle doit être faite en apportant des éléments matériels positifs**, ce qui n'est pas le cas ici. Si les demandeurs affirment que les occupants ont coupé une chaine, les constats effectués par les forces de l'ordre ne l'établissent pas. Le juge conclut à l'absence de voie de fait.

Sur la demande de délais, le juge indique que les défendeurs « *connaissent une **situation personnelle, financière et professionnelle très fragile** et que leur installation dans l'immeuble, objet du litige, leur a permis de **se stabiliser** et **d'échapper ainsi aux violences endogènes des lieux de vie de campement sauvage d'une part, et aux violences liées aux opérations systématiques d'expulsion et de destruction de ces lieux de vie (appelés points de fixation par les pouvoirs publics) par la préfecture d'autre part*** ».

Le juge relève également que **leur installation dans l'immeuble litigieux** « ***leur a permis d'entamer des démarches, entre autres de logement*** ». Il précise qu'ils ont fait des recours DALO et que l'occupation de l'immeuble ne constitue qu'un « ***passage transitoire** au cours duquel ils peuvent trouver une certaine **stabilité et solidarité**, comme le relèvent les associations Utopia 56, l'Auberge des Migrants, Calais Food Collective et le Secours Catholique, qui sont intervenues à plusieurs reprises au sein de l'immeuble litigieux.* »

Le juge indique que **le bien litigieux est abandonné depuis 7 ans et qu'il fait l'objet d'une préemption contestée devant un juge**. Il ne présente toutefois pas de risques pour les occupants. Le juge conclut qu'il n'existe aucune urgence à expulser les personnes occupant l'immeuble. **Il octroie donc trois ans de délai, soit le maximum possible.**

REFUS D'ORDONNER EN REFERE L'EXPULSION SANS DELAI DE SQUATTEURS

TJ Montmorency, Ordonnance de référé du 7 novembre 2022, RG n°12-22-000012

Le propriétaire d'un immeuble à Deuil-la-Barre demande au juge des référés de se prononcer pour permettre l'expulsion sans délai des **occupants sans titre** de son bien. Ce faisant, il souhaite que ces derniers ne bénéficient ni de la trêve hivernale, ni du délai de 2 mois prévu par l'article L. 412-1 du CPCE. A cette fin, il fait valoir que l'immeuble doit être démoli, qu'il a été squatté par les défendeurs alors que son accès même été condamné et que les serrures ont été forcées.

Relevant que les preuves fournies ne suffisent pas à imputer la dégradation de la porte aux défendeurs ni l'existence d'un trouble manifestement illicite, et rappelant qu'aucune date de démolition n'est encore prévue, le juge conclut qu'il n'y a pas lieu à référé. Il réaffirme la procédure de référé comme celle du **« juge de l'évidence »** qui ne peut statuer sur « *l'appréciation de la proportionnalité de la mesure d'expulsion avec les intérêts des défendeurs, 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* ».

OCTROI DE 3 ANS DE DELAIS A DES PERSONNES OCCUPANTES SANS TITRE D'UN IMMEUBLE A PANTIN

Tribunal de proximité de Pantin, ordonnance du 16 décembre 2022, RG n°12-22-000143

L'établissement public foncier d'Ile de France (EPFIF) est propriétaire d'un immeuble situé à Pantin dans lequel vivent des occupants sans droit ni titre. Il a saisi le juge des référés d'une demande d'expulsion et de suppression des délais du commandement de quitter les lieux et de la trêve hivernale.

S'agissant de la suppression des délais, le juge relève que « ***le demandeur ne démontre pas un quelconque forçage des lieux par les défendeurs. Il ressort de ses propres écritures que les locaux sont désaffectés***. » Il ajoute qu'il ressort des pièces que le site n'est pas bien clôturé et qu'aucune effraction n'a été constatée. Le juge conclut à l'absence de voie de fait et refuse la demande de suppression du délai de 2 mois du commandement de quitter les lieux. Pour les mêmes motifs, il maintient la trêve hivernale.

Le juge ajoute qu'aucun projet d'aménagement n'a été conclu et que les occupants ont *« manifesté leur volonté de dégager une issue amiable avec les propriétaires* ». **Il octroie donc des délais et fait droit au maintien dans les lieux jusqu'au 31 mars 2025**.

Le juge invite les parties à rencontrer un conciliateur de justice pour tenter de conclure une convention d'occupation précaire.

Bidonvilles

SUSPENSION D'UN ARRETE PRIS A MAYOTTE EN VERTU DE L'ARTICLE 197 DE LA LOI ELAN ET TRANSMISSION D'UNE QPC ET SUR CE MEME TEXTE

TA Mayotte, ordonnance du 8 décembre 2022, n°2205231, 2205236 et 2205345

Le préfet de Mayotte a pris un arrêté portant évacuation et destruction d'une construction bâtie « illicitement » **en vertu des dispositions de l'article 197 de la loi ELAN du 23 novembre 2018**. Les habitants de la parcelle litigieuse ont demandé au TA la suspension de cet arrêté ainsi que la transmission au Conseil d'Etat d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) concernant les dispositions de l'article 197 de la loi ELAN.

Sur la QPC, le juge retient que « *les moyens tirés de ce qu'en ne définissant pas les notions d'* ***'ensemble homogène'*** *et de* ***'proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptée à chaque occupant'*** *et en s'abstenant de préciser les obligations à la charge des autorités administratives en la matière,* ***le***

législateur a méconnu sa propre compétence dans des conditions affectant des droits et libertés que la Constitution garantit, dont le droit à la vie privée et familiale, le droit à la propriété, le droit à la sûreté et l'intérêt supérieur des enfants des familles concernées par ces opérations de démolition, posent une question qui n'est pas dépourvue de caractère sérieux ». **Il décide donc de transmettre la QPC au Conseil d'Etat**.

Concernant la demande de suspension, le juge considère qu' *« **au jour de l'audience aucune proposition concrète sur les offres d'hébergement n'a été adressée aux requérants** avant la notification de l'arrêté litigieux et, d'autre part, en l'état du dossier, aucune pièce ne permet de connaitre 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 contestées par les requérants. »* Dès lors, **il suspend l'arrêté litigieux**.

L'article 197 de la loi ELAN prévoit un dispositif dérogatoire qui permet, à Mayotte et en Guyane, de faciliter l'expulsion des occupant-e-s de terrain sans droit ni titre. Le préfet peut, par arrêté, prescrire l'évacuation de locaux ou d'installations informelles en cas de trouble à l'ordre public. Il doit par contre proposer un relogement ou un hébergement d'urgence aux habitants.[13]

REJET D'UN ENIEME RECOURS VISANT A SUSPENDRE L'EXPULSION D'UN BIDONVILLE A BOBIGNY EN RAISON DE L'ABSENCE DE MOYENS NOUVEAUX

TA Montreuil, Ordonnance de référé du 18 novembre 2022, n°2215543

TA Montreuil, Ordonnance de référé du 7 décembre 2022, n°2217485

TA Montreuil, Ordonnance de référé du 19 décembre 2022, n°2217154

Par une ordonnance antérieure, le juge des référés a considéré que la libération des terrains occupés par les requérants présentait *« un caractère d'utilité et d'urgence au sens des dispositions de l'article L. 521-3 du CJA »*. Il relevait que l'occupation desdits terrains faisait peser sur ses occupants **un risque sanitaire et de graves dangers**, ainsi **qu'elle compromettait la poursuite des travaux de réaménagement des parcelles** appartenant au domaine public du département de Seine Saint-Denis (TA Montreuil, 18 novembre 2022, ord. n°2215543).

Dans le but d'empêcher l'expulsion, les occupants déposent une requête sur le fondement de l'article L. 521-2 du CJA le 6 décembre 2022 visant à suspendre la décision du préfet de recourir à la force publique – rejetée (TA Montreuil, 7 décembre 2022, ord. n°2217485), puis une nouvelle tendant à modifier l'ordonnance initiale en faisant valoir des moyens nouveaux sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-4 du CJA – également rejetée.

[13] Pour en savoir plus, voir le communiqué de presse du Collectif Migrants Outre-Mer (MOM).

Le juge rejette successivement chacun des moyens présentés comme nouveaux par les requérants. 1) **Un moyen relatif à la régularité de la procédure suivie devant le juge des référés initialement saisi ne peut être utilement soulevé dans le cadre de** l'article L. 521-4. 2) Les parcelles en cause appartiennent bien au domaine public - elles ont, par le passé, accueilli une crèche et constituent aujourd'hui une dépendance de l'ensemble plus vaste d'un parc affecté au public. 3) **Le caractère entretenu du terrain et les différentes installations réalisées par les occupants ne sont pas à regarder comme des éléments nouveaux et ne permettent pas de revenir sur les risques de l'occupation**. 4) La **vulnérabilité particulière** des occupants n'est pas retenue : *« les **difficultés de relogement** dont ils se prévalent ne [peuvent] suffire à remettre en cause le caractère utile et urgent de leur expulsion »*, lors de l'audience, le département a d'ailleurs indiqué avoir trouvé une solution d'hébergement pour la plupart et rechercher activement une solution pour les autres. 5) La mesure d'expulsion vise à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'à la préservation du domaine public, à ce titre, elle ne méconnaît pas les dispositions des articles 3 et 8 de la CESDH.

Parallèlement saisie dans le cadre de l'article 39 de son règlement intérieur, la CEDH avait dans un premier temps indiqué au gouvernement français de suspendre la mesure d'expulsion jusqu'à la lecture de la décision du TA de Montreuil. A la suite de ladite ordonnance intervenue le 19 décembre 2022, elle refuse de prononcer une nouvelle mesure provisoire et annonce qu'elle ne s'opposera pas à l'expulsion des requérants au motif que ***« selon le Gouvernement, des solutions de mise à l'abri ou de relogement des requérants sont prévues »*** (CEDH, Requête n° 55917/22).

PAS D'EXPULSION EN RAISON DU DEFAUT D'INTERET A AGIR DU DEMANDEUR

TJ Caen, ordonnance de référé n°RG22/00284

L'Etablissement public syndical mixte régional des Ports de Normandie serait propriétaire d'une parcelle occupée sans droit ni titre par plusieurs personnes à Ouistreham. Il demande au juge d'ordonner l'expulsion des occupants. Or, le juge relève que **le syndicat ne justifie pas de son titre de propriété et retient donc le défaut d'intérêt à agir**. Le juge rejette la demande d'expulsion et renvoie les parties à mieux se pourvoir.

PREVENTION DES EXPULSIONS

PAS D'APPLICATION DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE ORDONNEE PAR LE JCP EN L'ABSENCE DE DEFAUT DE PAIEMENT

TJ Nancy, Juge de l'exécution du 21 octobre 2022, n°RG22/02215

Par un jugement en date du 2 mai 2021, le JCP du tribunal de proximité de Lunéville saisi par l'OPH d'une demande d'expulsion d'une locataire, l'a autorisée à régler sa dette par mensualité. Le JCP a rappelé que tout défaut de paiement entrainerait la mise en œuvre immédiate de la clause résolutoire sans mise en demeure préalable.

En novembre 2021, l'OPH a délivré à la locataire un commandement de quitter les lieux alléguant un impayé de 125.41 euros. La locataire soutient qu'elle a apuré sa dette et fait état d'une dette limitée de 28.20 euros. Le juge observe que l'OPH a facturé à la locataire 184.36 euros au titre des frais d'huissiers et 200 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile sur le loyer de juin 2021.

Le juge précise toutefois que « ***le juge n'a pas subordonné la suspension de la clause résolutoire au paiement de ces sommes, qui ne peuvent pas en conséquence, être retenues pour caractériser un défaut de paiement de la dette locative*** ».

Concernant la dette locative, il indique que « ***Madame X justifie s'être acquittée de sa dette locative, sans qu'il puisse lui être reproché de ne pas avoir respecté les modalités retenues par le juge pour l'apurement de sa dette et (…) l'OPH de Lunéville s'est abstenu lui-même de reprendre dans ses décomptes successifs*** ».

Le juge conclu que la clause résolutoire n'a pas pu prendre effet et que le bail s'est poursuivi. **Le commandement de quitter les lieux est donc nul.**

RAPPORTS LOCATIFS

PRECISIONS CONCERNANT LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR EN MATIERE DE DECENCE, D'ENTRETIEN ET DE REGULARISATION DE CHARGES

TJ de Nancy, Juge des contentieux et de la protection du 2 décembre 2022, n° RG 20/00970

La demande présentée au JCP par Mme. C., locataire depuis 2010 d'un appartement détenu par M. H., porte sur **une triple indemnisation** : 1) Au titre du préjudice de jouissance subi du fait de l'indécence du logement ; 2) Au titre de l'obligation d'entretien du bailleur découlant de la vétusté ; 3) Au titre de remboursement des provisions sur charges.

Le juge reconnaît l'existence d'un préjudice de jouissance pour la période allant de septembre 2017 à juin 2022 et ce malgré un rapport attestant la décence du logement à la date du 20 novembre 2019. En effet, l'indécence du logement ayant été constaté à plusieurs titres par un premier rapport du 5 février 2018, puis par un troisième à la date du 6 décembre 2021, le juge constate *« que les travaux effectués par M. H. après le premier constat d'indécence n'ont pas empêché la survenance de nouveaux dysfonctionnements dans le logement, lesquels ont conduit à ce qu'un constat d'indécence soit de nouveau pris trois ans après le premier rapport du CAL »*. Dès lors, *« Mme. C.* ***rapporte la preuve de la persistance de l'indécence*** *du logement postérieurement au 19 novembre 2019 et ce jusqu'au 21 juin 2022, et donc du préjudice de jouissance en résultant »*.

Sur les demandes fondées sur l'obligation d'entretien du bailleur, le juge rappelle qu'au regard de l'article 7 d) de la loi du 6 juillet 1989 le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement. En revanche, au titre de l'article 606 du Code civil, le bailleur est tenu des « *grosses réparations* » limitativement énumérées. Il rappelle également qu'il ***« incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention »*** en vertu de l'article 9 du Code de procédure civile. La demanderesse n'apportant de preuve que pour une partie des travaux réalisés, le juge se prononce pour une indemnisation partielle.

Enfin, concernant le remboursement des provisions sur charges. Le juge rappelle **qu'il appartient au bailleur de rapporter la preuve du montant des charges et de leur régularisation annuelle**, or en l'espèce M. H. n'ayant pu fournir le justificatif du montant desdites charges, il est condamné à verser à Mme. C la somme de 720 euros.

LOCATIONS MEUBLEES

REQUALIFICATION D'UN CONTRAT DE BAIL MEUBLE EN NON MEUBLE ET PRECISIONS SUR LES DROITS DU LOCATAIRE VIVANT DANS UN LOCAL IMPROPRE A L'HABITATION

TJ Paris, Juge des contentieux de la protection du jeudi 15 septembre 2022, n° RG 22/00791

La bailleresse du défenseur l'a assigné devant le tribunal aux fins de faire valider un **congé pour vente, résilier le bail et le condamner à lui payer les arriérés de loyers à hauteur de 4800 euros**. Elle est déboutée de l'ensemble de ses demandes.

Le juge valide l'argument du défendeur contestant le congé au motif que **le contrat de bail meublé doit être requalifié en contrat de bail non meublé**. En effet, en se basant non pas sur le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 mais sur une jurisprudence précisant « *qu'un local est loué meublé lorsque le contrat qui en confère la jouissance s'accompagne de la fourniture accessoire d'objets mobiliers nécessaires et suffisants pour la vie du locataire* » (Cour de cass., Civ. 3ème 13 juillet 2010, n°09-16.250), il constate que la propriétaire ne « *produit aucun éléments de nature à établir que le logement était effectivement meublé lors de la prise de bail* ». **Sur le paiement au titre de l'arriéré locatif :** Le juge relève que « ***c'est à bon droit que*** **[le défendeur]** ***invoque l'exception d'inexécution ».*** L'arrêté préfectoral du 18/01/2022 décrit le local loué comme *« impropre à l'habitation par nature »* et précise que le défendeur *« n'a plus à payer le loyer (charges comprises) ou tout autre somme versée en contrepartie de l'occupation »*.

Par ailleurs, le juge considère comme bien fondée la demande faite par le défendeur consistant en **la restitution des loyers indûment payés au titre de l'indemnisation de son trouble de jouissance**, soit 19.463 euros. Il ramène toutefois cette somme à de plus justes proportions (2000 euros) *« en l'absence de toute autre pièce justificative »*.