Jurislogement

Veille Jurisprudentielle

1er Trimestre 2023

SOMMAIRE

DROIT AU LOGEMENT : ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL 2

DALO 3

En matière de logement 3
En matière d'hébergement 5

DROIT A L'HEBERGEMENT 8

L'hébergement d'urgence 8
La prise en charge par l'ASE 9

PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES 10

RAPPORTS LOCATIFS 12

HABITAT INDIGNE ET INDECENT 14

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS 15

HABITAT EPHEMERE ET MOBILE 18

DROIT AU LOGEMENT : ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL

PRECISIONS QUANT AUX PERSONNES VIVANT DANS LE FOYER ET CONSEQUENCES SUR LA DEMANDE D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

TA de Paris, jugement du 20 janvier 2023, req. n°2206257/6-3

La requérante demande l'annulation des décisions de la commission d'attribution des logements de Paris Habitat de 2021 lui refusant l'octroi d'un logement social – un refus motivé par l'absence de jugement de divorce ou de pièces établissant une procédure de divorce en cours.

Le juge conclut à une **erreur d'appréciation** de la commission. En effet, les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH ***« ont pour seul objet de vérifier le niveau de ressources du demandeur de logement lorsque le conjoint de celui-ci doit être considéré, à la date à laquelle la situation du demandeur est examinée, comme vivant au foyer »***. En outre, l'article L. 442-12 du même code précise que *« sont considérées comme **personnes vivant au foyer** [...] ; - le ou les titulaires du bail ; - les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail »*.

Or, en l'espèce, **la requérante vit seule** sans que cela soit contesté comme en attestent son bail et son avis d'imposition. Dès lors, elle n'a pas à fournir la preuve de son divorce dans le cadre de la procédure d'attribution d'un logement social.

ANNULATION DE LA DECISION DE REFUS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL POUR DEFAUT DE MOTIVATION

TA de Paris, jugement du 20 janvier 2023, n°2214714/6-3

Mme C. attaque la décision de la commission d'attribution d'un bailleur social lui refusant l'octroi d'un logement. Le juge reconnaît que la décision « *ne précise pas les considérations de droit et de fait qui en constituent le fondement. En particulier, cette décision ne fournit aucune indication quant aux raisons pour lesquelles la situation de Mme C. a été considérée comme moins prioritaire que les autres candidats au terme de l'examen mené par la commission d'attribution* ».

Dans ces conditions, **cette décision ne respecte pas les exigences de motivation prévues par le code de la construction et de l'habitation**, et doit être annulée. Il est de plus enjoint au bailleur de réexaminer la candidature de Mme C. dans un délai de deux mois.

DALO

EN MATIERE DE LOGEMENT

ANNULATION D'UNE DECISION NEGATIVE DE LA COMMISSION DALO CONCERNANT UN REQUERANT HEBERGE EN LOGEMENT DE TRANSITION DEPUIS PLUS DE 18 MOIS

TA de Versailles, jugement du 15 février 2023, n°2201652

M. B saisit le juge administratif aux fins de voir annulée la décision de la commission de médiation DALO des Yvelines qui a rejeté son recours amiable alors qu'il est hébergé depuis plus de 18 mois dans une structure sociale.

Le juge constate que cette condition étant remplie et le requérant ayant bien déposé une demande de logement social, « ***c'est à tort que la commission de médiation des Yvelines s'est fondée sur la circonstance qu'il n'avait pas épuisé tous les dispositifs de droit commun d'accès au parc social pour rejeter son recours amiable*** ». Dans ces conditions la décision litigieuse est annulée et il est enjoint au préfet des Yvelines de saisir la commission de médiation dans un délai de 2 mois afin qu'elle reconnaisse le caractère urgent et prioritaire de la demande de logement de M. B.

UNE DECISION DE REJET DE LA COMED ENTACHEE D'UNE IRREGULARITE : LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL COMME SEULE DEMARCHE PREALABLE NECESSAIRE A SA SAISINE

TA de Toulouse. Jugement du 10 mars 2023, n°2102715

Dans cette décision au fond, le juge rappelle dans un premier temps le régime juridique du droit au logement tel qu'institué par la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale : les articles L. 300-1, L. 441-2-3 et R. 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation. Il résulte des dispositions précitées que **dès lors que l'intéressé remplit les conditions légalement fixées, la commission de médiation doit, en principe, reconnaître le caractère prioritaire et urgent de sa demande**.

Dans un second temps, le tribunal administratif constate une erreur de droit de la commission de médiation de la Haute-Garonne (Comed) : en rejetant le recours du requérant au motif que celui-ci n'avait pas déposé de dossier dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et donc qu'il n'avait pas épuisé les voies de droit commun, la Comed a entaché sa décision d'illégalité. Le juge rappelle le principe : « ***une demande de logement social, [...], constitue la seule démarche préalable à la saisine de la commission de la médiation requise par*** **[la loi]** ***en vue de faire reconnaître une demande de logement comme prioritaire et urgente*** ». La décision litigieuse est donc annulée.

L'ETAT « TRES DEGRADE » DU LOGEMENT : UN MOTIF SERIEUX POUR ETRE RELOGE

TA de Toulouse. Jugement du 10 mars 2023, n°2106771

La commission de médiation de Haute-Garonne a rejeté le recours de Mme T. tendant à ce que sa demande de relogement soit reconnue urgente et prioritaire au motif que celle-ci ne justifie pas de motifs sérieux de vouloir quitter le logement social qu'elle occupe avec sa famille.

Le juge invalide se raisonnement en constatant que l'**actuel logement est « très dégradé » et n'est pas adapté à l'état de santé de la requérante ni à celui de sa fille**. Il conclut : *« elle se trouve ainsi dans une situation lui permettant d'être reconnue comme prioritaire et devant être relogée en urgence et que la commission de médiation a commis une erreur d'appréciation »*.

PRECISIONS QUANT AUX RECOURS EN REVISION ET EN RECTIFICATION : LES « PIECES FAUSSES » ET L'OMISSION DE REPONDRE A UN MOYEN

Conseil d'État, 5ème chambre. Décision du 17 mars 2023, n°464484

Mme A… a contesté par un recours en référé-liberté la décision de la commission de médiation de Haute-Savoie refusant de regarder sa demande de logement comme prioritaire. Au terme de la procédure, le TA et le Conseil d'Etat rejettent son recours.

Considérant que la juridiction administrative suprême a rendu sa décision sur des **pièces fausses** au sens de l'article R. 834-1 du CJA et a commis une erreur matérielle en **omettant de répondre à un moyen**, La requérante demande au CE de **réviser** et, à titre subsidiaire, de **rectifier** son ordonnance du 25 avril 2022.

Le Conseil d'Etat rejette le **recours en révision et en rectification** de Mme A…, confirmant de ce fait son ordonnance de référé du 25 avril 2022. La juridiction administrative précise à cette fin le sens des articles R. 834-1 (sur **le recours en révision**) et R. 833-1 (sur **la rectification d'erreur matérielle**) du CJA.

Le premier peut être présenté dans le cas d'une décision contradictoire du CE rendue *« sur **pièces fausses** »*. Toutefois, en l'espèce, le juge administratif ne retient pas cette qualification : *« **il ne résulte pas de l'instruction qu'en se fondant** notamment, pour statuer ainsi, **sur les écritures produites en défense par l'administration faisant état des diligences accomplies pour proposer un logement ou un hébergement à la requérante**, et dont celle-ci conteste la véracité, **le juge des référés du Conseil d'Etat aurait rendu sa décision sur des pièces fausses** au sens et pour l'application des dispositions de l'article R. 834-1 »*.

Sur le second, si le CE rappelle que *« **l'omission de répondre à un moyen constitue, en principe,** dès lors qu'il n'y a pas lieu de se livrer à une appréciation d'ordre juridique pour interpréter les moyens soulevés et que le moyen n'est pas inopérant, **une erreur matérielle susceptible d'être rectifiée par la voie du recours prévue à l'article R. 833-1** du code de justice administrative »*, il conclut en l'espèce que *« il ne résulte pas des productions de Mme A… que le juge des référés du Conseil d'Etat aurait omis de répondre à un moyen tiré de ce que l'administration aurait produit des pièces fausses à propos des demandes de logement ou d'hébergement prioritaires qu'elle avait formulées, lorsqu'il a apprécié, ainsi qu'il a été rappelé au point 3, la condition d'urgence au titre des dispositions relatives à l'hébergement d'urgence »*.

CONDAMNATION DU PREFET AU PAIEMENT DE 8 500 EUROS D'INDEMNITES A LA REQUERANTE LOGEE DANS UN LOGEMENT SUROCCUPE ET DEGRADE

TA de Paris, jugement du 13 janvier 2023, n°2108235/4-3

Mme R. est reconnue prioritaire DALO depuis mai 2019, au motif qu'elle réside dans un logement sur-occupé avec des enfants mineurs. En l'absence de relogement, elle saisit le juge administratif dans le cadre d'un recours indemnitaire DALO. Elle signale que son logement est « *dans un état dégradé, mal isolé, qu'il présente des problèmes d'humidité et de moisissures* », fait état de la présence de nuisibles et indique que le loyer est disproportionné par rapport aux ressources du ménage.

Le juge reconnaît que **l'état du logement** (attesté par un rapport du service technique de l'habitat) **et le montant du loyer viennent s'ajouter au problème de suroccupation et contribuent à créer des troubles dans les conditions d'existence de ce ménage.** Il admet également **que ces troubles ont été particulièrement prégnants pendant la période du confinement lié à la crise sanitaire au cours de l'année 2020**. Dans ces conditions, il condamne l'Etat à verser 8 500 euros d'indemnisation à la requérante.

EN MATIERE D'HEBERGEMENT

L'OCTROI PAR LE JUGE DES REFERES D'UNE PROVISION DE 5000€ EN REPARATION DE L'ABSENCE D'HEBERGEMENT

TA de Grenoble, juge des référés. Ordonnance du 6 février 2023, n°2208424

Alors que le requérant avait été reconnu comme prioritaire DALO hébergement par une décision de la commission de médiation de l'Isère en date du 7 mars 2022. Alors que, par un jugement du 8 juin 2022, le TA a – à ce titre – enjoint sous astreinte le préfet d'assurer son hébergement. M. O. demeure à la rue. Il dépose donc une requête **afin d'être indemnisé de son préjudice**.

Rappelant d'abord que le juge des référés peut, en vertu de l'article R. 541-1 du CJA, accorder une provision à un créancier et qu'une telle provision n'est *« aucunement subordonnée à l'urgence ou à la nécessité pour le demandeur de l'obtenir »*.

Considérant ensuite l'absence d'hébergement qui perdure du fait de la carence de l'Etat, le juge conclut que *« les troubles de toute nature subis par M. O. dans ses conditions d'existence,* ***y compris son préjudice moral, justifient la condamnation de l'Etat à lui verser une provision de 5000 euros*** *»*.

REAFFIRMATION DU CARACTERE INCONDITIONNEL DU DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE DANS LE CADRE D'UN RECOURS DALO-HEBERGEMENT

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 27 février 2023, n°2300272

Par une décision du 9 juin 2022, la Comed des Bouches-du-Rhône a rejeté la demande de la requérante tendant à être reconnue prioritaire et devant être hébergée d'urgence au titre du droit à l'hébergement opposable **au motif de l'irrégularité de son séjour en France**. Sur le fondement de l'article L. 521-1 du CJA, Mme. X demande au juge des référés de suspendre cette décision et d'enjoindre à l'institution de réexaminer sa situation ainsi que celle de sa famille.

Le juge rappelle **les deux conditions d'octroi du référé-suspension : l'urgence et un moyen propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision**. En l'espèce, elles sont remplies. En effet, l'urgence est caractérisée par la précarité des conditions actuelles d'existence du couple. Quant au doute sérieux, mentionnant les articles L. 300-1 et L. 441-2-3 II et III du code de la construction et de l'habitation, **l'ordonnance réaffirme le *« caractère inconditionnel du droit à l'hébergement d'urgence »*, le recours est donc ouvert aux personnes en situation irrégulière au regard de leur séjour. En conséquence, la décision de la Comed apparaît entachée d'une erreur de droit**.

Dès lors, il y a lieu de suspendre la décision attaquée et d'enjoindre à la commission de médiation des Bouches-du-Rhône de réexaminer sa décision.

LA NECESSAIRE STABILITE DE L'HEBERGEMENT OBTENU DANS LE CADRE DU DALO ET L'ABSENCE DE NECESSITE DE JUSTIFIER DE CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES

TA de Toulouse. Jugement du 10 mars 2023, n°2103869 et n°2107056

Dans la première affaire, la commission de médiation de la Haute-Garonne a rejeté le recours de Mme V. tendant à ce que sa demande d'hébergement soit reconnue urgente et prioritaire en application du III de l'article L. 441-2-3 du code de construction et de l'habitation. A l'appui de son rejet, elle invoque deux motifs constitutifs chacun, selon le juge, d'erreur de droit.

Le premier motif consiste à se fonder sur la circonstance que l'intéressée est prise en charge par une association. A ce titre, le juge rappelle que *« la reconnaissance du droit à un hébergement par une décision d'une commission de médiation doit constituer, pour les demandeurs qui en bénéficient,* ***une étape vers l'accès à un logement autonome*** *»*. Dès lors, l'hébergement attribué doit présenter ***« un caractère de stabilité »***. En l'espèce, l'hébergement dont bénéficie Mme V. est ***« provisoire »*** et ***« se caractérise par son instabilité »***.

Le second motif de rejet tient à ce que l'intéressé ne justifiait pas de circonstances exceptionnelles. Là encore, le juge invalide en rappelant que ***« l'exigence de circonstances exceptionnelles de nature à justifier l'octroi d'un hébergement est étrangère aux conditions d'application de l'article L. 441-2-3 du CCH »***. Dès lors, à l'appui de son recours, le demandeur n'a pas à justifier de circonstances exceptionnelles cette condition n'étant opposable *« qu'aux étrangers ayant sollicité un hébergement d'urgence […]* [sur le fondement de l'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles] *et qui font l'objet d'une OQTF ou dont la demande d'asile a été définitivement rejetée »*[1]. C'est également la motivation retenue dans la 2e affaire.

Le juge enjoint donc à la commission de médiation de la Haute-Garonne à réexaminer le recours amiable déposés par les requérants.

---

[1] Ce dernier point reste discutable à la lecture de l'article L. 345-2-2 du CASF sur lequel il se fonde et qui a pu être interprété comme consacrant un droit universel à l'hébergement d'urgence.

Obligation pour la COMED de verifier les conditions d'hebergement de l'interesse avant de refuser son recours amiable

TA de Toulouse. Jugement du 17 mars 2023, n°2107035

Le juge enjoint à la commission de médiation de la Haute-Garonne de réexaminer le recours amiable présenté par Mme B.

En effet, les dispositions du III de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation – régissant le recours permettant à une demande d'hébergement d'être reconnue urgente et prioritaire, impliquent que **la commission de médiation procède au préalable à un examen de la situation de l'intéressé**. **Si celui-ci est hébergé, elle doit vérifier que ses conditions d'hébergement soient adaptées à ses besoins**.

En l'espèce, la commission de médiation ne s'était pas livrée à un tel examen déclarant le recours de Mme B. sans objet.

DROIT A L'HEBERGEMENT

L'HEBERGEMENT D'URGENCE

L'ETAT NE PEUT REFUSER LA PRISE EN CHARGE EN HEBERGEMENT D'URGENCE D'UNE REQUERANTE AU MOTIF DE LA COMPETENCE DU DEPARTEMENT

CE, juge des référés. Ordonnance du 5 janvier 2023, n°469944

La délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) faisait appel d'une ordonnance du 12 décembre 2022 du TA de Paris. Elle soutenait que la demande de la requérante visant à l'obtention d'un hébergement ne relevait pas de la compétence de l'Etat mais du département conformément aux dispositions de l'article L. 222-5 du CASF.

Après avoir rappelé la jurisprudence du Conseil d'Etat déployée en référé-liberté en matière de droit à l'hébergement d'urgence (voir *infra*), le juge des référés rejette l'appel en constatant que ***« l'Etat ne peut légalement refuser un hébergement d'urgence aux femmes enceintes et aux mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans sans domicile au seul motif qu'il incombe en principe au département d'assurer leur prise en charge »***.

CONFIRMATION DE LA JURISPRUDENCE DU CE EN MATIERE DE REFERE-LIBERTE : LE DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE – UNE OBLIGATION DE MOYENS

CE, juge des référés. Ordonnance du 16 janvier 2023, n°470178

Un couple et leur fille de 5 mois demandent au juge des référés d'enjoindre au préfet de la région d'Île-de-France de les prendre en charge dans le cadre du dispositif d'hébergement d'urgence. Rejetée en première instance, leur demande est examinée par le Conseil d'Etat statuant sur le fondement de l'article L. 521-2 du CJA.

A cette occasion, le juge des référés de la juridiction administrative suprême rappelle le raisonnement en vigueur depuis son ordonnance fondatrice du 10 février 2012 : *Fofana*. D'abord, il énumère les dispositions du CASF sur le fondement desquelles **la mise en œuvre du droit à l'hébergement d'urgence relève des autorités de l'Etat, ce droit est universel et fondamental au sens du référé-liberté** : articles L. 121-7, L. 345-2, L. 345-2-1, L. 345-2-2 et L. 345-2-3. Ensuite, il reprend une argumentation usitée et riche en démonstration numéraire **pour soutenir qu'en la matière l'Etat n'a qu'une obligation de moyens**. De ce fait, en dépit des efforts de la puissance publique *« l'ensemble des besoins les plus urgents, en constante augmentation, ne peut être satisfait »*. Enfin, le juge – prenant en compte le très jeune âge de l'enfant et les conditions climatiques, conclut **qu'en l'espèce la famille requérante est *« sans doute possible parmi les familles les plus vulnérables »*.** Ainsi, son absence de prise en charge au sein du dispositif d'hébergement d'urgence constitue une carence de la part de l'Etat, l'atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale est donc caractérisée.

Toutefois, le couple requérant ayant finalement été pris en charge dans le cadre d'un hébergement de « long séjour » à compter du 7 janvier, le juge considère que le recours est devenu *« sans objet »*. Il n'y a pas lieu, dès lors, d'y statuer.

La prise en charge par l'ASE

Mineurs non accompagnés : rappel de l'atteinte a une liberte fondamentale si carence du departement a la prise en charge

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 31 janvier 2023, n°2300800

Le juge administratif réaffirme l'obligation du département de prendre en charge au titre de l'aide sociale à l'enfance les mineurs isolés en difficulté.

Il rappelle les dispositions des articles L. 221-1, L. 222-5, L. 223-2 et R. 221-11 du Code de l'action sociale et des familles (CASF) et 375, 375-3 et 373-5 du Code civil, sur lesquelles se fondent la compétence du département en la matière. En effet, *« il résulte de ces dispositions qu'il incombe aux autorités du département, […], de prendre en charge l'accueil provisoire d'urgence et de pourvoir aux besoins de mineurs confiés au service de l'aide sociale à l'enfance »*. Le juge poursuit : ***« A cet égard, une obligation particulière pèse sur ces autorités lorsqu'un mineur privé de la protection de sa famille est sans abri et que sa santé, sa sécurité ou sa moralité est en danger »***. Pour le juge des référés, toute carence dans cette mission, lorsqu'elle entraîne des conséquences graves pour le mineur intéressé, caractérise une **atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale**.

Selon le juge, le refus d'accès au dispositif d'hébergement et d'évaluation de l'ASE peut, *« en fonction de la situation sanitaire et morale de l'intéressé »*, entraîner des **conséquences graves** et donc une atteinte sanctionnée par le juge des référés que seule l'insatisfaction manifeste de la condition de minorité pourrait écarter. Or, en l'espèce, **la minorité du requérant comme sa vulnérabilité ne sont pas contestées, le département se bornant à faire valoir qu'une place est activement recherchée** alors même « ***que le requérant a fait l'objet d'un jugement en assistance éducative le 6 janvier 2023 et ne bénéficie pas d'une mise à l'abri »***.

Dans ces circonstances, l'atteinte grave et manifestement illégale ainsi que l'urgence de la situation sont caractérisées. Il y a donc lieu d'enjoindre à la présidente du conseil départemental des Bouches-du-Rhône d'organiser *« l'accueil provisoire d'urgence »* du requérant.

PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES

L'OBLIGATION POUR LE LOCATAIRE DE PAYER LE LOYER MEME EN CAS D'INDECENCE DU LOGEMENT

TJ de Lorient, JCP. Jugement du 19 janvier 2023, n°RG 11-22-000429

Le Juge des contentieux et de la protection condamne ici à la fois le locataire et le bailleur du fait de l'engagement de leur responsabilité contractuelle.

La bailleresse est condamnée à verser la somme de 5000 euros à la preneuse en réparation de son préjudice de jouissance. En effet, après avoir rappelé les dispositions prévues par les articles 1231-1 et 1231-2 du Code civil, **le juge constate l'indécence du logement** au vu des termes et de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 , et du décret du 30 janvier 2002 définissant de manière limitative les caractéristiques du **logement décent**.

La locataire est quant à elle condamnée à verser la somme de 5801 euros au bailleur au titre des loyers et charges impayés sur la période de janvier 2021 à septembre 2022. En effet, après avoir rappelé les dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 1728 du C. civ., **le juge réaffirme le paiement des loyers comme l'une des obligations principales du preneur**. De ce fait, *« **il est de principe que les locataires ne peuvent d'autorité différer le paiement du loyer aux termes convenus** sans pouvoir se prévaloir, [...], de l'inexécution des travaux de réparation nécessaires »*. Le Juge des contentieux et de la protection conclut *« **la retenue d'une partie ou de la totalité du loyer n'est admise que lorsque le locataire se trouve dans l'impossibilité d'user des lieux loués** »*. A ce titre, le contrat de bail est résilié.

Enfin, les demandes exprimées sur le fondement de l'article 1240 du C. civ. et visant à la réparation d'un **préjudice moral** subi par la locataire sont rejetées. Le juge considère qu'elle n'apporte aucun élément de nature à démontrer *« l'existence et le quantum d'un préjudice moral **distinct** de celui réparé au titre du préjudice de jouissance »* ou *« l'existence d'une faute délictuelle de sa bailleresse, **distincte** de la faute contractuelle »*.

LA NULLITE DU COMMANDEMENT DE PAYER ENTRAINANT LA NULLITE DE LA PROCEDURE

TJ de Lyon, JCP. Jugement du 14 février 2023, n°RG 11-22-001605

La bailleresse souhaitant obtenir la résiliation du contrat de bail, l'expulsion du locataire et la réparation pour les mensualités et charges non-réglées, se voit déboutée par le juge au motif **que le commandement de payer est déclaré nul**. En vertu de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, le commandement de payer doit – **sous peine de nullité** – porter les mentions suivantes :

« 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;

2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;

*3° **Le décompte de la dette** ;*

4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose

à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;

5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;

6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil. »

Or, en l'espèce, il est démontré que la bailleresse a transmis à son locataire un commandement de payer faisant état d'un décompte de dette contenant plusieurs irrégularités. Dès lors, ce dernier ne pouvait être en mesure de connaître l'ampleur de la dette. **Le commandement de payer est nul entraînant la nullité de la présente procédure**.

Nullite du commandement de quitter les lieux delivre sur la base d'une dette non exigible

TJ de Bobigny, juge de l'exécution. Jugement du 2 février 2023, n°RG22/09555

M. et Mme T. font l'objet d'une procédure d'expulsion pour dette locative. Le juge leur accorde des délais de remboursement de cette dette à compter de la signification de la décision de justice et suspend les effets de la clause résolutoire. **Le jugement prévoit qu'à défaut du respect de cet échéancier la procédure d'expulsion pourra reprendre après une mise en demeure restée infructueuse**. Un commandement de quitter les lieux est adressé aux locataires qui saisissent le juge de l'exécution d'une demande de délais de grâce. **Le juge soulève d'office la nullité du commandement de quitter les lieux pour défaut de mise en demeure préalable.**

En effet, si le jugement date d'avril 2021, il a été rectifié le 20 décembre 2021 et signifié seulement en janvier 2022. Or, la mise en demeure a été adressée au ménage en décembre 2021, soit avant la signification du jugement. Dans ces conditions, « *la dette dont se prévaut* [le bailleur] *au fondement du commandement de quitter les lieux n'est pas exigible* ». Le commandement de quitter les lieux est donc annulé.

Rejet de la demande d'expulsion en raison d'un doute sur le caractere manifestement illicite de l'occupation des lieux

TJ de Paris, juge des référés, ordonnance du 9 mars 2023, n° RG 22/09036

M. S. est assigné par le propriétaire du local commercial dans lequel il vit depuis plus de trois ans. Le propriétaire demande au juge des référés de constater que **M. S. est occupant sans droit ni titre** et de prononcer son expulsion. Il déplore « *une **voie de fait** qui lui cause un préjudice matériel,* [son local] *étant occupé depuis trois ans sans qu'aucun loyer ne lui ait été versé, et ce alors qu'il souhaitait procéder à la vente de ce local* ». Il signale avoir déposé plainte à ce propos. M. S. fait valoir que **le propriétaire était informé de cette occupation dès le départ**, qui peut dès lors être qualifiée de prêt à usage.

Le juge constate en effet dans la plainte déposée par le propriétaire que « *si ce dernier ne reconnaît pas avoir installé M. S. dans les lieux, il indique avoir eu connaissance de l'occupation du local par le défendeur depuis le mois de juillet 2019 et avoir toléré l'occupation de son bien par celui-ci pendant trois années* ». Dans ces conditions, **le juge se déclare incompétent pour prononcer l'expulsion de l'occupation, à défaut de « *caractère manifestement illicite de l'occupation des lieux objet du litige* ».**

L'EXECUTION DU MORATOIRE JUDICIAIRE : UN COMMANDEMENT DE PAYER DECLARE NUL

CA de Toulouse, juge de l'exécution. Arrêt du 14 février 2023, n° RG 22/00565

Infirmant le jugement de première instance, la Cour d'Appel condamne la bailleresse de Mme M… à lui verser la somme de 5000€ afin d'indemniser le préjudice résultant de son expulsion. A cette occasion, elle rappelle les règles de l'exécution du moratoire judiciaire ainsi que le délai suivant lequel il s'applique.

Par un jugement du 21 juin 2021, le JCP a condamné Mme M… à verser la somme de 4972€ à la SARL les 3G au titre de ses impayés de loyer arrêtés au 1er avril 2021. En l'absence des versements des mensualités de mai et juin, le 6 juillet 2021, la bailleresse adresse une mise en demeure à sa locataire, puis un commandement de quitter les lieux le 15 juillet. Finalement, Mme M… est expulsée avec le concours de la force publique le 29 octobre.

Or, Mme M… soutient que ***« l'absence de règlement de ces loyers ne pouvait servir de base juridique pour justifier l'acquisition de la clause résolutoire et son expulsion ne pouvait être poursuivie qu'autant qu'elle ne respectait pas ses obligations telles que prévus aux termes du jugement et non pas aux termes du bail »***.

Sur ce point, elle est suivie par la Cour qui, près avoir rappelé que les dispositions des articles 510 et 511 du Code de procédure civile n'étaient pas d'ordre public, constate que *« le dispositif de jugement* [du 21 juin 2021] *ne permettait pas d'inclure les loyers de mai et juin 2021 ni au titre de l'arriéré, ni à celui des loyers courants même s'ils étaient parfaitement dus, […].* ***Cependant, leur non-paiement ne permettait pas d'engager la procédure d'expulsion à l'encontre de la locataire. Le commandement doit donc être déclaré nul »***. Dès lors, en engageant la procédure d'expulsion sur la base d'un commandement nul, la SARL les 3G a commis une faute.

Enfin, la Cour estime que ***« quelque soit le standing des hôtels dans lesquels Mme M… a été hébergée »*** suite à son expulsion, **elle a subi un préjudice qui résulte de l'incertitude de ses conditions d'hébergement**.

La SARL les 3G est donc condamnée à indemniser Mme M… à hauteur de 2173€ après compensation entre les dettes réciproques des parties.

RAPPORTS LOCATIFS

TRANSMISSION D'UNE QPC CONCERNANT LES DISPOSITIONS PROTEGEANT LE LOCATAIRE PRECAIRE DU CONGE DE SON BAILLEUR

Cour de cassation, 3ème chambre civile. Arrêt du 30 mars 2023, n° 22-21.763

La Cour de cassation a accepté de transmettre au Conseil constitutionnel une QPC estimant que les dispositions de l'article 15 III de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 portent une atteinte disproportionnée au droit de propriété consacré à l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Les dispositions contestées interdisent au bailleur de donner congé à son locataire sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert **dans des limites géographiques strictement définies à condition que ce dernier soit 1) âgé de plus de soixante-cinq ans et 2) doté de ressources annuelles inférieures à un certain plafond**.

Le juge constate ici que **la question présente un caractère sérieux** en soulevant notamment que *« cette atteinte pourrait être considérée comme disproportionnée, dès lors que **l'état du marché locatif dans le secteur concerné est susceptible de rendre impossible la soumission par le bailleur**, personne privée, **d'une offre de relogement correspondant aux possibilités de locataires dont les ressources sont inférieures au plafond pour l'attribution de logements locatifs conventionnés** ».*

HABITAT INDIGNE ET INDECENT

UNE COMMUNE BAILLERESSE CONDAMNEE AU VERSEMENT DE LOURDES INDEMNITES POUR AVOIR LOUE UN LOGEMENT INDECENT

CA de Nancy, 2ème chambre civ. Arrêt du 16 mars 2023, n° RG 22/00682

Infirmant le jugement de première instance, la Cour d'Appel de Nancy condamne la commune de Lorey à verser à Mme. L. – locataire de l'un de ses biens entre décembre 2012 et juin 2021, de lourdes indemnités.

Sur la base d'une inspection réalisée par l'association *Si Toit Lien* **dont la légitimité et l'impartialité** ***« ne sont pas contestables »***, il apparaît que **le bailleur n'a pas respecté son obligation** – issue de l'article 1719 du Code civil – **de délivrer à sa locataire un logement décent** au sens du décret du 30 janvier 2002[2] **et de lui garantir une jouissance paisible**. Dès lors, la commune de Lorey est condamnée à verser les sommes de 1000 et 300 euros à titre de dommages et intérêts pour les préjudices subis par Mme. L., préjudice moral et préjudice de jouissance.

A ces sommes s'ajoutent celles relatives à la restitution du dépôt de garantie injustement retardée, aux loyers indûment saisis et aux dépens. **Au total, c'est un peu moins de 5500 euros que la commune est condamnée à verser à sa locataire**.

[2] Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS

CONFORMITE DES ARRETES D'EVACUATION A MAYOTTE A LA CONSTITUTION : UNE QUESTION NI NOUVELLE NI SERIEUSE

CE, sect. contentieux, 5ème et 6ème chambres réunies. Décision du 10 mars 2023, n°469663

A l'appui d'une demande présentée devant le juge des référés du TA de Mayotte visant à suspendre l'arrêté préfectoral du 19 septembre 2022, les requérants et la Ligue française pour la défense des droits de l'homme et du citoyen soulève une question prioritaire de constitutionnalité dont le Conseil d'Etat discute ici le renvoi au Conseil Constitutionnel. En vertu des dispositions de l'article 23-2 de l'ordonnance du 7 novembre 1958, le gardien de la Constitution est saisi d'une QPC lorsqu'elle répond à trois conditions : 1) Elle est applicable au litige ou à la procédure ; 2) Elle est nouvelle ; 3) Et elle présente un caractère sérieux.

Dans cette décision, la juridiction administrative suprême conclut que ***« la question soulevée, qui n'est pas nouvelle, ne présente pas un caractère sérieux »*** et refuse donc de la renvoyer devant le Conseil des Sages.

En l'espèce, était contesté **l'article 11-1 de la loi du 23 juin 2011**[3], modifié par l'article 197 de la loi du 23 novembre 2018[4] (dite loi « ELAN »), **qui permet au préfet, à Mayotte et en Guyane, d'ordonner par arrêté d'évacuation et la destruction de locaux et d'installations constituant un habitat informel** au sens du 2ème alinéa de l'article 1-1 de la loi du 31 mai 1990[5].

Les griefs soulevés par les requérants à l'encontre des dispositions législatives contestées sont écartés par le Conseil d'Etat. D'une part, il juge que les objectifs du législateur étaient de doter **l'autorité administrative *« confrontée dans ces départements à un phénomène massif d'habitat informel illicite »* des moyens de répondre aux menaces qui en découlent**. Par ailleurs, il rappelle *« l'ensemble des conditions et garanties qui entourent la mise en œuvre de ces dispositions »*, notamment l'obligation d'assortir l'évacuation à une proposition de relogement ou d'un hébergement d'urgence à chaque occupant et le délai d'exécution *« d'au moins un mois »*. Ces conditions d'application permettent, selon la juridiction administrative suprême, **la conciliation équilibrée entre la nécessité de la sauvegarde de l'ordre public et les atteintes à la vie privée et à la dignité humaine**.

D'autre part, il juge que le législateur a visé *« le regroupement dans un même périmètre de locaux ou installations occupés sans droit ni titre »* et a entendu prendre en compte *« la situation personnelle et familiale des personnes concernées, et notamment leurs facteurs de vulnérabilité »*. Dès lors, **les dispositions de l'article 11-1 instituent des garanties légales suffisantes afin de sauvegarder le droit au respect de la**

---

[3] 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.

[4] Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

[5] Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

vie privée tel que protégé par la Constitution.

Enfin, il refuse d'examiner la question de la méconnaissance des dispositions contestées au **principe constitutionnel du droit au recours effectif** au motif que celle-ci n'a pas été soumise en 1ère instance au juge des référés du tribunal administratif de Mayotte.

Conformite de la procedure d'expulsion de l'article 38 Loi « DALO » a la Constitution

Conseil constitutionnel. Décision n°2023-1038 QPC du 24 mars 2023

La requérante, soutenue par la Fédération nationale Droit au logement, la Fondation Abbé Pierre, le Syndicat de la magistrature et le Secours catholique-Caritas France, contestait la constitutionnalité des dispositions de l'article 38 de la loi « DALO » du 5 mars 2007[6] modifié par la loi « ASAP » du 7 décembre 2020[7]. Ces dernières instituent **une procédure administrative d'expulsion des occupants sans titre d'un logement (résidence principale ou non) sans prévoir d'examen contradictoire de leur situation personnelle et familiale, ni de recours suspensif garantissant qu'un juge se prononce avant qu'il ne soit procédé à leur évacuation**. En outre, seule l'existence d'un motif impérieux d'intérêt général peut amener le préfet à ne pas engager la mise en demeure, une hypothèse extrêmement restreinte.

La procédure est ainsi bien plus souple que celle de droit commun définie à l'article L. 411-1 du CPCE, et plus expéditive : **la décision d'évacuation est prise en 48 heures par le préfet, son délai d'exécution est fixé à 24 heures**. Dès lors, Mme Z. – victime en l'espèce d'une escroquerie au faux bail, soutient notamment que ces dispositions méconnaissent le droit au recours juridictionnel effectif garanti par l'article 16 de la Déclaration de 1789.

Le Conseil constitutionnel rejette ce grief. Il considère que *« le caractère non suspensif d'une voie de recours ne méconnaît pas, en lui-même, le droit à un recours juridictionnel effectif »* et ajoute que *« **les dispositions contestées ne privent pas l'occupant de la possibilité d'introduire un référé** »* citant les articles L. 521-1, L. 521-2 et L. 521-3 du CJA. Pourtant, comme le rappelle Me Matteo BONAGLIA lors de son intervention orale, le délai de jugement dans le cadre d'un référé liberté est de 48 heures, **comment dès lors soutenir que la décision d'évacuation par le préfet exécutée dans les 24 heures peut faire l'objet d'un tel recours ?** Sans compter le temps nécessaire pour trouver un avocat, préparer sa défense et obtenir une audience devant la juridiction administrative.[8] Dans ses conclusions relatives à la transmission par le Conseil d'Etat de la QPC, le rapporteur public M. Florian Roussel n'hésite d'ailleurs pas à souligner *que « **cette procédure n'a donné***

---

[6] Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

[7] Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique.

[8] L'intervention orale de Me Matteo BONAGLIA, ainsi que l'ensemble de l'audience sont à retrouver sur le site du Conseil constitutionnel, accessible ici.

lieu qu'à un faible nombre de recours devant les tribunaux »[9].

Toutefois, le Conseil constitutionnel assortit sa décision d'une réserve d'interprétation. En effet, il précise que les dispositions contestées, notamment celles prévoyant l'empêchement de la mise en demeure pour motif impérieux d'intérêt général, *« ne sauraient être interprétées comme autorisant le préfet à procéder à la mise en demeure* ***sans prendre en compte la situation personnelle ou familiale de l'occupant dont l'évacuation est demandée »***.

[9] Ces conclusions sont consultables ici.

HABITAT EPHEMERE ET MOBILE

CONFIRMATION PAR LE CE DU PASSAGE D'UN AVIS PAR LETTRE RECOMMANDEE A UN AVIS PAR LETTRE SIMPLE EN MATIERE DE PROCEDURE DE L'AFD

CE, sect. contentieux, 5ème chambre. Décision du 17 mars 2023, n°457736

L'association sociale nationale internationale tzigane (ASNIT) et autres demandent l'annulation pour excès de pouvoir des dispositions de l'article 2 du décret n°2021-1093 du 18 août 2021 relatif à la procédure de l'amende forfaitaire délictuelle (ci-après « AFD »). Ces dernières modifient la procédure de l'AFD en prévoyant que dans son cadre **l'avis d'infraction ne fera désormais plus l'objet d'un envoi par lettre recommandée mais d'un envoi par lettre simple**.

Cette modification procédurale emporte des conséquences sur les droits liés à l'habitat puisque l'AFD sanctionne notamment le délit d'installation en réunion en vue de l'établissement d'une habitation prévu par l'article 322-4-1 du code pénal.

Le Conseil d'Etat refuse la demande en soutenant que les dispositions contestées ne sont ni contraires aux articles 6 et 13 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, ni contraires à ses articles 8 et 14. **Il entérine ainsi la simplification de la procédure de l'AFD au détriment sans doute de l'information des justiciables**.