Jurislogement

Veille Jurisprudentielle

2eme Trimestre 2023

Sommaire

PREVENTIONS DES EXPULSIONS LOCATIVES 2

RAPPORTS LOCATIFS 3

DROIT A L'HEBERGEMENT 4

HABITAT INDIGNE 6

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET DE SQUATS 7

DROIT A L'EAU 11

PREVENTIONS DES EXPULSIONS LOCATIVES

L'EXAMEN DU JUGE DE L'EXECUTION DANS L'OCTROI DE DELAIS POUR QUITTER LES LIEUX

TJ de Paris, juge de l'exécution. Jugement du 14 avril 2023, n°RG 23/80276

La requérante, objet d'une décision d'expulsion pour congé-reprise, demande au juge de l'exécution de lui octroyer des délais.

Dans un premier temps, le juge estime que les deux conditions de l'article 19 de la loi du 1er septembre 1948 menant à l'inapplicabilité de l'article L. 412-3 du CPCE ne sont pas réunies, en particulier celle concernant l'absence d'habitation correspondant aux besoins normaux du bénéficiaire de la reprise.

Dans un second temps, il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 412-4 du CPCE, le juge de l'exécution doit – pour octroyer des délais, tenir compte de ***« la bonne ou la mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant […] ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement »***.

En l'espèce, le juge considère que la requérante fait état d'une **bonne volonté et qu'elle justifie de diligences en vue de son relogement** : elle a sollicité un logement social et renouvelée sa demande en ce sens depuis le 21 mars 1995. Par ailleurs, ses faibles ressources et sa maladie invalidante la place dans une ***« situation de grande précarité »***.

Dans un dernier temps, le JEX indique que la situation de la requérante est à mettre en balance avec le ***« droit légitime »*** **des propriétaires de pouvoir récupérer leur bien pour y loger des membres de leur famille**. De plus, il doit également être notifié que le bail ayant été résilié de plein droit le 15 mai 2021, la requérante bénéficie de délais de fait depuis presque deux ans.

Prenant en compte l'ensemble de ces éléments, le juge octroie à la requérante **un délai de 12 mois**.

RAPPORTS LOCATIFS

LA CONFORMITE A LA CONSTITUTION DES DISPOSITIONS PROTEGEANT LES LOCATAIRES AGES ET MODESTES D'UN CONGE

C. const., décision n°2023-1050 QPC du 26 mai 2023

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989[1] dispose, à son paragraphe III et dans sa rédaction issue de la loi du 6 août 2015[2], que **le propriétaire d'un bien ne peut donner congé à son locataire si celui-ci est âgé de plus de 65 ans et ne dispose que de ressources modestes sans lui proposer une solution de relogement adaptée ; plus précisément :** *« sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 »*. Ce sont ces mots dont le Conseil constitutionnel est chargé d'étudier la conformité au regard du **droit de propriété garanti par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789**.

La décision déclare conforme ces dispositions à la Constitution considérant qu'elles ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. A ce titre, le juge constitutionnel rappelle que *« **le législateur a entendu protéger les locataires âgés et disposant de faibles ressources contre le risque de devoir quitter leur résidence principale** et d'avoir à se reloger en l'absence de renouvellement du bail* » et conclut « ***les dispositions contestées mettent ainsi en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent**. »*

---

[1] Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

[2] Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

DROIT A L'HEBERGEMENT

LA PRISE EN CHARGE DE JEUNES ISOLES MEME EN CAS DE CONTESTATION DE LEUR MINORITE

TA de Bordeaux, juge des référés. Ordonnance du 24 mars 2023, n°2301493

Le requérant demande au juge des référés d'enjoindre le département de la Gironde à lui accorder le bénéfice d'un accueil provisoire d'urgence (APU). Les services départementaux ont en effet notifié à l'intéressé leur **refus de le prendre en charge au titre de l'aide sociale à l'enfance** (ASE) malgré une évaluation du département concluant à sa minorité et à son isolement, suite à une décision de classement sans suite du Procureur de la République.

Dans la présente ordonnance, **le juge rappelle les responsabilités du département concernant la prise en charge de l'hébergement et des besoins des mineurs confiés au service de l'ASE** en vertu des dispositions des articles L. 222-5, L. 223-2 et R. 221-11 du CASF. Il ajoute qu'une ***« obligation particulière pèse sur ces autorités [du département] 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 »***. Avant de conclure qu'une *« carence caractérisée dans l'accomplissement de cette mission porte une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale »* au sens de l'article L. 521-2 du CJA.

En l'espèce, le juge considère d'abord que le faisceau d'indices ainsi que les déclarations de l'intéressé concernant sa minorité sont suffisamment crédibles pour que celle-ci soit admise. Ensuite et surtout, il retient que **la circonstance que le juge des enfants**, saisi sur le fondement de l'article 375 du Code civil, **ne se soit pas encore prononcé sur la minorité du requérant** et n'ait pas ordonné de mesure au titre de l'article 375-3 de ce même code, **ne fait pas obstacle, par elle-même, à ce que le département poursuive sa prise en charge à titre provisoire dès lors qu'un tel accueil s'avère la seule solution pour mettre un terme aux risques encourus pour sa santé, sa sécurité ou sa moralité et qu'elle n'excède pas les capacités d'action de la collectivité**.

Ainsi, le juge enjoint le département de Gironde à reprendre la prise en charge de l'intéressé dans une structure adaptée ainsi que d'assurer ses besoins élémentaires.

ATTEINTE AU DROIT AU MAINTIEN DANS UNE STRUCTURE D'HEBERGEMENT D'URGENCE

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 26 avril 2023, n°2303789

Le requérant conteste, par la voie du référé-liberté, son éviction d'un CHRS au sein duquel il était pris en charge depuis février 2023.

Après avoir rappelé le cadre légal de l'hébergement d'urgence notamment l'article L. 345-2-3 du CASF garantissant le **droit au maintien** au sein du dispositif, et la jurisprudence timide du Conseil d'Etat en la matière – le juge devant prendre en compte les *« diligences »* et les *« moyens »* de l'administration, le juge des référés constate en l'espèce la **rupture de la prise en charge et l'atteinte à une liberté fondamentale**.

En l'absence de solution alternative adaptée et de cause explicite à cette fin d'accompagnement, il considère **qu'il y a lieu d'enjoindre le préfet des Bouches-du-Rhône à désigner au requérant un lieu d'hébergement d'urgence susceptible de l'accueillir dans un délai de 48h**. Il n'assortit toutefois pas cette injonction d'une astreinte.

L'APPRECIATION DE LA VULNERABILITE POUR ACCEDER A L'HEBERGEMENT D'URGENCE

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 18 mai 2023, n°2304507

La requérante, mère de quatre enfants âgés de sept, trois, deux et un ans et actuellement enceinte, demande au juge des référés d'enjoindre le préfet des Bouches-du-Rhône à lui assurer un hébergement d'urgence.

Dans un premier temps, le juge **rappelle l'interprétation classique – quoique restrictive**, des articles L. 345-2, L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du CASF, selon laquelle **le droit à l'hébergement d'urgence est certes reconnu par la loi à toute personne sans abri qui se trouve en situation de détresse médicale, psychique ou sociale mais le juge doit tout de même apprécier dans chaque cas les diligences accomplies par l'administration en tenant compte des moyens dont elle dispose**. Cette jurisprudence restreint le droit à l'hébergement d'urgence pour ne l'octroyer **qu'aux familles les plus vulnérables**.

Dans un second temps, le juge réfute l'argument du préfet selon lequel avec des prestations familiales s'élevant à 2100€, la requérante pourrait se loger dans le parc locatif privé. Par la même, il prend compte la composition familiale, le jeune âge de ses enfants, et de la situation professionnelle de la requérante qui est sans emploi.

Enfin, le juge reconnait que Mme. X se trouve dans **une situation de grand précarité et d'isolement et qu'elle justifie des conditions de détresse énoncées par le CASF** et ce *« en dépit du contexte de grande tension actuelle du dispositif d'hébergement d'urgence »*. Il enjoint donc le préfet à assurer son hébergement dans un délai de deux jours.

UNE DECISION FAVORABLE MASQUANT LA RESTRICTION DU DROIT A L'HEBERGEMENT D'URGENCE DES RESSORTISSANTS ETRANGERS SOUS OQTF

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 23 juin 2023, n°2305816

La requérante demande au juge des référés d'enjoindre le préfet des Bouches-du-Rhône à l'héberger, elle et sa famille. **Si la décision du tribunal est en faveur de l'intéressée, la jurisprudence ici développée reste très restrictive**.

Ainsi, après avoir repris le cadre légal de l'hébergement d'urgence, notamment l'article L. 345-2-2 du CASF qui consacre un **principe d'inconditionnalité en la matière**, le juge restreint la portée de ce droit. **Il considère que les ressortissants étrangers sous OQTF n'ont pas vocation à bénéficier du dispositif d'hébergement d'urgence, ce dernier ne serait se justifier qu'en cas de *« circonstances exceptionnelles »***.

En l'espèce, la requérante et son époux sont tous les deux en situation irrégulière et auraient dû quitter le territoire français. Dès lors, **la décision favorable dont ils bénéficient n'est due qu'à leur situation de grande détresse médicale et sociale** : parents de trois enfants en bas âge dont l'un est atteint d'un handicap sévère.

HABITAT INDIGNE

LA CONFORMITE D'UN LOGEMENT AUX EXIGENCES LEGALES DE DECENCE : UN PROPRIETAIRE CONDAMNE

TJ de Nancy, juge du contentieux et de la protection. Jugement du 9 mai 2023, n°RG22/00508

Le juge tranche ici un litige entre un bailleur et sa locataire à la faveur de cette dernière. En effet, il enjoint le propriétaire à **mettre le logement en conformité avec le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent**[3] et condamne la SAS foncière à verser à la requérante **7000€** : 5000 au titre de son préjudice du chef du défaut de délivrance d'un logement décent et 2000 pour résistance abusive.

En revanche, le juge de la protection et du contentieux déboute Mme. X de sa demande de **suspension des loyers**, une possibilité prévue par l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989[4] – dans la mesure où elle ***« n'a pas été ou n'est pas privée de la jouissance de son logement, que le rapport des services Hygiène et Santé de la mairie n'ont pas conclu à l'insalubrité ni au caractère inhabitable du logement*** ».

---

[3] 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 (accessible ici).

[4] Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET DE SQUATS

L'octroi de délais

DELAI DE 18 MOIS POUR QUITTER LES LIEUX CONFIRME, LA VILLE DE PARIS RENVOYEE A SES RESPONSABILITES

CA de Paris, chambre 10. Arrêt du 6 avril 2023, n°RG 22/15044[5]

La Cour d'appel confirme le jugement rendu le 22 juillet 2022 par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Paris octroyant aux occupant·es sans titre d'un terrain un délai de 18 mois[6]. Elle rejette ainsi la requête de la Ville de Paris, propriétaire du terrain occupé.

Mentionnant les dispositions des articles L. 412-3 et L. 412-4 du CPCE, la Cour rappelle que le juge de l'exécution doit *« **respecter un juste équilibre entre deux revendications contraires** en veillant à ce que l'atteinte au droit de propriété soit **proportionnée et justifiée par la sauvegarde des droits de l'occupant**, dès lors que ces droits apparaissent légitimes »*.

En l'espèce, la CA de Paris estime que le juge de première instance a su respecter ce juste équilibre en octroyant 18 mois de délai aux occupant·es pour quitter les lieux, prenant ainsi en compte leurs situations personnelles (très grande précarité, enfants scolarisés et/ou en bas âge, démarches actives de relogement, etc.).

Surtout, après avoir repris les motivations du juge de première instance estimant que *« l'insalubrité des lieux ne peut faire obstacle à la demande de délai dans la mesure où l'expulsion exposerait les occupants à un risque plus grand encore »*, la Cour d'appel souligne **qu'il appartient à la Ville de Paris de *« rechercher des solutions d'hébergement et d'accompagnement social pour ces personnes »***. Les délais octroyés sont précisément de nature à lui permettre de remplir sa mission.

---

[5] Pour aller plus loin : Gabrielle Hébrard, « Quand les juges des référés judiciaire et administratif se contredisent sur l'évacuation de campements illicites », *La Revue des droits de l'homme*, Actualités Droits-Libertés, mis en ligne le 08 octobre 2014. URL : http://journals.openedition.org/revdh/888

[6] Jurislogement, « Définition de la notion d'occupant du chef – octroi de 18 mois de délais en raison de la fragilité des personnes vivant en bidonvilles et de l'impossibilité d'accéder à des conditions d'habitat plus dignes », *Veille jurisprudentielle du 3ème trimestre 2023*, octobre 2023, accessible ici.

L'OCTROI DE 6 MOIS DE DELAI EN APPEL : LA CONCLUSION D'UN EXAMEN DE PROPORTIONNALITE

CA d'Aix-en-Provence, chambres 1 et 2. Arrêt du 22 juin 2023, n°RG 22/03728

Les appelant·es contestent une ordonnance de référé rendue par le juge des contentieux et de la protection en date du 20 janvier 2022. Dans celle-ci, il constatait l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble à Marseille et ordonnait **l'expulsion** de l'ensemble de ses occupant·es **sans l'application ni du sursis prévu par l'article** L. 412-6 **(trêve hivernale) ni du délai de deux mois prévu à l'article** L. 412-1 **du Code des procédures civiles d'exécution**.

Si la Cour d'appel considère que la mesure d'expulsion s'impose pour faire cesser la violation du droit de propriété et le trouble manifestement illicite résultant de l'occupation sans droit ni titre, **elle juge néanmoins la suppression des délais disproportionnée**. Cet examen à la faveur des appelant·es se base sur les éléments suivants :

- Alors que la réalisation de travaux est une nécessité tant le bâtiment présente de risques (plomb, amiante, électrocution, incendie, etc.), **la société propriétaire ne présente aucun projet de réhabilitation**. Aucune urgence n'est donc démontrée ;
- L'absence de la porte anti-effraction constatée en novembre 2021 (pour une pose avérée en juillet 2020, soit 16 mois auparavant) **ne suffit pas à démontrer une voie de fait** qui – si elle était caractérisée, justifierait la suppression des délais ;
- **L'intégration des familles occupantes dans le quartier** (enfants très jeunes scolarisés, demandes d'asile, démarches pour l'obtention d'un logement et pour la mise en place d'un suivi social et médical) ;
- **La situation sanitaire des occupant·es** qui apparaît non-conforme à l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés ;
- **L'absence de solution d'hébergement et de propositions allant dans ce sens**.

Prenant en compte l'ensemble de ces éléments, **la Cour d'appel juge qu'il convient de ne pas supprimer le délai de deux mois prévu à l'article L. 412-1 du CPCE**. Plus encore, en vertu des articles L. 412-3 et L. 412-4 du même code, elle octroie aux intimés un délai supplémentaire pour quitter les lieux, jusqu'au 30 octobre 2023.

L'opération « Wuambushu » à Mayotte

LA VOIE DE FAIT DE L'ADMINISTRATION DANS LE CADRE DE L'OPERATION « *WUAMBUSHU* »

CA de Saint Denis de la Réunion, chambre des référés. Ordonnance du 24 avril 2023, n° RG 23/00018

Le préfet a pris **un arrêté d'évacuation** basé sur l'article 197 de la loi « ELAN », prévoyant l'évacuation de famille vivant sur un bidonville. Il a été contesté par une partie des réquérant·es et annulé. Cependant, le préfet a annoncé qu'il allait procéder à l'évacuation des autres *bangas*. Dans la présente ordonnance, les requérants contestent en considérant que la destruction des habitations voisines des leurs fragilisera voire détruira ces dernières.

Ils invoquent une **voie de fait** fondant la compétence du juge judiciaire et un **trouble manifestement illicite** nécessitant une intervention en urgence du juge des référés pour ordonner au représentant de l'Etat de cesser l'évacuation et la démolition.

L'arrêté préfectoral contesté s'inscrit dans le cadre de l'opération « *Wuambushu* » (« reprise » en mahorais), présentée comme une *« vaste opération de lutte contre la délinquance, l'immigration clandestine et les bidonvilles »* par le ministre de l'Intérieur Gérald Darmanin[7], elle se traduit par la mobilisation de plus de 2000 policiers sur l'île et la destruction massive des *bangas* – des constructions fragiles (maisons en tôle, bois, végétal ou terre) constituant près de quatre logements sur dix à Mayotte[8].

Dans cette ordonnance, le juge – en accédant aux demandes des requérants, marque un coup d'arrêt à la première opération d'envergure de « décasage » voulue par les autorités politiques.

Dans un premier temps, il reconnait la voie de fait. Pour rappel, celle-ci constitue une atteinte particulièrement grave portée par l'administration au droit de propriété. En l'espèce, pour déterminer cette atteinte, le juge se base sur le rapport d'enquête de l'ARS et sur les conclusions convergentes de deux architectes soulignant que **l'ensemble des habitations est instable, fragile mais en équilibre et qu'en en détruisant une partie – le tout risque d'être mis en péril**. Les requérants perdent ainsi leur abri et les biens les meublant. Il conclut que l'arrêté préfectoral ***« porte une atteinte grave au droit de propriété »***, la voie de fait est constituée, le juge judiciaire est compétent.

Dans un second temps, après avoir rappelé les articles 834 et 835 du Code civil encadrant la procédure des référés, le juge s'appuyant sur les éléments précédents considère que **l'urgence est caractérisée et ordonne au préfet de cesser toute opération dans l'attente de la décision du juge administratif**.

---

[7] Julia Pascual « A Mayotte, en attendant 'Wuambushu' » *Le Monde*, 25 avril 2023.

[8] Insee, « Évolution des conditions de logement à Mayotte », *Insee Analyses* n°18, août 2019 (accessible ici).

L'OBLIGATION DE RELOGEMENT DE LA LOI ELAN RESPECTEE : LA FIN DE LA SUSPENSION D'UN ARRETE DE DEMOLITION

TA de Mayotte, juge des référés. Ordonnance du 13 mai 2023, n°2301983

Le préfet de Mayotte demande au juge des référés sur le fondement de l'article L. 521-4 du Code de justice administrative de modifier les mesures ordonnées par une ordonnance du 27 février 2023 qui suspendent l'exécution de l'arrêté du 2 décembre 2022 portant évacuation et destruction des habitations de 20 familles. Le représentant de l'Etat appuie sa demande de **moyens nouveaux constitués par les notifications attestées de propositions de relogement et d'hébergement d'urgence adaptées à la situation des familles**.

En effet, comme le rappelle le juge dans sa décision, l'article 11-1 de la loi du 23 juin 2011[9] créé par la loi « ELAN »[10] et sur la base duquel l'arrêté préfectoral a été pris, dispose que l'une des conditions de réalisation des opérations de démolitions est l'annexation au dit arrêté d'une ***« proposition de relogement ou d'hébergement d'urgence adaptée à chaque occupant »***. Or c'est précisément le manquement à cette condition qui a mené le juge des référés à suspendre l'arrêté une première fois le 27 février.

Dans la présente ordonnance, **le juge considère que cette condition doit être regardée comme suffisamment remplie compte tenu des documents fournis par les services préfectoraux**. Dès lors, il met fin aux effets de l'ordonnance du 27 février 2023 suspendant l'exécution de l'arrêté du 2 décembre 2022 et autorise l'évacuation.

Toutefois, **le juge rappelle au préfet deux autres obligations : veiller à ce que les enfants soient scolarisés et à ce que les biens meubles des occupants soient stockés afin qu'ils puissent être récupérés**.

---

[9] 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.

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

DROIT A L'EAU

LE DROIT A L'EAU DES PERSONNES EXILEES ENFIN RECONNU

TA de Caen, juge des référés. Ordonnance du 2 juin 2023, n°2301351[11]

CE, juge des référés. Ordonnance du 3 juillet 2023, n°475136, 475262

Depuis environ trois ans un lieu de vie informel s'est constitué sur le territoire de la commune de Ouistreham, il regroupe aujourd'hui entre 20 et 50 personnes exilées qui se trouvent *« dans un état de dénuement et d'épuisement »* et **n'ont accès à aucun point d'eau ou de douche ni à des toilettes sur leur lieu de vie ou à proximité**. De ce fait, six habitant·es et cinq associations (Solidarités International, le CAMO, Vents Contraires, Citoyen.nes en lutte et La Cimade) demandent au juge des référés d'enjoindre aux autorités compétentes d'intervenir dans un délai de 48 heures pour y remédier.

Dans la présente ordonnance, le juge considère qu'en l'absence de texte particulier, *« il appartient [...] aux autorités titulaires du pouvoir de police générale,* ***garantes du respect du principe constitutionnel de sauvegarde de la dignité humaine****, de veiller, notamment, à ce que le droit de toute personne à ne pas être soumise à des traitements inhumains et dégradants soit garanti »*.

Or *« de telles conditions de vie font apparaître que la prise en compte par les autorités publiques des besoins élémentaires des migrants qui se trouvent présents à Ouistreham en ce qui concerne leur hygiène et leur alimentation en eau potable demeure manifestement insuffisante et* ***révèle une carence de nature à exposer ces personnes, [...], à des traitements inhumains ou dégradants*** *»*.

Dès lors, il y a lieu d'enjoindre le préfet du Calvados – au titre de son pouvoir de police des étrangers, et le maire de Ouistreham – au titre de son pouvoir de police générale, à ***« créer, à proximité immédiate de ce campement, des points d'eau et des latrines, ainsi qu'un dispositif d'accès à des douches »***.

Par cette décision, le juge – puisant son fondement dans le principe à valeur constitutionnelle de dignité humaine, **reconnaît un droit à l'eau pour les personnes exilées**. La commune de Ouistreham et le ministre de l'intérieur relèvent appel de cette ordonnance devant le Conseil d'Etat.

Celui-ci, dans son ordonnance du 3 juillet 2023, confirme en tout point le jugement de première instance. Reprenant le raisonnement du tribunal administratif de Caen, la juridiction administrative suprême rejette les appels de la commune et du ministre.

---

[11] Pour aller plus loin : Solidarités International, « OUISTREHAM : LE DROIT À L'EAU DES PERSONNES EXILÉES ENFIN RECONNU », Communiqué de presse accessible ici.