Jurislogement

Veille Jurisprudentielle

3eme Trimestre 2023

JUILLET – SEPTEMBRE 2023
MISE A JOUR – OCTOBRE 2023

SOMMAIRE

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE 2

ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL 4

DROIT A L'HEBERGEMENT 5

Accueil et prise en charge des mineurs et jeunes majeurs 5

Hébergement des personnes en demande d'asile par l'OFII 7

Le droit à l'hébergement des personnes ressortissantes étrangères 8

Rejet de l'expulsion de personnes hébergées 11

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET DE SQUATS 12

Les droits des habitant·e·s de squats 12

Evacuations basées sur le squat de domicile ou de local d'habitation 15

HABITAT INDIGNE 16

Condamnation d'une SCI ayant mis à la location un logement non-décent pendant cinq années 16

DROITS SOCIAUX 19

CONTENTIEUX D'EXPULSION 20

EXPULSIONS LOCATIVES 21

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

CARACTERE « PRIORITAIRE » REFUSE A DES RESSORTISSANTS EUROPEENS POUR ABSENCE DE DROIT AU SEJOUR

Commission de médiation DALO du département de la Seine-Saint-Denis, décision du 12 avril 2023

Commission de médiation DALO du département de Paris, décision du 11 mai 2023

Pour être reconnu prioritaire-DALO, les demandeurs – personnes ressortissantes de l'Union européenne, doivent **résider sur le territoire français de façon régulière** et **respecter les conditions de permanence** prévue par les textes. Cette dernière est remplie, pour les ressortissants de l'UE, dès lors qu'ils justifient de l'existence de leur droit au séjour, et pour les ressortissants de pays tiers, sur présentation de l'un des titres de séjour énumérés par l'arrêté du 20 avril 2022 (articles R. 300-1 et R. 300-2 du code de la construction et de l'habitation).

Le demandeur devant la Comed de la Seine-Saint-Denis ne détenant pas de titre de séjour (la détention d'un titre matériel n'étant pas obligatoire pour les ressortissants de l'Union européenne) **la Comed a, elle-même, apprécié si celui-ci remplissait les conditions lui assurant un droit au séjour en France**. Elle a conclu par la négative, estimant qu'il ne justifiait ni d'une activité professionnelle en France, ni de ressources suffisantes. Sa demande visant à être reconnu prioritaire a donc été rejetée.

Le demandeur devant la Comed de Paris s'est, quant à lui, vu opposer le fait que sa concubine, ressortissante d'un pays tiers, ne démontrait pas détenir l'un des titres de séjour fixés par l'arrêté du 20 avril 2022. Sa demande a donc été jugée irrecevable.

LA PENSION DE FAMILLE N'EST PAS ASSIMILABLE A UN LOGEMENT SOCIAL

TA de Montreuil. Jugement du 6 juillet 2023, n°2207767

M. X demandait au tribunal administratif d'annuler la décision de la Comed refusant de reconnaitre le caractère prioritaire et urgente de sa demande de logement social au motif que la pension de famille dans laquelle il est logé depuis 18 mois était, selon elle, **assimilable à un logement social**, et qu'il ne démontrait pas le caractère inadapté de ce logement.

Le tribunal annule cette décision de rejet, rappelant qu'**un logement au sein d'une pension de famille, en vertu d'un contrat d'occupation reconductible tacitement à la volonté du seul résident, depuis plus de 18 mois, relève du logement en transition ou du logement-foyer visés par l'article** L. 441-2-3 **du code de la construction et de l'habitation**.

Or, en vertu l'article L. 441-2-3, être « h*ébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale* » confère à la demande un caractère prioritaire **sans condition d'ancienneté**.

La décision de la Comed est donc annulée, et il lui est enjoint de désigner M. X comme prioritaire et devant se voir attribuer d'urgence un logement dans un délai de trois mois.

INJONCTION DE LOGER UNE FEMME RECONNUE PRIORITAIRE DALO, 300€ D'ASTREINTE

TA de Strasbourg. Jugement du 25 septembre 2023, n° 2304101

La commission de médiation du Haut-Rhin a **reconnu prioritaire et urgente** la demande de Mme. O. tendant à l'obtention d'un logement le 13 décembre 2022. Par ce recours, déposé sur le fondement de l'article L. 441-2-3-1 du CCH (Code de la construction et de l'habitation), la requérante demande au tribunal l'exécution de cette décision en enjoignant le préfet de lui délivrer un logement.

Après avoir noté que le délai imparti au préfet pour proposer à l'intéressée un logement **expirait le 13 mars 2023** et souligné que la situation d'urgence de la requérante n'avait pas disparu, le juge accède à sa demande et **enjoint le préfet à lui proposer un logement adapté à ses besoins sous astreinte**, 300€ par mois.

ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL

L'APPLICATION D'UNE DECISION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT SOCIAL

TA de Montreuil, juge des référés. Ordonnance du 7 septembre 2023, n°2302916

Le requérant vit avec ses deux enfants âgés de 5 et 8 ans, **dans un logement déclaré insalubre par un arrêté d'octobre 2019**.

Dans ce cadre, le juge des référés, saisi par la procédure du **référé « mesures-utiles »**, ordonne au bailleur social de fixer un rendez-vous avec le requérant afin qu'il puisse signer le contrat de location du T3 qui lui a été attribué par la commission du 14 juin 2022.

Le litige relève bien de la juridiction administrative, en ce que **les mesures sollicitées tendent à l'exécution d'une décision d'attribution de logement social dans le cadre d'une mission de service public**.

DROIT A L'HEBERGEMENT

ACCUEIL ET PRISE EN CHARGE DES MINEURS ET JEUNES MAJEURS

LA PRISE EN CHARGE PAR L'ASE D'UNE JEUNE MAJEURE REMPLISSANT LES CONDITIONS LEGALES : RAPPEL D'UNE LIBERTE FONDAMENTALE

C.E., ordonnance du 10 juillet 2023, n°475130

Une demandeuse d'asile arrivée en France avec sa fille en bas-âge avait été prise en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance à un âge indéterminé, sur décision du juge des enfants. Par jugement avant-dire droit, et sans statuer sur sa minorité, le juge des enfants avait ensuite prolongé ce placement, dans l'attente des résultats d'expertise permettant de déterminer son âge.

La présidente du conseil départemental des Bouches-du-Rhône a néanmoins mis fin à sa prise en charge en tant que jeune majeure, au motif qu'elle n'était pas mineure au moment de sa prise en charge. Pour rappel, l'article L. 222-5 du Code de l'action sociale et des familles prévoit que l'ASE prend en charge *« Les majeurs âgés de moins de vingt et un ans et les mineurs émancipés qui ne bénéficient pas de ressources ou d'un soutien familial suffisants, lorsqu'ils ont été confiés à l'aide sociale à l'enfance avant leur majorité ».*

Saisi par Madame, sur le fondement de l'article L. 521-2 du Code de justice administrative, **le juge des référés du TA de Marseille a ordonné la poursuite de sa prise en charge par l'ASE en tant que jeune majeure**.

Cette décision a été **confirmée par le Conseil d'Etat**, à la suite de l'appel formé par le département des Bouches-du-Rhône. Le département soutenait, d'une part, que la requérante n'était pas éligible à une prise en charge par l'ASE, et d'autre part, que les conditions du référé-liberté n'étaient pas remplies.

Concernant **l'éligibilité de Madame à une prise en charge par l'ASE**, le Conseil d'Etat a estimé qu'au vu du **doute persistant quant à son âge**, et compte tenu des **décisions du juge des enfants**, celle-ci devait être regardée comme remplissant les conditions de l'article L. 222-5 du CASF.

S'agissant, ensuite, de la **possibilité de former un référé-liberté**, le Conseil a considéré que **le droit, pour une jeune majeure remplissant les conditions posées par la loi, d'être prise en charge par l'ASE est une liberté fondamentale, à laquelle un refus de prise en charge porte une atteinte grave et manifestement illégale**. Le Conseil d'Etat confirme ici la jurisprudence qu'il avait ébauché fin 2022 en rappelant cette liberté fondamentale (CE, juge des référés. Ordonnance du 12 décembre 2022, n°469133)[1].

En l'espèce, **la condition d'urgence était aussi satisfaite, quand bien même le département s'était engagé à poursuivre la prise en charge socio-éducative globale de Madame et de sa fille, jusqu'à ce que le 115 leur offre une place**. En effet, la fin de sa prise en charge aurait entrainé des conséquences graves.

---

[1] Une décision résumée à la page 6 de la veille jurisprudentielle du quatrième trimestre 2022.

PRECISIONS QUANT A LA REMISE EN CAUSE DE LA MINORITE DU REQUERANT

TA de Nancy, juge des référés. Ordonnance du 6 septembre 2023, n°2302608

Après s'être soumis à deux évaluations aux résultats contradictoires, la première concluant à sa majorité – la seconde à sa minorité, le **requérant a refusé l'expertise osseuse requise par le département**. La présidente de celui-ci a donc mis fin à sa prise en charge au titre de l'aide sociale à l'enfance compte tenu *« des sérieux doutes concernant l'âge de celui-ci »*.

Le juge, après avoir relevé que la situation du requérant remplit **les conditions de l'urgence** au sens de l'article L. 521-2 du CJA, considère que cette décision *« porte une atteinte grave et manifestement illégale au droit à la protection d'un enfant mineur »* dans l'attente du jugement du tribunal judiciaire de Nancy **devant se prononcer sur sa minorité**. Par conséquent, le juge enjoint au département de mettre à l'abri M., sans toutefois prononcer d'astreinte.

L'ACCROISSEMENT PONCTUEL DES DEMANDES NE DEDOUANE PAS LE DEPARTEMENT DE SON OBLIGATION D'ACCUEIL DES MINEURS ISOLES

TA de Rennes, juge des référés. Ordonnance du 19 septembre 2023, n°2304963

Une personne mineure isolée demande au juge des référés d'enjoindre au conseil départemental d'Ille-et-Vilaine de l'orienter vers un hébergement d'urgence.

Le requérant allègue de l'urgence de sa situation, pour soutenir que la carence du département à lui proposer un hébergement d'urgence porte une atteinte grave et manifestement illégale au droit à l'hébergement d'urgence des mineurs.

En se fondant sur les dispositions relatives à la santé et à la protection des mineurs (art. 375 du code civil ; art. L.221-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles), le juge des référés rappelle que **pèse sur mes autorités du département** *« une obligation particulière* **[…]** ***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. »***

Cette obligation, qui se traduit par la nécessité de mettre en place un accueil provisoire d'urgence, devant permettre de procéder à l'évaluation de la situation du mineur, ne peut être écartée au motif qu'un accroissement ponctuel, même important, viendrait impacter les demandes de mises à l'abri venant de mineurs isolés.

Appliquant cette règle à la situation du requérant, le juge des référés relève que celui-ci, dont la minorité n'est pas contestée, réside **dans des conditions sanitaires particulièrement difficiles** (dans un lieu de vie informel situé dans un parc) **qui caractérisent tant l'urgence que la carence dans l'accomplissement de la mission d'accueil du département**.

En conséquence, le juge des référés enjoint au département d'accomplir toutes diligences utiles afin d'héberger le requérant dans un délai de 48 heures.

Le caractere manifeste de l'absence de minorite

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 23 septembre 2023, n°2308687

Le requérant, un mineur non-accompagné, saisit le juge des référés pour obtenir du département des Bouches-du-Rhône un hébergement provisoire et la réalisation de son évaluation déterminant son éligibilité à l'ASE (Aide sociale à l'enfance). D'une part, le juge rappelle qu'une *« **obligation particulière** pèse sur* [les autorités départementales] *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 »*.

D'autre part, il relève que le département n'apporte *« aucun élément précis de nature à révéler que l'intéressé ne satisferait manifestement pas aux conditions de vulnérabilité et de minorité »*. **Or seul le cas où une personne ne satisfait manifestement pas la condition de minorité peut donner lieu à un refus de prise en charge du département** sur le fondement des dispositions consacrées du Code de l'action sociale et des familles (CASF), notamment les articles L. 221-1, L. 222-5 et L. 223-2.

Enfin, il enjoint le département d'organiser **l'accueil provisoire d'urgence** du requérant, tel que prévu à l'article R. 221-11 du CASF.

Hebergement des personnes en demande d'asile par l'OFII

L'obligation de l'OFII d'heberger une personne en demande d'asile en raison de son etat de sante

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 4 août 2023, n°2307293

La requérante, une personne en demande d'asile isolée et âgée de 26 ans, est atteinte d'une *« affection chronique sévère dont l'absence de traitement aurait des conséquences d'une exceptionnelle gravité »*. En raison de **son état de santé** qui – comme en atteste un médecin – est **incompatible avec ses conditions de vie actuelles** et rend **nécessaire un hébergement stable et individuel**, le juge ordonne à l'Office français de l'immigration et de l'intégration de l'héberger dans un délai de 24 heures.

LE DROIT A L'HEBERGEMENT DES PERSONNES RESSORTISSANTES ETRANGERES

LA SUSPENSION PAR LE JUGE DES REFERES D'UNE DECISION ORALE DU SIAO 115

TA de Grenoble, juge des référés. Ordonnance du 20 mai 2023, n° 2102897

Les requérants saisissent le juge, par la procédure de l'article L. 521-1 du Code de la justice administrative, afin d'obtenir la suspension de la **décision orale** du préfet de l'Isère par laquelle il a refusé de pourvoir à leur hébergement suite aux demandes formulées auprès du **SIAO 115** Isère.

Le juge fait droit à leur demande. Il considère d'une part que l'urgence est caractérisée, M. et Mme. étant accompagnés de leurs **enfants mineurs âgés de 10 et 18 mois** ; et qu'il existe d'autre part un **doute sérieux sur la légalité** de la décision sur le fondement des articles L. 345-2, L. 345-2-2, L. 345-2-3, et L. 121-7 du CASF. Le juge enjoint donc au préfet de l'Isère de leur désigner un lieu d'hébergement d'urgence **sans** toutefois assortir sa décision d'une astreinte.

L'HEBERGEMENT D'UNE MERE DEBOUTEE DU DROIT D'ASILE : LA NECESSITE DE CIRCONSTANCES TOUJOURS PLUS EXCEPTIONNELLES

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 31 juillet 2023, n°2307000

La requérante, une ressortissante étrangère mère de deux enfants, accompagnée par l'association *Réseau Hospitalité* de Marseille, demande au juge d'enjoindre le préfet des Bouches-du-Rhône de les héberger.

Le juge des référés revient d'abord sur les articles du Code de l'action sociale et des familles (CASF) qui encadrent l'hébergement d'urgence : la mise en place du SIAO dans chaque département (L. 345-2), **le principe d'inconditionnalité de l'accueil** (L. 345-2-2), et **le principe de continuité de l'hébergement** (L. 345-2-3) ; le tout étant de la responsabilité de l'Etat (L. 121-7).

Ensuite, il rappelle la jurisprudence en la matière : bien **qu'une carence caractérisée dans l'accomplissement de cette mission puisse constituer une atteinte grave et manifestement illégale** au sens de l'article L. 521-2 du Code de justice administrative, *« les ressortissants étrangers qui font l'objet d'une OQTF ou dont la demande d'asile a été définitivement rejetée, […], n'ont pas vocation à bénéficier du dispositif d'hébergement d'urgence »*. Ainsi, le juge des référés en vient à considérer – **en contradiction avec le principe d'inconditionnalité de l'accueil**, que seules des *« circonstances exceptionnelles »* puissent permettre à un ressortissant étranger sous OQTF de bénéficier de l'hébergement d'urgence.

Enfin, en l'espèce, le juge considère d'une part que l'un des enfants de la requérante n'est pas définitivement débouté du droit d'asile et d'autre part que **la situation de cette dernière, contrainte de vivre à la rue avec ses deux enfants en très bas âge (9 mois et deux ans et demi) caractérise un « degré de vulnérabilité tel » qu'elle doit être regardée comme prioritaire**.

Au terme de ce raisonnement, le juge ordonne au préfet des bouches-du Rhône d'héberger la requérante et ses enfants dans un délai de 48h.

Droit a l'hebergement d'urgence : une course a la vulnerabilite arbitree par le Conseil d'Etat

CE, juge des référés. Ordonnance du 10 août 2023, n°476638

La Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) demande l'annulation d'une ordonnance du TA de Grenoble qui enjoignait le préfet de l'Isère de proposer à M. A., ressortissant étranger, un lieu d'hébergement susceptible de l'accueillir. En donnant raison aux services du ministère, en annulant le jugement du tribunal, **le juge des référés du Conseil d'Etat confirme une jurisprudence particulièrement restrictive en matière d'hébergement d'urgence**.

Le CE rappelle qu'il appartient aux autorités de l'Etat, sur le fondement des dispositions du CASF (L. 345-2, L. 345-2-2 et L. 345-2-3), *« de mettre en œuvre le droit à l'hébergement d'urgence reconnu par la loi à **toute personne sans abri qui se trouve en situation de détresse médicale, psychique ou sociale** »*. Le défaut d'application de ce droit pourrait faire apparaître une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale au sens de L. 521-2 du Code de justice administrative.

Toutefois, la juridiction administrative suprême limite l'effectivité du droit à l'hébergement d'urgence en appréciant dans chaque cas **les diligences et les moyens mis en œuvre par l'administration**.

En l'espèce, le juge des référés expose que le taux d'occupation du parc d'hébergement de l'ensemble des départements de la région est *« très proche des 100% »* et que par conséquent **le taux de réponses favorables du 115 se situe entre 3 et 26%…** M. A, jeune homme isolé, ne peut donc être hébergé *« compte tenu de la présence de personnes et de familles **encore plus vulnérables** »*.[2]

Injonction a heberger une famille en demande d'asile en raison d'une situation de vulnerabilite particuliere

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 30 août 2023, n°2307923

Les requérants, une famille en demande d'asile, sont considérés par le juge des référés comme présentant *« une situation de vulnérabilité particulière permettant d'établir **un degré de vulnérabilité tel*** [qu'ils] *doivent être regardés comme prioritaires par rapport aux autres familles en attente d'un hébergement »*.

De ce fait, il enjoint le préfet des Bouches-du-Rhône à **les héberger dans un délai de 48 heures, sans astreinte**. En l'espèce, l'enfant – âgé de 8 mois, est hospitalisé en raison d'un état de santé fragile lié à la situation précaire de la famille ; et la mère est également à l'hôpital souffrant de nombreuses pathologies graves.

---

[2] Cette décision est loin d'être un cas isolé. Au mois de juillet 2023, à Grenoble, six jeunes non-pris en charge par le Conseil départemental ont demandé à être hébergés. Le Conseil d'Etat a systématiquement annulé le jugement de première instance en raison de la saturation du dispositif régional d'hébergement d'urgence [Voir les décisions ici].

HEBERGEMENT DES PERSONNES ETRANGERES AYANT REÇU UNE OQTF : PRECISIONS QUANT AUX « CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES »

CE, juge des référés. Ordonnance du 31 août 2023, n°481062

Le juge des référés rejette la demande de la DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et au logement) qui visait à faire annuler la décision de première instance du TA de Grenoble enjoignant au préfet de l'Isère de proposer à Mme A et son enfant un hébergement. La DIHAL soutient qu'une erreur de droit a été commise car Mme A étant destinataire d'une obligation de quitter le territoire français, **elle ne justifiait pas de *« circonstances exceptionnelles »* lui permettant d'être hébergée**.

Sans contredire sa jurisprudence sur les « circonstances exceptionnelles », le Conseil d'Etat développe en considérant que « ***Constitue une telle circonstance, [...] l'existence d'un risque grave pour la santé ou la sécurité d'enfants mineurs, dont l'intérêt supérieur doit être une considération primordiale dans les décisions les concernant*** ». En l'espèce, la requérante justifie de telles circonstances. C'est donc à raison que le TA de Grenoble a enjoint l'hébergement au préfet. La DIHAL est déboutée.

LA SATURATION DES CAPACITES D'HEBERGEMENT NE DEDOUANE PAS L'ETAT DE SA RESPONSABILITE

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 29 septembre 2023, n°2309054

Une requérante demande au juge des référés d'enjoindre le préfet des Bouches-du-Rhône à assurer, à sa famille ainsi qu'à elle, un hébergement d'urgence dans l'attente de leur orientation vers une structure d'hébergement stable ou un logement adapté à leur situation.

La requérante soutient que sa situation présente une **vulnérabilité certaine**, qui caractérise l'urgence, dans la mesure où elle est enceinte, et mère de deux enfants de 2 et 9 ans, scolarisés.

Le juge des référés rappelle les dispositions de l'article L. 521-2 du code de justice administrative et L. 345-2 et suivants du code de l'action sociale et des familles pour viser la mise en œuvre du dispositif d'hébergement d'urgence dont l'Etat a la charge vis-à-vis de « *toute personne sans abri qui se trouve en situation de détresse médicale, psychique et sociale* », et dont la carence peut constituer une « *atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale lorsqu'elle entraîne des conséquences graves pour la personne intéressée* ».

Il constate la situation de vulnérabilité particulière de la requérante, notamment l'accouchement à venir et la scolarisation de son fils de deux ans, et le risque important de mise à la rue en période automnale, et rappelle que **la saturation des capacités d'hébergement ne fait pas obstacle à la caractérisation de la carence de la mission d'hébergement d'urgence confiée à l'Etat**.

En ce sens, il considère que la carence de l'Etat constitue une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale, et enjoint le préfet des Bouches-du-Rhône d'orienter la requérante et sa famille dans une structure d'hébergement d'urgence, dans un délai de 72 heures.

Rejet de l'expulsion de personnes hebergees

La non-caracterisation de la condition d'urgence du RMU : un frein a l'expulsion

TA de Melun, juge des référés. Ordonnance du 24 août 2023, n°23083

Les services de l'Etat ont demandé la fermeture au 31 juillet 2023 d'une structure d'hébergement temporaire qui accueille des hommes isolés exclusivement issus de lieux de vie informels franciliens et de la guerre en Ukraine. Dans ce contexte, l'association gérante de ce centre demande l'expulsion de 20 personnes refusant de partir en dépit des propositions d'orientations faites. Elle saisit en ce sens le Tribunal administratif de Melun par la procédure « **référé mesures-utiles** » (L. 521-3 du CJA).

Le juge rejette la requête en estimant que la condition d'urgence n'est pas remplie pour deux raisons. D'abord, le juge affirme un principe fort : ***« l'irrégularité d'une occupation ne suffit pas à caractériser l'urgence de l'expulsion d'un occupant sans titre »***. Ensuite, il considère qu'aucune des pièces fournies par l'association ne permet d'expliquer **en quoi la fermeture du centre serait indispensable pour assurer la cohérence du dispositif gouvernemental d'hébergement visant à désengorger la région francilienne**.

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET DE SQUATS

LES DROITS DES HABITANT•E•S DE SQUATS

LA LOI PROTEGEANT LES LOGEMENTS CONTRE L'OCCUPATION ILLICITE, LARGEMENT CONFORME A LA CONSTITUTION

Conseil constitutionnel, Décision n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023

Le 27 juin 2023, le Conseil constitutionnel est saisi par soixante parlementaires de la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite dont le texte définitif a été adopté par le Sénat treize jours plus tôt. S'appuyant sur des moyens de droit, ils contestent la conformité à la Constitution d'un grand nombre des dispositions de la loi « Kasbarian-Bergé ». Cette saisine constitue le dernier épisode d'une forte mobilisation du milieu associatif qui reproche au législateur **une loi qui criminalise les plus précaires sans jamais aborder les causes réelles de la crise du logement**. A l'occasion de cette saisine, trente-cinq organisations déposeront, devant le Conseil des Sages, une *« porte étroite »* (l'équivalent d'une intervention volontaire) pour en soutenir l'inconstitutionnalité. Le 27 juillet 2023, celui-ci déclare la loi **« partiellement conforme » à la Constitution**. Elle est promulguée le lendemain.[3]

Cette partielle conformité révèle en réalité la censure d'une disposition et une réserve d'interprétation.

La censure. Le juge constitutionnel déclare contraire à la Constitution l'article 7 de la loi déférée en ce qu'il modifie l'article 1244 du code civil. Cette disposition prévoyait de **libérer le propriétaire d'un bien immobilier occupé illicitement de son obligation d'entretien et de l'exonérer de sa responsabilité en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien de ce bien**. Le Conseil a jugé que cette exonération portait *« une atteinte disproportionnée au droit des victimes d'obtenir réparation du préjudice résultant du défaut d'entretien d'un bâtiment en ruine »*.

La réserve d'interprétation. Le juge constitutionnel n'a pas retenu les griefs soulevés par les parlementaires à l'encontre du paragraphe I de l'article 6 de la loi déférée en ce qu'il ajoute un alinéa à l'article 226-4 du code pénal qui punit la violation de domicile. En définissant ce dernier comme *« tout local d'habitation **contenant des biens meubles** lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non »*, les auteurs de la saisine ont craint que le législateur n'ait adopté des dispositions imprécises contrevenant au principe de légalité des délits et des peines. Il n'en est rien selon le Conseil constitutionnel qui rappelle pourtant au point 49 de sa décision que : « ***la présence de tels meubles ne saurait, sans méconnaître le principe de nécessité des délits et des peines, permettre, à elle seule, de caractériser le délit de violation de domicile. Il appartiendra dès lors au juge d'apprécier si la présence de ces meubles permet de considérer que cette personne a le droit de s'y dire chez elle*** ».

Outre ces deux dispositions, le Conseil n'a retenu aucun autre grief ni émis aucune autre réserve quant aux

---

[3] La saisine, les contributions extérieures ainsi que tous les documents attenant à la procédure devant le Conseil constitutionnel pour la loi « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite » sont disponibles sur le site de l'institution : https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2023/2023853DC.htm.

dispositions de la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (dite loi « PLOI »), entrée en vigueur le 29 juillet 2023.

Pour aller plus loin

Fondation abbé pierre, « Loi Kasbarian-Bergé : la Constitution, dernier refuge des personnes sans domicile et mal logées », *Communiqué de presse* du 7 juillet 2023 [Accessible ici].

DERDEK Noria, « La loi protégeant les logements contre les occupations illicites : une aporie », *AJDI* ; septembre 2023, pp. 585-590.

EXPULSION PRONONCEE MAIS DELAIS ACCORDES : L'ABSENCE DE PREUVE D'UNE VOIE DE FAIT

TP de Pantin. Jugement du 18 septembre 2023, n°11-23-000142

La Société S. assigne devant le juge des contentieux de la protection les occupants sans droit ni titre d'un ensemble immobilier leur appartenant. Elle soutient qu'ils se sont introduits dans les lieux par **voie de fait** et souligne que la réhabilitation du bâtiment occupé doit permettre la construction d'un ensemble urbain. De ce fait, elle demande **l'expulsion immédiate des occupants**, par la suppression du délai de deux mois prévu à l'article L. 412-1 du CPCE (Code de procédures civiles d'exécution) et du bénéfice de la trêve hivernale (L. 412-6 du même code).

Si le juge accorde l'expulsion, il **refuse la suppression des délais au motif que la voie de fait n'est pas suffisamment caractérisée**. En effet, il considère que *« le demandeur ne rapporte pas la preuve d'un acte positif commis par les défendeurs, matérialisé par dégradation ou non, ayant eu pour conséquence de permettre cette pénétration »*. En outre, **il accorde des délais supplémentaires** aux défendeurs sur le fondement de l'article L. 412-3 et L. 412-4 du CPCE[4] - permettant leur maintien jusqu'au 31 août 2024, au motif **qu'ils ont manifesté leur volonté de dégager une issue amiable** avec les propriétaires.

LA VILLE NE PEUT INVOQUER LE DROIT DE PROPRIETE POUR OBTENIR L'EXPULSION D'OCCUPANTS DE LOCAUX DONT ELLE EST LOCATAIRE

TJ de Marseille, pôle de proximité. Ordonnance du 28 septembre 2023, n° RG 23/03492

La ville de Marseille assigne en vue de leur expulsion les occupants de locaux à usage de bureaux et d'entrepôt dont elle est locataire devant le juge des contentieux de la protection sur le fondement de l'article 834 du code de procédure civile (CPC). Ce dernier **rejette ses demandes** au motif qu'elle *« fonde juridiquement sa demande sur l'atteinte portée au droit de propriété et l'article 544 du code civil alors même qu'elle n'est pas la propriétaire du bien occupé »*.

[4] Il est intéressant de noter que le JCP fait référence ici à l'ancien article L. 412-4 du CPCE permettant aux juges d'accorder des délais renouvelables pour quitter les lieux de 3 mois à 3 ans. Depuis l'entrée en vigueur de la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (dite loi « PLOI » du 29 juillet 2023), ces délais sont compris entre 1 mois et 1 an.

APPLICATION IMMEDIATE DE LA LOI « PLOI » : LA VOIE DE FAIT NON-CARACTERISEE, DELAIS MAINTENUS

TJ de Marseille, pôle de proximité. Ordonnance du 28 septembre 2023, n° RG 23/03353

La ville de Marseille assigne en vue de leur expulsion les occupants d'un local dont elle est la propriétaire. Si le juge considère que « l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite » en violation du droit de propriété (article 544 du code civil) et prononce **l'expulsion**, il se livre à un **contrôle de proportionnalité** sur les modalités d'exécution de celle-ci.

En l'espèce, les occupants font l'objet d'un suivi social et sont en cours d'insertion professionnelle tandis que la Ville justifie d'un projet d'aménagement urbain visant la maison et le terrain occupés. Prenant ces éléments en compte, le juge confirme **l'application immédiate de la loi du 27 juillet 2023** entrée en vigueur le 29 juillet de la même année[5] modifiant les articles L. 412-1 et suivants du CPCE, rappelle *« qu'une voie de fait ne saurait résulter de la seule occupation sans droit ni titre des locaux et suppose des actes matériels positifs de la part des occupants »* avant de conclure que **les éléments produits par la commune requérante ne suffisent pas à établir une voie de fait imputable aux défendeurs**.

Dès lors, le juge des contentieux de la protection n'accorde pas à la Ville **la suppression des délais** qu'elle réclamait (L. 412-1 et L. 412-6 du CPCE), en revanche, il n'accède pas non plus à la demande des défendeurs de **délais supplémentaires pour quitter les lieux** sur le fondement de l'article L. 412-3 du CPCE considérant que ces derniers *« ne justifient pas de démarches entreprises en vue d'un relogement »*.

---

[5] Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

EVACUATIONS BASEES SUR LE SQUAT DE DOMICILE OU DE LOCAL D'HABITATION

SUSPENSION D'UN ARRETE PREFECTORAL D'EVACUATION PRIS SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE 38 DE LA LOI « DALO » : L'ABSENCE DE CARACTERISATION DE « MANŒUVRES, MENACES, VOIES DE FAIT OU CONTRAINTE »

TA de Cergy-Pontoise, juge des référés. Ordonnance du 28 septembre 2023, n°2311514

Les requérants, enjoints à quitter les lieux sous 48h, avaient formé un référé-suspension. Celui-ci est accueilli favorablement.

L'existence d'une **situation d'urgence est retenue** eu égard à l'objet et aux effets de la décision. Le tribunal rappelle que cette dernière impose aux requérant de quitter les lieux sous 48h sous peine d'être évacués suite à un arrêté du préfet susceptible d'intervenir à tout moment.

S'agissant du **doute sérieux**, les requérants faisaient valoir que l'emploi de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte pour entrer ou se maintenir dans les lieux n'était pas établi. Le tribunal reprend ce moyen, sans davantage préciser en quoi les éléments versés au dossier étaient insuffisants.

APPLICATION DE LA LOI « PLOI » : UN DOUTE SERIEUX QUANT A LA LEGALITE D'UN ARRETE PREFECTORAL PRIS SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE 38 DE LA LOI « DALO »

TA de Montreuil, juge des référés. Ordonnance du 2 octobre 2023, n° 2310622

Les occupants sans titre d'un local appartenant à une société **devaient quitter les lieux sous 7 jours**. Un arrêté préfectoral avait été pris sur le fondement de l'article 38 de la loi « DALO », récemment modifié par la loi du 27 juillet 2023, alors même que le propriétaire avait aussi assigné lesdits occupants en expulsion devant le juge judiciaire.

Nombre d'entre eux, ainsi qu'une association, forment un référé-suspension.

Le tribunal constate que la décision crée **une situation d'urgence** eu égard à son objet et ses effets, à savoir, contraindre ses destinataires à quitter les lieux sous 7 jours au risque d'être évacués suite à un arrêté du préfet pouvant intervenir à tout moment.

De plus, **un doute sérieux existe quant à la question de savoir si les occupants se sont introduits et maintenus dans les lieux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte**. La préfecture se prévalait du déclenchement à plusieurs reprises du système d'alarme de l'immeuble, concomitant à leur présence dans les lieux depuis mi-décembre. Le tribunal estime que cet élément de preuve ne suffit pas pour établir la **voie de fait**. A cela s'ajoute que la mention de traces de pesée sur la porte d'entrée, dans l'arrêté, est susceptible d'être à l'origine d'une erreur de fait, et non seulement constitutive d'une erreur matérielle, comme le soutenait le préfet. Enfin, la commissaire de justice s'étant déplacée sur les lieux n'a pas constaté d'introduction par voie de fait.

Ces différents éléments faisant naître un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté, et la condition d'urgence étant par ailleurs satisfaite, **le tribunal ordonne la suspension de son exécution**.

HABITAT INDIGNE

CONDAMNATION D'UNE SCI PROPRIETAIRE D'UN IMMEUBLE OCCUPE MALGRE DES ARRETES D'INSALUBRITE

TJ de Marseille, 6ème chambre correctionnelle. Jugement du 2 juin 2023, n° 2023/4137

L'affaire concerne un immeuble dans le 3ème arrondissement de Marseille qui a fait l'objet de plusieurs arrêtés en raison **de problèmes de sécurité, d'insalubrité et de manque d'entretien**. La SCI D., propriétaire, et M. R. – en détenant 99% des parts, et décédé depuis, sont prévenus d'avoir refusé d'exécuter les mesures prescrites et d'avoir continué à percevoir un loyer en contrepartie de l'occupation de ces logements.

Dans un premier temps, les juges considèrent que les arrêtés initiaux ont bien été notifiés aux prévenus, dès lors ils ne peuvent se prévaloir de leur méconnaissance.

Dans un second temps, le tribunal judiciaire se prononce sur la culpabilité des prévenus pour trois infractions :

- **Le refus, sans motif légitime et malgré mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité de l'immeuble** – l'infraction est caractérisée tant en son élément matériel que moral et tant pour M. R. que pour la SCI D. ;
- **La remise à disposition de local vacant insalubre, dangereux ou impropre à l'habitation** – les faits sont caractérisés ;
- **La perception de somme ou loyer pour l'occupation d'un local ayant fait l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction pour insalubrité, dangerosité ou suroccupation** – les prévenus sont relaxés.

Enfin, la SCI est condamnée à une peine de **30 000€ d'amende** et a versé à la partie civile 10 000€ de dommages et intérêts.

CONDAMNATION D'UNE SCI AYANT MIS A LA LOCATION UN LOGEMENT NON-DECENT PENDANT CINQ ANNEES

Cour d'appel de Nancy, 2ème chambre civile. Arrêt du 29 juin 2023, RG n° 22/00993

Dans une affaire relative à la mise en location d'un logement par une SCI, le tribunal judiciaire de Nancy a condamné la SCI à payer à sa locataire des **dommages-intérêts pour trouble de jouissance du fait de l'indécence du logement**, **pour manquements en sa qualité de bailleresse et pour résistance abusive**.

Il a également débouté la locataire de sa demande de restitution du dépôt de garantie et l'a condamnée à indemniser la SCI au titre des dégradations locatives, d'une échéance locative impayée et du constat des lieux de sortie.

En 2ème instance, la cour rappelle d'une part l'obligation du bailleur de délivrer au locataire un logement décent, afin de **lui assurer la jouissance paisible du logement**, et d'autre part l'obligation du locataire de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans le logement.

S'agissant de l'indécence du logement, la Cour constate sa non-décence au regard du décret du 30 janvier 2002, tant sur le bâti que sur l'habitabilité, le confort, l'entretien, les équipements électriques et de chauffage,

les sanitaires, l'humidité et l'aération.

La Cour constate également la privation d'eau chaude et de chauffage de la locataire et de ses deux filles mineures pendant plus d'un mois, constituant un **manquement particulièrement grave à l'obligation de fournir un logement décent**.

S'agissant des dégradations locatives, la Cour retient un défaut d'entretien locatif imputable à la locataire, mais ne justifiant pas la prise en charge par celle-ci de la remise à neuf complète d'un logement vétuste.

En somme, la Cour confirme le jugement de première instance sur le principe, en modifiant les quantums d'indemnisation allouées, notamment en augmentant la somme d'indemnisation accordée à la locataire en réparation du trouble de jouissance résultant de la non-décence du logement.

OBLIGATION DE REMBOURSER LES LOYERS PERÇUS SUITE A LA PRISE D'UN ARRETE DE PERIL IMMINENT ET D'INDEMNISER LES LOCATAIRES

TJ de Lyon, juge des contentieux de la protection. Jugement du 31 juillet 2023, RG n°11-22-002832

TJ de Lyon, juge des contentieux de la protection. Jugement du 31 juillet 2023, RG n°11-22-002835

Dans ces deux affaires, des locataires étaient contraints d'évacuer leur logement suite à la **prise d'un arrêté de péril imminent** visant l'immeuble dans lequel leur logement était situé, cet immeuble ayant déjà fait l'objet de 4 arrêtés préfectoraux.

Les locataires, qui apprenaient à cette occasion que la mise en location de leur logement était interdite et la perception des loyers suspendue, assignaient leurs propriétaires devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Lyon.

Ils demandaient la condamnation de leur propriétaire et des ayants-droits de leur propriétaire décédé à la restitution des loyers et au remboursement du dépôt de garantie, ainsi que leur condamnation en réparation de (i) leur préjudice de jouissance paisible du logement et (ii) leur préjudice moral.

Dans les deux affaires, le juge des contentieux de la protection rejette leurs demandes vis-à-vis des ayants-droits du propriétaire, qui n'avaient pas été valablement assignés, mais **condamne la propriétaire au remboursement des sommes indument perçues au titre des loyers postérieurs à l'arrêté préfectoral**.

S'agissant des demandes indemnitaires formulées par les demandeurs, le juge des contentieux de la protection relève les nombreux désordres majeurs qui rendent les lieux « *inhabitables, dangereux et malsains* », et condamne la propriétaire à payer aux demandeurs respectifs **les sommes de 10 000 euros et 10 400 euros au titre du préjudice de jouissance et du préjudice moral subis**.

Rejet de la requete d'une SCI qui demandait l'annulation d'un arrete d'insalubrite visant un local de 7 m2 loue comme logement

TA de Montreuil. Décision du 29 septembre 2023, n°2113326

Une SCI saisit le tribunal administratif pour lui demander d'annuler un arrêté de traitement d'insalubrité qui l'a mise en demeure de (i) faire cesser la mise à la location à des fins d'habitation d'un local dans un immeuble, (ii) supprimer les équipements sanitaires et de cuisine du local et (iii) reloger les occupants.

Le tribunal rappelle que la saisine de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques ne revêt pas un caractère obligatoire.

Le tribunal rappelle ensuite les dispositions de l'article L. 1331-23 du code de la santé publique, qui prohibe la mise à disposition aux fins d'habitation de locaux insalubres, tels que les caves, sous-sols, combles et toutes les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante.

Le tribunal, qui relève que le PV de constat établi par un inspecteur de salubrité du service communal d'hygiène et de santé avait fait état **d'une surface habitable d'environ 7 m²** en se fondant sur la partie du local disposant **d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m**., entérine la validité de l'arrêté.

S'agissant de l'obligation de relogement, le tribunal rappelle que cette obligation n'est due par le propriétaire qu'à l'égard des occupants titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux.

En l'espèce, le tribunal relève que **l'occupante ne pouvait être regardée comme ayant qualité de locataire**, ni de titulaire d'un droit réel ou d'occupante de bonne foi dans la mesure où celle-ci avait établi un acte de résiliation du contrat de bail et s'était maintenue dans les lieux après la date de restitution des clés.

En conséquence, le tribunal administratif retient, d'une part, **la validité des dispositions de l'arrêté** qui considéraient le local comme **insalubre** et interdisaient sa mise à la location en tant que local à usage d'habitation et d'autre part, **l'illégalité des dispositions de l'arrêté** prescrivant le relogement de l'occupante du local.

Le tribunal annule donc les articles 2 et 3 de l'arrêté préfectoral.

DROITS SOCIAUX

PRECISIONS DE LA NOTION DE « CONCUBIN » EN MATIERE DE « TROP-PERÇUS » RECLAMES PAR LA CAF

CE, 5ème chambre. Décision du 26 juillet 2023, n°466047

Jugeant que Mme A, bénéficiaire de diverses aides, vivait en **concubinage** sans en avoir fait la déclaration, la Caisse des allocations familiales (CAF) réclame **des trop perçus allant, cumulés, jusqu'à 7 000 euros**. En désaccord contre ces décisions, l'allocataire a déposé des recours, d'abord devant la commission de recours amiable, puis devant le TA de Nice, tous rejetés. L'affaire est donc portée devant le Conseil d'Etat.

Après avoir rappelé les dispositions applicables au litige, d'après lesquelles les ressources prises en compte pour le calcul des aides *« sont celles qui sont **perçues par le bénéficiaire, son conjoint, son concubin ou son partenaire** lié par un pacte civil de solidarité et les personnes vivant habituellement au foyer »*, le juge précise que *« **le concubin est la personne qui mène avec le demandeur une vie de couple stable et continue, qui peut être établie par un faisceau d'indices concordants** »*.

En l'espèce, le juge relève que pour établir que Mme A. habitait avec M. C. le TA de Nice s'était contenté de noter qu'ils habitaient à la même adresse *« sans répondre à l'argumentation **non inopérante** par laquelle la requérante contestait l'existence d'une vie de couple stable et continue en invoquant les condamnations de M. C. pour violences à son endroit assorties de l'interdiction de la rencontrer »*. Dès lors, **le jugement de première instance est entaché d'insuffisance de motivation et doit donc être annulé**.

CONTENTIEUX D'EXPULSION

L'EXIGENCE D'UNE MISE EN DEMEURE COMME PREALABLE A LA MISE EN ŒUVRE PAR LE PROPRIETAIRE DU CONGE POUR MOTIF LEGITIME ET SERIEUX

TJ de Vannes, juge des contentieux de la protection, jugement du 11 mai 2023, n° RG 23/00004

Dans cette affaire, les propriétaires d'un logement mis à la location faisaient délivrer à leurs locataires un **congé pour motif légitime et sérieux**, celui-ci étant les manquements allégués des locataires à leur obligation de jouissance paisible du logement.

Suite au refus des locataires de quitter les lieux, les propriétaires saisissaient le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Vannes en lui demandant (i) de déclarer valable le congé délivré et de constater la résiliation du bail, (ii) d'ordonner l'expulsion des locataires, et (iii) de condamner ces derniers à leur verser des dommages et intérêts.

Le juge rappelle que « ***l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant*** » **constitue un motif légitime et sérieux de congé**, dès lors qu'il est **motivé et suffisamment grave**, le congé pouvant être délivré même si les faits ont cessé au moment de sa délivrance.

Le juge des contentieux de la protection constate que le congé a bien été notifié aux parties dans les délais légaux, soit trois mois au moins avant le terme du contrat[6] et faisant suite à un manquement des locataires à leurs obligations contractuelles.

Cependant, dès lors que le juge constate **qu'aucune mise en demeure n'a été adressée aux locataires pour les enjoindre de respecter leurs obligations contractuelles**, il déboute les demandeurs en considérant que les faits ne constituent pas un motif légitime et suffisamment grave pour justifier le congé.

En conséquence, le juge des contentieux de la protection déclare **non valide le congé délivré**, et déboute les demandeurs tant de leur demande d'expulsion que de leur demande indemnitaire.

---

[6] Conformément à l'article 25-8 de la loi du 6 juillet 1989, le délai de préavis est de **trois mois** dans le cas d'un contrat de location meublée. Dans le cas d'une location vide de meuble, le délai est de **six mois** (article 15 de la loi du 6 juillet 1989).

Expulsions locatives

Octroi d'un delai de 18 mois et suspension de l'indemnite d'occupation

CA de Paris, chambre 3. Arrêt du 5 juillet 2023, n° RG 23/00712

M. était gardien d'immeuble. Suite à un licenciement, la copropriété a assigné M. pour obtenir son expulsion. Par ordonnance de référé, le juge a constaté l'occupation sans droit ni titre de M., ordonné son expulsion et condamné M. au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 750 par mois. Saisi en appel, le juge confirme que M. est occupant sans droit ni titre depuis mars 2019 mais octroie un **délai de 18 mois** pour quitter les lieux, en raison des **diligences qu'il a accompli pour se reloger et compte tenu de son revenu**. Par ailleurs, le juge suspend le paiement de l'indemnité d'occupation à compter du 29 octobre 2021 en raison de la prise d'un arrêté de mise en sécurité touchant les parties communes de l'immeuble.