



Jurislogement

VEILLE

JURISPRUDENTIELLE

4^{EME} TRIMESTRE 2023

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE | 2 |
| ATTRIBUTION D’UN LOGEMENT SOCIAL | 4 |
| DROIT A L’HEBERGEMENT | 5 |
| La mise en œuvre du droit à l’hébergement..... | 5 |
| L’aide sociale à l’enfance | 7 |
| Accueil et prise en charge des mineurs et jeunes majeurs | 8 |
| Les « Sas d’accueil temporaire » | 9 |
| La reconnaissance DALO-hébergement | 10 |
| DROIT DES HABITANT·ES DE TERRAINS ET DE SQUATS | 11 |
| Droits des habitant·es de terrains | 11 |
| Droit à l’électricité | 12 |
| HABITAT INDIGNE | 13 |
| RAPPORTS LOCATIFS | 15 |
| EXPULSIONS LOCATIVES | 17 |

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

L'IRREGULARITE DU SEJOUR COMME MOTIF DE REFUS D'UNE DEMANDE DE DALO-HEBERGEMENT : UNE ERREUR DE DROIT

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 6 octobre 2023, n°2307984

La requérante demande au juge des référés d'annuler la décision d'une commission départementale de médiation qui avait **rejeté le caractère prioritaire et urgent de sa demande d'hébergement au motif qu'elle était en situation irrégulière au regard du droit au séjour.**

Le juge des référés, après avoir cité les termes de l'article [L. 441-2-3](#) du code de la construction et de l'habitation, rappelle que **l'irrégularité du séjour du demandeur ne constitue pas un moyen permettant de rejeter une demande d'hébergement.**

Il en conclut que le moyen de la requérante, selon lequel la décision de la commission est entachée d'une erreur de droit, est propre à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision.

En conséquence, **le juge des référés suspend la décision de la commission de médiation** et lui enjoint de procéder au réexamen de la demande de la requérante dans un délai d'un mois.

TROUBLES RESULTANTS DU CARACTERE INADAPTE DU LOGEMENT : CONDAMNATION DE L'ÉTAT A INDEMNISER UNE PERSONNE RECONNUE PRIORITAIRE DALO EN L'ABSENCE DE RELOGEMENT

CE, 5ème chambre. Décision du 20 octobre 2023, n°464585

Une personne est reconnue prioritaire et devant être relogée en urgence au motif que sa demande de logement social n'avait pas reçu de réponse dans le délai réglementaire.

Après que le tribunal administratif de Montreuil ait enjoint au préfet d'assurer son relogement, sous astreinte de 750 euros par mois de retard, le requérant demandait au tribunal administratif de **reconnaître la carence fautive de l'Etat dans l'exécution de son relogement** et de **condamner l'Etat à l'indemniser**. Le juge, en première instance, rejette sa demande, le requérant se pourvoit donc en cassation devant le CE.

Le Conseil d'Etat rappelle que l'Etat engage sa responsabilité à l'égard du demandeur lorsqu'il ne parvient pas à mettre en œuvre, dans le délai imparti, la décision de relogement d'une commission de médiation.

Le **quantum d'indemnisation** du requérant est calculé relativement aux troubles subis par ce dernier, appréciés en fonction des conditions de logement qui perdurent du fait de la carence de l'Etat, de la durée de cette carence, et du nombre de personnes composant le foyer du demandeur, à compter de l'expiration du délai de trois ou six mois postérieurs à la décision de la commission de médiation.

Le Conseil d'Etat relève que, lorsque la priorisation du demandeur résulte d'une absence de réponse dans le délai réglementaire, **la qualification de troubles ne peut être reconnue que si le logement est « inadapté au regard notamment de ses capacités financières et de ses besoins ».**

Ainsi, dès lors que le requérant présente des *« troubles médicaux, y compris d'ordre psychologique (...) suffisamment caractérisés pour présenter un lien direct et certain avec le maintien de l'intéressé dans son*

logement », le caractère inadapté du logement doit être considéré comme établi.

En conséquence, le Conseil d'Etat annule le jugement du tribunal administratif de Montreuil et renvoie l'affaire pour être rejugée.

CONDITIONNER L'EXAMEN DE LA DEMANDE AU DEPARTEMENT DE RESIDENCE DU DEMANDEUR : UNE ERREUR DE DROIT DE LA COMED

TA de Bordeaux, juge des référés. Ordonnance du 7 novembre 2023, n° 2305445

Une requérante saisit le juge des référés afin de suspendre l'exécution de la décision d'une commission départementale de médiation (COMED) qui rejetait son recours.

Le juge, après avoir rappelé les textes relatifs à la procédure de droit au logement opposable (articles [L. 300-1](#), [L. 441-2-3](#), [R. 441-14-1](#) du code de la construction et de l'habitation), relève **qu'aucune disposition ne fait obstacle à ce « qu'un demandeur fasse une demande au titre du droit au logement opposable dans un autre département que son département de résidence »**, dès lors qu'il ne saisit qu'une seule commission de médiation de sa demande.

En conséquence, le magistrat juge que la commission de médiation a commis une **erreur de droit** en fondant son refus sur le fait que la demandeuse l'avait saisi sans justification **alors qu'il ne s'agissait pas de son département de résidence**.

Le juge enjoint la **commission de médiation de réexaminer la situation de la requérante dans un délai de quinze jours**, et rejette le surplus des demandes.

ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

LA RADIATION D'UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL : UN CADRE DEFINI

TA de Marseille, président de la 10ème chambre. Ordonnance du 3 octobre 2023, n°2209407

Le requérant demande au tribunal d'enjoindre le préfet de lui attribuer un logement répondant à ses besoins et à ses capacités car **il n'a pas reçu de proposition adaptée dans le délai de trois mois** prévu par l'article [R. 441-16-1](#) du code de la construction et de l'habitation.

Le préfet conclut au rejet de la requête en faisant valoir qu'aucune proposition de logement social n'a pu être faite au requérant, du fait de la radiation de la demande pour cause de non-renouvellement.

Le tribunal, après avoir cité les termes des articles [L. 441-2-3-1](#) et [R. 441-16-1](#) du code de la construction et de l'habitation, rappelle **l'obligation de résultat** dont l'Etat est débiteur au titre du garant du droit au logement opposable.

Il en déduit que **la radiation du requérant du fichier des demandeurs de logement social ne permet pas à l'Etat de s'exonérer de son obligation d'assurer l'attribution d'un logement à l'intéressé**, hors des cas où la radiation résulte (i) de l'exécution de la décision de la commission de médiation ou (ii) d'une renonciation de l'intéressé au bénéfice de la décision ou (iii) d'un comportement de l'intéressé faisant obstacle à l'exécution de la décision par le préfet.

En l'espèce, dès lors que le requérant a déposé une nouvelle demande de logement social moins de quatre mois après la radiation de sa demande initiale, **il n'a pas renoncé au bénéfice de la décision de la commission de médiation**. En conséquence, le tribunal enjoint le préfet de proposer un logement au requérant dans un délai de quatre mois à compter de la notification de l'ordonnance.

DROIT A L'HEBERGEMENT

LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT A L'HEBERGEMENT

VALIDITE DU DROIT DE PREEMPTION D'UNE COMMUNE POUR UNE OPERATION D'AMENAGEMENT VISANT A DISPOSER DE LOCAUX POUR L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEPLACEES EN PROVENANCE D'UKRAINE

CE, 1ère - 4ème chambres réunies. Décision du 13 octobre 2023, n° 468694

En référé, une SCI (société civile immobilière) demande au tribunal administratif de Nice de **suspendre l'exécution d'un arrêté municipal** ayant décidé d'exercer, pour le compte de la commune, **le droit de préemption urbain sur plusieurs lots immobiliers**. Après que le juge des référés ait fait droit à la requête, la commune saisit le Conseil d'Etat en vue de faire annuler l'ordonnance.

Le Conseil d'Etat rappelle que l'ordonnance attaquée jugeait que le motif retenu pour l'exercice du droit de préemption **ne relevait pas des objets définis** à l'article [L. 300-1](#) du code de l'urbanisme et de ce fait il existait un **doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté**.

Il rappelle les textes visés, et les conditions exigées, à savoir (i) la justification de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 susmentionné, (ii) justifier de la nature du projet dans leur décision de préemption, et (iii) répondre à un intérêt général suffisant.

Le Conseil d'Etat juge que la décision du juge des référés de Nice est entachée d'une **erreur de droit**, en ce qu'elle n'a pas considéré comme opération d'aménagement le droit de préemption visant à disposer de locaux pour l'hébergement des personnes déplacées en provenance d'Ukraine.

L'ordonnance attaquée est, selon le Conseil d'Etat, entachée de **dénaturation** en considérant que la commune ne justifiait pas de la réalité d'un projet, alors qu'il ressort de l'instruction l'engagement d'une démarche d'ensemble relative à l'hébergement de personnes déplacées en provenance d'Ukraine.

Le Conseil d'Etat juge de la légalité de l'arrêté municipal visé, annule l'ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal administratif. Il décide de juger directement l'affaire au fond, et **rejette la requête de la SCI**, considérant que les moyens ne créent pas de doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté.

INJONCTION FAITE AU PREFET DE PRENDRE EN CHARGE UNE FAMILLE AU SEIN DU DISPOSITIF D'HEBERGEMENT D'URGENCE

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 19 octobre 2023, n°2309746

La requérante demande au juge des référés de prononcer, à l'égard du préfet, une injonction d'orienter sa famille vers une **structure d'hébergement adaptée**, assortie d'une astreinte de 250 euros par jour de retard.

Le juge des référés rappelle le principe du référé-liberté ([L. 521-2](#) du code de justice administrative), et celui du droit à l'hébergement d'urgence ([L. 345-2 et suivants](#) du code de l'action sociale et des familles).

Il rappelle que la caractérisation d'une carence dans la mise en œuvre du droit à l'hébergement d'urgence,

qui incombe aux autorités de l'Etat, peut constituer une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale, dès lors qu'elle entraîne des conséquences graves pour la requérante.

Le juge constate la **situation de grande précarité** de la requérante et de sa famille et **retient la caractérisation de la condition d'urgence**, visée par l'article L. 521-2 visé ci-dessus.

Au vu de la situation de la requérante, le juge retient que l'absence de prise en charge par les autorités de l'Etat révèle une **carence de l'Etat vis-à-vis de son devoir de mettre en œuvre le droit à l'hébergement d'urgence, constitutive d'une atteinte grave et manifestement illégale à ce droit.**

En conséquence, le juge des référés enjoint au préfet de **prendre en charge la requérante et sa famille dans le cadre de l'hébergement d'urgence**. La demande d'astreinte est rejetée.

INJONCTION AU PREFET D'HEBERGER UNE MERE ET SES DEUX ENFANTS

TA de Paris, juge des référés. Ordonnance du 11 décembre 2023, n°2328146/9

Une requérante demande au juge d'ordonner au préfet de la région Ile-de-France et de Paris, sur le fondement du référé-liberté, de lui proposer une solution d'hébergement, pour elle et ses deux enfants, dans un délai de 24 heures, sous astreinte de 100 euros par jour de retard.

Le juge vise l'article [L. 521-2](#) du code de justice administrative, qui conditionne les mesures nécessaires à la sauvegarde d'une liberté fondamentale, que le juge peut prononcer, à l'urgence et à une atteinte grave et manifestement illégale à la sauvegarde d'une de ces libertés.

Il relève que la requérante, mère isolée de deux garçons de 10 et 6 ans, à la rue en période hivernale, justifie de la condition d'extrême urgence.

Il relève également, en réponse à l'administration qui excipait l'irrecevabilité pour exception de recours parallèle et pour écarter cette fin de non-recevoir, **que le délai de six mois imparti au préfet pour lui attribuer un logement dans le cadre de la procédure DALO vient d'expirer**, et qu'aucune mise à l'abri ne pourrait aboutir à très bref délai.

Le juge rappelle qu'une carence dans l'accomplissement par l'Etat du droit à l'hébergement d'urgence peut faire apparaître l'atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale, lorsqu'elle entraîne des conséquences graves pour la personne intéressée, appréciées *in concreto* par le juge des référés.

Le juge constate la qualité de réfugiée de la requérante, et le risque de déscolarisation de ses enfants du fait de sa vulnérabilité et de son absence de logement.

En conséquence, le juge des référés considère que les conditions de l'article L. 521-2 du code de justice administrative sont remplies, et **enjoint au préfet de la région Ile-de-France et de Paris de lui proposer une solution pérenne d'hébergement, dans un délai de huit jours.**

L'AIDE SOCIALE A L'ENFANCE

RAPPEL DE LA RESPONSABILITE DE PRISE EN CHARGE DU DEPARTEMENT AU TITRE DE L'AIDE SOCIALE A L'ENFANCE (ASE) : INJONCTION A L'HEBERGEMENT SOUS ASTREINTE

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 31 octobre 2023, n°2309992

TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 10 novembre 2023, n° 2310428

Une requérante et ses deux enfants saisissent le juge des référés du tribunal administratif de Marseille d'une première requête, visant à enjoindre au département des Bouches-du-Rhône de procéder à leur **orientation vers une structure d'hébergement d'urgence**, dans un délai de 24 heures, sous astreinte de 150 euros par jour de retard.

Le juge des référés rappelle l'article [L. 521-2](#) du code de justice administrative et les articles du code de l'action sociale et des familles relatifs au fonctionnement du service de l'aide sociale à l'enfance et à l'accueil des mères isolées par ce service (articles [L. 121-7](#), [L. 221-1](#) et s., [L. 345-1](#) et s., [R. 345-4](#) CASF).

Il relève que la **prise en charge des mères isolées avec leurs enfants de moins de trois ans** nécessitant un soutien matériel et psychologique, notamment parce qu'elles sont sans domicile, **incombe au département**.

En ce sens, il rappelle que la prise en charge des mères isolées dans le cadre du dispositif étatique d'hébergement d'urgence assuré par les services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) ne revêt un **caractère supplétif, substituable au département, que lorsque celui-ci n'aurait pas accompli les diligences qui lui reviennent et sans préjudice de rechercher sa responsabilité**.

Le juge des référés enjoint donc le **département des Bouches-du-Rhône à prendre en charge la requérante et ses deux enfants mineurs dans le cadre du service de l'aide sociale à l'enfance (ASE)**, dont il a la compétence.

Dans un second temps, la requérante saisit à nouveau le juge des référés du tribunal administratif de Marseille afin d'assortir l'injonction de l'ordonnance restée inexécutée, d'une astreinte de 250 euros par jour de retard. Constatant la méconnaissance de l'ordonnance du juge des référés ayant ordonné au département d'héberger en urgence la requérante et l'absence de motif légitime, **le juge des référés prononce une astreinte de 100 euros par jour de retard à compter du 20 novembre 2023**, si l'intéressée ne s'est pas vue proposer un hébergement à cette date.

ACCUEIL ET PRISE EN CHARGE DES MINEURS ET JEUNES MAJEURS

PRECISIONS QUANT A LA PRESOMPTION DE MINORITE

CA de Rouen, chambre spéciale des mineurs. Arrêt du 14 novembre 2023, n° 23/01772

Dans une affaire relative à la protection de l'enfance, le Conseil départemental interjetait appel d'un jugement ordonnant le placement d'un enfant au service de l'Aide Sociale à l'Enfance.

Le département argue de l'**inauthenticité des documents relatifs à l'âge du mineur**, puisque la commune de naissance inscrite sur l'acte est différente de celle qu'il a déclarée. Les intimés relèvent la **présomption de minorité établie par la Cour Européenne des Droits de l'Homme**, qui prévaut dès lors qu'elle n'est pas renversée.

La Cour relève la concordance entre l'original de l'acte de naissance produit par le mineur et ses déclarations. Elle relève également que **son refus d'effectuer un test osseux ne permet pas de renverser la présomption** qui s'attache aux documents produits.

En conséquence, la Cour, considérant la preuve de la minorité de l'intéressé rapportée, confirme le jugement du juge des enfants du tribunal judiciaire de Rouen.

LA FORCE PROBANTE DE LA DATE DE NAISSANCE FIGURANT SUR LE PASSEPORT DES MNA : PRISE EN CHARGE PAR LA VILLE DE DEUX MINEURS

CE, juge des référés. Ordonnance du 15 novembre 2023 n° 489228

CE, juge des référés. Ordonnance du 15 novembre 2023 n° 489229

La ville de Paris saisit le juge des référés Conseil d'Etat après avoir été enjointe par le juge des référés du tribunal administratif de Paris de procéder à l'hébergement de deux mineurs, dans une structure adaptée à leur âge, et ce jusqu'à ce que l'autorité judiciaire se soit prononcée sur les questions relatives à leur minorité.

La ville soutient que le juge des référés a commis une erreur de droit en se fondant sur les passeports, qui ne présentent pas de force probante suffisante, et que **la minorité des deux requérants n'est pas établie**.

Le juge des référés du Conseil d'Etat rappelle les articles [375 et suivants](#) du code civil relatifs à la protection des mineurs en danger, les articles [L. 221-1](#), [L. 222-5](#), et [L. 223-2](#) du code de l'action sociale et des familles relatifs aux fonctions de l'aide sociale à l'enfance, prérogative confiée au président du conseil départemental, et [l'article 47](#) du code civil relatif aux actes de l'état civil faits à l'étranger.

Il rappelle qu'**une obligation particulière pèse sur les 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. Lorsqu'elle entraîne des conséquences graves pour le mineur intéressé, une carence caractérisée dans l'accomplissement de cette mission porte une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale* ».

Il juge qu'**aucun élément ne permet de remettre en cause la force probante de la mention de date de naissance figurant sur les passeports des deux mineurs**, attestée par l'absence de rature, de modification manifeste et par l'analyse d'un service spécialisé.

Il ajoute, pour l'une des deux affaires, que la seule circonstance qu'un passeport « *ne soit pas un acte d'état civil au sens des dispositions précitées de l'article 47 du code civil ne fait pas obstacle à ce que le juge des référés se fonde sur les données personnelles figurant sur un passeport qu'il estime authentique* », surtout lorsque le juge a fondé son appréciation sur l'ensemble des pièces du dossier.

En conséquence, les deux requêtes de la ville de Paris sont rejetées.

Pour aller plus loin : Le Conseil d'Etat a pu déjà juger que « *Lorsqu'il lui apparaît que l'appréciation portée par le département sur l'absence de qualité de mineur isolé de l'intéressé est manifestement erronée et que ce dernier est confronté à un risque immédiat de mise en danger de sa santé ou de sa sécurité, d'enjoindre au département de poursuivre son accueil provisoire.* » (CE, juge des référés. [Ordonnance du 3 novembre 2020](#), n° 445714.

LES « SAS D'ACCUEIL TEMPORAIRE »

LES « SAS D'ACCUEIL TEMPORAIRE » : PREMIERES DECISIONS SUR DES DISPOSITIFS REMETTANT EN QUESTION LES PRINCIPES DE L'HEBERGEMENT D'URGENCE

CE, juge des référés. Ordonnance du 16 novembre 2023, n° 489150

Deux requérants demandent au Conseil d'Etat, outre d'annuler l'ordonnance de première instance, d'enjoindre au Samu social de Paris et au préfet d'Ile-de-France de **les prendre en charge dans le cadre du dispositif d'hébergement d'urgence** et de leur assurer un accompagnement social conforme aux articles [L. 345-2-2](#) et [L. 345-2-3](#) du code de l'action sociale et des familles.

Le juge des référés du tribunal administratif de Paris avait considéré n'y avoir lieu de statuer dans la mesure où un hébergement d'urgence avait été proposé dans la région Pays de la Loire, tandis que cet hébergement (un « SAS »)¹ ne leur était garanti **que pendant une durée de trois semaines**. De surcroît, cet hébergement, qui impliquait un changement d'école pour le fils de la requérante, avait été refusé par les requérants.

Le Conseil d'Etat vise le texte qui prévoit les conditions de mise en œuvre du référé-liberté (article [L. 521-2](#) du code de justice administrative), et rappelle les dispositions du CASF relatives au droit à l'hébergement d'urgence.

Relevant les éléments de l'instruction, le Conseil d'Etat rappelle qu'un hébergement d'urgence a été proposé à la famille des requérants « au SAS Pays-de-la-Loire à Beaucouzé », et qu'il a été refusé par les requérants. Il rappelle que la DIHAL a indiqué que la structure d'accueil s'était engagée à ce qu'une orientation leur soit proposée, à l'issue d'un hébergement de trois semaines « *selon leur situation administrative, soit vers le dispositif national d'accueil des demandeurs d'asile, soit vers le dispositif général d'hébergement*

¹ Afin de « désengorger » la région Île-de-France, dix sas régionaux ont été créés par la circulaire du 13 mars 2023 pourtant réputée abrogée. Ces dispositifs d'hébergement *ad hoc* remettent en question les principes d'inconditionnalité et de continuité de l'hébergement d'urgence (voir en ce sens « [Jeux olympiques et paralympiques : les oubliés de la fête](#) », *Secours Catholique*, pp. 10-11).

d'urgence ».

Enfin, le Conseil d'Etat juge que les éléments présentés par les requérants qui établiraient le caractère non-adapté de l'hébergement d'urgence à proximité d'Angers, à savoir un certificat médical indiquant une contre-indication à un déplacement de longue durée et un certificat d'une pédopsychiatre indiquant qu'un éloignement de Paris entraînerait une rupture des liens sociaux préjudiciable à l'équilibre psychiatrique de l'enfant, sont insuffisants au regard des capacités limitées d'hébergement à Paris et en région Ile-de-France.

En conséquence, le Conseil d'Etat rejette la requête.

LA RECONNAISSANCE DALO-HEBERGEMENT

MENAGES RECONNUS PRIORITAIRES AU TITRE DU DALO-HEBERGEMENT : POSSIBILITE DE SAISIR LE JUGE DES REFERES POUR OBTENIR UN HEBERGEMENT D'URGENCE

CE, section du contentieux. Décision du 29 décembre 2023, n° 489206

Dans le cadre d'une procédure d'hébergement d'urgence, le juge des référés du tribunal administratif de Paris enjoint le préfet de proposer un hébergement d'urgence susceptible d'accueillir les deux requérants et leurs trois enfants mineurs de 1, 3 et 5 ans.

Le ministre délégué chargé de la ville et du logement relève appel devant le Conseil d'Etat, en soutenant que **la procédure de référé-liberté ne peut pas être utilisée lorsque la famille a été reconnue prioritaire au titre du droit à l'hébergement opposable**, la voie spéciale de recours prévue par le code de la construction et de l'habitation devant être utilisée au préalable (**exception de recours parallèle**). Autrement dit, la procédure de référé-liberté a nécessairement un rôle subsidiaire.

Il est à souligner que le président de la section du contentieux du Conseil d'Etat a décidé de renvoyer l'examen de l'affaire en chambres réunies (avec conclusions du rapporteur public) cet appel de référé liberté.

La question était la suivante : **la voie de l'exception de recours parallèle s'applique-t-elle également** lorsqu'en référé liberté, les personnes reconnues prioritaires DAHO, ne demandent pas l'exécution de la décision de la commission de médiation mais simplement leur hébergement sur le fondement des articles [L. 345-2-2](#) et [L. 345-2-3](#) du CASF (lequel constitue un fondement différent) ?

Le Conseil d'Etat cite les dispositifs juridiques du CASF (visés ci-dessus) et du code de la construction et de l'habitation (articles [L. 441-2-3](#), [L. 441-2-3-1](#), [R. 441-18](#)), et précise que **la voie de droit ouverte par l'article L. 441-2-3-1 du CCH est exclusive** afin « *d'obtenir l'exécution d'une décision de la commission de médiation* ».

Or, **le dispositif d'hébergement d'urgence peut être sollicité en tout état de cause par les requérants**, la procédure du DAHO n'ayant aucune incidence, dans la mesure où les effets « *ne peuvent être regardés comme équivalents* », selon le Conseil d'Etat.

En conséquence, le Conseil d'Etat rejette l'exception de recours parallèle, soulevée par le ministre, et rejette la requête.

Pour aller plus loin : voir [les conclusions du rapporteur public](#) Thomas JANICOT.

DROIT DES HABITANT·ES DE TERRAINS ET DE SQUATS

DROITS DES HABITANT·ES DE TERRAINS

ILLEGALITE D'UN ARRETE PREFECTORAL VISANT A EVACUER DES VOYAGEURS DE LEUR TERRAIN D'INSTALLATION

CAA de Versailles, 1ère chambre. Décision du 3 octobre 2023, n°20VE03380

Le requérant demande l'annulation d'un arrêté préfectoral mettant en demeure des gens du voyage de quitter le terrain sur lequel ils s'étaient installés dans un délai de 48 heures.

En premier lieu, s'agissant des conditions de recevabilité de la demande, la cour relève que l'arrêté contesté n'a pas été notifié aux occupants, ni affiché sur les lieux et en mairie, en contradiction avec [l'article 9](#) de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. De ce fait, **le préfet n'est pas fondé à soutenir l'irrecevabilité de la demande d'annulation**, dans la mesure où les délais de recours, non mentionnés dans l'arrêté, **sont inopposables au requérant**.

S'agissant de la légalité de l'arrêté contesté, la cour relève que, dès lors que la commune est membre d'une communauté de communes, **la compétence en matière de terrains de passage des gens du voyage n'appartient plus au maire**, mais au président de l'établissement public de coopération intercommunale. Par conséquent, elle retient **l'incompétence de l'arrêté pris par le maire** interdisant le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage, et sur lequel était fondée la mise en demeure rédigée par le préfet.

D'autre part, si le premier alinéa du II de l'article 9 de la loi du 5 juillet 2000 prévoit la possibilité pour le propriétaire d'un terrain occupé de « *demander au préfet de mettre en demeure les occupants de quitter les lieux* », la cour relève que le propriétaire a porté plainte contre les personnes qui occupaient illégalement son terrain, sans adresser une telle demande aux services de la préfecture.

En conséquence, **la cour conclut à l'illégalité de l'arrêté préfectoral**.

CONTRAT D'HEBERGEMENT A TITRE TEMPORAIRE POUR UN TERRAIN NU : PRECISIONS SUR LES CAS DE RESILIATION DE PLEIN DROIT

CA de Paris, juge des contentieux de la protection. Arrêt du 10 octobre 2023, n° RG 22/10665

Une association et un ménage concluaient un contrat d'hébergement à titre temporaire, pour un **terrain nu**, qui comprenait le respect d'un contrat d'accompagnement social, pourvu d'une clause résolutoire applicable en cas de défaut de respect des obligations. Dans un second temps, l'association et le ménage concluaient ledit contrat d'accompagnement social, qui prévoyait la fourniture d'une aide dans la recherche d'un logement social et rappelait que le non-respect de ce contrat pouvait entraîner la rupture du contrat d'hébergement.

Après refus d'une proposition d'un logement social par le ménage, l'association résiliait le contrat d'hébergement du ménage et leur commandait de quitter les lieux, puis les assignait en référé devant le tribunal judiciaire aux fins de voir prononcer leur expulsion. Après jugement faisant droit à l'expulsion du ménage, les défendeurs interjetaient appel et demandaient à la cour d'infirmer le jugement.

Tandis que l'association avait fondé son argumentation juridique sur l'absence de contestation sérieuse du refus de quitter les lieux, la cour a constaté que les deux courriers adressés au ménage ne visaient ni la clause résolutoire insérée au contrat d'hébergement temporaire, ni les violations du contrat d'hébergement susceptibles de fonder la résolution.

Surtout, la cour relève la mention contractuelle selon laquelle la **violation du contrat d'accompagnement social *pouvait* entraîner une rupture du contrat d'hébergement, sans en faire un cas de résiliation de plein droit.**

En conséquence, la Cour, agissant en référé, **retient l'existence d'une contestation sérieuse** vis-à-vis de l'acquisition de la résolution du contrat d'hébergement, et **annule donc l'expulsion du ménage du terrain qu'ils occupent.**

DROIT A L'ELECTRICITE

OBLIGATION DE RACCORDEMENT A L'ELECTRICITE QU'ELLE QUE SOIT LA SITUATION ADMINISTRATIVE DES OCCUPANTS

TJ de Boulogne sur Mer, juge des référés. Ordonnance du 15 novembre 2023, n° RG 23/00334

Une occupante d'un immeuble assigne la SA Enedis devant le juge des référés, afin de la voir condamnée à **procéder au raccordement électrique** de l'immeuble sous astreinte.

Le juge des référés vise [l'article 835](#) du code de procédure civile, relatif aux mesures de référé-injonction, et les articles [L. 100-2](#) et [L. 121-1](#) du code de l'énergie relatifs au droit d'accès à l'énergie, garanti pour les personnes les plus démunies et considéré comme produit de première nécessité.

Le juge relève que, si l'immeuble est occupé par des personnes sans droit ni titre, un jugement du 25 octobre 2022 a établi à trois ans le délai au terme duquel les occupants doivent quitter les lieux.

Il rappelle qu'"en vertu du cahier des charges de concession de distribution publique d'électricité, Enedis est « **tenu de consentir un abonnement en vue de la fourniture d'électricité à toute personne qui en fait la demande** ».

Autrement dit, **les distributeurs d'électricité ne peuvent pas subordonner l'attribution d'un abonnement d'électricité à l'occupation légale des lieux**, n'ayant pas à connaître le droit d'occupation de leurs clients.

En l'espèce, dès lors que l'immeuble ne fait l'objet d'aucune décision d'interdiction de raccordement, **l'absence de raccordement constitue un trouble manifestement illicite.**

En conséquence, **le juge des référés condamne la SA Enedis à procéder au raccordement de l'immeuble dans un délai de quinze jours**, sous peine d'une astreinte fixée à 100 euros par jour de retard.

HABITAT INDIGNE

CONDAMNATION DES GESTIONNAIRES DE LA RESIDENCE FONT DEL REY POUR AVOIR SOUMIS DES PERSONNES VULNERABLES A DES CONDITIONS D'HEBERGEMENT INDIGNES

TJ de Montpellier, chambre correctionnelle. Jugement du 15 novembre 2023, n° 2023/2905

Dans une affaire importante de lutte contre l'habitat indigne, quatre personnes morales et huit personnes physiques comparaissaient en matière correctionnelle devant le tribunal judiciaire de Montpellier pour répondre de **plusieurs infractions délictuelles**, à savoir des faits de (i) **soumission de personnes – vulnérables ou en état de dépendance – à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine**, (ii) **risques causés à autrui** et (iii) **menaces ou actes d'intimidation**.

Plus précisément, il était reproché à ces dirigeants d'avoir logé, entre 2016 et 2022, 82 locataires vulnérables (étrangers, avec des enfants, en situation de handicap) dans des logements dépourvus d'éclairage et d'aération, insuffisamment isolés, présentant des chauffages défectueux ou inexistantes et des branchements électriques dangereux, des tâches de moisissure et d'autres désordres majeurs.

- La soumission de personnes – vulnérables ou en état de dépendance – à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine

Le tribunal rappelle d'une part que l'existence **d'arrêtés d'insalubrité** ou de **procès-verbaux d'infractions au règlement sanitaire départemental (RSD)** constituent des **éléments pertinents pour apprécier la caractérisation du délit**. D'autre part, il ajoute que si la caractéristique de minorité ou l'absence de nationalité française sont des critères permettant de considérer les personnes comme étant vulnérables ou en situation de dépendance, la **preuve de la connaissance de cet état** par le prévenu doit être rapportée par la poursuite pour que l'infraction soit caractérisée.

En l'espèce, le tribunal juge que les différents propriétaires bailleurs ne pouvaient ignorer l'état de l'immeuble, dès lors qu'ils étaient, en qualité de bailleur, débiteurs de plusieurs obligations particulières de sécurité imposées par la loi et le règlement.

Au regard de la **condition de vulnérabilité** ou de **dépendance des locataires**, le tribunal relève que l'état de la procédure permet de caractériser la **vulnérabilité de 20 locataires**, principalement en raison de la **présence d'enfants mineurs**. La **connaissance de la vulnérabilité des locataires ne pouvait être ignorée par plusieurs des bailleurs**, qui vivaient dans la résidence ou la visitaient régulièrement.

Le tribunal entre **en voie de relaxe** vis-à-vis de deux des personnes morales et d'une personne physique en considérant qu'il existe un doute quant à leur connaissance du caractère de vulnérabilité ou de dépendance des locataires, et entre **en voie de condamnation** contre deux des autres personnes morales et deux personnes physiques.

- L'infraction de risques causés à autrui ([article 223-1](#) du code pénal)

Le tribunal la retient à l'encontre de trois personnes physiques et deux personnes morales, en considérant d'une part que **les désordres constatés généraient des risques sérieux d'incendie voire d'explosion**, et

d'autre part que l'existence de ces risques et la volonté de ne pas y remédier était **délibérée et manifeste**.

- Les faits de menace ou acte d'intimidation

Le tribunal relaxe les prévenus, en estimant l'**infraction insuffisamment caractérisée**.

- Les peines prononcées

Le tribunal condamne les personnes morales à des peines d'amende allant de 20 000 à 50 000 euros, en prononçant la solidarité avec leurs représentants légaux, et les personnes physiques à des peines allant de 6 à 12 mois d'emprisonnement avec sursis.

- La constitution de parties civiles et leurs indemnités

Enfin, le tribunal juge les constitutions de parties civiles de dix-huit locataires, de la commune de Montpellier, de l'association HABITER ENFIN ! et de la Fondation Abbé Pierre recevables et condamne les responsables à les indemniser de leurs préjudices respectifs.

Le dispositif ayant été frappé d'un appel par plusieurs des parties, l'affaire a vocation à être jugée de nouveau en 2024 par la cour d'appel de Montpellier.

RAPPORTS LOCATIFS

CONGE-REPRISE : LA FACULTE DU JUGE DE VERIFIER LA REALITE DU MOTIF

Cour de cassation, 3ème chambre civile. Décision du 12 octobre 2023, pourvoi n°22-18.580

Le bailleur délivrait un congé aux fins de reprise du logement à ses locataires puis les assignait en validation du congé, en expulsion et en paiement d'une indemnité d'occupation. Autant de demandes auxquelles a fait droit la Cour d'appel de Douai le 19 mai 2022. De ce fait, les locataires dudit logement se pourvoient en cassation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en s'appuyant sur deux éléments :

Elle rappelle le visa de [l'article 15](#), I, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui prévoit les **conditions de validité du congé**, et précise que le juge **peut** « *même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues par celui-ci* ». Il y a ici lieu de souligner que **c'est une faculté offerte au juge, et non une obligation**. Ainsi, en l'absence de demande des locataires visant le caractère réel et sérieux du motif, **le juge n'est pas tenu de vérifier la réalité du motif du congé**.

Par ailleurs, la Cour de cassation retient la possibilité de tenir compte d'éléments qui attestent du caractère réel et sérieux de la reprise, **y compris lorsqu'ils sont postérieurs à la date de délivrance du congé**, « *dès lors qu'ils (sont) de nature à établir cette intention* ».

ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE DU LOGEMENT : RAPPEL DES REGLES DE PARTAGE DES FRAIS DU COMMISSAIRE DE JUSTICE ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE

Cour de cassation, troisième chambre civile. Arrêt du 26 octobre 2023, n° 22-20.183

Le litige opposait une SCI bailleresse à deux locataires.

La SCI se pourvoit en cassation en vue de casser l'arrêt qui rejetait sa demande de mettre à la charge des locataires la moitié du coût du procès-verbal d'état des lieux de sortie, établi par un **commissaire de justice** (ancien huissier de justice).

La Cour rappelle [l'article 3-2](#) de la loi du 6 juillet 1989.

Elle énonce que, lorsque les parties **n'ont pas été convoquées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins sept jours à l'avance**, celle qui a pris l'initiative de faire établir l'état des lieux par un commissaire de justice ne peut obtenir le remboursement de la moitié de son coût.

En ce sens, elle juge que la Cour d'appel a eu raison de rejeter la demande de la SCI, puisque les locataires ont été avisés moins de sept jours à l'avance de la date à laquelle les opérations de constat seraient réalisées.

La Cour rejette le moyen mais casse l'arrêt au motif que la Cour d'appel avait omis de déduire des sommes dues à la SCI bailleresse au titre de l'arriéré locatif et des dégradations locatives.

Elle ne renvoie pas l'arrêt et statue au fond sur la non-restitution. La solution est définitive.

L'APPLICATION DES DISPOSITIONS PROTECTRICES DE LA LOI DE 1989 LIMITEES AUX SEULS BAUX D'HABITATION

Cour de cassation, 3ème chambre civile. Arrêt du 14 décembre 2023, n° 21-21.964

Après que la Cour d'appel de Paris ait prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion du locataire, ce dernier se pourvoit en cassation. Il soutient que **le refus du droit au maintien ne peut lui être opposé si un autre local, dont il est par ailleurs propriétaire, ne répond pas à son besoin d'occupation d'un logement décent**. En l'espèce, il dispose d'une surface de 8,40 m².

La Cour rappelle que, « *si le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* », ces dispositions ne sont applicables qu'aux seuls logements objet d'un bail d'habitation.

Autrement dit, le demandeur au pourvoi (locataire) ne peut pas opposer que le local qu'il possède ne répond pas aux conditions prévues par la loi du 6 juillet 1989 et le décret du 30 janvier 2002, dès lors que ce local lui appartient et qu'il n'est pas objet d'un bail d'habitation.

Cependant, la Cour censure la cour d'appel pour défaut de motivation (article 455 du code de procédure civile), dans la mesure où celle-ci omettait de répondre aux conclusions du demandeur, qui soutenait que le studio ne lui permettait pas « *à la fois d'y vivre et y exercer son métier* ».

En conséquence, la Cour de cassation casse et annule l'arrêt, et renvoie l'affaire devant la cour d'appel de Paris.

EXPULSIONS LOCATIVES

SUSPENSION DU CFP : L'ABSENCE D'EXAMEN PARTICULIER PAR LE PREFET ET L'EXISTENCE DE CIRCONSTANCES POSTERIEURES A LA DECISION DU JEX

TA de Montreuil, juge des référés. Ordonnance du 30 octobre 2023, n°2312052

Par la voie du référé-suspension (L. 521-1 du CJA), le requérant demande la suspension d'une décision préfectorale accordant le concours de la force publique en vue de l'exécution d'un jugement d'expulsion du logement qu'il occupe.

La suspension de l'exécution est ici conditionnée à l'urgence et à l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de la décision.

Le juge retient que la condition d'urgence doit être regardée comme remplie, dans la mesure où la perte du logement du requérant, réfugié en situation de grande fragilité sanitaire et sociale, sans aucune attache familiale ou amicale, se trouverait sans logement et privé d'un élément essentiel à son insertion dans le cadre de l'accompagnement social dont il bénéficie depuis quelques mois.

S'agissant de la condition de l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de la décision, il est rappelé que le risque d'attenter à la dignité de la personne humaine peut légalement justifier, soit le refus de prêter le concours de la force publique par l'administration, soit la vérification par le juge de l'absence d'erreur manifeste d'appréciation de l'administration.

Le juge relève que l'absence d'examen particulier de la situation du requérant et l'existence de circonstances postérieures à la décision par laquelle le juge de l'exécution accordait un délai au requérant, font naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision contestée.

Le juge accueille la requête, et suspend l'exécution de la décision préfectorale de recourir au concours de la force publique.

LA SUSPENSION DU CFP : LA SURVENANCE DE CIRCONSTANCES POSTERIEURES A LA DECISION DU JEX

CE, juge des référés. Ordonnance du 10 novembre 2023, n°474491

Le ministre de l'Intérieur saisit le Conseil d'Etat en contestation d'une ordonnance du TA ayant suspendu l'exécution d'une décision accordant le concours de la force publique (CFP). Le juge des référés avait estimé l'existence d'une erreur manifeste, « en raison de l'atteinte à la dignité de la personne humaine, eu égard notamment à l'état de santé dégradé du locataire et à l'absence de solution de logement ».

Le CE rappelle que l'octroi du CFP peut être légalement suspendu par le juge administratif dans deux circonstances : 1) des considérations impérieuses tenant à la sauvegarde de l'ordre public ; 2) la survenance de circonstances postérieures à la décision judiciaire d'expulsion telles que l'exécution de celle-ci serait susceptible d'attenter à la dignité de la personne humaine. Il censure ensuite l'ordonnance en ce qu'elle a omis de rechercher « si les circonstances sur lesquelles il se fondait (...) étaient, par la date à laquelle elles sont survenues ou ont été révélées, postérieures à la décision du juge de l'exécution qui avait refusé

d'octroyer à M. B ... un délai pour quitter les lieux ».

Selon le Conseil d'Etat, la condition de postériorité des circonstances susceptibles d'attenter à la dignité de la personne humaine par rapport à la décision du juge de l'exécution n'a pas été étayé par le juge des référés.

En ce sens, l'ordonnance est annulée et la demande est renvoyée au tribunal administratif de Paris.

Pour aller plus loin : le CE étudie la circonstance de troubles à l'ordre public [CE, 30 juin 2010, n° 332259](#).

L'INEXECUTION DES OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE D'UN LOGEMENT INSALUBRE, UNE CONTESTATION SERIEUSE EN REFERE

TJ d'Avignon. Ordonnance de référé du 7 novembre 2023, n°23/00275

TJ d'Avignon. Ordonnance de référé du 7 novembre 2023, n°23/00276

Une SCI bailleresse saisit le juge des référés afin d'obtenir l'acquisition de la clause résolutoire, la résolution du contrat de bail, et – in fine, l'expulsion de son locataire en impayés.

De son côté, le locataire souligne le **caractère insalubre du logement**, le rendant impropre à l'habitation. Au soutien de sa demande, il fournit un rapport de visite habitat du département habitat et urbanisme de la ville indiquant plusieurs infractions aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et du décret « décence »², ainsi que le signalement par ce service au procureur de la République sur le fondement des dispositions de [l'article 40](#) du code de procédure pénale.

Le juge des référés rappelle sa fonction de juge de l'évidence, limitée par les dispositions de [l'article 834](#) du code de procédure civile. Il constate qu'en dépit du respect par le bailleur de la mise en jeu de la clause résolutoire, les pièces fournies par le locataire **remettent en cause l'exécution de ses obligations**.

En conséquence, il conclut que l'inexécution des obligations du bailleur peut avoir une incidence sur le prix du loyer et, partant, sur le montant de la dette réclamée, et constitue une **contestation sérieuse** qui ne lui permet pas de trancher le litige.

Le juge des référés juge donc **n'y avoir lieu à référé et rejette l'ensemble des demandes**.

² [Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent 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.](#)