



La protection des locataires ou des occupants des logements frappés d'une mesure de police

CCH : art. L. 521-1 à L.521-3-4

Les dispositions protectrices du droit des occupants contenues dans le CCH concernent les législations relatives aux locaux impropres par nature ou par leurs conditions d'occupation ou d'usage, aux immeubles insalubres y compris en procédure d'urgence, aux locaux d'hébergement et, enfin, aux immeubles menaçant ruine (*CCH : art. L. 511-1*).

Elles sont donc applicables aux mesures suivantes, qui relèvent du Code de la santé publique :

- mise en demeure relative à des locaux interdits à l'habitation (*CSP : art. L. 1331-22*) ;
- mise en demeure relative à des locaux mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement (*CSP : art. L. 1331-23*) ;
- injonction relative à des locaux dangereux pour les occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (*CSP : art. L. 1331-24*).

Enfin, elles sont applicables aux mises en demeure visant à faire cesser une situation d'insécurité dans un établissement recevant du public et utilisé aux fins d'hébergement, notamment les hôtels meublés (*CSP : art. L. 123-3*).

Dans ces circonstances, le propriétaire (ou l'exploitant d'un établissement recevant du public et utilisé aux fins d'hébergement) est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants et d'en supporter les frais dès lors que la décision est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, ou lorsque le logement est inhabitable pendant la durée des travaux.

De plus, le locataire est dispensé du paiement des loyers (ou de l'équivalent) tant que les travaux prescrits n'ont pas été réalisés et la décision administrative levée.

Le propriétaire conserve toutefois la possibilité d'engager les actions de droit dont il dispose à l'encontre des personnes (locataires ou occupants...) qu'il estime responsables de l'état d'insalubrité ou de péril.

■ LES OCCUPANTS PROTEGES (*CCH : art. L. 521-1*)

Les occupants protégés sont les titulaires d'un droit d'usage, les locataires, les sous-locataires, les occupants de bonne foi, les résidents des foyers et autres établissements d'hébergement (hôtels meublés) dès lors que le logement constitue l'habitation principale.

□ Les occupants titulaires d'un titre leur conférant des droits

● *Droit d'usage*

Le code civil mentionne le droit d'usage et d'habitation (*CC : art. 625 et suivants*).

Le droit d'usage confère à l'usager un droit limité à ses besoins et à ceux de sa famille. Le droit d'usage est constitué par convention, soit crée par testament, soit acquis par usucapion (acquisition de la propriété par possession).

Le droit d'habitation : c'est le droit à l'usage d'un bien ou d'une partie de celui-ci. Droit restreint par rapport au droit d'usage.

● *Usufruit*

L'usufruit, c'est le droit d'usage et de jouissance d'une chose qui appartient à autrui (CC : art. 578 à 624). L'usufruitier, titulaire d'un droit d'usage est considéré comme un occupant protégé.

● *Les locataires et les sous-locataires*

Les locataires ou sous-locataires devront justifier d'un titre d'occupation.

En principe le bail doit être établi par écrit (*loi 6.7.89 / CCH : art. L. 632-1*) mais la jurisprudence admet la validité du bail verbal.

Les occupants de locaux loués meublés, avec ou sans prestations secondaires.

Le logement doit constituer la résidence principale du locataire.

● *Les occupants des locaux d'hébergement*

Ce sont les résidents des foyers et autres établissements d'hébergement (hôtels meublés, CHRS...) dès lors que le logement constitue l'habitation principale. Ces occupants disposent d'un titre d'occupation.

● *Les occupants de bonne foi*

Voir sur ce point la note technique : « [La notion d'«occupant de bonne foi» au sens de l'article L 521-1 code de la construction et de l'habitation](#) »

❑ **Les occupants de mauvaise foi**

Ce sont les occupants sans droit ni titre. La preuve de la mauvaise foi des occupants doit être rapportée par le propriétaire ou l'exploitant afin de faire échec à l'obligation de relogement. Il appartient au propriétaire d'en justifier par tout moyen.

Cette preuve peut résulter par exemple d'une décision de justice définitive rendue à l'encontre de ceux-ci, ou à défaut d'une action en expulsion en cours, notamment dans le cas de squatters. Cependant dans ce dernier cas, si le tribunal statue a posteriori et reconnaît que l'occupant dispose d'un titre régulier, le propriétaire devra s'acquitter de l'obligation de relogement qui lui incombe.

❑ **Les occupants protégés occupent des locaux à titre de résidence principale**

● *Ebauche de définition*

La notion d'habitation principale apparaît comme une notion de pur fait, laissée à la libre appréciation des juges du fond. La jurisprudence permet cependant de dégager un certain nombre d'indices utilisés régulièrement par les juridictions.

Aucun de ces indices n'est à lui seul décisif et il convient plutôt d'utiliser la technique " du faisceau d'indices " afin de déterminer si on se trouve en présence d'une " résidence principale ".

Ces indices sont :

- la durée effective d'occupation du local ;
- les attaches familiales, c'est-à-dire, la recherche du lieu de résidence de la famille ;
- le lieu d'exercice de la profession ;
- le lieu de paiement de l'impôt sur le revenu, le lieu pour lequel le contribuable demande des abattements ou avantages fiscaux au titre de sa résidence principale permet d'affiner l'analyse ;
- le lieu d'inscription sur les listes électorales....

Au final, la notion d'habitation principale peut être résumée comme **le lieu d'installation complète et permanente de l'individu**. Pour autant, la notion de permanence n'est pas synonyme de définitive et on peut

imaginer que, sur une même année, une même personne puisse disposer de plusieurs habitations principales successives.

Selon la doctrine administrative, l'habitation principale doit s'entendre du logement où les contribuables résident habituellement et effectivement avec leur famille et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels (*RM Robert, JO, Sénat du 2.6.83*).

La jurisprudence (Cour de cassation) retient qu'il appartient à l'occupant d'apporter tous éléments de preuve lui permettant de justifier sa résidence principale.

● *Exemples d'application aux travailleurs saisonniers*

Concernant les travailleurs saisonniers, deux hypothèses doivent être distinguées :

- le travailleur saisonnier conserve un logement dans une commune différente de celle de son futur lieu de travail et il y conserve sa domiciliation fiscale, l'essentiel de ses biens et de ses attaches autres que professionnels. Dans ce cas, le contrat de bail conclu avec le bailleur ne devrait être soumis au régime de l'article 632-1 du CCH, sa résidence principale se situant dans son logement d'origine ;

- le travailleur saisonnier passe d'un logement à un autre au gré des saisons. Dans ce cas, il n'existe pas une pluralité d'habitation principale mais une véritable succession de résidences principales et à l'occasion de chaque saison, le travailleur saisonnier devrait bénéficier de la protection instaurée par l'article L. 632-1 du CCH. A chaque saison, le logement loué fait l'objet d'une installation complète et permanente, et même si elle n'est pas définitive, il n'en reste pas moins qu'elle constitue la résidence principale du preneur pendant toute la durée de la location.

■ **REGIME DES LOYERS ET DES CHARGES** (*CCH : art. L. 521-2*)

□ **La suspension des loyers**

L'arrêt de l'insalubrité ou de péril ainsi que toutes les mises en demeure ou injonctions visées ci-dessus entraînent la cessation du paiement des loyers en principal (ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement).

Il s'agit d'une cessation de paiement du loyer et celui-ci n'a pas à être réclamé rétroactivement une fois les travaux effectués.

□ **Durée de la suspension du loyer**

Le paiement du loyer ou de toute somme versée en contrepartie de l'occupation d'un logement cesse d'être dû :

- à compter du 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêt de l'insalubrité ou de péril ou de son affichage à la mairie ou sur la façade de l'immeuble, jusqu'au 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêt de mainlevée des arrêtés d'insalubrité (*CSP : art. L. 1331-25 et L. 1331-28*) et de péril (*CCH : art. L. 511-1*) ;

- à compter du 1^{er} jour du mois qui suit la notification de la mise en demeure ou de son affichage, jusqu'au 1^{er} jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou de l'affichage de l'arrêt de mainlevée de l'insalubrité dans le cas d'une mise en demeure prise en cas de traitement d'urgence en insalubrité (*CSP : art. L. 1331-26-1*) suivie d'une déclaration d'insalubrité (*CSP : art. L. 1331-28*) ;

- dans le cas des locaux impropres à l'habitation (*CSP : art. L. 1331-22*) à compter de l'envoi de la notification de la mise en demeure.

- dans les autres cas de mise en demeure ou injonction, (*CSP : art. L. 1331-23 et 24, CCH art L.123-3*) la date à prendre en compte est à compter du 1^{er} jour du mois suivant la notification de la mise en demeure ou de son affichage jusqu'au du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites. (précision apportée par la loi MOLLE du 25/03/2009)

Remarques :

Dans le cas des locaux interdits par nature à l'habitation (*CSP : art. L. 1331-22*), aucune mesure ne peut être prescrite et donc la mainlevée de l'arrêté n'est pas prévue.

Au cas où, dans des situations très particulières où le local aura pu être ultérieurement transformé en local à usage d'habitation, il pourra être procédé à l'abrogation de l'arrêté .

Dans les cas d'interdiction définitive d'habiter, la cessation du paiement des loyers intervient sans limite de durée.

❑ Les charges locatives

Les charges locatives qui sont la contrepartie de services rendus liés à l'usage du bien loué, et des dépenses d'entretien courant et des menues réparations, des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement demeurent exigibles dans tous les cas, sauf lorsque les locaux sont par nature impropres à l'habitation (*CSP : art. L. 1331-22*). Le texte de loi mentionne, en effet, que le « loyer en principal » ... cesse d'être du pour tous les cas visés à l'exception du cas visé à l'art. L. 1331-22. (*CCH art L.521-2*) qui fait l'objet d'une mention à part.

Pour rappel, le régime des charges locatives diffère selon le statut de la location : pour les logements soumis à la loi du 6.7.89, les charges sont exigibles sur justification (elles ne peuvent être fixée forfaitairement) et peuvent donner lieu au versement d'une provision alors que pour les logements meublés, seules les règles du code civil sont applicables (les charges peuvent faire l'objet d'un forfait).

❑ Conséquences

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable (*CCH : art. L. 521-2*). *Cette disposition vise, notamment, le cas où les mesures d'urgence (CSP : art. L. 1331-26-1) sont suivies d'un arrêté d'insalubrité : la suspension des loyers étant rétroactivement applicable à la date de la mise en demeure, le propriétaire doit reverser le loyer indûment perçu entre cette date et celle de la notification de l'arrêté d'insalubrité.*

Sont assimilées à un loyer, les sommes exigibles au titre d'une indemnité d'occupation (*voir note de jurisprudence*).

■ REGIME DES AIDES AU LOGEMENT

❑ La suspension des aides

Les arrêtés d'insalubrité et de péril et ainsi que les arrêtés de mainlevée sont transmis aux organismes débiteurs des aides au logement (*CSP : art. L. 1331-28-1*). Cette mesure, de nature réglementaire, qui figurait dans l'ancien article L. 511-2 a été supprimée de la loi et sera réintroduite par décret.

Le droit à l'AL (ou à APL) est suspendu pour les locataires, à compter du mois suivant celui de l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité (ou de péril).

Le droit à l'AL (ou à APL) est rétabli à compter du mois suivant celui de la date d'achèvement des travaux indiquée dans l'arrêté de mainlevée d'insalubrité ou de péril. Ceci correspond au premier mois où le loyer est dû à nouveau par les locataires.

Il est indispensable que soient effectuées concomitamment la notification aux propriétaires et aux locataires et occupants (ou du moins dans le même mois), afin d'éviter toute contestation possible sur le point de départ de la suspension du paiement des loyers.

En cas de déménagement faisant suite à un arrêté d'insalubrité ou de péril, le droit aux aides au logement (AL ou APL) au titre du nouveau logement est ouvert à compter du premier mois au cours duquel les conditions sont satisfaites. *Le mois de carence ne s'applique pas en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril.*

Pour les allocataires en accession à la propriété, les arrêtés de péril et d'insalubrité n'entraînent pas une suspension du droit à l'AL.

La transmission à la CAF des mesures administratives autres (telles les injonctions, les mises en demeure) qui est de nature réglementaire, n'est donc pas inscrite dans la loi ; le principe sera rappelé par décret. Il n'en demeure pas moins qu'elles conduisent à la suspension du loyer et par voie de conséquence à la suspension de l'AL puisque le versement de l'AL suppose le paiement d'un loyer et suppose aussi que le logement soit décent.

❑ **Les conséquences de la non-décence des logements après travaux**

S'agissant de logements insalubres remédiables, le préfet peut prescrire l'installation des éléments d'équipements nécessaires pour assurer la décence du logement, conformes au décret du 30.1.02 / sanitaires, salle d'eau, chauffage et coin cuisine. Le logement devrait donc répondre aux caractéristiques de la décence au regard des éléments d'équipements (*les autres éléments de sécurité et de salubrité étant, par définition, assurés*).

S'agissant de situations autres que l'insalubrité remédiable, par exemple suite à un péril, si le logement à l'issue des travaux n'est pas décent, le dossier sera traité comme tout dossier ne répondant pas aux normes décence.

■ **INCIDENCES SUR LA DUREE DU BAIL**

❑ **Poursuite des contrats en cours (CCH : art. L. 521-2- III)**

Lorsque les locaux font l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, les baux et contrats d'occupation ou d'hébergement poursuivent de plein droit leurs effets (sauf le paiement du loyer ou de toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement) :

- jusqu'à leur terme ;
- ou jusqu'au départ des occupants ;
- ou au plus tard jusqu'à la date limite fixée dans l'arrêté d'insalubrité ou de péril.

(Sur les conséquences de la date limite fixée dans une mise en demeure ou une injonction pour faire cesser une situation d'insalubrité : voir l'analyse faite pour chaque mesure).

Rappel : le délai maximum de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter ne peut excéder un an.

La durée des contrats diffère selon le statut d'occupation du locataire :

- pour les logements soumis à la loi du 6.7.89, la durée minimale du contrat est de 3 ans pour les bailleurs personnes physiques ou SCI constituée entre parents et allié jusqu'au 4^{ème} degré et de 6 ans pour les bailleurs personnes morales (ce principe s'applique au bail écrit et au bail verbal) ;
- pour les logements meublés loués à titre de résidence principale, la durée du contrat est en principe d'un an (CCH : art. L. 632-1 / ce principe s'applique au bail écrit et au bail verbal) ;
- pour les logements meublés loués à titre de résidence secondaire, la durée est déterminée librement par les parties et fait l'objet d'une clause expresse au contrat. A défaut d'écrit, la durée du bail est indéterminée.

❑ Prorogation de la durée du bail

La durée du bail est prolongée d'une période équivalente à celle qui a couru de la date de la décision administrative jusqu'à l'exécution des travaux, plus précisément :

- du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril jusqu'au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- du premier jour du mois suivant l'envoi de l'injonction, de la mise en demeure ou des mesures prescrites (ou de leur affichage) jusqu'au premier jour du mois suivant le constat de la réalisation des mesures prescrites (ou de leur affichage). Cette mesure vaut pour toutes les mesures de police y compris pour les mesures de sécurité prescrites aux hôtels meublés (*CCH : art. L. 123-3*).

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du Code civil. En effet, la prorogation du bail est de droit, mais le locataire reste fondé à demander sa résiliation, dès lors qu'il estime que le logement n'est pas habitable, pour absence de délivrance. La demande est formée devant le tribunal d'instance.

■ HERBERGEMENT ET RELOGEMENT (*CCH : art. L. 521-1*)

Le propriétaire, l'exploitant de locaux d'hébergement ou la personne qui a mis à disposition des locaux impropres à l'habitation a l'obligation d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dès lors que les prescriptions de l'autorité administrative sont assorties d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive, ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement inhabitable le logement.

❑ Le débiteur de l'obligation

- Le propriétaire bailleur vis-à-vis du locataire.
- Le prêteur vis-à-vis de l'hébergé (dans les structures collectives hébergement, le gérant de la structure).
- L'exploitant vis-à-vis du locataire de l'hôtel meublé (*et solidairement le propriétaire des murs depuis l'ordonnance du 11.1.2007*)
- La personne qui a mis à disposition des locaux impropres à l'habitation

❑ Offre d'hébergement décent (*CCH : art. L. 521-3-1*)

● Situations visées

- Interdiction temporaire d'habiter l'immeuble.
- Evacuation ordonnée en cas de péril imminent (*CCH : art. L. 511-3*).
- Travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril, rendant temporairement inhabitable le logement, y compris en cas de mesures d'urgence (*CSP : art. L. 1331-26-1*).

● Obligations d'hébergement

. Principe

Le propriétaire, l'exploitant de locaux d'hébergement, ou la personne qui a mis à disposition des locaux impropres à l'habitation est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent, correspondant à leurs besoins.

Le coût de cet hébergement est gratuit pour l'occupant. Le propriétaire, ou l'exploitant, assure en totalité la charge financière et supporte tous les frais y afférents : les frais de recherche, de négociation et coût de l'hébergement lui-même, y compris les charges locatives (*sur ce dernier point : CA Versailles : 13.9.05*).

. Dérogation

En cas d'arrêté d'insalubrité remédiable, si le logement est suroccupé du fait des occupants, le propriétaire, ou l'exploitant, n'est tenu d'assurer que l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité et à défaut de remplir cette obligation, il en supporte le coût. Si la situation de suroccupation impose un relogement définitif des occupants, celui-ci incombe au préfet ou au maire selon les modalités fixées à l'article L. 521-3-2 du CCH. Si le relogement définitif des occupants a été dès auparavant assuré par le préfet ou le maire, le propriétaire est redevable à l'Etat, la commune ou l'organisme qui a relogé ou hébergé, du montant correspondant au temps écoulé entre la date du départ des occupants et la levée de l'arrêté d'insalubrité ou de péril, et qui correspond à l'obligation d'hébergement.

● *Offre de relogement (CCH : art. L. 521-3-1)*

. Situations visées

- Interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux.
- Evacuation à caractère définitif (péril).

. Obligations

Le propriétaire, l'exploitant ou la personne qui a mis à disposition des locaux impropres à l'habitation est tenu d'assurer le relogement des occupants.

Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

Le loyer du nouveau logement est à la charge du locataire, et il perçoit une indemnité du propriétaire ou l'exploitant (cf. indemnités) au titre des frais liés au déménagement.

Le propriétaire doit respecter ces obligations même si le bail est résilié à la demande du locataire en application des dispositions du code civil (*art. 1724 : dernier al.*) ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

L'arrêté d'insalubrité qui prononce une interdiction temporaire d'habiter doit également préciser la date à laquelle le propriétaire, ou l'exploitant de locaux d'hébergement, doit avoir fait connaître au préfet si une offre précise de relogement ou d'hébergement a été faite aux occupants (*CSP : art. L. 1331-18-III*). Ceci permet d'avoir une date certaine permettant de constater la carence du propriétaire.

L'interdiction définitive d'habiter doit être effective au terme du délai fixé dans l'arrêté et qui ne peut être supérieur à un an (*CSP : art. L. 1331-28 I*).

Cette même disposition s'applique aux arrêtés de péril.

● *Relogement et hébergement par le préfet ou le maire (CCH : art. L. 521-3-2-I-II-III)*

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant à assurer l'hébergement et le relogement des occupants, l'autorité administrative compétente pour assurer cette obligation est soit :

Le préfet

Le préfet, prend les dispositions nécessaires dans les cas suivants :

- locaux sous arrêté d'insalubrité (CSP : art. L. 1331-28) ;
- locaux sous mise en demeure ou injonction dans les cas suivants :
 - . locaux interdits à l'habitation (CSP : art. L. 1331-22);
 - . suroccupation (CSP : art. L. 1331-23);
 - . usage non-conforme (CSP : art. L. 1331-24) ;
 - . périmètres insalubres (CSP : art. L. 1331-25) ;
 - . procédure d'urgence en insalubrité (CSP : art. L. 1331-26-1).

Le maire

Le maire est compétent pour le relogement ou l'hébergement des occupants de locaux :

- sous arrêté de péril (CCH : art. L. 511-1) ;
- sous prescription de sécurité (CCH : art. L. 123-3) et qu'un hébergement est nécessaire ;
- sous arrêté d'insalubrité ou sous injonction ou mise en demeure relative à des locaux impropres à l'habitation lorsqu'il est délégataire du droit de réservation (CCH : art. L. 441-1).

En application des articles nouveaux L.441-2-3-4 et L.521-3-3 du CCH issus de la loi MOLLE du 25 mars 2009 (art 83), le préfet et le maire, lorsqu'ils sont tenus d'assurer le relogement des occupants, bénéficient des mêmes prérogatives que le préfet lorsque celui-ci doit reloger des occupants suite à la décision de la commission de médiation de la loi DALO, c'est-à-dire qu'ils peuvent désigner et attribuer un logement social, lequel est pris sur leurs contingents respectifs.

Exceptions

. Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou dans une opération d'aménagement, (CU : art. L. 300-1) la personne publique qui a l'initiative de cette opération prend en charge l'hébergement et le relogement (CCH : art. L. 521-3-2-III).

. Une convention entre le maire et le préfet peut prévoir une répartition différente de la charge de l'hébergement ou du relogement (CCH : art. L. 521-3-2-V).

La commune est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance, si elle assure à sa place, de façon occasionnelle ou en application d'une convention, les obligations d'hébergement ou de relogement qui lui incombent.

● *Relogement temporaire par les bailleurs sociaux, conventionnés et autres (CCH : art. L. 521-3-4)*

Un aménagement à la réglementation HLM avait été prévu afin de permettre la mise à disposition des logements du parc social HLM, conventionné ou non, à des personnes nécessitant un logement à titre temporaire (CCH : art. L. 353-15 et L. 442-6).

Mais la loi MOLLE a considérablement simplifié la question du mode de relogement provisoire par la création d'un art L.521-3-4 qui stipule que : « *Dans les cas prévus à l'article L. 521-1 et aux fins de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire.* »

La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée de la mesure de police qui a justifié l'hébergement ou du constat par l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites.

Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans les conditions ci-dessus ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention.

En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le représentant de l'Etat dans le département ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement. »

● *Relogement sur réquisition*

En cas d'urgence et de quasi-impossibilité de pourvoir à l'hébergement des occupants pendant la durée de l'interdiction temporaire d'habiter ou de celle des travaux, le préfet peut réquisitionner des locaux (CCH : art. L. 641-1 et suivants).

De même, le préfet peut, après avis du maire ou du président de l'EPCI compétent, réquisitionner des terrains nus pour réaliser des constructions provisoires nécessaires au relogement temporaire des personnes occupant un logement insalubre sur des terrains expropriés en application de la loi « Vivien » (CCH : art. L. 614-1).

■ **LE VERSEMENT D'INDEMNITES**

En cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire, ou l'exploitant, est tenu à des obligations financières vis-à-vis de l'occupant évincé et de la personne publique ou de l'organisme qui a été relogé.

● *Indemnisation de l'occupant évincé (CCH : art. L. 521-3-1 II)*

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

● *Indemnisation de la personne publique qui assure le relogement (CCH : art. L. 521-3-2 IV)*

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à la personne publique, l'organisme d'habitations à loyer modéré, la société d'économie mixte ou l'organisme à but non lucratif qui assure le relogement une indemnité. Cette indemnité est fixée forfaitairement à une somme égale à un an du loyer prévisionnel.

La créance de la collectivité publique (résultant de la substitution) est recouvrée soit comme en matière de contributions directes pour les organismes publics, soit par l'émission d'un titre exécutoire par le maire ou le préfet au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement (pour les organismes de droit privé ou en comptabilité privée).

Cette créance est garantie par un privilège immobilier spécial sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause. (*Ordonnance du 11.01. 2007 – 8° de l'art 2374 et 2384-1 à 2384-4 du code civil*). Elle est également garantie par le mécanisme de solidarité institué par la même ordonnance. (CCH : art. L. 541-2 à L.541-6)

● *Domages et intérêts*

Le trouble de jouissance résultant des non conformités affectant le logement loué et de l'impossibilité de l'utiliser normalement est indemnisé par les tribunaux dans le cadre d'une action judiciaire (cf. jurisprudence insalubrité).

■ **RESILIATION DU CONTRAT D'OCCUPATION ET EXPULSION**

☐ Protection des occupants contre l'expulsion en cas d'absence d'offre de relogement (CCH : art. L. 521-2-III)

Les occupants à qui aucune offre de relogement n'a été faite ni par le propriétaire ou l'exploitant, ni par le préfet ou le maire délégué et qui sont restés dans des logements frappés d'une interdiction définitive d'habiter, sont des occupants de bonne foi et ne peuvent être expulsés de ce fait.

Les arrêtés d'insalubrité, ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité dans un lieu d'hébergement, ne peuvent entraîner la résiliation de plein droit d'un bail ou autre contrat d'occupation ou d'hébergement. *Cette disposition met fin à la jurisprudence assimilant l'arrêté de péril (ou d'insalubrité) à un cas fortuit au sens de l'article 1722 du Code civil entraînant de plein droit résiliation du bail.*

Pour autant, si l'expulsion ne peut être ordonnée du fait de cette situation de droit particulière, d'autres motifs d'expulsion, tels que les troubles de voisinage, pourraient être légitimement soulevés devant le juge. Aussi pour ne pas empêcher cette éventualité, l'article L.521-2-III est complété de la mention « de ce fait ».

☐ Expulsion liée au refus d'acceptation des offres de relogement par l'occupant

● *Offres de relogement faites par le propriétaire (CSP : art. L. 1331-28-2 III)*

Il appartient au propriétaire ou à l'exploitant de demander l'expulsion des occupants en cas de refus injustifié des offres de relogement qui leur ont été faites dans les conditions prévues (CCH : art. L. 521-3-1) pour la date d'interdiction définitive d'habiter.

Si les locaux ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ne sont pas libérés à la date mentionnée dans l'arrêté et suite à un refus injustifié d'offre de relogement par les occupants, à défaut pour le propriétaire (ou l'exploitant) d'avoir engagé la procédure d'expulsion, le préfet peut engager cette action aux frais de ces derniers. Cette autorisation donnée au préfet ne vaut que dans le cas d'une procédure d'insalubrité irrémédiable entraînant interdiction définitive d'habiter.

● *Offres de relogement faites par la personne publique (CCH : art. L. 521-3-2-VII)*

La personne publique en charge du relogement peut, après refus par l'occupant de trois offres de relogement présentées par celle-ci, saisir le juge d'instance d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et autorisant l'expulsion de l'occupant.

Cette disposition est destinée à mettre fin à certains refus abusifs de relogement.