



## Question 1

*« Difficulté de procéder à de l'hébergement d'office et/ou à du relogement d'office du fait du refus des locataires de quitter les lieux. Face à un refus de quitter l'habitation, quels sont les droits pour le locataire et le propriétaire (ou gérant) ? Comment faire pour que les locataires quittent les lieux ? Ces derniers perdent-ils leurs droits ? »*

### Que signifie l'hébergement ou le relogement d'office :

Un arrêté impose l'obligation pour le bailleur d'héberger l'occupant, le temps des travaux, ou de le reloger suite à une interdiction définitive d'habiter conformément aux articles L.521-1 à L.521-4 du CCH.

Le bailleur, en ne produisant pas une offre de relogement ou d'hébergement effective et adaptée, ne remplit pas son obligation.

Au terme du délai imparti dans l'arrêté, **le préfet se substitue** d'office à la défaillance du bailleur en proposant au maximum 3 offres de relogement ou une offre hébergement selon l'article L 521-3-2 du CCH. Le préfet dispose des mêmes prérogatives que celles qu'il détient au titre du DALO, 441-2-3 CCH.

Mais le locataire ne souhaite pas quitter les lieux :

Il peut justifier sa position en considérant les offres proposées comme inadaptées.

A défaut, le propriétaire ou l'autorité qui se substitue doit engager à l'encontre de cet occupant une procédure d'expulsion, car l'arrêté pris suppose une situation de danger pour la sécurité ou la santé des occupants.

La libération des lieux se fera par décision du juge judiciaire : il s'agit de l'expulsion.

L'action est introduite par voie d'assignation par acte d'huissier de justice devant le Tribunal d'instance. La procédure se fait par voie de référé devant le Tribunal d'instance.

Concernant le relogement, le juge prononcera la résiliation judiciaire du bail avant l'expulsion.

Le référé est justifié ici par l'intérêt à agir pour :

- la garantie de sécurité du public et éviter les troubles à l'ordre public
- l'intérêt de voir exécuter leur propre décision
- éviter l'éventuelle mise en cause de leur propre responsabilité.

Depuis une décision du tribunal de Grande Instance de Seine Saint Denis de Mars 2013, le juge a justifié que l'évacuation d'office soit commandée par l'urgence à évacuer 25 personnes lors d'une procédure d'insalubrité.

Il est à noter qu'une telle procédure n'était admise que dans l'urgence d'un arrêté de péril.

Dans tous les cas, les locataires perdent leurs droits. Ils devront se reloger par leur propre moyen. Le bail est résilié sur le fondement de l'article 1722 du code civil (chose louée détruite ou inhabitable). Ils seront expulsés (ordonnance de référé TI Lille 14/10/2004). Ils ne peuvent prétendre aux indemnités de relogement et n'ont pas le droit de réintégrer les lieux.

## Question 2

*Par arrêté d'insalubrité, un propriétaire est mis en demeure de réaliser des travaux dans un délai fixé. Mais les entreprises se désistent ou n'ont pas accès au logement pour réaliser les travaux : problème lié au locataire qui semble refuser les travaux pour faire durer l'arrêté d'insalubrité et le non paiement du loyer. Dans ce type de situation, les services sociaux indiquent atteindre les limites de toute médiation avec les locataires. Dans un dossier particulier, le propriétaire avait demandé l'expulsion pour non paiement du loyer, mais le juge ne l'a pas prononcée. Existe-il des procédures pour inciter les locataires à accepter les travaux ? Comment un bailleur peut-il prouver sa bonne foi ? Qui est mandaté pour faire le constat de refus de quitter les lieux ?*

Dans le cadre de la procédure d'insalubrité remédiable avec délai pour faire réaliser les travaux, il appartient au bailleur d'avertir le préfet signataire de l'arrêté que les travaux ne peuvent être réalisés du fait du locataire. Ainsi le bailleur devra saisir le juge d'instance par une action en référé.

Afin de prouver sa bonne foi, le bailleur doit écrire au préfet en lui indiquant les démarches qu'il entreprend et en fournissant toute preuve : signature de devis, attestation des entreprises qui ne peuvent intervenir chez les occupants, offre d'hébergement adaptée.

Le constat de refus de quitter les lieux est établi par le SCHS ou l'ARS (voir exemple joint).