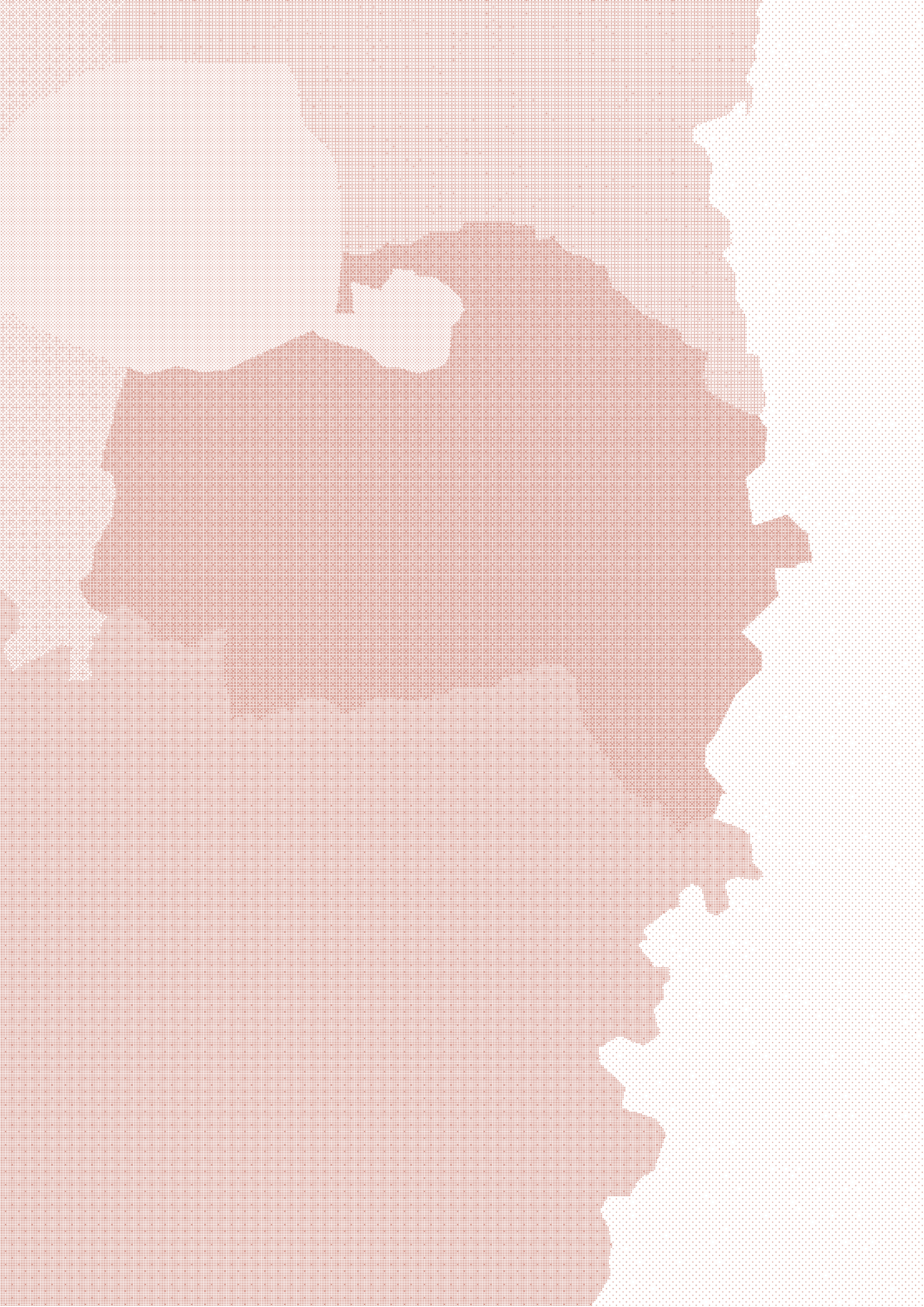


**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

La note juridique n° 23/23 bis – (mise à jour novembre 2014)

**Le relogement et l'hébergement
dans les situations d'habitat indigne**



Sommaire

page 5 [Introduction](#)

page 5 [Les situations visées](#)

page 6 [La protection des occupants](#)

- Le contenu de l'obligation d'hébergement ou de relogement
- Les bénéficiaires de la protection
- Les débiteurs de l'obligation d'hébergement ou de relogement

page 8 [Questions - réponses](#)

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009
Loi portant Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006
Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005
Ordonnance n°2007-42 du 11 janvier 2007
Code de la construction et de l'habitation : art. L.521-1 à L.521-3-2

Lorsqu'un local d'habitation est frappé d'une mesure de police telle qu'un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril, des obligations d'hébergement ou de relogement s'imposent aux propriétaires ou aux exploitants d'établissements d'hébergement, et ce à leur charge. En cas de défaillance de ceux-ci, le maire, le préfet, ou la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération, selon les cas, prend en charge le relogement ou l'hébergement.

La notion d'insalubrité, à distinguer de celle d'indécence d'un logement, intègre le danger pour la santé et le péril pour la sécurité des occupants, lié à l'état des immeubles ou des bâtiments (loués ou non).

Le droit au relogement est une mesure de protection des occupants visant à leur offrir un logement de substitution pour le cas où ils auraient à quitter les lieux suite à des injonctions.

La présente note juridique liste brièvement les situations dans lesquelles les occupants bénéficient d'une protection particulière et présente ensuite, les modalités de mise en œuvre de cette protection. Des questions-réponses viennent apporter des précisions sur cette thématique¹.

1. Les situations visées

Rappelons que la police de l'insalubrité ne s'applique qu'aux immeubles d'habitation et locaux utilisés aux fins d'habitation, hôtels inclus.

En application du code de la santé publique (CSP), la lutte contre les différentes formes d'habitat insalubre relève de la compétence du préfet, du maire ou du président de l'EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale) selon les cas. Précisons que depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le maire doit systématiquement transférer ses prérogatives au président de l'EPCI (sauf opposition dans un certain délai).

Si le CSP définit la procédure et pose les principes applicables en matière de droit des occupants des logements insalubres ou inhabitables, c'est dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) que l'on retrouve les dispositions relatives aux modalités de relogement.

Les dispositions protectrices du droit des occupants contenues dans le CCH concernent les législations relatives aux locaux impropres à l'habitation 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).

Ces dispositions sont donc applicables aux mesures suivantes, qui relèvent du CSP :

- mise en demeure relative à des locaux interdits à l'habitation (CSP : art. L.1331-22). Le préfet met en demeure la personne mettant à disposition de tels locaux de faire cesser cette situation dans un délai fixé. Cette mise en demeure vaut obligation de relogement définitif ;
- mise en demeure relative à des locaux mis à disposition dans des conditions manifestes de surpeuplement (CSP : art.1331-23). Il doit s'agir d'une suroccupation volontaire et organisée de la part du logeur et non une suroccupation du fait des

¹ Voir DIHAL, «Lutter contre l'habitat indigne : Guide pratique à l'usage des occupants», mai 2011.

familles ;

– injonction relative à des locaux dangereux pour les occupants en raison de l'utilisation qui en est faite (CSP : art. L.1331-24). Sont concernés, par exemple, des locaux à usage mixte, habitat et professionnel où des installations peuvent être incompatibles avec l'usage sûr et salubre de la partie habitée.

Ces dispositions sont donc applicables aux mesures suivantes, qui relèvent du CCH :

- 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 (CCH : art. L.123-3) ;
- aux arrêtés de péril s'appliquant aux bâtiments menaçant ruine (CCH : art. L.511-1 et s.).

2. La protection des occupants

Le contenu de l'obligation d'hébergement ou de relogement (CCH : art. L.521-1 et L.521-2)

Dans les diverses situations précitées, lorsque la décision est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, ou lorsque le logement est inhabitable pendant la durée des travaux, le propriétaire (ou l'exploitant d'un établissement recevant du public et utilisé aux fins d'hébergement) est tenu :

- d'assurer aux occupants un hébergement ou un relogement décent correspondant à leurs besoins ;
- et d'en supporter les frais.

La durée de l'obligation d'hébergement gratuit s'étend de la date fixée par la mesure de police, portant interdiction d'habiter, jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée.

En cas d'interdiction définitive d'habiter ou d'occuper les lieux, le logeur est tenu de verser à l'occupant évincé et relogé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation (CCH : art. L.521-3-1).

Notons, qu'à défaut de précisions du CCH, il semble qu'une seule offre d'hébergement ou de relogement, dans la mesure où elle correspond aux besoins de l'occupant, suffit. La pertinence de l'offre par rapport aux besoins des occupants est appréciée par le juge.

En cas d'hébergement temporaire, la durée du bail initial est prolongée d'une période équivalente à celle qui a couru de la date de la mesure de police et ce, jusqu'à l'exécution des travaux et plus précisément du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté.

Le paiement du loyer (et de toute redevance équivalente) est suspendu à compter du premier jour du mois qui suit la notification de la prescription ou mise en demeure, ou de l'arrêté d'insalubrité ou de péril. Le locataire n'est donc plus tenu de régler les loyers durant toute la période de l'arrêté, soit jusqu'au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de mainlevée.

Cependant, les charges locatives restent dues (sauf dans les locaux impropres par nature à l'habitation visés à l'article L.1331-22 du CSP). En effet, l'article L.521-2-1 du CCH qui prévoit la suspension du paiement, ne mentionne explicitement que le loyer en principal, ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation.

En cas de relogement définitif, le paiement du loyer cesse jusqu'au relogement des occupants protégés.

Les bénéficiaires de la protection (CCH : art. L.521-1)

Pour bénéficier du droit au relogement ou à l'hébergement provisoire, les personnes doivent :

- justifier d'un droit d'occupation ;
- occuper le local à usage d'habitation ou d'hébergement à titre de résidence principale.

Il peut s'agir de titulaires d'un droit d'usage, de locataires, de sous-locataires, d'occupants de bonne foi, de résidents de foyers et autres établissements d'hébergement (hôtels meublés).

Notons que la notion d'habitation principale apparaît comme une notion de pur fait, laissée à la libre appréciation des juges du fond. La jurisprudence utilise un « faisceau d'indices » afin de déterminer s'il s'agit bien d'une résidence principale, notamment à partir de la durée effective d'occupation du local, du lieu d'exercice de la profession, du lieu de paiement des impôts sur le revenu....

La notion d'habitation principale peut être résumée comme le lieu d'installation complète et permanente de l'individu.

Les débiteurs de l'obligation d'hébergement ou de relogement (CCH : art. L.541-3)

Lorsqu'une mesure de police frappe un local d'habitation, l'obligation d'hébergement temporaire ou de relogement définitif pèse sur le propriétaire, l'exploitant du local d'hébergement ou la personne qui a mis à disposition des locaux impropres à l'habitation.

Les débiteurs de cette obligation sont :

- le propriétaire bailleur vis-à-vis du locataire,
- le prêteur vis-à-vis de l'hébergé (dans les structures collectives d'hébergement, le gérant de la structure),
- l'exploitant vis-à-vis du locataire de l'hôtel meublé,
- la personne qui a mis à disposition des locaux impropres à l'habitation.

A titre subsidiaire et, en cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant à assurer l'hébergement et le relogement des occupants, l'autorité compétente pour assurer cette obligation est soit (CCH : art. L.521-3-2-I-II-III) :

- le préfet, dans le cadre des locaux sous arrêté d'insalubrité (CSP : art. L.1331-28), des locaux sous mise en demeure ou injonction pour sur-occupation (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, dans le cadre des locaux sous arrêté de péril (CCH : art. L.511-1), sous

prescription de sécurité (CCH : art. L.123-3), sous arrêté d'insalubrité 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).

Aucune disposition, ni dans la loi, ni dans les circulaires d'application, ne prévoit de forme de constat de carence ou « défaillance » du propriétaire par l'autorité publique compétente.

Ce constat pourrait résulter, soit d'une déclaration du logeur indiquant à l'autorité publique qu'il n'a pas été en mesure de remplir son obligation, soit de l'absence effective de tout relogement ou hébergement.

L'autorité publique peut constater cette défaillance par arrêté, ce constat étant nécessaire pour qu'elle puisse justifier d'adresser au logeur défaillant la demande de prise en charge ou de remboursement correspondant au coût du relogement ou de l'hébergement assuré par elle-même.

En cas de contestation par le propriétaire de sa défaillance, l'appréciation de l'adéquation de l'offre de relogement ou d'hébergement aux besoins des occupants relève du juge d'instance saisi par le logeur ou le locataire.

Le propriétaire ou l'exploitant qui n'a pas respecté son obligation est tenu de verser à la personne publique qui assure le relogement une indemnité fixée au maximum à une somme égale à un an du loyer du nouveau logement de l'occupant relogé.

3. Questions-réponses

Que recouvre la notion d' «occupant de bonne foi»?

Au sens de la loi, l'occupant est le locataire, le sous-locataire, l'occupant de bonne foi, le résident de foyers et autres établissements d'hébergement. Pour bénéficier de son droit au relogement, il doit occuper le logement à titre de résidence principale (Art. L 521-1 du CCH et art. L 314-1 du CU).

L'occupant de bonne foi est défini par la jurisprudence rendue en application de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Est considéré comme étant «de bonne foi» l'occupant qui répond aux deux conditions suivantes cumulatives :

- disposer d'un titre régulier à l'origine de l'occupation (en principe : contrat de location ou de sous-location ou échange). La régularité du titre à l'origine de l'occupation et sa validité juridique sont appréciées par le juge ;
- avoir exécuté ses obligations ; l'appréciation de la gravité des manquements de l'occupant à ses obligations relève du pouvoir souverain du juge du fond.

Ainsi, ne sont pas considérés comme « occupants de bonne foi » tout occupant sans droit ni titre, y compris les squatters, personnes entrées par voie de fait dans le logement.

La notion d'occupation de bonne foi implique également la présence physique et personnelle du preneur (locataire ou occupant) dans le local concerné.

S'il y a litige entre le propriétaire et l'occupant sur la qualité «d'occupant de bonne foi», celui-ci ne peut être tranché que par le juge d'instance.

Comment apprécier « les besoins et possibilités » des occupants pour faire une offre de logement ?

Les caractéristiques du local offert pour le logement sont définies par la loi du 1^{er} septembre 1948. Le logement doit correspondre aux besoins personnels ou familiaux et le cas échéant professionnels de l'occupant, ainsi qu'à ses possibilités. Il est important de retenir que la notion de correspondance aux besoins doit être appréciée objectivement et non pas « en fonction de convenances de l'occupant » (Cass.Soc. : 7.3.58).

Dans le cadre de la loi de 1948, les tribunaux ont pris les décisions suivantes :
Les besoins personnels et possibilités du locataire s'apprécient pour partie en tenant compte de ses conditions de vie propres (Cass. Soc. : 8.7.48).

Le logement proposé ne doit pas nécessairement avoir la même « consistance » que le logement repris (par exemple, en termes de nombre de pièces ou de superficie) ni permettre de contenir tout le mobilier de l'occupant.

Dans le cadre d'une expropriation, lorsque le logement repris était une maison individuelle, le logement doit, si cela est possible, « être offert dans un local de type analogue » (Cass. Soc. : 8.2.61 et Cass. Civ. : 28.5.49).

« Les habitudes d'une personne âgée et son attachement à l'appartement qu'elle habite ne constituent pas de véritables besoins, mais uniquement des convenances personnelles ». Néanmoins, la diminution de la lumière dans le logement proposé a été retenue à l'égard « d'une occupante âgée et habituée depuis plusieurs années à vivre dans un appartement où la lumière constituait pour elle un élément déterminant » (Cass. Soc. : 15.6.60 et Cass. Civ. 15.1.92).

« L'état de santé de l'occupant doit être pris en considération. Une expertise médicale peut être ordonnée sur ce point. En revanche, il n'y a pas lieu de tenir compte de la simple contrariété que peut provoquer le changement de logement » (Cass. Soc. : 1.2.51 ; Cass. Soc. : 18.12.52 et Cass. Soc. : 14.2.58).

Pour répondre aux besoins familiaux, il n'y a pas à tenir compte des personnes n'habitant qu'occasionnellement l'appartement. (Paix Rennes Nord-Ouest : 9.3.48).

Les besoins familiaux doivent s'apprécier en tenant compte du nombre de membres de la famille de l'occupant vivant habituellement au sein du foyer (la fille et le gendre des locataires ont le droit de cohabiter avec eux) (Cass. Soc. : 28.7.49).

Il n'y a pas lieu d'exclure les personnes vivant habituellement avec l'occupant du seul fait qu'elles n'ont pas de lien de parenté (Cass. Soc.: 24.11.49).

Une famille de trois personnes ne peut exiger un logement de remplacement de 5 pièces (Cass. Soc. : 28.7.49).

Le locataire insuffisamment logé ne saurait prétendre à un logement supérieur à celui repris (Cass. Soc. : 23.11.58 et Cass. Soc. : 31.1.58).

Pour répondre aux besoins professionnels, les tribunaux ont pris les décisions suivantes :

Les besoins professionnels doivent être pris en considération même si la location n'avait pas le caractère professionnel (Cass. Soc. : 6.3.53).

« Les besoins professionnels sont ceux de l'occupant lui-même et non ceux d'un membre de sa famille » (Cass. Soc. : 22.11.57).

Pour répondre aux possibilités de l'occupant, les tribunaux ont pris les décisions suivantes :

« Le prix du loyer du logement proposé doit correspondre aux possibilités de paiement du locataire » (même s'il est plus élevé). En d'autres termes, le loyer à payer (charges et frais de chauffage exclus) peut atteindre mais ne pas dépasser le tiers de ses revenus (Cass. Soc. : 13.12.57).

En cas de différence notable entre le loyer du logement repris et le loyer du logement proposé, le propriétaire ne peut pas prendre en charge la différence du loyer (Cass. Soc. : 7.6.45).

Ne correspond pas aux possibilités un relogement entraînant un important accroissement des charges afférentes à l'éducation des enfants du locataire (obligation pour les enfants d'être demi-pensionnaires dans un lycée, par exemple) (Cass. Soc.: 22.7.49).

Que se passe-t-il lorsque l'occupant refuse les offres qui lui sont faites par le débiteur de l'obligation de relogement ?

Lorsque les locaux ne sont pas libérés à l'expiration du délai imparti par l'arrêté prévoyant une interdiction définitive d'habiter, il appartient au logeur de poursuivre l'expulsion des occupants devant le tribunal d'instance. Cette action n'est possible que dans le cas où le logeur a explicitement proposé un relogement dans les conditions requises, relogement non accepté par l'occupant.

A défaut, le préfet ou le maire peut engager cette action aux frais du propriétaire. De la même manière, le propriétaire qui a proposé un hébergement décent à l'occupant d'un logement frappé d'une interdiction temporaire d'habiter, et refusé sans motif par l'occupant, peut saisir le juge d'instance pour faire libérer le logement, soit par demande d'expulsion des occupants, soit pour une libération temporaire. En cas d'expulsion, l'occupant perd ses droits à l'hébergement gratuit et à sa réintégration dans le premier logement après la réalisation des travaux.

Dans tous les cas, il appartient aux juges de statuer sur l'éventuelle contestation de l'offre faite à l'occupant.

Lorsque l'occupant est hébergé temporairement, est-il tenu de payer les charges locatives liées à ce logement provisoire ?

Les occupants hébergés ne doivent pas être tenus aux charges éventuelles afférentes au logement qu'ils occupent à titre temporaire, puisqu'ils restent tenus de payer les charges locatives récupérables de leur ancien logement. L'article L.521-3-1 du CCH précise en effet que l'hébergement est à la charge du logeur (CA. Versailles : 13.9.05).

Dans l'hypothèse où le locataire voudrait quitter le logement avant toute offre de relogement, doit-il respecter un préavis de départ ?

Le locataire qui souhaite quitter son logement locatif est, en principe, tenu de délivrer un congé à son bailleur et de respecter un préavis dont la durée diffère suivant le régime juridique applicable au contrat de location.

La forme de la délivrance du congé la plus usitée est celle du courrier recommandé avec avis de réception qui permet de déterminer avec exactitude le moment où le congé a été reçu. Plusieurs décisions de cours d'appels ont cependant admis que le locataire pouvait être déchargé de l'obligation de respecter un préavis de départ

s'il était en mesure de rapporter la preuve de l'insalubrité du logement (CA Chambéry : 23.1.07 ; CA Rennes : 18.5.06). La Cour de cassation confirme cette nouvelle position dans une décision récente (Cass. civ III : 2.5.07) : il peut s'agir d'une coupure d'eau prolongée comme d'un arrêté d'insalubrité.

En cas d'interdiction définitive d'habiter, le propriétaire est-il tenu de reloger un occupant ne disposant pas d'un titre de séjour régulier ?

Tout d'abord, il convient de souligner qu'il existe très peu de jurisprudence répondant catégoriquement à cette question. C'est pour cela que notre analyse s'appuiera principalement sur les dispositions de l'article L.622-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile qui prévoit des sanctions pénales à l'encontre de toute personne qui aurait facilité le séjour irrégulier d'un étranger en France. S'agissant d'un délit, il conviendra de rapporter la preuve de l'intention de favoriser le séjour d'une personne en situation irrégulière. Ce texte concerne essentiellement les marchands de sommeil.

Aucune obligation n'est par ailleurs faite au bailleur privé de vérifier la régularité du titre de séjour de son locataire. En revanche, le bailleur HLM est tenu de vérifier l'existence d'un titre de séjour en cours de validité. Mais, au vu de ces éléments, il semble tout de même difficile de demander au logeur de remplir son obligation de relogement. Cependant, l'autorité administrative (de substitution) devra offrir une solution d'hébergement à la personne (ex : accueil en CHRS).

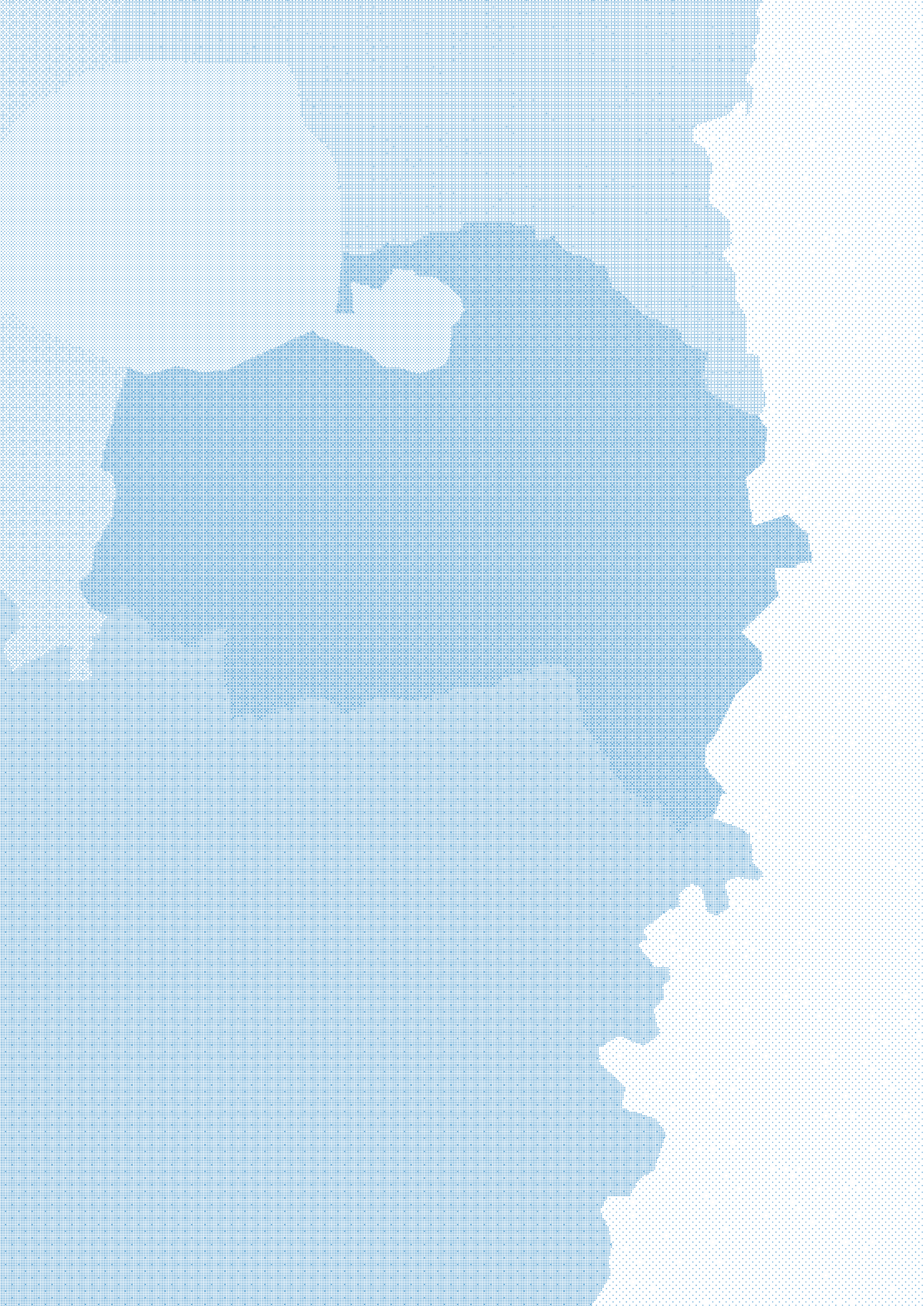
Quelle est la sanction de la collectivité publique en cas de non hébergement ou non relogement de l'occupant suite à la défaillance du propriétaire ?

Si l'occupant n'a pas été hébergé ou relogé par le maire ou le préfet suite à la défaillance du logeur, il peut alors saisir le juge administratif pour faire valoir ses droits. Cette requête doit être introduite en référé.

Lorsqu'il est saisi d'une demande de visite d'un logement présentant des signes d'indécence ou d'insalubrité, dans quel délai le service d'hygiène doit-il intervenir ?

La loi ALUR du 24 mars 2014, dans son article 46 quinquies (loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations : art. 25-1A) précise que : « lorsqu'un citoyen, occupant ou voisin d'un logement potentiellement insalubre, sollicite une visite par un inspecteur d'hygiène et de salubrité pour établir un constat d'insalubrité, le passage d'un agent assermenté devrait intervenir dans un délai de trois mois, que la visite soit organisée par la commune ou par l'agence régionale de santé en l'absence d'un service communal d'hygiène et de santé ».

Cette note juridique est rédigée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.



**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

**48 avenue Pierre Brossolette – 94000 Créteil
t 0820 16 94 94 – f 01 48 99 35 02**

 www.adil94.org

**Agence Départementale
d'Information sur le Logement
du Val-de-Marne**

Président: Dominique Giry

Directrice: Lise Berthélémy

Conseiller scientifique: Jean-Claude Driant, Professeur à l'Institut d'Urbanisme de Paris (IUP)

Responsable de l'Observatoire du logement: Mélanie Richard

Juriste immobilier: Ethel Patout

La note juridique n° 23 – mise à jour novembre 2014