

## LES NOTES de JURISPRUDENCE

### Du POLE NATIONAL de LUTTE contre L'HABITAT INDIGNE

#### Eléments de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril

La jurisprudence relative au droit des occupants, lorsque les logements, ou les hôtels meublés, font l'objet d'injonction, d'arrêtés d'insalubrité, de péril, de mesures de sécurité, encore peu importante jusqu'il y a peu, s'enrichit de nombreux jugements de première instance (*CCH. : art L. 521-1 et suivants, issus de la loi SRU, puis de l'ordonnance du 15/12/2005*), ainsi que d'arrêtés intéressants de cours d'appel, qui donnent un éclairage utile sur l'application de ces nouveaux textes.

#### Les bénéficiaires du droit au relogement

Au sens de la loi – art L.521-1 du CCH et dont la définition n'a pas été modifiée par l'ordonnance- les occupants sont les titulaires du 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 leur habitation principale.

Les tribunaux apportent les précisions suivantes sur la notion d'occupant :

- **les résidents d'hôtels meublés** pouvant justifier de quittances de "loyer" et d'occupation réelle des lieux à titre de résidence principale, sont des occupants de bonne foi. Leur relogement doit être assuré par l'exploitant de l'hôtel meublé. (plusieurs jugements concordent en ce sens, par exemple *Ord. de référé / TI Marseille : 4.12.03, TI de Marseille : 9.10.03, TI de Paris XI ° ardt : 7/07/06, TI de Paris XX° ardt 29/02/2008*).
- **la veuve d'un mari** ayant occupé un logement comme accessoire à son contrat de travail et y étant resté à titre gratuit, a été considérée comme sans droit ni titre et sans droit à relogement /insalubrité irrémédiable en cours d'instruction (*TGI Dunkerque : Ord de référé 29.1.04*).

Un occupant dont le congé a été régulièrement donné avant le prononcé d'un arrêté d'insalubrité bénéficie-t-il du droit au relogement prévu par l'article L.521-1 et suivants ?

Si en droit, la question semble recevoir une réponse négative (sauf détournement de procédure) les tribunaux ont pu en juger autrement. Ainsi des occupants depuis 23 ans d'un logement, sans incident de paiement, et à qui un congé a été régulièrement adressé avant la signature d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable (7 mois auparavant) ont été qualifiés d'occupants de bonne foi, ayant droit au relogement à la charge de leur propriétaire en application de l'article L.521-1 du CCH, étant entendu, par ailleurs, qu'aucune cause d'insalubrité ne peut leur être imputable (*TI Douai 23/02/2007*); le tribunal a rappelé cette obligation au bailleur et a refusé d'ordonner l'expulsion.

#### La charge du relogement

L'obligation de relogement s'impose au bailleur lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent provisoirement inhabitable un logement.

Le TA de Marseille dans une affaire de relogement lié à un péril imminent a débouté un bailleur de sa prétention à faire assurer par l'Etat le relogement des occupants et à le faire condamner pour préjudice subi (*Ord de référé :TA de Marseille 2.8.04*).

L'obligation d'hébergement ou de relogement suite à un arrêté de péril imminent pèse sur l'exploitant d'hôtels meublés et non sur le propriétaire des murs (*Ord de référés :TI Marseille 18.9.03*).

Confirmation de cette charge pesant sur l'exploitant (*ord référés TI Paris XI° 7/07/2006*)

Cependant, en a jugé en sens contraire la Cour d'appel de Paris ( *CA 14° civ section A arrêt du 26/09/2007*) s'agissant d'un hôtel meublé sous arrêté de péril puis déclaré insalubre à titre irrémédiable : «*que l'obligation de relogement invoquée par les intimés incombe indifféremment au propriétaire ou à l'exploitant ...* » «*que l'établissement de quittances de loyer par la SARL, exploitante du fonds de commerce considéré, n'exclut en rien l'obligation de relogement qui pèse sur le propriétaire des lieux* » «*que la mairie de St Denis ayant sollicité en vain la SARL pour qu'elle assure le relogement des intimées, ces dernières étaient fondées à saisir la SCI propriétaire aux mêmes fins* » «*Que le fait que la mairie de St Denis ait pu par application de l'art L.521-3-2 du CCH assurer l'hébergement provisoire des intimées ne dispense nullement la SCI propriétaire de répondre à son obligation de relogement définitif de ces dernières.* » (confirmation de l'obligation de relogement prononcée par le TI et sous astreinte)

***L'obligation de relogement pèse sur l'acquéreur en cas de mutation d'un logement insalubre avec interdiction d'habiter.***

L'acquéreur d'un logement sous arrêté d'insalubrité et d'interdiction d'habiter a pris la qualité de bailleur et en assure les obligations, dont celle du relogement; dans le cas d'espèce, l'acquéreur avait connaissance de la situation ainsi que du bail en cours et avait déclaré faire son affaire de l'interdiction d'habiter (non recours contre le vendeur) : l'accord des parties n'est pas opposable à la locataire. Dans cette affaire, les dommages et intérêts sont partagés entre le vendeur et l'acquéreur. (*TI Douai 8.3.06*) Dans ce même jugement le TI rappelle que le fait que le locataire perçoive une allocation logement ou que celle-ci soit perçue par un tiers est sans incidence sur les rapports contractuels qui lient le propriétaire à son locataire, la caisse d'allocations familiales ne se substituant pas dans les rapports de celui-ci avec le propriétaire.

Dans le même sens, le tribunal d'instance de Marseille (26 /11/2003) a condamné la SEM d'une ville ayant racheté des logements insalubres et sous interdiction définitive d'habiter, à reloger les occupants; *la SEM se prévalait du défaut de titre de séjour des locataires ainsi que d'une convention passée avec une association pour assurer le relogement des requérants pour justifier de sa carence; or, le tribunal relève que .... « les articles L 521-1, L 521-2 et L 521-3<sup>1</sup> du code de la construction et de l'habitation n'imposent pas que le locataire soit titulaire d'un titre de séjour en cours de validité ni que le relogement soit effectué dans le parc de logement sociaux, que l'argument de la SEM aux termes duquel le relogement est impossible en raison de l'absence de titre de séjour des familles ..... ne saurait prospérer, d'autant que ceux-ci justifient être parents d'enfants nés en France, que l'existence d'associations diverses et variées et d'une convention signée avec l'Etat afin d'assurer le relogement des requérants dans le parc de logement social ne saurait dispenser le bailleur de son obligation de reloger qui comme le relève fort justement les requérants, est une obligation de résultat et de non de moyens »* «*.....le fait que la SEM soit une émanation d'une volonté publique de la ville ...de réhabiliter les anciens quartiers ...ne saurait lui conférer moins de devoirs qu'un bailleur personne privée et qu'en acquérant des logements insalubres, la société Aménageur a pris la qualité de bailleur ainsi que toutes les obligations y afférant* ». Le tribunal a condamné la SEM à reloger les occupants sous astreinte de 100 € par jour de retard dans le délai de quinze jours.

La charge pèse sur l'usufruitier, précédemment propriétaire de l'immeuble, seule personne ayant eu un lien de droit avec le locataire (*CA Bordeaux 14 nov 2006*) : le bailleur, devenu usufruitier du bien en cours de bail, reste néanmoins tenu de son obligation de délivrance d'un logement décent. En effet, le démembrement de propriété ne modifie en rien ses rapports avec le locataire qui n'a de lien de droit qu'avec le bailleur. Par conséquent, le bailleur usufruitier est tenu de réparer le trouble de jouissance découlant des grosses réparations, normalement à la charge du nu-propriétaire, comme les désordres provenant de la toiture et de l'installation électrique vétuste et non conforme.

---

<sup>1</sup> avant modification de ces articles par l'ordonnance du 15/11/2005 qui n'a, cependant, en rien modifié le contenu des obligations de relogement ou de logement, mais a précisé certains points de procédure et clarifié les responsabilités publiques.

***L'obligation de relogement pèse sur un « logeur »*** qui loue un studio de 15m2 (pseudo-hôtel meublé) à un couple et ses trois enfants en suroccupation manifeste. Dans l'espèce, l'hébergement de cette famille était pris en charge par l'aide sociale à l'enfance (ASE) s'agissant d'une chambre d'hôtel. La réalité étant tout autre, l'ASE a été supprimée laissant à la charge de la famille un loyer qu'elle était dans l'incapacité de payer ( plus de 2000€ !) ce qui a entraîné une demande en référé d'expulsion de la part du bailleur. Le préfet de Paris prenait un arrêté sur le fondement de l'art L.1221-23 prescrivant au logeur de mettre fin à la suroccupation manifeste et lui rappelant l'obligation de relogement. Le juge a débouté le demandeur de son référé constatant une contestation sérieuse sur le titre d'occupation et se déclarant, en conséquence, incompétent, mais a jugé qu'il ne pouvait être fait droit à la demande d'expulsion, le logeur étant tenu au relogement suite à l'arrêté du préfet et le loyer étant suspendu à compter de la notification dudit arrêté. (*TI de Paris XI° 7 sept 2007*)

## **Le relogement et l'hébergement**

De nombreuses interrogations subsistent autour de la notion de relogement ou d'hébergement : quelle forme peut-il revêtir ? A quel moment l'intervention de la collectivité locale devient-elle possible<sup>2</sup> ? A ces questions, les tribunaux apportent quelques éléments de réponse.

### ***Le propriétaire est tenu d'assurer un hébergement décent.***

Le propriétaire est tenu, en cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins (*CCH :art L.521-3 dans la version issue de la loi SRU et L. 521-3- 1 dans la version – identique- issue de l'ordonnance du 15.12.05*). Il y est également tenu pendant les travaux suite à un arrêté d'insalubrité réparable.

La CA de Douai, rappelle que dès lors qu'un arrêté prévoit une interdiction temporaire d'habiter, le relogement du locataire doit être assuré par le propriétaire, dans les conditions prévues à l'art L.521-1 du CCH. Sur ce point la Cour réforme le jugement du TI en ces termes ; "*Qu'en rejetant la demande de relogement au motif que Mme M n'avait pas les revenus suffisants pour supporter le loyer des logements que le propriétaire lui proposait, le tribunal a méconnu les dispositions de l'art L.521-1 du CCH qui mettent à la charge du propriétaire l'obligation de contribuer au coût correspondant au relogement dans les conditions de l'art L.521-3*" ( *CA Douai : 17.3.05*).

La CA de Paris a ainsi statué : "*Les offres de relogement des preneurs ayant deux enfants dont l'un est âgé de 9 ans, en hôtels classés économiques, sans précisions sur les conditions exactes des prestations fournies, notamment pour la préparation des repas, ne correspondent pas aux besoins des occupants, pour des travaux devant durer huit mois et alors que le bailleur est, par ailleurs, propriétaire d'autres immeubles dans la même commune. Sauf meilleur accord des parties, il y a lieu d'ordonner au bailleur de notifier aux preneurs, trois offres de relogement, portant sur un appartement de quatre pièces au moins, meublé ou non meublé, répondant aux normes réglementaires et usuelles d'habitabilité. Ces offres devront contenir une description détaillée du logement, ainsi que les prestations comprises dans le relogement temporaire.*" (*CA Paris : 5 11.03*)

Enfin, observant que le bailleur qui avait auparavant coupé l'eau - rétablie par réquisition du maire - n'avait toujours pas exécuté la condamnation du premier juge à reloger un autre locataire, la Cour a assorti sa décision d'une astreinte pour en garantir l'exécution, justifiée par "*cette résistance manifeste*" (*CA Paris : 5.11.03*).

### ***Un hébergement décent doit permettre le retour dans le logement après travaux :***

Dans ce même arrêt du 5 11.03 la CA de Paris a précisé la portée de l'obligation d'hébergement en ces termes, "*le courrier envoyé par le bailleur à l'ODHLM 93 ne constitue pas une offre ferme de relogement, .... n'étant pas établie en application des dispositions spécifiques rappelées, ne garantit pas le droit au retour dans les lieux des locataires relogés, mais peut, au contraire constituer, contrairement à leur souhait, une renonciation à leur ancien bail*".

---

<sup>2</sup> Sachant que les dispositions nouvelles de l'ordonnance ont clarifié le point de départ de la défaillance du propriétaire et donc de l'obligation de la collectivité publique.

***Le propriétaire est tenu de prendre en charge la totalité du coût de l'hébergement en cas d'interdiction temporaire d'habiter***

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, le coût de l'hébergement est mis à la charge du propriétaire (ou de l'exploitant), tenu d'assurer l'hébergement temporaire de l'occupant.

Pour la première fois, en 2005, les tribunaux précisent la notion de coût de l'hébergement. (CA Versailles :13. 9.05)

Suite à un arrêté de péril, un locataire est relogé gratuitement dans un appartement propriété du bailleur. Une clause au contrat précise le montant de charges locatives en sus, dont ne s'acquitte pas le locataire. Le bailleur saisi alors le tribunal d'instance de Montmorency qui le déboute de sa demande en paiement de charges et en résiliation de bail, nonobstant la clause du bail. La cour confirme la décision d'instance : "*rien dans la formulation des articles L 521-1 à L521-3 du CCH ne permet de dire que le législateur a entendu faire supporter au bailleur le seul coût du loyer...Le fait que le bailleur soit tenu de mettre temporairement à la disposition de ses locataires un logement décent dont il assume le loyer et les charges est conforme aux textes*".

La première orientation donnée par les tribunaux est donc très favorable aux occupants puisqu'ils seraient déchargés de toute obligation financière liés à l'occupation de logement temporaire jusqu'à la main levée de l'arrêté et donc jusqu'à l'offre de réintégrer le logement ayant fait l'objet de l'arrêté.

***L'offre de relogement doit correspondre aux besoins et possibilités de l'occupant***

Ceci a été rappelé par le TI de Douai "*en l'espèce, les trois propositions écrites qu'invoque la SARL – immobilier ne répondent pas à la notion de logement correspondant aux besoins et possibilités de Mme Q, eu égard au montant des loyers proposés et à l'éloignement par rapport à l'immeuble actuellement occupé par Mme Q, qui a un enfant scolarisé*"(TI Douai 8.03.06)

***Le propriétaire qui n'a pas satisfait à son obligation de relogement ne peut demander l'expulsion du locataire.***<sup>3</sup>

Le fait de faire une demande auprès des bailleurs sociaux ne suffit pas. Encore faut-il présenter une offre certaine, précise et concrète de relogement.(cf : *supra* CA Paris du 5. 11.03)

A défaut pour le bailleur d'avoir respecté cette obligation, sa demande d'expulsion de la locataire est rejetée.

" *Il n'y a donc pas lieu d'ordonner l'expulsion de la locataire dès lors que son maintien dans les lieux ne résultait pas de sa volonté mais du non-respect par le bailleur de ses obligations*". (TGI Douai : Ordonnance de référé du 23.9.02)

Dans le même sens : CA DOUAI : 2.9.04

De même, l'exploitant d'un **hôtel meublé** qui a fait l'objet d'une décision de fermeture suite à des problèmes de sécurité est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement en application du L.521-1 du CCH. Le TI du XI<sup>e</sup> arrdt de Paris (3/07/06, précité) a condamné l'exploitant à offrir le relogement sous astreinte, a rappelé que les contrats étaient suspendus jusqu'à réalisation des travaux et a refusé de faire droit à la demande d'expulsion.

Dans le même sens, est condamné l'exploitant d'un hôtel meublé tenu d'exécuter les travaux précisés, sous astreinte de 50€ par jour et par occupant à compter du 10<sup>e</sup> jour suivant, à assurer l'hébergement décent et provisoire des occupants pendant la durée des travaux, ainsi qu'à la suspension des loyers dûs. ( *ordonnance de référé du TI du XX<sup>e</sup> arrdt Paris du 29/02/2008*). Le bénéfice du départ définitif de tous les occupants moyennant une indemnité de 1500 € à chacun, correspondant à 3 mois de loyer est refusé par le tribunal.

***Les faux et manœuvres diverses sont prises en compte par les tribunaux***

Est condamné sous astreinte de 100 €/j sous 15 jours et à dommages et intérêts un bailleur qui arguait d'un congé donné par son locataire, manifestement faux, et qui avait, de plus, supprimé les portes rendant le logement inhabitable (*ord référé TI de Toulon 9/01/2008*)

---

<sup>3</sup> Sachant que ce point a été définitivement clarifié par l'ordonnance du 15/12/2006

***Le locataire qui a refusé un relogement correspondant à ses possibilités et à ses besoins peut être expulsé.***

Juste application de l'art L.521-3 du CCH, dans la mesure où le bailleur a proposé à la locataire 3 logements situés dans le même immeuble, dont le dernier au même prix de loyer et de la même surface que celui que louait la locataire, et que celle-ci a refusé, par la société bailleuse qui avait bien rempli son obligation de relogement dans des conditions compatibles avec les besoins et les ressources de la locataire. Dans le cas particulier, le bail est résilié, les locaux occupés étant inhabitables, l'art 1722 du code civil s'applique et l'expulsion ordonnée. (*ordonnance référé TI Lille 14.10.04*)

Dans le même sens, la CA de Paris a débouté de leur demande un ménage de locataires qui avait refusé deux offres de relogement, l'une dans le même immeuble (3 pièces) et l'autre dans un immeuble proche (4 pièces) et a précisé que « *Considérant que si, eu égard à l'état de santé de M et Mme D justifié par des éléments médicaux versés aux débats, il peut être admis que la première offre de la SEM ...portant sur un logement situé au 4<sup>e</sup> étage alors que l'immeuble n'a pas d'ascenseur, ne correspondait pas aux besoins des intéressés, en revanche, ceux-ci ne démontrent pas en quoi la seconde proposition de la bailleuse ne pouvait satisfaire à leurs besoins ou à leurs possibilités, de sorte que leur refus n'est pas justifié* »(CA de Paris 20/03/2007)

***Le bailleur est tenu de verser trois mois du nouveau loyer aux occupants relogés à titre définitif***  
(CCH : art. L. 521-3 devenu L.521-3-1-II)

Ce versement, destiné à couvrir les frais de réinstallation, est dû :

- aux occupants relogés suite à un arrêté de péril (*TI Brignoles, en deux jugements du 6.4.04*) ;
- aux occupants d'un logement frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et d'une interdiction d'habiter (*CA Douai : 2.9.04*)
- aux occupants d'hôtel meublé sous arrêté de fermeture pour danger (*Ord. de référé / TI Marseille : 4.12.03; TI Marseille : 9.10.03*)

De surcroît, le tribunal de Brignoles a demandé la restitution du dépôt de garantie et a condamné le bailleur à dommages et intérêts au titre du préjudice de jouissance et celui de Marseille à la restitution des loyers et charges indûment perçus.

Dans le même sens, dans un arrêt du 18 avril 2006 la CA de Toulouse vient de confirmer tous ces points, nonobstant le fait que le locataire avait quitté son logement sans avoir attendu la notification de l'arrêté d'insalubrité. La Cour statue ainsi : *M. et Mme Le G..... sont donc fondés à demander application de l'article L 521-3 du code de la construction et de l'habitation.*

*En effet leur départ des lieux loués est bien la conséquence directe de cette décision même s'il a eu lieu avant sa notification car ils étaient déjà informés des conclusions de la direction départementale des affaires sanitaires et sociales depuis le mois d'octobre 2004 et de la date à laquelle le rapport devait être soumis au conseil départemental d'hygiène le 25 novembre suivant avec demande d'approbation du caractère insalubre et irrémédiable du bâtiment, et nécessité de relogement des occupants avec application immédiate.*

*En application de l'article L 521-3 sus visé la SCI C..... est tenue de verser à ses locataires qui ont retrouvé, par leurs propres moyens, un logement à compter du mois de janvier 2005 une indemnité d'un montant égal à trois mois du nouveau loyer et destinée à couvrir leur frais de réinstallation. »*

Dans cette affaire, la Cour confirme le fait que « *l'indemnisation prévue par le texte sus visé est forfaitaire et que les locataires ne justifient pas au surplus de la réalité du préjudice supplémentaire allégué* » et déboute donc ceux-ci de leurs autres demandes au titre du relogement.

***Le locataire doit pouvoir réintégrer son logement après réalisation des travaux prescrits.***

Le retour dans les lieux est de droit. Ainsi l'a-t-il confirmé le TI du 19<sup>e</sup> arrdt de Paris par ordonnance de référé vis à vis d'un bailleur qui refusait le retour dans le logement après réalisation des travaux et hébergement temporaire de la locataire et de ses 2 enfants : ordonnance sous astreinte de 80€ / jour de retard pendant un mois et assistance de la force publique et d'un serrurier (*TI Paris XIX<sup>e</sup> ord réf 18/07/2007*)

### ***Le locataire est tenu de réintégrer son logement après levée de l'arrêté de police***

Est tenu au paiement des loyers dus suite à la levée d'un arrêté de péril, le locataire qui, après avoir été hébergé par son propriétaire suite à cet arrêté, n'a pas réintégré son logement suite à la levée de l'arrêté de péril dont le locataire avait eu connaissance, l'affichage de cet arrêté valant notification, ayant été régulièrement effectué. Est expulsé du logement mis à sa disposition par le propriétaire dans un autre logement du même immeuble dans lequel celui-ci demeure, sans droit ni titre, et est redevable d'une indemnité d'occupation, suite au non paiement de loyers alors qu'il était tenu de réintégrer son logement. (CA Paris /6<sup>o</sup> chambre civile section C/ 12 septembre 2006)

### **Les incidences de l'arrêté d'insalubrité ou de péril sur les loyers et sur les baux en cours**

Le paiement des loyers est suspendu au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté au propriétaire; les juges font une application stricte de ce point, même lorsqu'un temps anormalement long s'écoule entre la signature de l'arrêté et sa notification.

La CA de Douai, a cassé un jugement du TI et rappelé que la suspension du paiement du loyer s'imposait dès lors qu'était notifié au propriétaire un arrêté d'insalubrité, en l'espèce, réparable.[le TI avait dissocié l'aspect interdiction d'habiter de l'aspect insalubrité (alors que l'arrêté était parfaitement clair)] (CA Douai :17/03/2005)

Si, en raison de difficultés à notifier l'arrêté, l'opposabilité de cet acte est retardée de quelques mois, le locataire est fondé à obtenir des dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi sur la période où il est resté redevable des loyers (CA Douai :même arrêt)

Si le point de départ est la notification de l'arrêté, encore faut-il avoir production de celle-ci; à défaut, le juge peut décider que le point de départ de la suspension des loyers est le premier jour du mois qui suit la signature de l'arrêté; faute pour les bailleurs de produire l'accusé de réception de la notification d'un arrêté d'insalubrité ( TI Douai :8.3.06)

Dans un arrêt récent, la CA de Paris vient de reconnaître que l'état d'un logement non décent, qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable 2 ans après la cessation de paiement des loyers par la locataire, dont la résiliation du bail et l'expulsion avaient été prononcés, de ce fait, par le premier juge, avait justifié ce non paiement pour exception pour inexécution; la Cour constate, en effet, que les désordres de ce logement (d'une surface de 7,50m<sup>2</sup>, de surcroît) ne sont pas brutalement survenus au moment de l'arrêté du préfet, et que le caractère non décent du logement est attesté antérieurement. La Cour a ainsi annulé la résiliation du bail prononcé et débouté le propriétaire de toutes ses prétentions.(CA de Paris : 21/03/2006) Cet arrêt revient à justifier le non paiement des loyers antérieurement à un arrêté d'insalubrité, en recevant l'exception pour inexécution, au vu de l'état de dégradation du logement, évidemment antérieur à l'arrêté d'insalubrité qui le constate.

Jusqu'à ce jour, les tribunaux n'ont pas soulevé de difficultés particulières quant à l'applicabilité de la suspension des loyers suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité, l'écriture de la loi étant parfaitement claire.

### ***Les charges restent dues par le locataire.***

Encore faut-il que le décompte des charges soit justifié, en particulier que le prorata de charges récupérables le soit, ce qui n'était pas le cas dans l'affaire jugée par la CA de Paris (arrêt du 21/03/2006)

La Cour d'appel de Paris vient de confirmer cette position en précisant explicitement que « *considérant que les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, ne représentant pas la contrepartie de l'occupation mais celle des différents services et dépenses visées à l'art 23 de la loi du 6/7/1989, l'obligation du locataire au paiement desdites charges n'est pas suspendue par l'effet de l'arrêté d'insalubrité* ». Sur ce point la Cour a réfuté l'argument du locataire selon lequel les charges étaient dues en contrepartie de l'occupation d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité. Encore faut-il que ces charges soient justifiées ; en l'espèce, elles ne l'étaient pas et la Cour rappelle « *considérant*

*que si les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions, ce n'est qu'autant qu'elles font l'objet d'une régularisation annuelle et qu'elles sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ou par le budget prévisionnel » (CA Paris 6<sup>ch</sup> civ 20/03/2007)*

***Sont assimilées à un loyer, les sommes exigibles au titre d'une indemnité d'occupation***

*(TI Paris 17<sup>o</sup> : 10.5.05; TI Douai 8.3.06 et CA Paris 20.1.06).*

Dans tous ces cas, les tribunaux et la Cour ont fait une application littérale de la mention du CCH selon laquelle *"toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être due"*.

Les indemnités d'occupation indûment payées alors que le logement est frappé d'un arrêté de péril doivent être restituées et compte tenu de la mauvaise foi du bailleur, sont octroyés des dommages et intérêt au preneur *(TI Paris 17<sup>o</sup> : 10.5.05)*

L'état des lieux- insalubres- peuvent justifier la réduction du montant de l'indemnité d'occupation due par l'occupante sans droit ni titre pour la période *non couverte* par l'arrêté d'insalubrité *(CA Paris: 20.1.06)*, cette indemnité n'étant pas due pour la période correspondant à la validité de l'arrêté d'insalubrité.

***Les loyers sont suspendus, même si l'arrêté d'insalubrité ne porte que sur les parties communes.*** Confirmation de l'obligation pour un bailleur de rembourser des trop perçus de loyers (sur 3 ans) suite à un arrêté d'insalubrité, portant sur les seules parties communes; celui-ci est débouté de sa proposition de rembourser les loyers à condition de libération des lieux par le locataire – condition non prévue par la loi *(TI Paris 20<sup>o</sup> 10.04).*

Même position du TI du XI<sup>o</sup> arrdt de Paris (6 fev 2007) qui relève que l'art L.521-2 du CCH stipule que la suspension des loyers vise les locaux frappés d'un arrêté ; en l'espèce un arrêté de péril frappe les parties communes d'un immeuble et *« il faut entendre par le terme – locaux- l'ensemble des lots compris dans l'immeuble en copropriété »* et le juge poursuit en ces termes : *« Cette règle, par essence protectrice du locataire, a pour effet, normalement, de permettre à l'ensemble de la copropriété d'agir avec diligence pour la sécurité et la salubrité de l'immeuble »*

Même interprétation rigoureuse des textes par le TI de Paris /20<sup>o</sup> arrdt dans une affaire intéressant une demande de remboursement de loyers dans un immeuble en copropriété : celui-ci a débouté le bailleur qui contestait que l'arrêté d'insalubrité concerne le logement situé dans un bâtiment salubre d'un immeuble en copropriété et qu'il doive, pour cette raison, rembourser les loyers que les locataires avaient continué à verser après notification de l'arrêté. Le juge conclut que la contestation de l'arrêté d'insalubrité qui porte sur l'immeuble même s'il ne prescrit des travaux que sur 2 bâtiments, peut être portée que devant le TA et que le TI ne peut l'interpréter. Le bailleur est donc condamné à rembourser les loyers indûment versés jusqu'à la date de la levée de l'arrêté portant sur les parties communes. *(TI Paris XX<sup>o</sup> 19/06/2007)*

Même position, encore plus stricte, adoptée par le TI de Paris XI<sup>o</sup> arrdt dans un jugement du 6/11/2007, suite à une assignation de son locataire par un bailleur pour résiliation du bail pour non paiement de loyers et demande d'expulsion, l'immeuble étant frappé d'un arrêté de péril ; le TI relève que *« cet arrêté n'a pas été levé et conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat, ledit arrêté vise l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, quelque soit la localisation des désordres. En conséquence de quoi, le logement loué à M.M B par M.L B est bien frappé d'un arrêté de péril »*. En l'espèce le bailleur est donc tenu à rembourser les loyers indûment perçus de son locataire. Le Tribunal ajoute que *« En poursuivant en justice son locataire au mépris des règles élémentaires régissant la matière des logements frappés d'un arrêté de péril, le demandeur a agi de manière abusive. »*

Position identique adoptée par le TI d'Aubervilliers (jugement du 11/03/2008) qui, pour justifier le remboursement de loyers indûment payés par la locataire d'un logement situé dans un immeuble en copropriété frappé d'un arrêté de péril, constate que *« La lecture de l'arrêté de péril permet, en*

*conséquence, d'affirmer que l'ensemble des lots compris dans l'immeuble en copropriété, est concerné par la suspension de l'obligation des loyers par les locataires ».*

Même raisonnement tenu par le TI de Paris 18<sup>o</sup> arrdt (jugement du 7/03/2008) qui précise que « *Lorsque l'arrêté de péril concerne les parties communes d'un immeuble en copropriété ou lorsque l'immeuble en copropriété est composé de plusieurs bâtiments, les dispositions de l'art L.521-2 du CCH relatives à la suspension des loyers s'appliquent à la totalité des lots ou bâtiments composant la copropriété* » rejette la demande de paiement de l'arriéré locatif et condamne la bailleuse au remboursement des loyers indûment perçus.

Cependant, des hésitations se sont fait jour en la matière. Ainsi par un arrêt du 27/04/2006, la Cour d'appel de Paris (6<sup>o</sup> chbre B) a jugé que la locataire d'un logement situé dans un immeuble frappé d'un arrêté de péril, du fait des dangers présentés par certains balcons, ne pouvait se prévaloir de la suspension de son loyer, son propre logement n'étant pas affecté par le péril, et sa jouissance non perturbée... Cet arrêt – étrange<sup>4</sup> - ne s'appuie moins sur le fait que l'immeuble soit en copropriété - ce qui aurait pu justifier cette position, bien qu'en copropriété tous les copropriétaires soient attrait pour ce qui concerne les parties communes (et c'est ce qui justifie la suspension des loyers pour tous), mais sur une citation inexacte de l'art L.521-2 du CCH, qui s'applique clairement au droit à hébergement des occupants et nullement à la suspension des loyers, laquelle figure à l'art L.521-1 et non à l'art L.521-2 ....

Plus récemment, la même section de la même chambre civile de la même Cour (arrêt du 22/11/2007) vient de renvoyer pour expertise de l'état de son logement une demande de remboursement de loyers indûment payés par une locataire d'un logement situé dans un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité pour ses parties communes, (avec prescription de travaux dans les parties privatives si nécessaire) alors que dans le même immeuble les autres locataires ont obtenu le remboursement de leurs loyers, expertise demandée au regard de la décence du logement concerné (la CA n'étant pas compétente pour demander une contre-expertise de l'insalubrité) : dans ce cas, la Cour interprète la notion de « locaux concernés » comme des « logements » (ce que ne dit pas la loi) et ne prend pas en considération le statut de la copropriété.

Comme vu plus haut, malgré cette interprétation des textes par la 6<sup>o</sup> Chambre civile (section B) de la CA de Paris, les tribunaux d'instance, de Paris, notamment, résistent...

### **La suspension des loyers s'applique aux situations en cours, même si celle-ci résulte d'un arrêté pris avant la loi SRU (13/12/2000)**

Plusieurs jugements ou arrêts ont déjà confirmé ce point de droit, plus ou moins implicitement ou explicitement.

Un récent jugement de tribunal d'instance à Paris a ainsi explicité la notion de rétroactivité de la loi : « *aux termes de l'art 2 du code civil, la loi n'est pas rétroactive, mais elle est d'application immédiate. A cet égard il n'est contesté par aucune des parties que l'art L.521-2 du CCH dans sa rédaction issue de la loi SRU n'a pas d'effet rétroactif, c'est à dire qu'elle n'entraîne pas la restitution par le bailleur des loyers perçus avant l'entrée en vigueur de la loi.*

*Pour autant, la loi est d'application immédiate, ce qui signifie qu'elle a des effets juridiques sur les situations juridiques déjà existantes, nonobstant la teneur de la circulaire du ministre de l'emploi et de la solidarité n°2002-36 et le courrier des services préfectoraux en date du 4 novembre 2003. Il convient de rappeler que ces documents administratifs n'ont pas de valeur quant à l'application de la loi par les juridictions » (TI Paris 18<sup>o</sup> arrdt . 21/09/2006)*

### **Les loyers indûment perçus doivent être restitués au locataire**

Cf: Jugements précités du TI Paris XX<sup>o</sup> du 19/06/2007/ et du TI du XI<sup>o</sup> du 6/11/2007

---

<sup>4</sup> Fait l'objet d'une demande d'aide juridictionnelle pour renvoi en cassation



Dans le même sens le jugement du 11/03/2008 du TI d'Aubervilliers, précité, qui précise en outre que « *Le fait que Mme S ait perçu l'APL est indifférent en l'espèce, Monsieur M étant dans l'obligation de rembourser ce qu'il avait lui-même perçu.* »  
Même position adoptée par TI de Paris 18<sup>o</sup> arrdt (jugement du 7 /03/ 2008, précité).

Dans toutes ces affaires, les juges ont condamné au remboursement de loyers indus dans la mesure où des logements concernés étaient situés dans des immeubles en copropriété frappés d'un arrêté de péril pour leurs parties communes.

***Le fait pour le bailleur de réaliser les travaux prescrits par l'arrêté de péril ordinaire n'autorise pas le bailleur à demander de façon rétroactive le paiement des loyers suspendus.*** La demande de résiliation de bail pour ce motif et d'expulsion sont rejetés par le tribunal (TI Aubervilliers : 07.05).

***Le juge peut ordonner sous astreinte la réalisation des travaux par le bailleur.***

Rien ne s'oppose à ce qu'un occupant demande au juge d'ordonner au bailleur l'exécution des travaux prescrits par l'arrêté et non exécutés. Ainsi a reçu la demande de la locataire d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité réparable, la CA de Douai qui a condamné le bailleur, sous astreinte de 15 €/ jour de retard, à effectuer les travaux prescrits à compter de l'échéance du délai précisé dans l'arrêté. (CA Douai 13/09/2007)

Dans le même sens, le TI de Loudun (6/03/2008) a ordonné la réalisation des travaux prescrits par un arrêté préfectoral d'insalubrité et, conformément aux conclusions de l'expert, stipule que ceux-ci la réalisation de ceux-ci est compatible avec le maintien dans les lieux de la locataire; dans cette affaire, le bailleur avait d'une part demandé la résiliation du bail et l'expulsion pour non paiement des loyers, avait prétendu avoir réalisé des travaux et arguait du refus de la locataire de quitter les lieux pendant les travaux pour les terminer.. le juge a confirmé le bien fondé de la suspension des loyers, ordonné la réalisation des travaux, qui relèvent tous de l'obligation du bailleur, sous 6 mois et sous astreinte de 30€/ jour de retard.

Egalement, en ce sens, le jugement du 11/03/ 2008 du TI d'Aubervilliers, précité, qui condamne sous astreinte de 30 € de retard, passé un délai de 15 jours, à la mise en conformité de l'installation du gaz du logement loué.

### **L'arrêté d'insalubrité ne met pas fin au bail**

Par ordonnance, le juge ordonne l'expulsion d'un locataire et de tous les occupants de son chef à la suite d'un arrêté d'insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter. La cour d'appel de Douai infirme cette décision considérant que l'arrêté d'insalubrité n'a pas pour effet de mettre fin au contrat de bail liant le propriétaire et le locataire. (CA Douai : 15/07/05).

L'ordonnance du 15.12.05 ayant introduit dans le CCH une disposition indiquant expressément que "*les arrêtés d'insalubrité et de péril ou la prescription de mesures visant à faire cesser une situation d'insécurité ne peuvent entraîner la résiliation de plein droit du contrat de bail ou d'un autre contrat d'occupation ou d'hébergement* " cette question ne devrait plus faire désormais l'objet d'aucun contentieux.

Le bail portant sur un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable court et ses dispositions doivent être respectées jusqu'au départ des occupants : ainsi l'a rappelé la CA de Paris (Chbre 14 section A) dans un arrêt du 23 Mai 2007. « *L'arrêté d'insalubrité, motivé par la hauteur et la taille des pièces du logement, oblige le bailleur à mettre fin au bail et à reloger le preneur, .... situation toutefois sans incidence sur l'obligation du bailleur de respecter ses obligations jusqu'à la fin du bail. Le bailleur ne pouvait se substituer à la justice en coupant l'eau et l'électricité dans le logement loué, pour forcer le preneur à libérer les lieux. Ce faisant, il a manqué à l'obligation de délivrer au preneur un logement décent, prévue par l'article 1719 du Code civil. Par application de l'article 809 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge des référés était donc compétent*

*pour ordonner au bailleur, sous astreinte, de rétablir l'eau et l'électricité et pour le condamner au paiement d'une indemnité provisionnelle en réparation du trouble de jouissance subi par le preneur » (astreinte /200 € par jour, indemnisation du trouble de jouissance subi par le preneur, indemnité provisionnelle/2500 €)*

Le propriétaire doit faire la preuve des offres d'hébergement. Cette même décision indique qu'il appartient au propriétaire demandant l'expulsion de justifier qu'il a formulé une proposition d'hébergement pour le temps de l'exécution des travaux. Il n'y a pas lieu d'inverser la charge de la preuve et de demander au locataire de faire la preuve des manquements du bailleur. (CA Douai : 15.07.05).

### ***Le locataire doit-il respecter le délai de préavis de congé de 3 mois lorsqu'il veut quitter son logement insalubre ?***

Cette question a été soulevée à plusieurs reprises et se pose, notamment, lorsque le locataire quitte son logement, insalubre, mais pas nécessairement à titre irrémédiable, sans avoir donné congé et respecté le préavis de 3 mois, prévu par l'article 12 de la loi du 6/07/1989, ni explicitement avoir fondé le congé en application de l'article 1724 du code civil.

Trois arrêts récents de Cours d'appel viennent de répondre par la négative.

La CA de Metz avait déjà statué ce sens, par un arrêt du 8/09/ 2005, ...« compte tenu de l'insalubrité du logement, attesté par un rapport des services de la ville, les locataires n'avaient pas à respecter le délai de préavis de trois mois... ».

La CA de Rennes, par un arrêt du 18/05/2006, confirme que « Le logement ayant été déclaré insalubre et non louable en l'état, le 4/08/2003, M ne peut prétendre à un préavis ».

Enfin, la CA de Chambéry dans l'arrêt du 23/01/2007, stipule expressément que « Attendu, cependant que le locataire n'a pas à respecter le préavis de départ légalement imposé lorsque le logement est insalubre » et confirme « qu'en conséquence, .M, au regard de sa situation locative, était en droit de quitter les locaux loués sans avoir à respecter le délai légal initialement fixé à trois mois »

De plus, la cour de cassation confirme cette nouvelle orientation dans une décision toute récente. Cass. Civ. III : 2. 5.07 : sur le fondement d'un manquement grave du bailleur à ses obligations, le locataire peut être dispensé de son préavis : ainsi le locataire n'est pas redevable d'un préavis dès lors qu'il quitte son logement en raison d'une coupure de l'alimentation en eau qui s'est prolongée sur plusieurs mois (avril à juin) alors que le bailleur s'était engagé à rétablir l'alimentation en eau par décision de justice du mois de mai.

### ***Le bailleur ne peut donner congé pour vente lorsque le bail est prorogé de la durée de l'interdiction temporaire d'habiter suite à un arrêté de péril.***

Dans un jugement du 24/02/2005 le TI de Tarascon a rappelé que suite à un arrêté de péril, comportant une interdiction temporaire d'habiter, l'échéance du bail était prorogée et qu'aucun congé pour vente ne pouvait donc être signifié au locataire tant que le bail n'était pas échu :

" Cet article [ 521-2 du CCH] article indique également que dans les locaux frappés d'une interdiction temporaire d'habiter comme en l'espèce, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois qui suit celle de l'achèvement des travaux est celle qui restait à courir au premier jour suivant l'envoi de la notification de l'arrêté de péril ou de son affichage.

En définitive cet article prévoit une prorogation du bail égale à la durée de l'arrêté portant interdiction d'habiter. La date d'échéance du bail est donc reportée d'autant ce qui signifie bien que durant l'interdiction d'habiter, le bail est suspendu et par voie de conséquence le bailleur ne peut faire notifier à son locataire un congé tant que l'interdiction d'habiter n'a pas été levée. Les consorts B seront donc déboutés de leur demande tendant à voir valider le congé notifié le 27 février 2004, à une période où l'arrêté de péril du 10 octobre 2003 était toujours en vigueur empêchant ainsi de connaître la nouvelle date d'échéance du bail."

### ***Un arrêté d'insalubrité frappant un logement entraîne la nullité du bail.*<sup>5</sup>**

Le bail d'habitation doit être annulé pour réticence dolosive du bailleur dès lors qu'il a sciemment dissimulé l'état d'insalubrité de la maison louée qui avait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité avant la conclusion du bail, insalubrité à l'évidence déterminante du consentement du locataire( *TI Angers 28/12/2006*). Les travaux prétendument effectués sont insuffisants et les factures qui en attestent, douteuses ...

Est cassé le jugement du juge de proximité du XIV<sup>o</sup> arrdt de Paris qui a débouté un locataire de sa demande de restitution de loyers indûment perçus par le bailleur, alors que le logement était frappé d'un arrêté d'insalubrité, au motif qu'il avait signé, tant le bail que le procès-verbal de conciliation en ayant eu connaissance de cette situation; en statuant ainsi, la juridiction de proximité, qui a procédé par voie d'affirmation et n'a pas répondu au moyen par lequel le locataire soutenait qu'en raison de l'arrêté préfectoral d'insalubrité réparable, le bailleur n'avait pas le droit d'encaisser des loyers, n'a pas donné de base légale à sa décision. (renvoi devant le juge de proximité du XV<sup>o</sup> arrdt de Paris. (Cass 19 mars 2008). Cet arrêt de la Cour de cassation retient le fait que le PV de conciliation qui constate un accord des parties peut être attaqué pour vice de consentement comme une transaction, et que les dispositions de l'art L.521-2 du CCH sont d'ordre public et que le juge de proximité ne s'était pas prononcé sur ce point.

### **Droits à dommages et intérêts**

De nombreux jugements ou arrêts octroient des dommages et intérêts pour trouble de jouissance lorsqu'un immeuble est insalubre; ainsi la CA de Colmar (14/12/2005), parmi d'autres, "*attendu que l'arrêté d'interdiction d'habiter justifie à lui seul la demande en paiement de dommages et intérêts pour troubles de jouissance*"...

Dans le même sens : *CA Douai, 2 /09/ 2004 et divers CA de Paris.*

Dans une autre affaire jugée par la CA de Douai, celle-ci a opéré une compensation entre les impayés de loyers importants dûs par la locataire à son bailleur (plusieurs années jusqu'à la notification d'un arrêté d'insalubrité) et des dommages et intérêts dûs à la locataire du fait des désordres constatés et de la non décence du logement (soit 17.064 € de dommages et intérêts contre une dette de 18.121€) (*précité CA Douai 13/09/2007*). La cour refuse dans cette même affaire la demande de résiliation du bail vu les graves manquements du bailleur à ses obligations.

---

<sup>5</sup> Ces situations ne devraient plus advenir, au civil, puisque l'ordonnance du 15/12/2005 a précisé que des locaux vacants sous arrêté de péril ou d'insalubrité ne pouvaient être loués. Ces locations sont aujourd'hui pénalement réprimées .