

QUESTIONS / REPONSES

Relatives au Droit des occupants

Qu'est ce qu'un occupant de bonne foi ?.....	1
Est ce qu'une ordonnance d'expulsion locative antérieurement à la prise de l'arrêté d'insalubrité dispense le propriétaire de son obligation de relogement en référence à l'article L.521-1 du CCH ?.....	2
Un occupant qui ne peut justifier de la permanence de l'occupation dans les lieux a-t-il droit à relogement ?.....	2
Comment un occupant peut-il justifier de son occupation des lieux ? notamment quand il n'a pas de bail écrit ?	3
Qui est le propriétaire à qui s'impose l'obligation de relogement ?.....	3
Comment le propriétaire doit-il remplir son obligation de relogement ?.....	3
Quelle est l'autorité compétente pour constater la défaillance du propriétaire de reloger les occupants au titre des articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ?.....	3
L'Etat peut-il se substituer au bailleur défaillant qui a été condamné par un Tribunal d'Instance à reloger les occupants ?.....	4
Est ce que le bailleur peut négocier avec l'occupant le renoncement à son droit au relogement, par exemple contre une remise de dettes pour impayés, de charges, par exemple ?.....	4
Lorsqu'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne prévoit pas expressément une interdiction provisoire d'habiter pendant les travaux, est ce que le bail est suspendu et sa durée reportée?.....	5
Les nouvelles dispositions relatives à la suspension et au report de la durée du bail dès la notification d'une mesure de police en application de l'art L.521-2 (nouveau) du CCH sont-elles applicables aux situations nées de mesures de police prises avant la publication de l'ordonnance du 15/12/2005 ?.....	5
Est-ce que le propriétaire peut augmenter le loyer au retour dans les lieux, suite à des travaux de sortie de péril ou d'insalubrité ?.....	5
Qu'est ce qu'un loyer en principal ?.....	5
Que recouvre la notion de "toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement" ?	6
Les loyers commerciaux sont-ils suspendus en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril, en application de l'art L.521-2 du CCH ?.....	6

Qu'est ce qu'un occupant de bonne foi ?

Au sens de la loi SRU tous les occupants sont de bonne foi à l'exception des squatters et des personnes sans titre d'occupation.

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

Est considéré comme de bonne foi :

- l'occupant qui dispose d'un titre régulier à l'origine de l'occupation.(tous régimes de contrats de bail, y compris en meublé)
- l'occupant qui a exécuté ses obligations, qu'elles soient d'origine légale ou contractuelle, pour prétendre à la protection légale. Le paiement régulier du loyer constitue la première et principale obligation du locataire.

Les occupants d'hôtels meublés, sont des occupants et protégés de la même façon : ils sont, en effet, expressément visés à l'art L.521-1 du CCH, comme " occupants de bonne foi ... de locaux d'hébergement constituant son habitation principale". Pour être "de bonne foi", les occupants doivent donc, également régler régulièrement loyers, ou contributions diverses, à l'exploitant des lieux, et justifier de quittances. La location au mois et la perception d'aides personnelles au logement peuvent justifier de cette habitation principale. On rappelle qu'un occupant d'un hôtel, fut-il de tourisme, qui y réside à titre d'habitation principale, est protégé de la même façon (il n'est nullement interdit d'habiter à titre principal à l'hôtel !).

Il est aussi rappelé que la loi de programmation pour la cohésion sociale a renforcé la protection des occupants par une réécriture partielle de l'article L.632-1 du CCH.

Sauf jugement du juge, tout occupant est présumé de bonne foi et le propriétaire ne peut être son propre juge et dire que son occupant n'est pas de bonne foi. S'il y a litige entre le propriétaire et l'occupant sur la qualité de ce dernier "d'occupant de bonne foi", le litige ne peut être tranché que par le juge d'Instance, saisi par le propriétaire pour faire reconnaître son droit.

Si un occupant n'a plus de titre d'occupation (par exemple, suite à un jugement d'expulsion) il ne peut pas être qualifié "d'occupant de bonne foi" et son relogement en application de l'article L521-1 du CCH ne peut être à la charge du propriétaire.

Pour en savoir plus : voir note technique relative à [la notion d'« occupant de bonne foi »](#).

Est ce qu'une ordonnance d'expulsion locative antérieurement à la prise de l'arrêté d'insalubrité dispense le propriétaire de son obligation de relogement en référence à l'article L.521-1 du CCH ?

A priori, une ordonnance d'expulsion locative antérieure à la prise de l'arrêté d'insalubrité dispense le propriétaire de son obligation de relogement car le locataire (ou l'occupant) n'est juridiquement plus "de bonne foi" et on ne peut exiger du propriétaire son relogement. Cependant, indépendamment de l'obligation du bailleur, des raisons humanitaires peuvent inciter la collectivité publique à le reloger.

Pour en savoir plus : voir note technique relative à [l'obligation de relogement des occupants d'immeubles insalubres ou en péril](#).

Un occupant qui ne peut justifier de la permanence de l'occupation dans les lieux a-t-il droit à relogement ?

Les art L.521-1 et suivants du CCH ne précisent pas les conditions que doivent remplir les occupants pour bénéficier le droit au relogement. Il est, en effet, précisé que " l'occupant est le titulaire d'un droit

réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale".

La notion de résidence principale est attachée aux seuls occupants des locaux d'hébergement, ce qui vise, en clair, les occupants de foyers divers et ceux des hôtels meublés. La location au mois et la perception d'aides personnelles au logement peuvent justifier de cette habitation principale.

Si "l'esprit de la loi" vise les occupants permanents, cette permanence peut être appréciée au vu des éléments de fait par le juge.

Comment un occupant peut-il justifier de son occupation des lieux ? notamment quand il n'a pas de bail écrit ?

Le bail oral constitue un bail ouvrant des droits, à certains points de vue plus protecteur que le bail écrit de la loi de 89 (en particulier, la clause résolutoire de résiliation du bail pour non paiement de loyers n'est pas inscrite, ce qui oblige le bailleur à plaider l'expulsion devant le juge d'instance et non simplement à lui faire constater la résiliation du bail)

Un locataire peut justifier de son occupation des lieux par tous moyens à sa disposition que le juge appréciera souverainement.

Pour en savoir plus : voir note technique relative aux [baux d'habitation à caractère oral](#).

Qui est le propriétaire à qui s'impose l'obligation de relogement ?

L'obligation de relogement s'impose au propriétaire ou à l'exploitant des lieux frappés de l'arrêté entraînant obligation de relogement. Si le logement a fait l'objet d'une mutation après la notification de l'arrêté, et que le relogement des occupants n'a pas été exécuté par le propriétaire ou l'exploitant qui vend – ou que le relogement n'a pas encore été effectué par la collectivité publique - la charge du relogement est de droit transmise à l'acquéreur. Si la collectivité publique, ou un organisme de logement, reloge, l'indemnité fixée est due par l'acquéreur à cet organisme dans les conditions fixées par l'art L.521-3-2 du CCH dans la version issue de l'ordonnance du 15/12/2005 (un an de loyer par relogement effectué) . Ces dispositions s'appliquent également aux situations en cours nées d'arrêtés antérieurs à la publication de l'ordonnance. Peu importe que le relogement n'ait pas encore été effectué par la collectivité publique compétente même si la défaillance du propriétaire initial est avérée : l'acquéreur ne pourra s'en prévaloir à l'encontre de la collectivité publique pour refuser de verser l'indemnité prévue¹.

Comment le propriétaire doit-il remplir son obligation de relogement ?

Le propriétaire peut remplir son obligation en assurant le relogement définitif ou provisoire de l'occupant. Le locataire ne pourra pas refuser si le logement proposé est décent et adapté à ses besoins. En cas de refus du locataire le juge d'instance devra être saisi par le bailleur pour constater la position de refus de l'occupant d'être relogé et demander à ce moment là l'expulsion.

Par ailleurs, la bonne foi du bailleur peut lui permettre de faire des travaux pour sortir le logement de son insalubrité fut-elle irrémédiable, et d'y reloger ses locataires.

Pour en savoir plus : voir note technique relative à [l'obligation de relogement des occupants d'immeubles insalubres ou en péril](#).

¹ A charge pour lui de se retourner contre son vendeur, le cas échéant; voir aussi [note de jurisprudence](#).

Quelle est l'autorité compétente pour constater la défaillance du propriétaire de reloger les occupants au titre des articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ?

L'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, a clarifié ce point; aux articles L.1331-28-III du code de la santé, (L.511-2-I du CCH lorsqu'il sera en application) il est précisé que l'arrêté précise la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement doit avoir informé l'autorité publique de l'offre de relogement ou d'hébergement qu'il a faite à l'occupant, conformément à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation. Passé cette date et faute d'avoir rempli cette obligation la défaillance du propriétaire sera constatée, permettant à la collectivité publique de se substituer.

Dans les textes issus de la loi SRU, la défaillance du propriétaire était constatée soit si l'occupant avait saisi le juge d'instance, soit à l'issue du délai inscrit pour l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter dans l'arrêté du maire ou du préfet, c'est à dire au jour même ou l'autorité publique devait se substituer au propriétaire défaillant.(sauf lettre du propriétaire ayant précisé son impossibilité de reloger).

Lorsque le propriétaire ne propose pas de relogement.

La constatation de défaillance appartient au préfet ou au maire au vu de la rédaction des nouveaux arrêtés pris en application des textes rappelés ci-dessus, issus de l'ordonnance.

Lorsque le propriétaire propose un relogement aux occupants.

L'offre doit être effective, l'obligation s'analyse comme une obligation de résultat : le fait de répondre d'avoir recherché et pas trouvé ne permet pas au propriétaire de justifier d'une offre de relogement ou de relogement au sens de la loi.

Si le logement est décent, mais n'est pas accepté par les occupants, le conflit relève alors du juge d'instance. Il appartient au juge d'apprécier si le relogement correspond aux besoins et possibilités des occupants.

Si le logement proposé n'est de toute évidence pas décent (naturellement, la question ne se pose pas si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril), ou manifestement inadapté (une famille dans un studio ou un 2 pièces, un relogement offert à 20 km du lieu de travail) le préfet pourra considérer qu'il n'y a pas offre de relogement au sens de la loi. Il appartient alors au propriétaire de contester la position du préfet devant le tribunal administratif.

Pour en savoir plus : voir note technique relative à [l'obligation de relogement des occupants d'immeubles insalubres ou en péril](#).

L'Etat peut-il se substituer au bailleur défaillant qui a été condamné par un Tribunal d'Instance à reloger les occupants ?

Non, lorsque le Tribunal d'Instance condamne le bailleur à reloger son locataire sous un délai précis et sous astreinte, le bailleur doit exécuter le jugement et remplir son obligation; il ne peut demander à l'Etat de constater sa propre défaillance et lui demander de se substituer à lui.

L'Etat ne peut faire obstacle à un jugement.

Est ce que le bailleur peut négocier avec l'occupant le renoncement à son droit au relogement, par exemple contre une remise de dettes pour impayés, de charges, par exemple ?

Non, l'occupant ne doit pas accepter une telle convention qui s'analyse comme un déni de son droit à relogement. Cette convention serait, par ailleurs, nulle de droit et inopposable à l'occupant, qui ne serait pas, pour autant, privé de son droit à relogement.

Une telle convention serait contraire à une obligation prescrite par la loi, d'ordre public, indépendante du droit locatif, échappant aux conventions des parties. En effet, l'obligation de relogement est inscrite dans une loi de police et ne relève ni du code civil ni du droit locatif et ne peut donc faire l'objet de convention de renonciation.

L'obligation de relogement des occupants de bonne foi s'impose au bailleur qui ne peut, de lui même, considérer que l'occupant n'est pas de bonne foi et offrir, par exemple, une remise de créance (loyers, charges) à l'occupant contre renonciation de celui-ci à son droit au relogement. Seul le juge peut statuer sur un éventuel litige d'impayés, notamment de charges.

Lorsqu'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne prévoit pas expressément une interdiction provisoire d'habiter pendant les travaux, est ce que le bail est suspendu et sa durée reportée?

Oui - et c'est une modification importante apportée par l'ordonnance du 15 décembre 2005, explicitée au II de l'article L.521-2 nouveau qui dispose que dans les locaux visés par une mesure de police, la durée résiduelle du bail à la date du premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de la mainlevée de l'arrêté en cause est celle qui restait à courir au premier jour du mois suivant l'envoi de la notification de l'arrêté considéré.

Dans les textes issus de la loi SRU, rien ne permettait de dire que la durée du bail était suspendue si l'arrêté n'avait pas prévu expressément une interdiction provisoire d'habiter.

Les nouvelles dispositions relatives à la suspension et au report de la durée du bail dès la notification d'une mesure de police en application de l'art L.521-2 (nouveau) du CCH sont-elles applicables aux situations nées de mesures de police prises avant la publication de l'ordonnance du 15/12/2005 ?

Oui et ceci s'applique en particulier aux situations où l'arrêté d'insalubrité ou de péril, pris antérieurement à la publication de l'ordonnance, ne prévoyait pas d'interdiction temporaire d'habiter : en application de l'art L.521-2 dans sa version "SRU" dans ce cas le bail poursuivait son cours normal et ne voyait pas sa durée suspendue ni reportée.

La doctrine veut qu'une loi nouvelle ne s'applique pas aux situations contractuelles en cours, sauf exceptions; ces exceptions sont constituées par des dispositions d'ordre public et lorsque la matière même du contrat est affectée, ce qui est le cas des situations de péril, danger ou insalubrité. Il résulte en conséquence que les nouvelles dispositions de l'ordonnance s'appliquent aux situations contractuelles en cours : la suspension et le report de la durée du bail s'appliquent donc rétroactivement aux situations issues d'arrêtés non suivis d'interdiction temporaire d'habiter, antérieurs à l'ordonnance, et à compter de la date de notification de l'arrêté (et non de celle de la publication de l'ordonnance) de baux en cours sont affectées par la loi nouvelle. Bien évidemment, si le bail a été régulièrement résilié dans une telle situation, les nouvelles dispositions ne trouvent pas à s'appliquer.

Est-ce que le propriétaire peut augmenter le loyer au retour dans les lieux, suite à des travaux de sortie de péril ou d'insalubrité ?

Non, il ne peut jamais y avoir d'augmentation du loyer en cours de bail, quels qu'en soient les motifs. Au demeurant, la réalisation de travaux imposés au titre de la salubrité ou du péril, qui relèvent donc de l'entretien et donc des obligations du propriétaire, ne justifient pas une augmentation de loyer.

Qu'est ce qu'un loyer en principal ?

L' article L.521-2- I du CCH vise expressément la suspension du paiement du loyer en principal, ce qui signifie que les charges locatives doivent toujours être payées par le locataire au bailleur. La loi de ratification de l'ordonnance (ENL du 13/07/2006) a, cependant exclu que les charges restent dues par un locataire logé dans des locaux par nature impropres à l'habitation, au sens de l'art L.1331-22 du code la santé publique – lesquels par définition n'auraient jamais dû être loués.

Ceci étant, cela implique que les charges locatives fassent l'objet d'un décompte distinct du loyer et que le bailleur justifie de ces charges conformément à la loi "bailleurs/locataires" de 1989. Le décompte est exigible de droit par le locataire.

Aussi, lorsqu'un loyer est dit " tout compris" le propriétaire ne peut exiger le paiement de charges (consommation d'eau, par exemple) car les charges n'étant pas divisibles du loyer, tout est suspendu.

Ces dispositions sont applicables en meublé ou en hôtel meublé.

Pour en savoir plus : voir note technique relative aux [charges locatives dans les locations de droit commun](#) et note technique relative à [l'obligation de relogement des occupants d'immeubles insalubres ou en péril](#).

Que recouvre la notion de "toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement" ?

L'art L.521-2 - I du CCH vise expressément, suite à la notification d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, ou d'une autre mesure de police relevant de l'insalubrité (ainsi que d'une mesure de sécurité dans les hôtels meublés) la suspension du paiement du loyer en principal ou "toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement ".

Le souci du législateur a clairement été de viser tous les types d'occupation et donc toutes les contributions versées en contrepartie de l'occupation d'un logement : ceci vise expressément les redevances versées aux gérants et exploitants de foyers et établissements divers d'hébergement, parmi lesquels, évidemment les hôtels meublés (ou de tourisme logeant des personnes qui y sont résidents permanents).

Mais cette notion de "toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement " couvre aussi les indemnités d'occupation versées aux bailleurs par des occupants devenus sans droit ni titre, par exemple suite à une résiliation du bail (voir note de jurisprudence relative au [droit des occupants en insalubrité et péril](#))

Les loyers commerciaux sont-ils suspendus en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril, en application de l'art L.521-2 du CCH ?

Non, seuls les loyers d'habitation ou toute autre somme versée en contrepartie d'un droit d'occupation sont visés par la loi. Dans un immeuble insalubre ou en péril, les loyers commerciaux restent dus par le locataire titulaire du bail commercial, à charge pour lui de se retourner contre le propriétaire des murs.

Cependant, la question se pose pour les logements inclus dans un bail commercial : en cas d'insalubrité ou de péril, le commerçant locataire du commerce et résident dans le logement attenant – généralement situé au dessus du commerce- inclus dans son bail commercial peut-il cesser de payer son loyer à son bailleur ?

Il paraît bien qu'une partie du loyer commercial constitue une "somme versée en contrepartie de l'occupation du logement " et que le paiement de cette somme peut être suspendu. Ceci ne pourrait être défendu par le locataire commercial que pour autant que le bail commercial précise explicitement que sont inclus dans le bail des locaux destinés au logement; faute que soient précisés dans le bail le

montant du loyer couvrant la partie "logement" de la partie commerce des locaux, et faute d'accord amiable avec son bailleur, le locataire commercial devra saisir le juge pour opérer cette évaluation. Mais le juge risque, aussi, de considérer le bail commercial comme indivisible et le loyer commercial comme un tout qui ne peut être suspendu en partie, au titre de l'unité d'application du droit commercial.

Il faut rappeler que le droit commun des relations entre bailleur et locataire commercial entre dans le champs de l'art 1724 du code civil (diminution du loyer si les travaux excèdent 40 jours) – ceci n'interdit pas qu'aucun loyer ne soit payé si les travaux empêchent totalement le locataire d'utiliser les locaux.

Faute de jurisprudence sur cette question, il ne peut être apportée de réponse plus approfondie.