

QUESTIONS / REPOSES

Le droit des occupants après l'ordonnance du 15 décembre 2005

Le titre 3 de l'ordonnance du 15 décembre 2005 concernant les dispositions relatives au relogement sont-elles applicables immédiatement ?.....	3
Quelles sont les novations concernant le champ de l'obligation légale de l'hébergement ou du relogement ?.....	3
Quelles sont les novations concernant la mise en œuvre du droit au relogement et de l'hébergement temporaire ?.....	4
Quelles sont les obligations du propriétaire ou de l'exploitant lorsqu'un logement surpeuplé a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité remédiable?.....	4
Quelles sont les obligations du propriétaire ou de l'exploitant lorsque l'immeuble est frappé d'une mesure d'évacuation à caractère définitif ?.....	4
Qui assure en cas d'arrêté de péril l'hébergement ou le relogement en cas de défaillance du propriétaire ?.....	5
Qui assure en cas de mesure concernant la sécurité des établissements d'hébergement le relogement ou l'hébergement en cas de défaillance de l'exploitant ?.....	5
Qui assure en cas d'arrêté d'insalubrité l'hébergement ou le relogement en cas de défaillance du propriétaire ?.....	5
Comment est constatée la défaillance du propriétaire à reloger les occupants au titre des articles L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ?.....	5
Quelles sont les conséquences du refus des offres de relogement par l'occupant ?.....	6
Quelles sont les charges et indemnités dues par le propriétaire ou l'exploitant qui n'a pas assuré le relogement des occupants, suite à une interdiction définitive d'habiter et à qui ?.....	6
Quelles sont les novations en ce qui concerne le régime des baux d'habitation ?	7
Quelles sont les novations concernant la suspension des baux et des contrats d'occupation ?.....	7

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 ?..... 7

Quelles sont les novations concernant la suspension des loyers ?.....8

Quelles sont les novations en matière de sanctions pénales concernant le non-respect du droit des occupants ?..... 8

Le droit des occupants des logements insalubres, menaçant ruine ou dans les établissements d'hébergement dangereux, figure au code de la construction et de l'habitation, au livre cinquième relatif aux immeubles menaçant ruine ou insalubres, aux articles L521-1 à L521-3-2. Les sanctions pénales sont prévues à l'article L521-4.

La loi SRU du 13 décembre 2000 avait institué un dispositif législatif complet destiné à protéger les occupants des logements insalubres, menaçant ruine ou d'établissement d'hébergement dangereux. Toutefois après cinq années d'application il est apparu nécessaire de préciser certaines dispositions notamment pour renforcer le droit des occupants de bonne foi et clarifier la ligne de partage entre les responsabilités respectives des maires et des préfets en matière d'hébergement temporaire et de relogement définitif des occupants lorsque les propriétaires sont défaillants.

L'ordonnance du 15 décembre 2005 améliore le dispositif du droit au relogement des occupants d'immeuble insalubres, indignes ou menaçant ruine, ce dispositif est codifié aux articles L521-1, L521-2, L521-3-1, L521-3-2 et L521-4 du CCH.

Cette fiche « question-réponse » vise à identifier clairement les modifications et les novations apportées par l'ordonnance concernant le droit des occupants.

Le titre 3 de l'ordonnance du 15 décembre 2005 concernant les dispositions relatives au relogement sont-elles applicables immédiatement ?

Les dispositions du titre 3 de l'ordonnance du 15 décembre 2005 c'est à dire toutes les dispositions prévues aux articles L521-1 à L521-3 sont d'application immédiate. Ces dispositions s'appliquent également aux situations nées d'arrêtés d'insalubrité ou de péril antérieurs à la publication de l'ordonnance.

Quelles sont les novations concernant le champ de l'obligation légale de l'hébergement ou du relogement ?

L'article **L521-1 nouveau** rappelle les principes généraux applicables aux obligations d'hébergement ou de relogement pesant sur les propriétaires ou les exploitants de locaux d'hébergement dans les différentes situations affectées par des mesures de police.

L'obligation de reloger les occupants d'immeubles est **étendue à toutes les situations** relevant de la police de l'habitat insalubre ou dangereux, telles que réécrites ou complétées par l'ordonnance.

En effet le champ de l'obligation légale d'hébergement ou de relogement qui pèse sur le propriétaire ou l'exploitant a été élargi pour couvrir toutes les situations affectées par des mesures de police.

Désormais le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1 dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une **déclaration d'insalubrité**, d'une **mise en demeure** ou d'une **injonction** prise en application des articles L1331-22, L1331-23, L1331-25, L1331-26-1 et L1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable.
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un **arrêté de péril** (imminent ou ordinaire) en application de l'article L511-1, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable.

- lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement (hôtels meublés) fait l'objet *de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité* en application de l'article L123-3.

Quelles sont les novations concernant la mise en œuvre du droit au relogement et de l'hébergement temporaire ?

L'ordonnance a réorganisé les règles de mise en œuvre du droit au relogement et de l'hébergement. L'ancien article L521-3 a été scindé en deux articles nouveaux, le **L521-3-1** et le **L521-3-2** dans un souci de clarification et de lisibilité.

Il n'y a pas de novation en matière de droit à hébergement ou à relogement pour les occupants de logements insalubres ou menaçant ruine, mais certains points ont été précisés.

La novation concerne la protection des occupants des hôtels meublés frappés d'une mesure de police relative à leur sécurité (fermeture administrative ou interdiction temporaire d'habiter) : en application des articles L.521-1 et L.521-3-2 –l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement ou le relogement définitif des occupants. A défaut, le maire y pourvoit. La charge financière pèse sur l'exploitant. Avant l'ordonnance, dans ces cas, les occupants n'avaient pas de droit garanti au relogement.

L'article **L521-3-1 nouveau** est relatif aux obligations des propriétaires et des exploitants de locaux d'hébergement lorsqu'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser est prononcée ou lorsqu'une interdiction définitive d'habiter est prononcée.

Lorsqu'une **interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser l'immeuble** est prononcée, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un **hébergement décent** correspondant à leurs besoins.

Le relogement temporaire est désormais possible en HLM, grâce à la suspension du droit au maintien dans les lieux ce qui rend possible la passation de conventions d'occupation précaire.

Lorsque l'immeuble est frappé d'une **interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser** ou bien d'une mesure d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer **le relogement** des occupants.

L'obligation sera satisfaite **comme sous le régime antérieur** par la présentation d'une offre de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant et d'une indemnité de réinstallation correspondant à trois mois du nouveau loyer.

Quelles sont les obligations du propriétaire ou de l'exploitant lorsqu'un logement surpeuplé a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité remédiable?

Désormais la loi précise que si un logement insalubre remédiable est manifestement surpeuplé- et non du fait du propriétaire- le propriétaire n'est tenu qu'à **l'obligation d'hébergement**, le relogement effectivement nécessaire sera assuré par le maire ou le préfet dans les cas visés à l'article L521-3-2 nouveau.

Si un relogement définitif est effectué, la contribution du propriétaire s'évaluera au prorata du coût de cet hébergement courant jusqu'à la levée de l'arrêté d'insalubrité.

Quelles sont les obligations du propriétaire ou de l'exploitant lorsque l'immeuble est frappé d'une mesure d'évacuation à caractère définitif ?

Selon l'article L521-3-1 2^{ème}, lorsque l'immeuble est frappé d'une mesure d'évacuation à caractère

définitif le propriétaire ou l'exploitant sera tenu d'assurer le relogement des occupants

Qui assure en cas d'arrêt de péril l'hébergement ou le relogement en cas de défaillance du propriétaire ?

Selon la police, ce sera soit au maire soit au préfet d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants.

L'article **L521-3-2 nouveau** concerne les obligations des personnes publiques en matière d'hébergement et de relogement, en cas de défaillance des propriétaires et des exploitants.

Cet article **clarifie le rôle respectif du préfet et du maire** dans les différents cas d'exercice des polices.

Le principe est que le **maire** prend les dispositions nécessaires relatives à l'hébergement et le relogement des occupants lorsqu'il est l'autorité compétente en matière de police soit en **péril** ou en sécurité des établissements d'hébergement (hôtels meublés).

Il est ainsi mis fin à une incohérence du texte précédent qui laissait à la charge du préfet l'hébergement des occupants de locaux sous arrêté de péril, alors qu'il s'agit d'une compétence du maire.

Qui assure en cas de mesure concernant la sécurité des établissements d'hébergement le relogement ou l'hébergement en cas de défaillance de l'exploitant ?

Le **maire** en vertu de l'article L521-3-2 nouveau du CCH prend les dispositions nécessaires relatives à l'hébergement et le relogement des occupants lorsqu'il est l'autorité compétente en matière de sécurité des établissements d'hébergement (hôtels meublés).

En effet selon l'article L521-3-2 lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L123-3 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Qui assure en cas d'arrêt d'insalubrité l'hébergement ou le relogement en cas de défaillance du propriétaire ?

Selon **l'article L521-3-2** lorsqu'une **déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L1331-24, L1331-25, L1331-26-1 et L1331-28** du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le **préfet** ou le **maire s'il est délégataire de tout ou partie des droits de réservations de l'Etat**, assurera l'hébergement ou le relogement des occupants de locaux déclarés insalubres en cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant.

Toutefois cet article pose une **exception** au principe lorsque le traitement de l'insalubrité s'inscrit dans une opération d'ensemble prévoyant l'aménagement ou la revalorisation d'une zone délimitée, telle qu'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou une opération d'aménagement, de type zone d'aménagement concerté, **la personne publique à l'initiative de cette opération** assurera l'hébergement et le relogement, en cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant.

Comment est constatée la défaillance du propriétaire à 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 logement 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 n'était constatée (sauf mention contraire du propriétaire) qu'à l'issue du délai prévu 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).

Quelles sont les conséquences du refus des offres de logement par l'occupant ?

Si l'occupant refuse une offre de logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités faite par le propriétaire ou l'exploitant, (Art. L.521-3-1- II) le juge d'instance pourra être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant. Cette disposition ne signifie pas que le propriétaire n'ait à proposer qu'une seule offre, mais bien une offre « correspondant à ses besoins et à ses possibilités »¹.

Si l'occupant a refusé **trois offres de logement** qui lui ont été faites par la collectivité publique, du fait de la défaillance du propriétaire, le juge d'instance peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant, en application du 7^{ème} de l'article L521-3-2. L'esprit du texte est que le maire ou le préfet, selon le cas, puisse saisir le juge d'instance à cette fin.

Cette disposition a pour objet d'éviter les refus abusifs de logement parfois opposés par certains occupants.

Quelles sont les charges et indemnités dues par le propriétaire ou l'exploitant qui n'a pas assuré le logement des occupants, suite à une interdiction définitive d'habiter et à qui ?

Le propriétaire ou l'exploitant est redevable en cas de défaillance, d'une indemnité représentative de sa contribution au logement à la collectivité publique ou à l'organisme qui a assuré le logement.

L'indemnité pour contribution au logement mise à la charge du propriétaire ou de l'exploitant défaillant **est fixée (loi de ratification ENL du 13/07/2006) à un an de loyer prévisionnel**. Antérieurement le montant était de 304.9€ à 609.80€ par personne relogée; ce dispositif n'avait aucun caractère incitatif ou dissuasif et présentait des difficultés d'application.

Cette disposition a pour but d'être plus proche de la réalité économique et de faciliter le logement des occupants. L'ordonnance a donc alourdi la contribution du propriétaire aux frais de logement **et la loi de ratification a supprimé les mots « dans la limite de un an » pour mettre fin à tout risque de contentieux**.

De plus selon **l'article L521-3-1**- disposition inchangée- les occupants évincés ont droit à une **indemnité** versée par le propriétaire ou l'exploitant, d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer destinée à couvrir leurs frais de réinstallation. Si le propriétaire refuse de verser cette indemnité l'occupant devra saisir le juge d'instance. **Cette disposition est applicable même si le locataire a quitté le logement avant la notification de l'arrêté d'insalubrité (ou de péril) dès lors qu'il est bien parti pour cette raison et en étant informé de la procédure en cours (CA de Montpellier /13/03/2006) . Cette indemnité est forfaitaire (même arrêté).**

¹ Voir la note de jurisprudence relative au [droit des occupants en insalubrité ou péril](#) et la note technique et juridique relative à l'[obligation d'hébergement et de logement des occupants d'immeubles impropres à l'habitation ou insalubres, en péril, ou des établissements d'hébergement dangereux](#).

Quelles sont les novations en ce qui concerne le régime des baux d'habitation ?

L'article **L521-2 du CCH** dans sa nouvelle rédaction dispose qu'une déclaration d'insalubrité, un arrêté de péril ou la prescription de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité ne peut entraîner de plein droit la résiliation des baux et contrat d'occupation.

Toutes ces dispositions ne concernant que les baux d'habitation.

Cette disposition a été instaurée pour mettre fin à certains jugements d'expulsion prononcés à la demande de bailleurs ou d'exploitants d'hôtels meublés suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité, alors même qu'ils n'avaient pas fait d'offre de relogement. Elle est destinée à mettre fin à une vieille jurisprudence selon laquelle un arrêté de péril, par exemple, constitue un cas fortuit au sens de l'article 1722 du code civil, entraînant la résiliation de plein droit du bail, nonobstant le fait que l'occupant n'ait pas été relogé.

De plus cet article mentionne expressément que les occupants qui sont demeurés dans les lieux, faute d'avoir reçu une offre de relogement, sont considérés de bonne foi et ne peuvent être expulsés de ce seul fait.

Quelles sont les novations concernant la suspension des baux et des contrats d'occupation ?

Désormais, depuis l'ordonnance la **suspension du bail** s'applique suite à la **notification** de la mesure de police jusqu'à la réalisation des travaux prescrits ou jusqu'à la limite fixée pour l'interdiction définitive d'habiter. C'est une modification importante apportée par l'ordonnance du 15 décembre 2005.

Antérieurement, la suspension du bail ne s'appliquait que si une interdiction temporaire d'habiter était prononcée. En effet 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.

Aujourd'hui la suspension du bail intervient non plus seulement lorsque le logement est frappé d'une interdiction temporaire d'habiter, mais dans toutes situations où est prise une mesure de police frappant l'immeuble.

Cette disposition vaut pour les arrêtés d'insalubrité, les mises en demeure d'urgence en matière d'insalubrité, les arrêtés de péril et les prescriptions de sécurité dans les établissements d'hébergement. (hôtels meublés) .

Ceci signifie que même lorsqu'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne prévoit pas expressément une interdiction provisoire d'habiter pendant les travaux, le bail est suspendu et sa durée reportée.

L'article L.521-2 - II nouveau 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.

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 en résulte 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.

Quelles sont les novations concernant la suspension des loyers ?

L'ordonnance du 15 décembre 2005 a précisé les cas et les dates de suspension du paiement des loyers.

Le principe de la suspension à compter du premier jour du mois suivant la publicité des arrêtés de police est rappelé.

Ce principe de la suspension des loyers prévu à l'article L521-2 du CCH nouveau est **clairement étendu à toutes les situations d'insalubrité ainsi qu'aux établissements d'hébergement** comme les hôtels meublés.

En effet, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû, à compter de la notification de la mise en demeure pour les logements indignes, interdits de mise à disposition en raison de leur caractère impropre à l'habitation ou de leur suroccupation, pour les locaux frappés d'une injonction de remise aux normes de sécurité, pour les établissements d'hébergement dans lesquelles des mesures de sécurité sont prises d'office par le maire en application de l'article L123-3 du CCH.

Dans ce dernier cas les loyers et redevances d'occupation sont suspendus suite à la prescription des mesures de sécurité, sur avis des commissions de sécurité, et jusqu'à la réalisation de ces mesures.

Dans tous les cas les loyers et redevances d'occupation sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

L'article L521-2 nouveau étend donc aux locaux visés par un arrêté de péril imminent ou non imminent, les dispositions relatives à la suspension des loyers et au report de la durée du bail.

Quelles sont les novations en matière de sanctions pénales concernant le non-respect du droit des occupants ?

L'ordonnance du 15 décembre 2005 a aggravé les sanctions pénales existantes en punissant d'un emprisonnement de trois ans (au lieu de 2 ans) et d'une amende de 100 000 € (au lieu de 75000 €) le fait de menacer un occupant, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe, en vue de le contraindre à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L521-1 et suivants du CCH.

L'ordonnance a créé de nouvelles incriminations qui sanctionnent des mêmes peines le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance de l'article L521-2 du CCH mais également le fait de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant bien qu'étant en mesure de le faire.

Des peines complémentaires peuvent également être prononcées comme la confiscation du fond de commerce ou des locaux mis à bail ou une interdiction professionnelle c'est à dire l'interdiction pour une durée de 5 ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction.

Des personnes morales peuvent également être déclarées pénalement responsables.

Voir aussi sur ces points :

[La note technique et juridique relative à l'obligation d'hébergement et de relogement des occupants d'immeubles impropres à l'habitation ou insalubres, en péril ou des établissements d'hébergement dangereux](#)

[La note relative à la protection des locataires ou des occupants des logements frappés d'une mesure de police](#) (note ANIL et Pôle)

[La note de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril.](#)

[Les Questions/réponses relatives au droit des occupants](#) (note de synthèse)