

## FICHE N°5 : LES LOCAUX SUROCCUPES DU FAIT DU LOGEUR

Texte de référence : article L.1331-23 du code de la santé publique:

« Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe. Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants affectés par l'exécution de cette mise en demeure dans les conditions prévues au II de l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables. »

Autorité compétente : le préfet (rapport de la DDASS ou du SCHS)

Cas d'application : locaux surpeuplés par le fait du logeur (*propriétaire, exploitant, autre ...*). Seul est pris en compte le surnombre des personnes logées au regard de la superficie, de la configuration et éventuellement de l'aménagement des locaux et non d'autres causes d'insalubrité, (lesquelles pourraient justifier parallèlement une procédure fondée sur les articles L.1331-26 et suivants, cf fiches n°8, 9 et 10).

Procédure:

- Un agent de la commune concernée ou de l'Etat (DDASS, DDE, services chargés de la sécurité des ERP ou tout autre agent compétent techniquement), constate un état de suroccupation et établit un rapport mettant en évidence cette suroccupation, en faisant apparaître les éléments caractérisant la responsabilité du logeur (la personne qui a mis les locaux à disposition, soit un bailleur ou l'exploitant d'un établissement d'hébergement, d'un hôtel meublé, ou une autre personne), après avoir visité les lieux : vérifier, notamment, si les redevances ou les loyers sont basés sur le nombre de personnes logées, le nombre de couchages existants, les installations sanitaires ou de cuisine disponibles, [l'attestation signée par le bailleur ouvrant droit à l'allocation logement du locataire etc....](#)  
Un rapport d'un professionnel constatant une situation de suroccupation (opérateur, travailleur social, par exemple) doit être considéré comme un signalement et être vérifié sur place, par la DDASS ou le SCHS, avant de proposer un arrêté.
- L'état de suroccupation peut être lié à une division<sup>1</sup> abusive d'un logement (pavillon, appartement ...ce qui se vérifie sur l'état descriptif de la propriété) où tout (ou la majeure partie des pièces) peut être loué en « logements » à une personne ou une famille qui partagent en commun, de fait, une cuisine et une installation sanitaire. Or ces divisions sont interdites sous peine de sanctions pénales, si elles ne respectent pas les dispositions de l'art L.111-6-1 du CCH (superficie inférieure à 14 m<sup>2</sup> ou volume inférieur à 33 m<sup>3</sup>, alimentation en eau potable, évacuation des eaux usées, électricité ...)  
Le rapport doit être très précis quant aux conditions d'occupation et doit mentionner, si possible, le nom des occupants<sup>2</sup>. Ce rapport est transmis au préfet, via la DDASS (si celle-ci n'est pas à l'origine du rapport).
- Parallèlement, la personne responsable de la suroccupation (bailleur, exploitant, propriétaire selon les cas) est utilement informée des conclusions de la visite et de leur transmission au préfet en vue de l'édition d'un arrêté fondé sur l'article L.1331-23 du code de la santé publique.

<sup>1</sup> Dans ce cas, parallèlement à l'action administrative, il faut signaler la situation au Parquet pour poursuites pénales .

<sup>2</sup> Cette mention est utile pour faire reconnaître ensuite les droits des occupants, protégés par les articles L.521-1 et suivants du CCH; elle n'est pas obligatoire, ni ne constitue une condition de validité du rapport (ni de l'arrêté) car dans de tels cas l'identification des occupants peut s'avérer difficile ....

Il faut cependant prendre garde au respect du droit des occupants : la prise tardive d'un arrêté, pour assurer le respect du contradictoire, peut permettre au propriétaire indélicat de faire partir les occupants, avant la prise de l'arrêté. S'agissant des locaux impropres à l'habitation, la jurisprudence a écarté l'obligation d'information en application de l'art 24 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, dans la mesure où le préfet, dès lors qu'il a constaté le caractère impropre des locaux, avait compétence liée et était tenu de prendre l'arrêté. En matière de suroccupation manifeste du fait du logeur, le juge n'a pas eu à se prononcer sur ce point. On peut penser qu'il adopterait la même position. Il faut, dans de tels cas, avoir été en mesure de démontrer que le logeur est bien à l'origine de la suroccupation qu'il pratique en toute connaissance de cause.

- Sans intervention du CODERST, le préfet prend un arrêté mettant en demeure le logeur de faire cesser l'occupation en surnombre dans un délai précis et en lui demandant d'assurer le relogement, soit des personnes en surnombre, soit de la totalité des occupants s'il s'agit, notamment, d'une unité familiale.
- Les locaux ne sont pas interdits à l'habitation, mais le logeur ne peut percevoir de loyer ou de redevance tant qu'il n'a pas assuré le relogement conformément à l'arrêté préfectoral.
- L'arrêté est notifié au logeur et aux occupants concernés, (il fait également l'objet d'affichage sur l'immeuble et en mairie, en cas de difficulté à identifier ces derniers).
- Il est transmis au maire, à la CAF (ou MSA), au FSL, éventuellement au procureur.

#### Protection des occupants :

Les occupants de bonne foi sont protégés dans les conditions précisées aux articles L.521-1 et suivants du CCH :

- Le loyer en principal, la redevance ou toute autre somme perçue en contrepartie de l'occupation cesse d'être dû à compter du premier jour du mois suivant à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté comportant la mise en demeure de faire cesser la situation de suroccupation (cette précision a été apportée au texte du I de l'art L.521-2 du CCH, car elle manquait, par l'article 94 de la loi MOLE) et ce jusqu'au 1er jour du mois qui suit la fin de celle-ci, constatée par le préfet.
- Les baux et contrats d'occupation des occupants susceptibles de rester dans les lieux, sont suspendus parallèlement et pour la même période.
- Le bail ou le contrat d'occupation des occupants qui doivent être relogés poursuit ses effets, sauf pour ce qui concerne le paiement du loyer, jusqu'à son terme ou jusqu'au départ des occupants en surnombre et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par l'arrêté pour reloger.
- Le logeur est tenu d'assurer le relogement des occupants en surnombre dans les conditions fixées au II de l'article L.521-3-2. Cette obligation consiste à proposer un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités de chacun des occupants en surnombre, ou des occupants pris dans leur ensemble s'il s'agit d'une unité familiale.
- Il est également tenu de payer, aux occupants relogés, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leur frais de réinstallation.

- Faute pour le logeur de respecter son obligation de relogement<sup>3</sup>, le préfet (ou le maire s'il est délégataire des réservations de logements, ou encore, dans le cadre d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, la personne à l'initiative de cette opération) est tenu de se substituer, c'est-à-dire de prendre toutes les dispositions utiles permettant d'assurer le relogement des occupants dans les meilleurs délais possibles.

En application des articles L.521-3-3 et L.441-2-3-4 nouveaux du CCH, introduits par l'article 83 de la loi MOLE, le préfet et le maire peuvent désigner à un bailleur social les occupants à reloger et, en cas de refus de l'organisme, attribuer un logement à ces occupants. Ces dispositions mettent fin aux ambiguïtés de la Loi « DALO » qui vise, parmi les catégories de personnes prioritaires, celles qui sont « logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre et dangereux », susceptibles de saisir la commission de médiation du DALO pour être relogées, alors même que les textes spécifiques issus de l'ordonnance du 15/12/2005, ratifiée, prévoient des obligations spécifiques de relogement.

L'art L.521-3-3 nouveau du CCH (et l'art L.441-2-3-4 qui est une disposition de coordination) donne les mêmes prérogatives au préfet - et au maire, ce qui est une novation - qu'au préfet en procédure « DALO », pour reloger les occupants des locaux sous interdiction définitive d'habiter. Dès lors aucune demande de relogement des occupants de locaux sous arrêté de police bénéficiant, à ce titre, d'un droit à relogement, ne sera recevable devant la commission de médiation.

En cas de refus par les occupants de trois offres de relogement faites par la collectivité publique ou pour le compte de celle-ci, leur expulsion peut être poursuivie devant le juge judiciaire.

- Les occupants qui ont vocation à être relogés et qui demeurent dans les lieux, faute d'avoir reçu une offre de relogement, ne peuvent être expulsés.
- La personne publique ou l'organisme qui a assuré le relogement, perçoit une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge de la personne qui a mis les locaux à disposition. La créance publique est recouvrée comme en matière de contributions directes. L'organisme à but non lucratif et non soumis à la comptabilité publique qui a assuré le relogement peut faire certifier sa créance par le préfet (ou le maire) aux fins de lui conférer le caractère exécutoire et permettre le recouvrement forcé de celle-ci. <sup>4</sup>

## **PIECES JOINTES en ANNEXE :**

Modèle d'arrêté

Des modèles de notification pour les différents cas de figure, ainsi que des modèles d'autres actes juridiques utiles sont disponibles sur le [site du PNLHI](#).

***Pour en savoir plus :***

***Consulter sur le site internet du Pôle :***

- un « [Questions/Réponses à caractère général relative au droit des occupants](#) »

---

<sup>3</sup> Afin d'éviter toute difficulté de recouvrement de la créance publique, il convient de constater préalablement la défaillance de la personne tenue au relogement en lui demandant de justifier des démarches qu'elle a effectuées à ce titre.

<sup>4</sup> Voir dans « modèles d'actes juridiques du Pôle » qui [sont disponibles ci-après](#).

- une note technique intitulée : « [La notion d'occupant à prendre en compte dans les différents dispositifs de lutte contre l'insalubrité](#) ».
- une note technique intitulée : « [La notion d'occupant de bonne foi au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation](#) ».
- un « Questions/Réponses » relatif au [droit des occupants après l'ordonnance du 15 décembre 2005](#)
- une note juridique de l'ANIL intitulée « [La protection des locataires ou des occupants des logements frappés d'une mesure de police](#) ».
- [une note technique intitulée : « 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 \(hôtels meublés\) - Aspects généraux et jurisprudence ».](#)
- une note de jurisprudence intitulée : « [Eléments de jurisprudence récente relative au droit des occupants en insalubrité ou péril](#) ».
- [un « Questions/Réponses » sur « Le recouvrement des créances publiques au regard des mécanismes de l'ordonnance du 11/01/2007 »](#)

#### **Circulaires, guides juridiques et techniques**

- le [guide pénal « habitat indigne »](#)
- les circulaires du [2 juin 2006](#) et du [22 juin 2007](#) du ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales relative aux modalités d'attribution du fonds d'aide pour le relogement d'urgence. (FARU)
- le [guide de l'hébergement et du relogement](#) dans les situations d'habitat indigne
- [instruction de la DGCP du 13 novembre 2007](#) adressée à tous les comptables publics. (Lutte contre l'habitat indigne – Intervention des collectivités territoriales - Pièces justificatives de la dépense et de la recette)
- [instruction 10 D - 07 N° 103 publiée au Bulletin officiel des impôts \(BOI\) du 10 septembre 2007 relative à l'inscription du privilège spécial immobilier à la conservation des hypothèques.](#)