

QUESTIONS REPOSES

Date de prise d'effet de la loi SRU et de l'ordonnance relative à la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux du 15 dec 2005 au regard des situations nées d'arrêtés antérieurs.

Dans quelle mesure les dispositions de la loi SRU, portant modification des procédures d'insalubrité et de péril et du droit des occupants, s'appliquent-elles aux arrêtés pris antérieurement à son entrée en vigueur et non suivis d'exécution ?

Les articles de la section III du titre IV de la loi SRU, relatifs aux procédures d'insalubrité et de péril ne contiennent aucune disposition prévoyant expressément leur application différée ou transitoire. Dès lors, est-ce que les dispositions de la loi SRU relatives aux procédures d'insalubrité et de péril et au droit des occupants s'appliquent aux arrêtés pris antérieurement à sa promulgation et non suivis d'exécution (travaux non réalisés, interdictions d'habiter non appliquées...)?

L' **ordonnance du 15/12/2005** ne contient, non plus, de disposition prévoyant expressément une application différée des articles relatifs à l'insalubrité, aux locaux d'hébergement ou au droit des occupants; seules les dispositions des art L.511-2 et L.511-3 nouveaux du CCH relatifs au péril¹ ont une application différée. Il en résulte que les nouvelles dispositions sont d'application immédiate.

1) Le respect des droits acquis.

Le principe général de non rétroactivité de la loi, en matière civile, implique seulement l'impossibilité de porter atteinte aux droits acquis antérieurement à une loi nouvelle.

Les procédures d'insalubrité et de péril sont des opérations de police administrative qui, par nature, ont un caractère contraignant et ne créent pas de droits vis à vis des propriétaires.

Les arrêtés pris dans le cadre des procédures d'insalubrité et de péril avant la promulgation de la loi SRU, et, à fortiori avant l'ordonnance du 15/12/2005 et qui n'ont pas été exécutés, sont toujours opposables et applicables aux propriétaires, (par précaution dans la mesure où les arrêtés anciens ont fait l'objet d'une notification personnelle). Ces arrêtés restent également opposables aux nouveaux propriétaires. La situation est sans ambiguïté lorsque les arrêtés ont été publiés au fichier immobilier de la Conservation des Hypothèques. En cas contraire, (mutation de propriétaire et non publication au fichier immobilier), les arrêtés sont difficilement opposables au propriétaire, sauf à prouver que le nouveau propriétaire connaissait l'existence de l'arrêté. Dans les cas de situations d'insalubrité issues d'arrêtés anciens et de mutation de propriétaires, une nouvelle procédure d'insalubrité ou de péril en application de la loi SRU peut devoir être engagée.

2) L'application immédiate de la loi nouvelle aux situations juridiques non contractuelles en cours au moment de son entrée en vigueur.

Nonobstant le respect des droits acquis, la Cour de cassation² considère que la loi nouvelle régit immédiatement les effets des situations juridiques non définitivement réalisées ayant pris naissance avant son entrée en vigueur, non en vertu d'un contrat, mais en raison des seules dispositions légales alors applicables.

¹ Voir questions/réponses relatives aux arrêtés de péril postérieurs à la publication de l'ordonnance.

² Cass. Civ. 3^e, 3 avril 1984, Bull. civ.I, n°126 ; 14 mars 2000, Bull. civ.I, n°91.

Dés lors, selon ce principe jurisprudentiel, les articles L.521-1 à L.521-3 du CCH issus de la loi SRU et, depuis l'ordonnance du 15/12/2005, les articles nouveaux L.521-1 à L.521-3-2, s'appliquent immédiatement aux situations juridiques consécutives aux arrêtés d'insalubrité et de péril pris antérieurement à la nouvelle loi, si ceux-ci n'ont pas été suivis d'exécution..

Il en résulte notamment que :

- les occupants sont en droit de faire valoir la suspension de leurs loyers rétroactivement à la date de publication de la loi ³(14 décembre 2000) - Le bail est prorogé à due concurrence de la durée d'indisponibilité des locaux lorsque ces locaux sont frappés d'une interdiction temporaire d'habiter, en application de la loi SRU.
- l'obligation de relogement et de contribution au coût correspondant prévu par la loi SRU et confirmés par l'ordonnance du 15/12/2005 incombent au propriétaire ou, à défaut, à la collectivité publique selon les nouvelles dispositions de l'article L.521-3-2 du CCH.

En outre, en vertu de ce même principe jurisprudentiel de l'application immédiate de la loi nouvelle, si les arrêtés d'insalubrité ou de péril notifiés à un propriétaire antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi SRU et, aujourd'hui à l'ordonnance du 15/12/2005 n'ont pas encore été suivis de l'exécution des travaux prescrits, le nouvel article L.1331-29 du Code de la santé publique, autorisant l'autorité administrative compétente à procéder d'office à l'exécution des travaux sans saisir le juge des référés, s'applique immédiatement.

Toutefois, le maire ou à défaut, le préfet doit, préalablement à toute exécution forcée des travaux, adresser au propriétaire une mise en demeure lui enjoignant de se conformer aux mesures prescrites dans l'arrêté, le délai de 2 mois ayant été ramené à un mois par l'ordonnance du 15/12/2005 .

3) L'application des nouvelles dispositions de l'ordonnance du 15/12/2005 aux situations issues d'arrêtés ou de mesures de police prises antérieurement à la publication de l'ordonnance.

Le même raisonnement s'applique aux situations nées d'arrêtés ou de mesures prises antérieurement à la publication de l'ordonnance, à toutes les situations et dans les conditions suivantes.

Les arrêtés d'insalubrité, les injonctions ou mises en demeure, et arrêtés de péril, pris dans le cadre des procédures avant la publication de l'ordonnance et qui n'ont pas été exécutés, sont toujours opposables et applicables aux propriétaires ou exploitants des hôtels meublés : ceci concerne les obligations des propriétaires et exploitants relatives au droit des occupants et, en cas de défaillance de ceux-ci des communes ou de l'Etat,(ou d'une autre personne publique) tenus d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, selon la nouvelle répartition des compétences (art L.521-1 à L.521-3-2 nouveaux du CCH).

En pratique, sont immédiatement applicables les dispositions relatives :

- à l'interdiction de relouer pour quelque utilisation que ce soit les locaux vacants situés dans un immeuble faisant l'objet d'une mesure de police (art L.521-2 nouveau du CCH) et même en l'absence d'une interdiction d'habiter ou d'utiliser;
- à la suspension de droit des loyers et redevances payées par les occupants des hôtels meublés soumis à une injonction de travaux de sécurité en application des art L.123-1 à L.123-3 du CCH et non exécutés, et, ce à compter du 1 janvier 2006

³ (jurisprudence du tribunal d'instance de Marseille).

- à la suspension du bail et au report de sa durée à compter de la notification de la mesure de police prescrite et jusqu'à sa mainlevée (art L.521-2 nouveau du CCH) lorsque cette mesure est antérieure à la publication de l'ordonnance et que l'arrêté n'était pas accompagné d'une interdiction temporaire d'habiter. Ceci découle de la doctrine selon laquelle 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. 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)

En revanche, si, à l'échéance du bail, un congé avait été régulièrement envoyé à un locataire dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité non assorti d'une interdiction temporaire d'habiter, la régularité de ce congé ne peut être contestée sur la base de l'ordonnance postérieure à la date de l'arrêté d'insalubrité, car il s'agit clairement d'une situation contractuelle soumise au seul droit applicable au moment du congé.

4) Les nouvelles dispositions relatives aux conditions de relogement et aux indemnités dues par les propriétaires et exploitants en cas de non relogement des occupants en application d'arrêtés pris antérieurement à l'ordonnance sont applicables.

Lorsqu'une collectivité publique, ou un organisme bailleur, relogé, l'indemnité fixée est due par le propriétaire 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 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 est avérée compte tenu de l'échéance de l'interdiction définitive d'habiter : le propriétaire ne peut s'en prévaloir à l'encontre de la collectivité publique, ou de l'organisme logeur pour refuser de verser l'indemnité prévue. En conséquence, l'organisme qui a relogé les occupants peut se prévaloir du versement à titre d'indemnité d'un an de loyer par relogement effectué de la part du propriétaire.