

## **Expulsion et trouble à l'ordre public**

Dans cette affaire (*Cofingo c. France*, 12 octobre 2010), seize familles (62 personnes dont 39 enfants en bas âge) squattent un immeuble non utilisé. Le jugement d'expulsion acquis, la société propriétaire du bien demande au préfet de lui accorder le concours de la force publique pour expulser physiquement ces occupants qui ne veulent pas partir d'eux-mêmes. Durant 7 ans, le préfet refuse les demandes successives : expulser autant de personnes et d'enfants, soutenus par une association militante et sans solution de relogement, est de nature à troubler l'ordre public.

La société Cofingo invoque alors l'article 6§1 de la CESDH censé lui garantir le droit à un tribunal, droit qui ne peut se concrétiser sans l'assurance d'une mise en œuvre des décisions de justice définitives et obligatoires. Ainsi, l'Etat ne peut empêcher, invalider ou retarder de manière excessive l'exécution d'une décision de justice ou la remettre en question sur le fond : il est obligé de l'exécuter. Mais il peut différer cette exécution le temps strictement nécessaire pour trouver une solution satisfaisante aux problèmes d'ordre public. En l'espèce, la Cour valide le motif de refus avancé par le préfet pour refuser son concours à l'exécution de la décision d'expulsion.

Elle ajoute que les occupants se trouvant en situation de précarité et de fragilité méritent, à ce titre, une protection renforcée. Les refus du préfet sont contrôlés et validés par le juge administratif.

Toutefois, l'absence de logement de substitution ne saurait justifier que cette situation perdure notamment si elle relève d'une carence de l'Etat : un refus de concours de la force publique durant 16 ans sans recherche de solution au problème posé, notamment la recherche de relogement, a mené la Cour à condamner la France - *Sud Est Réalisation c. France*, Req. N°6722/05, 2 décembre 2010. Mais dans notre affaire, les autorités publiques ne sont pas restées inactives et il fallait prendre en compte la durée qu'imposait le relogement de 62 personnes, la volonté de la ville de Paris d'exercer son droit de préemption puis la mise en œuvre par l'Etat d'une procédure d'expropriation. En effet, parallèlement, la société faisait l'objet d'arrêtés préfectoraux l'obligeant à réaliser des travaux dans l'immeuble. Ayant mis l'immeuble en vente, la société y renonça devant la volonté de la ville de Paris de préempter. L'immeuble fut alors exproprié.

Enfin, l'attitude de la société propriétaire est également prise en compte : la Cour ne relève aucun projet de viabilisation de son immeuble sur les deux ans précédent l'occupation, une contestation tardive du premier refus du préfet et la mise en vente de l'immeuble, motivée par une disposition fiscale, dont elle s'est rétractée lorsque la ville de Paris a voulu préempter.

C'est indéniable, la société voit ses intérêts atteints, mais non de façon disproportionnée au regard des considérations sérieuses d'ordre public et social motivant les refus du préfet.

C'est intéressant, car l'Etat français utilise des arguments pour se défendre qu'il réfute le plus souvent lorsqu'il oppose que le juge administratif ne peut prendre des considérations sociales en compte et que les décisions de justice doivent être scrupuleusement exécutées. Et pourtant, il le confirme dans ces deux affaires, chaque situation est particulière et demande à être appréciée au regard des conséquences brutales, voir démesurées, d'une expulsion locative sans relogement. Les Etats jouissent pour cela d'une marge d'appréciation. Le droit à l'exécution d'une décision de justice n'est pas absolu.

Ainsi, après avoir constaté "que, faute de solution de relogement, (la) situation sociale (des requérants) serait rendue difficile" (CE, 30 juin 2010, n°332259), le Conseil d'Etat peut désormais, sans risque de censure, suspendre l'exécution d'une décision d'expulsion.

- **Droit au séjour des ressortissants européens**

Mr T est né en Allemagne et détient la nationalité grecque. Il obtient un permis de séjour illimité en Allemagne. Suite à de nombreuses condamnations pénales, l'Etat allemand constate sa perte de droit au séjour et la possibilité de lui remettre une mesure d'éloignement. Compte tenu de la gravité des délits, l'atteinte à la vie privée et familiale de Mr T est justifiée au regard de l'intérêt supérieur de la protection de l'ordre public et de la prévention des délits. Par un arrêt du 24 novembre 2008, le tribunal allemand annule la décision constatant la perte de séjour de Mr estimant qu'une condamnation pénale ne suffit pas pour fonder la déchéance du droit d'entrer et de séjourner d'un citoyen de l'UE. Le tribunal d'appel allemand saisi la CJCE de questions préjudicielles au regard de la directive de 2004. La CJCE estime qu'il faut en premier lieu vérifier si les absences du ressortissant lui font perdre son droit au séjour permanent et l'éventuelle protection renforcée après 10 ans de présence sur le territoire. Si le juge constate qu'il bénéficie de la protection renforcée, alors la cour devra vérifier la mesure d'éloignement au regard des raisons impérieuses de sécurité publique. Par ailleurs, la CJCE va donner les indices permettant de déterminer la notion de raisons impérieuses de sécurité publique. Le trafic de stupéfiant pouvant sous certaine condition en faire partie.

- **Droit des biens et Europe**

CEDH 4 novembre 2010, Dervaux c. France n°40975/07

L'indemnité d'expropriation inférieure au prix de revente du bien ne constitue pas une violation du respect du droit des biens et ne fait pas forcément supporter une charge excessive à l'ancien propriétaire.

CEDH 18 novembre 2010, Cts Richet et Le Ber c. France n°18990/07 et 23905/07

Le droit de construire promis par l'Etat lors de l'acte de vente constitue un bien, les règles d'urbanisme ne pouvant donc être opposées au titulaire de ce bien sans une juste indemnité.

- **Question prioritaire de constitutionnalité.**

Cass 3ème civ, 25 novembre 2010 n°H 10-40043

Sur l'éventuelle atteinte au principe d'égalité des citoyens devant la loi entre l'article 80 de la loi du 1er septembre 1948 et l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989. L'une prévoyant un délai d'un mois après la sommation de payer pour que la clause résolutoire prenne effet et l'autre prévoyant un délai de deux mois. La Cour estime qu'il n'y a pas lieu de renvoyer la question au conseil constitutionnel car aucune discrimination n'est démontrée et que le principe d'égalité n'empêche pas la mise en oeuvre de règles non identiques.

- **Procédure d'expulsion locative**

Cass 3ème civ, 27 octobre 2010 n°09-11160

Le locataire a vu son bail résilié par le premier juge en raison du défaut d'entretien de son logement et du trouble de voisinage qui lui était reproché. La Cour d'Appel infirme ce jugement estimant que le renouvellement des manquements n'était pas établi au jour de l'audience en appel. La Cour de Cassation confirme ce jugement car "...la cour d'appel, qui a souverainement retenu que, compte tenu du contexte, les faits ne pouvaient justifier la résiliation du bail que s'ils avaient persisté au jour où elle statuait..."

Cour d'Appel d'Aix en Provence du 8 octobre 2010 n°09/10374

Dans le cadre d'une procédure en appel contre un jugement du juge de l'exécution rejetant la

demande de délais pour quitter les lieux de l'occupant d'un appartement et suite à la résiliation du bail confirmée par la cour d'appel en novembre 2009. La cour rappelle que le locataire invoquant des irrégularités lors du congé pour vente devait les soulever devant le juge des référés lors de la demande de résiliation du bail ou en appel de cette décision, que cette décision étant définitive, la cour ne l'examinerait pas.

Concernant la procédure de rétablissement personnel et l'éventuelle suspension de l'expulsion du logement, la cour précise que "*ces dispositions sont distinctes de la demande de délai fondée sur les textes du code de la construction et de l'habitation*".

La dernière précision est d'autant plus intéressante que la loi du 1er juillet 2010 a rendue la suspension de l'expulsion possible tout au long de la procédure de surendettement (V. art. L. 330-1 et suivants du code de la consommation).

#### Cour d'Appel de Bordeaux du 14 octobre 2010 n°08/07521

Sur une partie du jugement : Les locataires ont quitté les lieux et demandent l'indemnisation du préjudice subi. Ils ont encore une dette locative de 21 mois de loyers. Les juges décident que le trouble de jouissance justifie la diminution de loyer à compter de l'entrée dans les lieux jusqu'au départ des locataires. La dette locative sera diminuée du montant des dommages et intérêts.

#### CA de Lyon le 16 novembre 2010.

Dans l'ordonnance de référé, le premier juge suspend les effets de la clause résolutoire en donnant des délais de paiements aux locataires. Il considère que si la somme énoncée dans le commandement de payer est réglée par les locataires alors la clause de résiliation sera réputée ne pas avoir joué et le bail se poursuivra. C'est sur ce point que le bailleur interjette appel. La cour d'appel confirme le jugement en considérant que l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les modalités de paiement sont fixées par le juge, ce qu'il a fait.

#### Cour d'Appel de Paris du 18 novembre 2010 n°10/18864

Les époux X ont demandé l'aide juridictionnelle et l'avocat avait demandé en première instance le renvoi de l'affaire mais le jugement a été rendu. Le juge d'appel suspend l'exécution provisoire.

- **Qualité de l'habitat**

#### Cour d'Appel de Paris du 7 octobre 2010 n°09/28181

Dans la lignée d'une jurisprudence dominante, la Cour refuse de retenir l'exception d'inexécution soulevée par le défendeur ayant un impayé de loyer, au regard de la non délivrance des quittances et de l'indécence du logement. S'agissant de la délivrance des quittances de loyer elle estime que les locataires "*n'établissent pas avoir formé*" la demande, la loi de 89 prévoyant cette condition. S'agissant de l'indécence du logement et de l'exception d'inexécution soulevée à ce titre, elle confirme la résiliation du bail et le rejet de la demande de travaux. En revanche, et reconnaissant le trouble de jouissance elle octroie des dommages et intérêts aux locataires à ce titre.

La Cour estime qu'aucune des parties ne peuvent prétendre à des dommages et intérêts pour préjudice moral, "*...les réclamations collectives du bailleur et des locataires pour leur exécution ne peuvent faire naître de préjudice susceptible d'une indemnisation*".

- **Restitution du dépôt de garantie et paiement des charges locatives**

#### Cass 3ème civ, 12 octobre 2010 n°09-70448

La cour casse l'arrêt qui constate la fin du bail et qui estime que la locataire doit régler la somme

restante due au titre des charges locatives avant la restitution du dépôt de garantie. En effet, la cour d'appel devait certainement condamner le bailleur à la restitution de la garantie déduction faite de sa créance.

Cass 3ème civ, 8 décembre 2010 n°1449

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit entre autre qu'un mois avant la régularisation des charges, le bailleur en communique au locataire le décompte ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. Si l'une de ces deux conditions n'est pas remplie, le locataire est en droit de demander le remboursement des charges. En outre, la cour de cassation estime que c'est au juge de constater que le bailleur a bien rempli ces obligations.

- **Caution**

Cour d'Appel de Nancy du 11 octobre 2010 n°08/03069

La personne cautionnaire invoquait la nullité de son engagement au regard des dispositions du code de la consommation. La cour décide que la société d'HLM n'a pas la qualité de créancier professionnel au sens des textes du code de la consommation et qu'il s'agit donc d'appliquer en l'espèce l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989. Elle déboute alors la requérante de sa demande.

## **JUGEMENTS DE PREMIERE INSTANCE**

- **DALO**

TA de Lyon 20 juillet 2010 n°1003875 et TA le 6 janvier 2011 n°1007313

La famille est reconnue comme devant être hébergée de façon urgente par la commission de médiation du Rhône. Le juge constate l'absence de proposition et enjoint le préfet d'assurer cet hébergement dans un délai d'un mois et d'une astreinte de 80 euros par jour de retard à l'expiration de ce délai dans la première décision et de 40 euros dans la deuxième.

TA de Clermont ferrand du 15 octobre 2010 n°1001445

Mme L mère de deux enfants et résidant sur une aire d'accueil pour gens du voyage a été reconnue comme devant être relogée d'urgence par la commission de médiation dans un logement du parc social ou sur un terrain familial. "*Considérant que la loi du 5 juillet 2010 susvisée n'autorise le stationnement de caravane sur les aires d'accueil prévues à cet effet qu'à titre provisoire;...il y a lieu d'enjoindre le préfet (...)dans un délai de un mois...*"

Même si nous ne pouvons qu'être d'accord avec la vision du juge et l'acceptation de la notion d'urgence pour cette famille, nous ne pouvons pas nous empêcher de remarquer, que malgré la période hivernale, l'injonction faite au préfet est d'une durée d'un mois et sans astreinte. Concrètement cette décision va t-elle réellement obliger rapidement le préfet ?

TA de Paris 17 décembre 2010 n°1004946, n°1005678 et N°1001317

Tois requérants, tous désignés en 2008 par la commission de médiation de Paris comme prioritaires et devant être logés en urgence, avaient obtenu du tribunal en 2009, un jugement enjoignant le préfet d'assurer leur relogement sous astreinte. Une première liquidation de l'astreinte avait eu lieu fin avril 2010. Dans deux des jugements ci-joint, le tribunal, saisi sur le fondement de la carence de l'Etat, a retenu sa responsabilité pour faute et a évalué le préjudice à 2000 euros.

Suite à un « recours DALO », le requérant non relogé peut demander au préfet de l'indemniser du préjudice matériel, physique ou moral qu'il a subi du fait qu'il n'a pas rempli son obligation de résultat. Le préjudice doit être chiffré et réclamé au préfet par courrier. Si, dans les deux mois, le préfet refuse ou ne répond pas, le requérant peut alors saisir le juge afin qu'il prononce la responsabilité de l'Etat et l'oblige à lui verser une indemnité. Des trois premières décisions rendues par le tribunal administratif de Paris, nous pouvons déduire (sous réserve des décisions futures d'autres tribunaux administratifs français : ces trois décisions ne font pas jurisprudence) :

- la responsabilité de l'Etat peut être retenue sur deux fondements : la carence de l'Etat qui n'a pas satisfait à son obligation de relogement ; le défaut d'exécution de la décision de justice l'enjoignant à reloger,
- le préfet doit justifier d'avoir pris l'ensemble des mesures et mis en œuvre les moyens nécessaires au relogement selon les modalités de l'article L. 441-2-3 (désignation à un bailleur social ou conventionné avec l'ANAH disposant de logements correspondant à la demande, attribution directe en cas de refus du bailleur),
- le préfet peut s'exonérer partiellement ou totalement en invoquant une circonstance ou le comportement propre au demandeur de logement ou un cas de force majeure (la pénurie de logement n'en est pas un) qui aurait empêché le relogement. Le fait que le requérant ne soit plus dans la situation retenue par la commission de médiation est une circonstance propre qui, ajoutée à un relogement effectif dans un délai raisonnable (4 mois après la liquidation de l'astreinte...), peut exonérer l'Etat,
- le requérant ne peut demander la réparation du préjudice de sa famille entière : le sien, celui de ses enfants, des personnes sous sa tutelle (*TA Paris, Mme B...*, n°1004946),
- l'Etat n'est pas tenu de réparer le préjudice lié à la situation du requérant qui existait avant la décision de la commission de médiation,
- il n'y a pas de préjudice financier si l'essentiel des frais hôteliers sont pris en charge par le service social de la ville (en l'espèce, le montant restant à charge est de 80 euros),
- le préjudice financier doit être certain : il faut démontrer que l'attribution d'un logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités aurait pour effet de diminuer la part de ses ressources consacrées au logement, déduction faite de l'aide au logement,
- il faut démontrer que l'état de santé invoqué résulte des conditions d'hébergement ou de logement et qu'il s'est trouvé aggravé en raison de la carence de l'Etat,
- un syndrome dépressif aigu qui empêcherait d'exercer toute activité salariée doit être démontré par des éléments d'ordre médical, social ou professionnel (certificats, attestations...),
- si l'insalubrité est invoquée et qu'elle ne fonde pas la décision de la commission de médiation, il faut la prouver,
- le défaut de relogement et donc le maintien en situation de suroccupation durant près de deux ans cause des troubles de toutes natures dans les conditions d'existence estimés à 500 euros par tête. Un peu faible...

- **Logement conventionné et application de la loi du 6 juillet 1989**

[TI de Lyon le 5 octobre 2010 n°11-09-002407](#)

En septembre 1999, la SCI a donné à bail un logement conventionné pour une durée de trois ans. Le bailleur dénonce la convention avec la Caisse d'allocation familiale et la signifie au locataire en lui délivrant un congé pour vente au 30 juin 2009 estimant que cette convention lui est opposable. Le bailleur ne fournissant aucune indication textuelle ou conventionnelle lui permettant d'affirmer que la durée du bail est soumise à la durée de la convention, la loi de 1989 s'applique. Le défendeur se fondait particulièrement sur le fait que la convention entre le bailleur et la Caf n'apparaissait pas formellement dans le bail notamment en ce qui concerne son numéro et sa date.

- **Bail commercial et sous-location**

### Juridiction de proximité de Lyon du 12 novembre 2010

La SARL Stratinvest, locataire d'un local à usage commercial a consenti des chambres individuelles en sous-location. Le bail commercial a été résilié par une décision du 25 septembre 2007, confirmée en appel en octobre 2008, imposant l'expulsion de la société et de tout autre occupant. Les sous-locataires ont été contraint de quitter les lieux en urgence. Le juge, constate que le délai de préavis pour quitter les lieux de 3 mois, prévu par l'article L. 632-1 du CCH, n'a pas été respecté et que la société locataire est alors responsable du préjudice causé aux occupants "*lesquels se sont retrouvés hébergés en urgence (...) exposés au stress certain pour trouver un logement...*"

- **Qualification de meublé**

### TI de Paris Ixe, Ordonnance de référé du 21 octobre 2010 n°12-10-000056

La contestation du caractère meublé est une contestation réelle et sérieuse qui entraîne l'incompétence du juge des référés.

- **Congé pour reprise et application de l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989**

### TI de Paris XVIIe le 28 septembre 2010 n°11-10-000827

Dans cette espèce, tout d'abord, l'identité de l'épouse du locataire est incomplète lors de la délivrance du congé. Ensuite, les associés de la société civile immobilière font délivrer un congé reprise en tant que personnes physiques associées alors que la société, partie au contrat, n'a pas délivré à sa requête le congé. Enfin, le lien de parenté n'est pas énoncé. Le juge annule le congé.

- **Suspension de la clause résolutoire du contrat de bail**

### TI de Paris XIXe le 14 septembre 2010 n°11-19-000241 et TI de Paris XVI le 19 octobre 2010 n°11-10-000660

Le juge suspend les effets de la clause résolutoire et accorde des délais de paiement. Il prévoit qu'à défaut d'un seul paiement à son échéance, la clause résolutoire sera acquise 8 jours après la première présentation d'une lettre recommandée de mise en demeure infructueuse.

### TI Xxe de Paris, 1er décembre 2010 n°12-10-000368

Dans le cadre d'une procédure en demande de résiliation de bail en raison d'un impayé de loyer, le juge suspend la clause résolutoire et précise que "*le seul non respect des délais de paiement, pour les sommes dues au titre des dépens n'a pas de répercussion sur la clause de résiliation du bail*".

- **Annulation de la procédure et vice de procédure**

### TI de Saint Denis, 4 octobre 2010 n°11-10-000315

L'imprécision de la créance entraîne la nullité du commandement de payer . Par ailleurs, le juge condamne le bailleur HLM sous astreinte de 50 euros par jour après un délai de 3 mois, à réaliser les travaux pour rendre le logement décent.

TI de Courbevoie du 6 octobre 2010 n°11-10-000708

Le juge ne prononce pas la résiliation du bail, alors même que le locataire a manqué à ses obligations (sous-location et impayés de loyer), car le bailleur ne demande pas "*que la résiliation soit prononcée sur cette base, mais seulement pour les causes sus énoncées...*". Le bailleur aurait du être plus explicite sur sa demande.

- **Manquements du locataire et justification de la résiliation**

TI XVIIIe Paris, 28 octobre 2010 n°11-10-001112

Le juge déboute le bailleur de sa demande en résiliation de bail considérant que les manquements du locataire ne sont pas suffisamment graves pour justifier la résiliation, la dette ayant considérablement baissé depuis le commandement de payer.

- **Hébergement**

TA de Paris le 19 novembre 2010 n°1019657/9

Le juge des référés liberté considère que le préfet doit rechercher une place d'hébergement en centre d'accueil des demandeurs d'asile ou à défaut dans un centre d'hébergement et de réinsertion sociale. Le préfet qui soutient qu'il a répondu à ses obligations en délivrant l'allocation temporaire d'attente méconnaît l'étendue de sa compétence. "*...La cessation de toute recherche d'hébergement porte une atteinte grave et manifestement illégale à la liberté fondamentale du droit d'asile*".

CE du 19 novembre 2010, juge des référés n°344286

Selon le juge il appartient au préfet "*de rechercher si des possibilités d'hébergement sont disponibles dans d'autres régions et, le cas échéant, de recourir à des modalités d'accueil sous forme de tentes ou d'autres installations comparables*".

Trop de demandeurs d'asile étant encore sans hébergement, cette décision est rendue dans la lignée de nombreuses autres. Mais elle est réellement critiquable en ce sens qu'elle est dégradante pour les personnes (critique élevée entre autre par le Gisti) en laissant penser qu'un hébergement sous tente serait convenable. Certes, le juge s'est laissé aller à penser que tout était mis en oeuvre pour héberger les personnes et souhaitait certainement reconnaître ce droit. Mais il n'est pas acceptable d'aller dans ce sens.