



Jurislogement

VEILLE

JURISPRUDENTIELLE

1^E TRIMESTRE 2021

JURISLOGEMENT – JANVIER-MARS 2021

MISE A JOUR – JUIN 2021

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE | 2 |
| DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS | 3 |
| DROITS DES PERSONNES SANS ABRI | 5 |
| PREVENTION DES EXPULSIONS | 6 |
| RAPPORTS LOCATIFS | 6 |
| LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE | 7 |
| DROIT A L'HEBERGEMENT | 9 |
| LOCATIONS MEUBLEES | 11 |

DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

A. Logement

ANNULATION D'UNE DECISION DE REFUS D'UNE COMED POUR DEFAUT D'EXAMEN PARTICULIER DE LA SITUATION

T.A. Lyon, jugement n°1907873 du 21 décembre 2020

Une personne voit son recours DALO rejeté par une commission de médiation. La demanderesse forme un recours gracieux auprès de la commission qui est également rejeté, au motif qu'elle est cotitulaire d'un bail d'un logement social n'étant pas manifestement inadapté à ses besoins. Elle forme alors un recours en excès de pouvoir en vue d'obtenir l'annulation de ces deux décisions.

Le tribunal relève que **la commission a borné son examen à l'appréciation du critère de l'inadaptation manifeste du logement actuel pour rejeter la demande.** Selon le juge, ce faisant, **la commission n'a pas procédé à l'appréciation globale de la situation de la demanderesse par rapport à l'ensemble des situations prévues par l'article R441-14-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), en tenant compte de toutes les informations à sa disposition, notamment celles relatives à l'ancienneté de sa demande de logement, mais aussi en se référant: « aux motifs avancés par celle-ci pour justifier de sa volonté de quitter son logement à raison notamment d'une cohabitation non consentie, dont il appartenait à la commission d'apprécier le sérieux, aux conditions d'occupation du logement en question susceptibles de caractériser son inadaptation ou encore, s'agissant en particulier de déterminer dans quelle mesure le comportement de l'intéressée avait pu contribuer à créer la situation rendant le cas échéant le relogement nécessaire, aux différentes démarches engagées par l'intéressée. ».** Par conséquent, le juge retient que **la décision est entachée d'un défaut d'examen particulier de la situation** et à ce titre l'annule et enjoint la commission à réexaminer sa décision.

B. Hébergement

ANNULATION D'UNE DECISION DE REFUS D'UNE COMED NE DEMONTRANT PAS LA GRAVITE LA PERMANENCE NI LA RECURRENCE D'UN COMPORTEMENT VIOLENT DU DEMANDEUR

T.A. Lyon, jugement n°1908283 du 24 décembre 2020

Une personne forme un recours en excès de pouvoir contre une décision de refus de la commission de médiation auprès du tribunal administratif. Le juge relève que la commission a fondé son refus de reconnaissance de priorité sur la circonstance que le défaut d'hébergement du demandeur résultait de son propre comportement. Il ajoute qu'en l'espèce le requérant a dû quitter son centre d'hébergement à la suite d'un incident ayant eu lieu en 2018. Cependant, le juge retient que la commission ne

démontre pas que le comportement du requérant était suffisamment grave, permanent ou récurrent pour justifier à lui seul le refus opposé. Par conséquent le juge annule la décision et enjoint la commission à procéder au réexamen de la situation du requérant.

DROITS DES HABITANTS DE TERRAINS ET SQUATS

ABSENCE DE TROUBLE MANIFESTEMENT ILLICITE JUSTIFIANT L'EXPULSION D'HABITANTS D'UN TERRAIN

T.J. Bobigny, ordonnance n°RG 20/01502 du 25 janvier 2021

Des personnes vivent sur un terrain appartenant à l'Etat et géré par un établissement public. Ce dernier assigne les personnes en référé en vue d'obtenir leur expulsion.

Le juge retient que les conditions du référé sont remplies car l'occupation sans droit ni titre constitue un trouble manifeste porté au droit de propriété. Il poursuit en rappelant l'exigence du contrôle de proportionnalité dans le cadre d'une procédure d'expulsion et en constatant que les conditions d'occupation, si elles sont précaires, ne constituent pas un risque de dommage imminent pour les personnes. Ainsi, selon le juge, compte tenu des éléments en présence, et de l'absence de mise en œuvre de mesures d'accompagnement des défendeurs, ce malgré la situation sanitaire actuelle, : « (...) *la mesure d'expulsion sollicitée apparaît, dans les circonstances de l'espèce, disproportionnée au regard du droit au respect de la vie privée et familiale des défendeurs et à la protection de l'intérêt supérieur de leurs enfants, de sorte que le trouble que subit l'EP GPA dans l'exercice de son droit de propriété du fait du maintien des défendeurs sur le terrain en cause ne peut être tenu pour manifestement illicite.* ». Le juge estime à ce titre qu'il n'y a pas lieu à référé et rejette la demande d'expulsion.

REJET DU REFERE MESURES UTILES VISANT A L'EXPULSION D'HABITANTS DE TERRAIN POUR DEFAUT D'URGENCE¹

T.A. Lille, ordonnance n°2101928 du 26 mars 2021

Une commune saisit le tribunal administratif d'un référé mesures utiles visant à obtenir l'expulsion avec le concours de la force publique de personnes vivant sur un terrain appartenant au domaine public depuis le mois de juillet 2020.

Le juge relève que contrairement à ce que prétend la commune, l'occupation ne porte pas atteinte à la salubrité publique car le site est en bon état de propreté, qu'aucune présence de nuisibles n'est attestée, que des associations l'approvisionnent les

¹ <https://www.infomigrants.net/fr/post/31215/calais-la-justice-annule-l-expulsion-du-camp-bmx-une-premiere>

habitants en eau et en nourriture plusieurs fois par jour et ont installé des sanitaires à proximité. Le juge ajoute que l'urgence n'est pas non plus caractérisée par l'existence d'un trouble à la sécurité publique car la commune n'apporte aucun élément de preuve tel que des procès-verbaux d'intervention des forces de l'ordre. Idem concernant l'allégation d'un trouble à la tranquillité publique, le juge relève que la commune n'apporte aucun élément de fait, tel des plaintes de riverains, alors même que le terrain se trouve éloigné de toute habitation. Enfin, le juge écarte la prétention de la commune selon laquelle l'occupation porterait atteinte à la conservation du domaine public, relevant que : « *Toutefois, il n'est ni établi ni même allégué que les personnes présentes sur le site auraient, par leur occupation, endommagé les installations sportives.* ». Il ajoute qu'une pièce du dossier atteste que le ramassage des déchets sur le site n'a représenté que 5% du temps de travail des agents de nettoyage du secteur en 2020. Le juge rejette donc la demande de la commune.

LA CARACTERISATION DE LA VOIE DE FAIT ET L'EXIGENCE DE LA PREUVE DE L'IMPUTABILITE AUX HABITANTS

T.J. Gap, ordonnance n° RG 12-20-000119 du 5 janvier 2021

Des propriétaires indivis d'un immeuble forment un référé en vue d'obtenir l'expulsion des habitants y vivant. Les propriétaires allèguent l'existence d'une voie de fait et à ce titre demandent la suppression des délais prévus par le Code de procédure civiles d'exécution. Le juge relève que le remplacement de la chaîne et du cadenas installés par les propriétaires par une autre chaîne cadénassée caractérise l'existence d'une voie de fait. Toutefois le juge relève que **ces derniers ne démontrent pas que ce changement de chaîne est imputable aux habitants et que : « La circonstance qu'ils en profitent, en étant dans les lieux, ne suffit pas à caractériser qu'ils sont à l'origine de l'entrée par effraction, et donc de la voie de fait. »**. Le juge ordonne l'expulsion des habitants et leur accorde un délai de 6 mois pour quitter les lieux.

DES LOCAUX VIDES DE TOUTE OCCUPATION NE PEUVENT ETRE QUALIFIES DE DOMICILE D'AUTRUI AU SENS DE LA LOI DALO

C.E., ordonnance n° 450651, 450653, 450677, 450678 du 25 mars 2021

Plusieurs familles vivant dans des locaux vides sont visées par des arrêtés préfectoraux pris sur le fondement de l'article 38 de la loi DALO et les mettant en demeure de quitter les lieux sous 24h. Après avoir vu leur référé liberté rejeté par le tribunal administratif, les familles requérantes interjettent appel de l'ordonnance auprès du Conseil d'Etat.

Le Conseil retient que la condition d'urgence est satisfaite en raison de la présence de plusieurs enfants mineurs, de l'absence de solution d'hébergement des familles, et de la volonté du propriétaire, bailleur social, de commencer immédiatement des travaux de réhabilitation en vue de louer les logements à des personnes déjà identifiées. **Toutefois, il relève que les locaux concernés étaient vides de toute occupation avant l'arrivée des**

familles, dès lors ils ne pouvaient pas être qualifiés de domicile d'autrui au sens de la loi DALO, ajoutant que : « *La seule circonstance que le propriétaire des lieux ait déjà choisi les personnes à qui il entend les louer après réhabilitation n'est pas plus de nature à leur conférer cette même qualité.* ». Le Conseil estime ainsi que les arrêtés sont privés de base légale et ont porté une atteinte grave et manifestement illégale au droit au respect de la vie privée des familles requérantes et à l'intérêt supérieur de l'enfant. Il annule les quatre ordonnances du tribunal et suspend l'exécution des arrêtés litigieux.

DROITS DES PERSONNES SANS ABRI

L'INTERDICTION GENERALE ET ABSOLUE DE LA MENDICITE VIOLE LE DROIT AU RESPECT DE LA VIE PRIVEE DE LA PERSONNE VULNERABLE S'Y LIVRANT

CEDH, arrêt Lacatus contre Suisse, 19 janvier 2021, n°14065/15

Une femme appartenant à la communauté rom se voit infliger une amende de 500 francs suisses (460€) pour avoir mendié dans la rue, puis emprisonnée durant cinq jours pour ne pas avoir payé l'amende.

La Cour relève que c'est la première fois qu'elle est amenée à trancher la question de savoir si une personne s'étant vu infliger une sanction pour mendicité peut invoquer son droit au respect de sa vie privée. La Cour considère que la dignité humaine, notion sous-jacente de la Convention, peut être défendue sur le terrain de l'article 3 (droit de ne pas subir de traitements inhumains et dégradants) mais également sur le terrain de l'article 8. Pour admettre l'application de cet article 8, la Cour retient que la requérante étant démunie, analphabète, sans emploi et sans droit à l'aide sociale, la mendicité lui permet d'atténuer sa situation de pauvreté en acquérant un revenu. Ainsi, la sanction lui ayant été infligée par les autorités suisses l'a empêchée de : « *prendre contact avec d'autres personnes pour obtenir une aide qui constitue, pour elle, l'une des possibilités de subvenir à ses besoins élémentaires* ». Sur le fond, la Cour relève que l'ingérence dans le droit au respect de la vie privée de la requérante était certes prévue par la loi. Toutefois, elle affirme que la loi suisse ne permet pas de réaliser une mise en balance des intérêts en jeu car elle sanctionne la mendicité de manière générale sans tenir compte de la vulnérabilité de la personne s'y prêtant, ni de la nature inoffensive de la mendicité, ni de l'appartenance ou non de la personne à un réseau criminel.

Ainsi selon la Cour : « *Eu égard à la situation précaire et vulnérable de la requérante, l'imposition d'une peine privative de liberté, qui peut alourdir encore davantage la détresse et la vulnérabilité d'un individu, était pour elle presque automatique et quasiment inévitable.* ». La Cour ajoute que des mesures moins restrictives auraient permis d'atteindre le même résultat car d'autres Etats membres disposent de restrictions plus nuancées à la mendicité. Elle conclut à la violation de l'article 8 du fait que la sanction infligée à la requérante en situation de grande vulnérabilité n'était pas

une mesure proportionnée au but de la lutte contre le crime organisé ni à celui de la protection des droits des passants et riverains. La Cour alloue 922 € à la requérante pour préjudice moral.

PREVENTION DES EXPULSIONS

INTERET A AGIR EN EXPULSION DU PROPRIETAIRE POUR RETABLIR SON LOCATAIRE PRIVE DE LA JOUISSANCE DE SON LOGEMENT

Cass. Civ. 3^e, arrêt n°19-23.469 du 7 janvier 2021

Un couple est locataire d'un logement appartenant à une société dans laquelle il possède des parts. Le couple entame une procédure de divorce et la jouissance du logement est attribuée à l'épouse par une ordonnance de non-conciliation. Celle-ci étant décédée avant le prononcé du divorce, ses trois enfants majeurs qui vivaient avec elle demeurent dans le logement et s'opposent à la réintégration de leur père dans celui-ci. La société assigne alors les enfants en expulsion en demandant également le paiement des loyers échus et le versement d'une indemnité d'occupation. La Cour d'appel ayant retenu que cette dernière n'avait pas qualité pour agir pour le compte de son locataire, la société requérante interjette appel de l'arrêt auprès de la Cour de cassation. La Cour relève sur le fondement de l'article 31 du Code de procédure civile² que : « *En statuant ainsi, alors que le propriétaire d'un logement donné à bail à un locataire qui se trouve privé de sa jouissance en raison de la présence d'occupants sans droit ni titre a intérêt à agir contre ces occupants pour rétablir son locataire dans ses droits, la cour d'appel a violé le texte susvisé.* ». La Cour casse l'arrêt avec renvoi.

RAPPORTS LOCATIFS

EFFET DU CONGE SUR LA SOLIDARITE DES COLOCATAIRES ET OBJET DU DEPOT DE GARANTIE

Cass. Civ. 3^e, arrêt 19-12.564 du 4 mars 2021

Une colocataire donne congé d'un logement pour le 29 avril 2015 et le quitte début janvier 2016, suite à un état des lieux de sortie. Par la suite, le propriétaire assigne les deux colocataires en paiement d'un arriéré de loyers, de charges et de réparations locatives. La Cour d'appel accueille la demande du propriétaire et condamne

² « *L'action est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès ou au rejet d'une prétention, sous réserve des cas dans lesquels la loi attribue le droit d'agir aux seules personnes qu'elle qualifie pour élever ou combattre une prétention, ou pour défendre un intérêt déterminé.* »

solidairement l'ancienne colocataire, qui forme alors un pourvoi contre l'arrêt auprès de la Cour de cassation.

Celle-ci relève d'une part, au visa des articles 7 et 22 de la loi du 6 juillet 1989, que : « *un dépôt de garantie peut être prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire.* ». Elle constate que la Cour d'appel a violé les dispositions précitées en retenant que le dépôt de garantie n'avait pas vocation à couvrir des échéances de loyer et qu'il ne pouvait être déduit de l'arriéré de loyers. La Cour relève d'autre part au visa de l'article 8-1 de la loi de 1989, que : « (...) **la solidarité d'un des colocataires prend fin à la date du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, elle s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.** ». La Cour ajoute que la solidarité prend donc fin pour les dettes nées à compter de l'une de ces dates. Dès lors, elle constate que la Cour d'appel a violé le texte en estimant que la somme réclamée au titre des réparations locatives correspondait à un prorata d'une somme totale arrêtée en janvier 2016 et était suffisamment justifiée par un tableau récapitulatif de devis des travaux. En effet, la Cour précise que : « **la créance du bailleur au titre de la remise en état des lieux était née après l'expiration de l'obligation solidaire.** », à savoir après la date du congé valablement délivré par la colocataire. La Cour annule l'arrêt et prononce le renvoi de l'affaire.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

REFUS DE RESILIATION DU BAIL DU FAIT DE L'EQUIVALENCE ENTRE LE MONTANT DE LA REPARATION DU PREJUDICE LIE A L'INDECENCE DU LOGEMENT ET CELUI DE LA DETTE LOCATIVE

T.J. Lyon, jugement n°RG11-18-004102 du 30 novembre 2021


Un office public de l'habitat (Office HLM) conclut une vente à l'état futur d'achèvement³ avec une société, en vue d'acquérir des appartements situés dans un immeuble en copropriété. A la fin des travaux, l'office signe un bail à deux colocataires qui lui signalent, au bout d'un an, la présence d'infiltrations d'eau et de moisissures sur les murs du logement. La situation rendant le logement insalubre selon elles, celles-ci quittent le logement et cessent de payer le loyer dans l'attente d'une action du bailleur. En octobre 2015, les locataires sollicitent une enquête de salubrité auprès du service de santé et d'hygiène de la ville, qui après avoir constaté que l'état du logement était de nature à porter atteinte à la santé des habitantes, a adressé un courrier au bailleur lui enjoignant de réaliser des travaux. En mars 2016, les locataires forment un référé mesures utiles en vue de demander au juge une mesure d'expertise judiciaire. Le juge désigne une experte qui rend un rapport dans lequel elle constate de nombreuses

³ Vente réalisée avant la fin des travaux de construction d'un immeuble.

infiltrations, sans pouvoir confirmer si celles-ci sont encore actives à défaut pour le bailleur d'avoir permis l'accès aux parties communes. En 2018, les locataires assignent leur bailleur en réparation de leurs préjudices et pour qu'il soit enjoint à réaliser les travaux. A titre reconventionnel, le bailleur les assigne en expulsion pour impayés de loyer. En 2019, les locataires sollicitent une nouvelle enquête de salubrité auprès du service de santé et d'hygiène, qui constate la persistance des infiltrations.

Concernant les manquements du bailleur, le tribunal retient que ceux-ci sont caractérisés et que les locataires démontrent l'indécence du logement, d'une part du fait de son défaut de diligences dans la phase pré-judiciaire (le bailleur a confondu les désordres invoqués en l'espèce avec ceux invoqués par une autre locataire), et d'autre part, en faisant obstruction à la mesure d'expertise judiciaire, en ayant exigé de l'experte qu'elle prouve la persistance du sinistre pour appeler en cause le syndicat de copropriétaires. Le juge condamne ensuite le bailleur à rechercher l'origine de la fuite causant les infiltrations, et de procéder ensuite à la remise en état du logement.

Le juge condamne également le bailleur à la réparation des préjudices de jouissance subis par les locataires à hauteur de plus de 17 000 € chacune, ces dernières ayant contracté une dette de loyer alors qu'elles prouvent le caractère inhabitable du logement, par les enquêtes des services compétents et la production de certificats médicaux. Enfin, concernant la demande de résiliation de bail pour une dette locative d'environ 35 000€, le juge retient qu'il ne peut être reproché aux locataires de ne pas avoir procédé aux réparations qui n'étaient pas locatives, ni de ne pas avoir occupé personnellement les lieux, et que : « *dans la mesure où leurs dettes de loyer se compensent avec l'indemnisation de leurs préjudices de jouissance respectifs, il sera jugé que cette faute⁴ n'est pas suffisamment grave pour justifier le prononcé de la résiliation du bail.* ».

 Cette décision fait actuellement l'objet d'un appel pendant devant la Cour d'appel.

SUSPENSION DES ALLOCATIONS LOGEMENT VERSEES AU BAILLEUR EN CAS D'INDECENCE DU LOGEMENT

T.J. Lyon, jugement n°RG11-17-002888 du 23 février 2021

Une locataire est assignée en expulsion par son propriétaire bailleur au motif d'impayés de loyer. Simultanément, celle-ci forme un référé auprès du tribunal en vue qu'il ordonne une mesure d'expertise pour faire constater divers désordres dans son logement. La locataire demande également au tribunal, d'une part, de constater que la somme réclamée par le bailleur au titre de l'arriéré locatif correspond aux allocations logement suspendues par la CAF⁵ en raison de l'indécence du logement. D'autre part

⁴ La suspension du loyer sans autorisation du juge (article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989)

⁵ Caisse d'allocations familiales

elle demande la réparation de son préjudice de jouissance.

Le juge relève que les deux rapports techniques, l'un réalisé par l'ALPIL⁶, mandatée par la CAF, l'autre par l'expert, constatent la non-conformité de l'installation électrique et du système de ventilation, la présence de plomb dans les murs, l'absence de travaux d'entretien réalisés par le propriétaire durant les 15 ans de location, et la non-conformité de la soupente⁷, rendue inutilisable car dangereuse en raison de l'absence d'un dispositif de retenue. Le juge estime que le litige porte essentiellement sur cette dernière question, et retient à ce titre que **puisque le bail mentionne la soupente dans la composition du logement, la locataire devait pouvoir l'utiliser et en jouir paisiblement, ce qui n'a pas été le cas du fait du défaut d'accès sécurisé**. Le juge ajoute que plusieurs demandes de travaux ont été adressées au bailleur par la Direction de la sécurité et de la prévention et les services de l'Ecologie Urbaine, sans qu'il s'exécute. Par conséquent le juge estime que le préjudice de jouissance est caractérisé et condamne le bailleur à verser une somme de plus de 7000€ en réparation. Concernant l'impayé de loyer, le juge retient sur le fondement des [articles L843-1 à 3 du CCH](#), que le bailleur : « (...) *ne démontre pas une dette locative distincte du montant de l'allocation logement consignée sur la période de 30 mois, et dont le bailleur a perdu le bénéfice faute d'avoir réalisé les travaux*. ». Le juge déboute le bailleur de ses demandes.

DROIT A L'HEBERGEMENT

ANNULATION D'UNE CLAUSE ABUSIVE D'UN CONTRAT D'HEBERGEMENT VIOLANT LE PRINCIPE D'INCONDITIONNALITE D'ACCES ET LE DROIT AU MAINTIEN EN HEBERGEMENT D'URGENCE

T.J. Limoges, jugement n°RG 20/00184 du 24 mars 2021

Une personne hébergée dans le cadre du 115 sans interruption depuis 2018, signe un contrat d'hébergement de 3 mois avec une association de réinsertion sociale en juin 2019. Après s'être vue notifier une OQTF en août 2019, l'association bailleuse l'assigne en expulsion au terme du contrat d'hébergement.

Concernant la fin du contrat d'hébergement et le droit au maintien dans les lieux, le juge rappelle les textes régissant les CHRS⁸, notamment l'article L345-2-2 du CASF énonçant le droit de toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale à avoir accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. Il relève à ce titre que : « *Cet hébergement d'urgence doit lui permettre, dans*

⁶ Association lyonnaise pour l'insertion par le logement

⁷ Sorte de mezzanine

⁸ Les Centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont régis par les articles L345-1 à 4 du Code de l'action sociale et des familles (CASF)

des conditions d'accueil conformes à la dignité de la personne humaine et garantissant la sécurité des biens et des personnes, de bénéficier de prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale (...) et d'être orientée vers tout professionnel ou toute structure susceptibles de lui apporter l'aide justifiée par son état, notamment un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (...). ». Le juge retient que : « **Ainsi, les articles L. 345-2 et L. 345-2-2 du CASF posent le principe de l'inconditionnalité de l'accès à l'hébergement d'urgence : il n'existe pas de condition de régularité de séjour pour l'hébergement d'urgence.** ».

Le juge ajoute que les dispositions s'appliquent en l'espèce, contrairement à ce que prétend l'association, car le requérant a bien été orienté vers le CHRS par un SIAO, que tout CHRS est soumis aux articles précités du fait de sa mission d'accueil d'urgence, et que le contrat d'hébergement comprend le terme "place d'urgence" dans son titre. En outre, le juge relève que les dispositions du contrat stipulent une durée déterminée sans droit au renouvellement et imposent à la personne hébergée de quitter le lieu d'hébergement au terme des 3 mois. **Le juge déclare nulles ces dispositions contraires aux dispositions du CASF : « puisqu'elles retirent à l'hébergé le droit à demeurer dans l'hébergement d'urgence en violation des dispositions de l'article L. 345-2-3 du CASF (...) ».** Il rappelle à cet égard qu'en vertu de l'article 1162 du Code civil : « **le contrat ne peut déroger à l'ordre public ni par les stipulations, ni par son but, que ce dernier ait été connu ou non par toutes les parties** ». Le juge affirme enfin que le contrat d'hébergement d'urgence ne peut prendre fin que pour l'un des motifs prévus par la loi, et qu'en l'occurrence, **aucun autre motif que la "fin automatique illégale" du contrat ne soutient la demande d'expulsion.** De surcroît, le juge retient que le défendeur justifie d'un grave problème de santé ainsi que d'un recours pendant contre la décision préfectorale lui ayant refusé un titre de séjour. Le juge annule la clause abusive et déboute l'association de sa demande d'expulsion et de dommages-intérêts, celle-ci ne démontrant aucune résistance abusive du défendeur.

INVALIDITE D'UNE LETTRE DE RESILIATION D'UN CONTRAT DE RESIDENCE ADRESSEE PAR LA DIRECTRICE DE FOYER SANS DELEGATION DE POUVOIR DU PROPRIETAIRE

C.A. Paris, arrêt n°RG 18/21456 du 8 janvier 2021

Une résidente se voit notifier par lettre recommandée la résiliation de son contrat de résidence au motif du dépassement du délai de séjour de 36 mois, avant d'être assignée en expulsion par la société bailleresse.

Le juge de première instance constate la résiliation du contrat et prononce l'expulsion de la défenderesse. Celle-ci interjette appel du jugement auprès de la Cour d'appel, qui relève qu'en l'espèce, la lettre de résiliation du contrat de résidence a été adressée par la directrice d'exploitation de la résidence. Or, la Cour retient que : « **la société ne démontre pas que cette personne avait reçu délégation du représentant légal de cette société pour adresser l'acte procédural aux fins de résiliation visé à l'article R633-3 du**

*Code de la construction et de l'habitation*⁹ (...) ». La Cour en déduit que le défaut de pouvoir de la directrice d'exploitation de représenter cette société dans la délivrance de la mise en demeure constitue une irrégularité de fond de nature à affecter la validité de l'acte au sens de l'article 117 Code de procédure civile¹⁰. Selon la Cour, cette irrégularité de fond rend la mise en demeure non conforme à l'article 1225 du Code civil qui pose cette condition pour que l'acte entraîne la résiliation du contrat de résidence. Par suite, elle infirme le jugement prononçant l'expulsion.

LOCATIONS MEUBLEES

OBLIGATION DE CHANGEMENT D'USAGE DU LOCAL D'HABITATION MEUBLE LOUE FREQUEMMENT ET POUR DE COURTES PERIODES A DES PERSONNES N'Y ELISANT PAS DOMICILE

Cass. Civ. 3^e, arrêt n°17-26.156 du 18 février 2021

Une société propriétaire d'un appartement meublé à Paris, est assignée en référé par le procureur de la République¹¹ auprès du président du TGI¹², en paiement d'une amende pour avoir loué son bien de manière répétée, pour de courtes durées, à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, sans avoir demandé d'autorisation administrative préalable de changement d'usage autre que l'habitation, prévue par l'article L631-7 du CCH.

Le juge des référés puis la Cour d'appel l'ayant condamnée au paiement d'une amende, la société, à l'occasion de son pourvoi en cassation, invoque la non-conformité des articles précités¹³ à la directive européenne relative aux services dans le marché intérieur¹⁴. En 2018, la Cour de cassation pose des questions préjudicielles¹⁵ à la Cour de Justice de l'Union européenne qui répond en 2020¹⁶. La Cour de cassation se prononce ensuite en retenant que les dispositions sont conformes d'une part, à l'article 9 de la directive, car la mise en place d'un système d'autorisation dans certaines communes, est proportionnée à l'objectif poursuivi, à savoir une raison impérieuse d'intérêt général liée à la lutte contre la pénurie de logements voués à la location : « en ce que celui-ci ne

⁹ « (...) II.-Le gestionnaire ou le propriétaire peut résilier le contrat dans l'un des cas prévus à l'article [L. 633-2](#) sous réserve d'un délai de préavis ».

¹⁰ Article 117 alinéa 2 du Code de procédure civile : « Constituent des irrégularités de fond affectant la validité de l'acte (...) Le défaut de pouvoir d'une partie ou d'une personne figurant au procès comme représentant soit d'une personne morale, soit d'une personne atteinte d'une incapacité d'exercice ; (...) ».

¹¹ Désormais la compétence appartient au maire de la commune

¹² Désormais la compétence appartient au Président du Tribunal Judiciaire

¹³ [Articles L631-7 et L631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation](#)


¹⁴ Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 dite "directive services"

¹⁵ *Cass. Civ. 3^e, arrêt n°17-26.156 du 15 novembre 2018*

¹⁶ *CJUE, arrêt n° C-724/18 et C-727/18 du 22 septembre 2020*

peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante (telle que, par exemple, la limitation des nuitées disponibles à la location ou bien encore la mise en place d'une imposition spécifique destinée à rendre moins attrayante économiquement ce type de contrats), notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle¹⁷. ».

La Cour retient, d'autre part, que les dispositions sont conformes à l'article 10 de la directive car elles répondent aux objectifs de non-ambiguïté et d'objectivité fixés par le texte, en excluant certaines hypothèses de location de courte durée à usage d'habitation, telles que le bail mobilité créé par la loi ELAN ou la location étudiante. Sur la notion de courte durée, la Cour, s'appuyant sur l'article L631-7 du CCH, précise qu'elle doit être interprétée comme une durée inférieure à un an, concernant la location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989. La Cour ajoute que l'article L631-7-1 du CCH est conforme au principe de proportionnalité et aux exigences de clarté, de non-ambiguïté, d'objectivité, de transparence et d'accessibilité de la directive car il donne compétence au maire pour délivrer l'autorisation préalable de changement d'usage, et confie au conseil municipal le soin de fixer les conditions de délivrance de ces autorisations selon les objectifs de mixité sociale, ainsi que la détermination d'éventuelles compensations. La troisième chambre civile rejette donc le pourvoi.

 Le mécanisme de compensation prévu par l'article L631-7-1 du CCH consiste pour le propriétaire à subordonner l'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation à une compensation se traduisant par la transformation concomitante d'un autre local ayant un autre usage en local d'habitation.

¹⁷ https://www.courdecassation.fr/jurisprudence_2/communiqués_liés_activité_juridictionnelle_8004/location_meuble_courte_duree_10028/location_meuble_46492.html