

LE LOGEMENT, DROIT DE L'HOMME



# VEILLE JURISPRUDENTIELLE

## 4EME TRIMESTRE 2024

Contact : [jurislogement@gmail.com](mailto:jurislogement@gmail.com)

Réseau animé par



# SOMMAIRE

<b>DROIT AU LOGEMENT .....</b>	<b>4</b>
<b>DALO .....</b>	<b>4</b>
L'absence de relogement à la suite d'une décision de la Comed jugée illégale : un préjudice distinct de celui traditionnellement reconnu dans le recours indemnitaire DALO .....	4
Précisions sur le point de départ de l'indemnisation en cas d'absence de relogement par le préfet.....	5
Les circonstances de l'abandon d'un logement social : un objet d'attention particulier pour les commissions de médiation.....	5
<b>Attribution d'un logement social.....</b>	<b>6</b>
Réexamen d'une décision insuffisamment motivée, illégale et non-signée .....	6
La cotation : rien de plus qu'un « outil d'aide à la décision ».....	6
<b>DALO - hébergement .....</b>	<b>7</b>
La nécessité d'informer le demandeur d'un logement social par courrier .....	7
Des circonstances exceptionnelles reconnues pour une déboutée du droit d'asile.....	7
<b>HABITAT INDIGNE .....</b>	<b>9</b>
<b>INSALUBRITÉ &amp; MISE EN SÉCURITÉ.....</b>	<b>9</b>
Réparation du préjudice de jouissance causé par l'insalubrité du logement & restitution majorée du dépôt de garantie.....	9
<b>CONDAMNATION PÉNALE .....</b>	<b>10</b>
<b>HABITAT NON DÉCENT .....</b>	<b>11</b>
Nullité du bail verbal mettant à disposition un logement indécent & réparation extracontractuelle.....	11
<b>DROIT DES HABITANTS DE TERRAIN ET DE SQUATS.....</b>	<b>13</b>
<b>Occupation d'un terrain sans titre .....</b>	<b>13</b>
L'expulsion d'une aire d'accueil désaffectée conditionnée à la proposition d'une « solution d'accueil alternative » .....	13
<b>Occupation d'un bâtiment sans titre .....</b>	<b>13</b>
Le juge administratif incompétent pour ordonner l'expulsion d'un immeuble n'appartenant pas au domaine public.....	13
Limite de la notion de voie de fait et octroi de six mois de délais supplémentaires .....	14

<b>DROIT A L'HEBERGEMENT .....</b>	<b>15</b>
<b>HÉBERGEMENT GÉNÉRALISTE .....</b>	<b>15</b>
Refus d'ordonner l'expulsion d'une mère seule et son enfant bénéficiant de la protection subsidiaire en Grèce .....	15
Suspension du refus de prise en charge : la limitation des moyens matériels de l'Etat, un moyen inopérant .....	16
L'expulsion par la voie du référé « mesures utiles » : une exception limitée à l'hébergement en CADA .....	17
Injonction d'orienter une mère isolée et sa fille vers un HU adapté dans un délai de 24h .....	17
Injonction d'héberger une femme enceinte, son compagnon et son enfant en détresse sociale et courant des risques à vivre à la rue .....	18
<b>ASE .....</b>	<b>19</b>
La responsabilité de la Ville de Paris de fournir un HU pérenne et adéquat aux femmes enceintes et mères isolées .....	19

# DROIT AU LOGEMENT



## DALO

### L'ABSENCE DE RELOGEMENT A LA SUITE D'UNE DECISION DE LA COMED JUGEEE ILLEGALE : UN PREJUDICE DISTINCT DE CELUI TRADITIONNELLEMENT RECONNU DANS LE RE COURS INDEMNITAIRE DALO

**Conseil d'Etat, 5ème et 6ème chambres réunies. Décision du 7 novembre 2024, n° 465886**

Ayant contesté devant le tribunal administratif une première décision de rejet en juin 2018, le requérant a obtenu la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de sa demande de logement sur le fondement de l'article [L. 441-2-3](#) du Code de la construction et de l'habitation (CCH) par une nouvelle décision de la commission de médiation en mai 2019.

Suivant la voie du recours indemnitaire<sup>1</sup>, il demandait la réparation des préjudices subis du fait 1) de l'illégalité de la décision de refus ; 2) de son absence de relogement dans le délai imparti à l'Etat à compter de la nouvelle décision prise par la Comed. En première instance, le juge n'a donné droit à l'indemnisation que sur ce dernier point. Dès lors, M.B. se pourvoit en cassation devant le Conseil d'Etat.

La juridiction administrative suprême invalide partiellement le jugement du TA. Elle considère que le tribunal a commis une erreur de droit en jugeant que le requérant « ne démontrait pas l'existence d'un **préjudice moral distinct** du préjudice moral indemnisé ». Pour le Conseil d'Etat, l'illégalité de la décision de refus du 14 juin 2018 a bien entraîné des troubles dans les conditions d'existence de l'intéressé **distincts** du préjudice subi à partir de novembre 2019 (date d'expiration du délai imparti à l'Etat pour le reloger). Le juge dégage une nouvelle période de responsabilité encourue par l'Etat à partir de décembre 2018 (six mois après la décision initiale de rejet de la Comed). En conséquence, le Conseil d'Etat accorde une somme de 1000 euros au requérant en réparation.

Cette décision valide un **principe d'indemnisation** du préjudice né d'une décision de rejet d'une commission de médiation déclarée illégale par le tribunal administratif, un **préjudice distinct** de celui traditionnellement reconnu dans le contentieux du recours indemnitaire DALO.

---

<sup>1</sup> A ce sujet, lire Jurislogement, « [Le recours indemnitaire dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement opposable](#) », Note juridique, février 2024.

# PRECISIONS SUR LE POINT DE DEPART DE L'INDEMNISATION EN CAS D'ABSENCE DE RELOGEMENT PAR LE PREFET

## Conseil d'Etat, 5ème chambre. Décision du 19 décembre, n° 493804

M. A., reconnu prioritaire DALO par une décision du 9 janvier 2020 ([L. 441-2-3](#) du code de la construction et de l'habitation) et non-relogé par l'Etat dans le délai imparti de six mois ([R. 441-16-1](#), CCH), a déposé un recours injonction<sup>2</sup> ([L. 441-2-3-1](#) du même code) pour lequel il a obtenu gain de cause en octobre 2020. Par la suite, il demande au tribunal administratif de reconnaître le préjudice moral subi du fait de son absence de relogement par le préfet. En première instance, le juge lui accorde une indemnité de 2500 euros, estimant que la carence de l'Etat (et donc l'engagement de sa responsabilité) est à prendre en compte **seulement à partir du 4 septembre 2021**.

Le Conseil d'Etat considère que le jugement attaqué a ainsi « dénaturé les pièces du dossier ». Il rappelle que la période d'indemnisation commence à courir à compter de l'expiration du délai, de trois ou six mois, imparti au préfet **après la décision de la COMED** pour effectuer une offre de logement. Et non, comme l'a estimé le TA de Paris à compter de l'injonction faite par le tribunal au préfet d'assurer le relogement.

En conclusion, la haute juridiction accorde 4500 euros au requérant constatant l'engagement de la responsabilité de l'Etat à compter du 9 juillet 2020 au lieu 4 septembre 2021.

## LES CIRCONSTANCES DE L'ABANDON D'UN LOGEMENT SOCIAL : UN OBJET D'ATTENTION PARTICULIER POUR LES COMMISSIONS DE MEDIATION

### TA de Lyon. Jugement du 19 décembre 2024, n° 2306563

La requérante souhaite l'annulation d'une décision de la COMED refusant de reconnaître le caractère urgent et prioritaire de sa demande de logement au motif qu'elle n'apportait pas la preuve d'évènement indépendant de sa volonté pouvant expliquer qu'elle a mis fin à un précédent bail dont elle était titulaire.

Le Tribunal administratif de Lyon ordonne annule cette décision et enjoint la commission à réexaminer la situation de Mme B.

Il rappelle que dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir **le requérant peut présenter pour la première fois devant le juge des éléments de fait ou des justificatifs qu'il n'avait pas soumis à la commission**. Ainsi, il ressort des pièces du dossier que « Mme B. a quitté le logement dont elle était locataire [...] pour porter assistance à sa mère malade qui est [depuis] décédée ». Après avoir tenté sans succès de se voir transférer le bail de cette dernière, la requérante - mère de quatre enfants, a été l'objet d'une décision d'expulsion. En ne prenant pas en compte ces circonstances particulières, le juge considère que la COMED a méconnu les dispositions encadrant le droit à un logement opposable (notamment les articles [L. 441-2-3](#) et [R. 441-14-1](#) du code de la construction et de l'habitation).

---

<sup>2</sup> A ce sujet, lire Jurislogement, « [Le recours injonction dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement opposable](#) », Note juridique, mars 2024.

# ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

## REEXAMEN D'UNE DECISION INSUFFISAMMENT MOTIVEE, ILLEGALE ET NON-SIGNEE

### TA de Marseille, 5ème chambre. Jugement du 9 décembre 2024, n° 2206925

Le requérant, reconnu prioritaire DALO par une décision de la commission de médiation du 1<sup>er</sup> novembre 2021, s'est vu refuser - par la CALEOL<sup>3</sup>, l'attribution d'un logement pour lequel une proposition lui avait été faite. Il conteste ce refus soutenant que 1) il n'est pas justifié de la compétence du signataire de la décision attaquée, celle-ci n'est d'ailleurs pas signée ; 2) la décision est insuffisamment motivée en droit et en fait ; 3) et elle est entachée d'une erreur de droit.

Le Tribunal administratif de Marseille lui donne raison sur l'ensemble de ces points.

En effet, la décision de la commission est ainsi motivée « DNA<sup>4</sup> : capacité d'insertion dans le logement ». Le juge relève qu'un « **tel motif lacunaire est dépourvu de mention des dispositions législatives et règlementaires qui la fondent et des considérations de fait permettant d'en comprendre le sens et la portée** », il est donc contraire aux articles L. 211-2 et L. 211-5 du code des relations entre le public et l'administration. Outre leurs caractères lacunaires, poursuit le juge, de tels motifs ne constituent pas des critères de l'examen des candidatures au sens de l'article L. 441-1 du code de construction et de l'habitation.

En conclusion, le logement social proposé ayant été attribué à un autre candidat, le présent jugement implique que le bailleur social saisisse dans un délai d'un mois la commission d'attribution des logements pour réexaminer la demande du requérant.

## LA COTATION : RIEN DE PLUS QU'UN « OUTIL D'AIDE A LA DECISION »

### Conseil d'Etat, 5ème chambre. Décision du 27 décembre 2024, n° 491357

Mme B. a obtenu du tribunal administratif le réexamen d'une décision de la commission d'attribution des logements l'ayant classée deuxième en vue de l'attribution d'un T1 parisien au motif que celle-ci traduisait « **une discrimination directe par l'âge, qui ne saurait trouver sa justification dans une différence de situation** »<sup>5</sup>.

L'office public de l'habitat « Paris Habitat » demande au Conseil d'Etat l'annulation de ce jugement.

Se livrant à une étude approfondie des situations de la personne classée 1<sup>ère</sup> par la commission et de Mme B., en prenant particulièrement en compte le risque d'expulsion et les conséquences de l'absence d'un relogement, le juge considère que **ces deux situations ne présentent pas un caractère comparable**.

<sup>3</sup> Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements.

<sup>4</sup> Demande non-adaptée.

<sup>5</sup> Tribunal administratif de Paris, 3ème Chambre. Jugement du 30 novembre 2023, n° 2302071.

Surtout, le Conseil d'Etat soutient que la cotation plus élevée de Mme B. (26 contre 17) « n'est pas, à elle seule, de nature à remettre en cause l'appréciation de la commission, la cotation des dossiers ne constituant rien de plus qu'un outil d'aide à la décision ».

Ainsi, le Conseil d'Etat annule le jugement de première instance, faisant droit à la demande de Paris Habitat.

## DALO - HEBERGEMENT

### LA NECESSITE D'INFORMER LE DEMANDEUR D'UN LOGEMENT SOCIAL PAR COURRIER

#### TA de Lyon. Jugement du 31 octobre 2024, n° 2307885

La requérante conteste la décision du 29 août 2023 par laquelle la commission de médiation a rejeté sa demande tendant à la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de sa demande d'hébergement ; la COMED motivant son rejet par le **caractère incomplet de son dossier** faute d'avoir produit la dédite et la dernière quittance de loyer reçue. Elle soutient qu'elle n'a pu communiquer les pièces demandées en raison de sa **non maîtrise de sa boîte mail** alors qu'elle consulte systématiquement son courrier postal, et qu'aucun courrier ne lui demandait de produire les pièces.

Le juge lui donne en tout point raison et annule la décision de la commission de médiation. Dans son raisonnement, il cite l'article [R. 441-14](#) du code de la construction et de l'habitation qui dispose que « lorsque le formulaire n'est pas rempli complètement ou en l'absence de pièces justificatives obligatoires<sup>6</sup>, le demandeur en est informé par un courrier ». Or, en l'espèce, la requérante n'a reçu du service instructeur qu'un simple courriel qui, en outre, « ne fixe, [...], aucun délai précis et suffisant pour la production des pièces manquantes ».

Le tribunal administratif considère donc la **procédure irrégulière** et annule la décision de rejet.

### DES CIRCONSTANCES EXCEPTIONNELLES RECONNUES POUR UNE DEBOUTEE DU DROIT D'ASILE

#### TA de Lyon. Jugement du 19 décembre 2024, n° 2306424

La requérante souhaite l'annulation de la décision de la commission de médiation refusant de reconnaître le caractère prioritaire et urgent de sa demande d'hébergement.

Dans cette décision, le tribunal administratif considère que les **ressortissants étrangers faisant l'objet d'une OQTF ou définitivement déboutés** « ne peuvent prétendre à un accueil dans une structure d'hébergement, sauf circonstances exceptionnelles le justifiant ».

---

<sup>6</sup> La liste des pièces justificatives obligatoires est à consulter en annexe de [l'arrêté du 22 décembre 2020](#) relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social.

En ce sens, il reprend point par point une jurisprudence, pourtant discutable<sup>7</sup>, du Conseil d'Etat du 31 mai 2024<sup>8</sup>.

Toutefois, en l'espèce, le tribunal estime que la requérante justifie bien de « circonstances exceptionnelles » car celle-ci est « en état de grossesse très avancée » et « accompagnée de ses deux enfants » en plein hiver... Dès lors, en ne prenant pas en compte ces éléments de vulnérabilité, la commission de médiation a méconnu les dispositions encadrant le droit au logement opposable. Il lui est enjoint de réexaminer la demande dans un délai de 3 mois.

---

<sup>7</sup> Bertrand Garrigue-Guyonnaud, « [Recours DAHO : l'erreur de droit volontaire du juge administratif](#) », *RJDL*, août 2025, p. 4.

<sup>8</sup> Consulter le résumé de cette décision : Jurislogement, « [La dangereuse remise en cause du DALO-hébergement](#) », *Veille jurisprudentielle*, 11 avril 2025.

## INSALUBRITÉ & MISE EN SÉCURITÉ

### REPARATION DU PREJUDICE DE JOUSSANCE CAUSE PAR L'INSALUBRITE DU LOGEMENT & RESTITUTION MAJOREE DU DEPOT DE GARANTIE

**TJ de Lille, juge des contentieux de la protection. Jugement du 8 juillet 2024, n° RG 23/07139**

Une locataire est contrainte de quitter son logement après que celui-ci ait été déclaré insalubre et temporairement interdit d'habitation par le Préfet de région Hauts-de-France. Elle a donc saisi le juge des contentieux de la protection aux fins que sa bailleresse (SCI) soit condamnée à lui verser 10 000 euros de dommages-intérêts et 500 euros en restitution du dépôt de garantie. La locataire soutient que sa bailleresse a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent.

Le juge judiciaire, dans sa décision, rappelle les caractéristiques que doit présenter un logement décent, en application du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 tel que modifié par le décret 2017-312 du 9 mars 2017. Il a précisé qu'en principe, le manquement à l'obligation de délivrance qui pèse sur le bailleur doit être sanctionné par une **action en exécution des travaux nécessaires** mais qu'une **action en réparation** peut venir s'y ajouter ou s'y substituer, en cas de dommage causé par la délivrance d'un bien en mauvais état. En outre, le fait pour le locataire d'avoir **connaissance de la situation de l'immeuble concerné** ne l'exclut pas de son droit d'obtenir lesdites exécution et réduction de loyers ou indemnisation. Plus encore, ce droit à indemnisation n'est pas subordonné à une quelconque mise en demeure préalable du bailleur.

Ainsi, en l'espèce, le juge a relevé l'ensemble des éléments témoignant de l'insalubrité et de l'indécence du logement pour conclure que **la SCI bailleresse a manqué à son obligation de délivrance d'un logement décent**. Les désordres en cause existant dès la prise à bail, le juge a fixé le montant de la somme à verser pour réparer le préjudice de jouissance subi par la demanderesse à hauteur du **montant de l'ensemble des loyers versés pendant l'occupation des lieux** (soit 10 000 euros). Plus encore, la bailleresse a été condamnée à payer une majoration légale de 400 euros pour restitution tardive du dépôt de garantie. En tant que partie perdante, elle est également condamnée aux entiers dépens de l'instance ainsi qu'à payer la somme de 1 500 euros en application de l'article 700 CPC. L'exécution provisoire de cette décision est applicable de plein droit.

# CONDAMNATION PÉNALE

## CONFIRMATION PARTIELLE D'UN JUGEMENT DE PREMIERE INSTANCE CONDAMNANT DES BAILLEURS POUR SOUMISSION DE PERSONNES VULNERABLES A DES CONDITIONS D'HEBERGEMENT INDIGNES

**CA de Paris, pôle 2 chambre 15. Arrêt du 11 décembre 2024, n° RG 21/02683**

Le 11 décembre dernier, la cour d'appel de Paris (la CA) a rendu un arrêt constituant le **deuxième volet d'une grande affaire de lutte contre l'habitat indigne** menée par de nombreux locataires victimes qui se sont constitués partie civile, aux côtés du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble en cause, de la Fondation pour le Logement des Défavorisés et de la Ville de Paris.

Pour rappel, le TJ de Paris avait rendu son **jugement le 10 mars 2021**<sup>9</sup>.

En seconde instance, les juges d'appel sont revenus sur l'ensemble de ce jugement et ont prononcé sa **confirmation partielle**, infirmant un certain nombre de ses conclusions et allégeant les peines prononcées, tant à l'encontre des prévenus personnes physiques que des prévenus personnes morales.

Ces infirmations sont notamment dues à la **nouvelle délimitation faite par la cour du champ d'application de l'arrêté de péril** pris par la préfecture de Paris le 21 août 2012 et qui conditionne la caractérisation de certaines infractions reprochées en l'espèce. La CA a considéré que la circonstance selon laquelle les copropriétaires se sont vus adresser l'arrêté de péril n'emporte pas extension de son périmètre. Il énonçait clairement la localisation des travaux prescrits, sans mentionner les parties communes de l'immeuble et délimitant ainsi son champ d'application **aux deux seuls logements qu'il visait expressément**.

Ainsi, lorsque l'un des logements en cause n'entrant pas dans le champ de cet arrêté de péril ou de l'un des arrêtés d'insalubrité pris postérieurement pendant la période de prévention, la **présomption d'indignité n'était plus applicable** et la charge de la preuve de ce caractère insalubre revenait aux locataires qui l'alléguait, en plus de celle de leur état de dépendance ou de vulnérabilité. A l'exception des logements visés par de tels arrêtés, la cour d'appel a donc **infirmé** les déclarations de culpabilité du chef de soumission de personnes, dont certaines mineures, vulnérables ou en état de dépendance à des conditions d'habitat indignes et du chef de location ou mise à disposition de mauvaise foi de local vacant menaçant ruine.

Concernant les logements visés par cet arrêté ou par un arrêté d'insalubrité, la CA a également **infirmé** le jugement à chaque fois qu'il a caractérisé l'infraction de perception de loyers pour l'occupation d'un local visé par une mise en demeure ou une injonction pour insalubrité, dangerosité ou suroccupation alors que la cessation des paiements a eu lieu **antérieurement** à la date légale de cessation des versements de **loyers**. A noter que la suspension du paiement de loyers ne pouvait être admise dès lors que les logements en cause n'avaient pas fait l'objet d'un arrêté.

---

<sup>9</sup> Voir la décision sur le site de Jurislogement : <https://jurislogement.org/la-condamnation-de-bailleurs-ayant-soumis-leurs-locataires-a/>.

Plus encore, la CA a **infirmé** le jugement qui a déclaré les prévenus coupables du chef de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre à renoncer au droit à un relogement ou à un hébergement décent dès lors que le « comportement particulièrement colérique » d'un des prévenus personnes physiques **n'a pas été suffisamment établi** (manque d'éléments matériels corroboratifs) ou dès lors qu'il n'a **pas été prouvé que les menaces avaient pour but de contraindre** les occupants à renoncer à leur droit.

Cependant, la CA, qui a **confirmé** la qualité de gérant de fait des SCI d'un des prévenus, a **retenu et confirmé la responsabilité pénale** de ce dernier et des personnes morales pour le compte desquelles il agissait.

Au vu de tous ces éléments, la CA a **baissé le quantum de la peine d'emprisonnement du gérant de fait** pour le fixer à 18 mois dont 12 mois assortis d'un sursis probatoire de 2 ans. La partie ferme de cette peine a été **aménagée** et la CA a renvoyé au juge de l'application des peines le soin de fixer la mesure d'aménagement la mieux adaptée. Les peines d'amende et d'interdiction professionnelle ont quant à elles été **confirmées**.

Par ailleurs, la CA a **infirmé la dissolution des SCI** en ce qu'elles n'auraient pas été créées dans le but de commettre les infractions en cause. Elle a considéré la **confiscation intégrale des 39 logements des SCI comme constitutive d'une atteinte disproportionnée** à leur droit de propriété, dès lors que ce ne sont **que 12** de ces logements qui auraient servi à la commission des faits. Seuls ceux-ci sont donc visés par la peine complémentaire de confiscation. Enfin, l'amende de 500 000 euros prononcée à l'encontre de la SA a été **baissée à 100 000 euros**. Celle-ci s'est vu interdire d'exercer l'activité sociale de gestion immobilière pendant 5 ans à titre complémentaire et la CA a également confirmé la peine d'affichage.

Pour conclure, concernant l'action civile, la CA a **confirmé la recevabilité de la constitution partie civile** de la Ville de Paris, de la Fondation pour le Logement et du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Elle a cependant quelque peu **modulé** les sommes dues par les personnes morales et les personnes physiques ainsi condamnées.

## HABITAT NON DÉCENT

### NULLITE DU BAIL VERBAL METTANT A DISPOSITION UN LOGEMENT INDECENT & REPARATION EXTRAContractuelle

#### TP de Villejuif, juge des contentieux de la protection. Jugement du 12 mai 2023, n° 11-22-001637

Dans cette affaire, un bail d'habitation, signé en 2016 et renouvelé en 2019, liait deux locataires à leur bailleur. A côté de ce bail, les locataires payaient également un loyer concernant deux chambres en sous-sol. En 2021, le service d'hygiène de la mairie de Villejuif a constaté l'insalubrité de ces deux chambres. Le bailleur n'ayant pas régularisé les désordres, il s'est vu assigné en justice par ses locataires.

Le tribunal de proximité de Villejuif a commencé par caractériser l'existence depuis 2016 d'un **bail verbal distinct du bail principal**, au regard de SMS échangés entre les parties et du paiement régulier et distinct de loyers qui ne pouvaient être confondus avec des rattrapages du loyer principal. Il a ensuite jugé qu'en application du Code de la santé publique (CSP), le bailleur ne pouvait louer, à titre onéreux, les deux chambres en sous-sol objet du bail verbal car constituant un **logement impropre à l'habitation et suroccupé**.

(moins de 7m<sup>2</sup> de superficie, absence d'éclairage naturel, humidité, ...). L'obligation de délivrance d'un logement décent, qui découle de l'[article 6 de la loi du 6 juillet 1989](#), étant d'ordre public (cf. [Cass. 3e civ., 4 juin 2014, n° 13-17.289](#)), la nullité du bail verbal est prononcée.

Cette nullité fait disparaître l'objet des demandes d'expertise (pour identifier et chiffrer les désordres) et de réalisation de travaux (pour mettre fin à la situation). En conséquence, l'ensemble des loyers versés depuis la conclusion du bail verbal doivent être restitués par le bailleur aux locataires. Les préjudices subis (de jouissance, moral et financier) sont à apprécier à partir de la date de constat par les services d'hygiène de la ville des troubles de jouissance. Le juge précise donc que seulement 5000 euros devront être payés par le bailleur, à titre de réparation de tous les préjudices confondus. Les locataires sont déboutés du surplus de leurs demandes de ce chef.

L'**exécution provisoire** étant compatible avec la nature du litige, elle est ordonnée par le tribunal qui estime cependant que chacune des parties doit conserver la charge de ses dépens et qu'aucun motif lié à l'équité n'exige que l'[article 700 CPC](#) soit appliqué en l'espèce.

# DROIT DES HABITANTS DE TERRAIN ET DE SQUATS

## OCCUPATION D'UN TERRAIN SANS TITRE

### L'EXPULSION D'UNE AIRE D'ACCUEIL DESAFFECTEE CONDITIONNEE A LA PROPOSITION D'UNE « SOLUTION D'ACCUEIL ALTERNATIVE »

**TA de Montreuil, juge des référés. Ordonnance du 23 juillet 2024, n° 2408888**

L'EPCI<sup>10</sup> Plaine commune demande, par la voie du référé conservatoire (ou référé « mesures utiles » - [article L. 521-3](#) du Code de justice administrative), l'expulsion de tous les occupants installés irrégulièrement sur le terrain d'une aire d'accueil des gens du voyage désaffectée depuis 2021.

Après avoir confirmé sa compétence, le juge valide une grande partie de l'argumentation de la partie requérante : le site fait état d'une dégradation avancée ; l'occupation prolongée présente des risques liés à la sécurité, à l'hygiène et à la salubrité ; un état compromettant le bon fonctionnement d'un groupe scolaire voisin et l'organisation du para-marathon prévu pour septembre 2024. Il ordonne donc l'expulsion des occupants dans un délai d'un mois.

Toutefois, le juge conditionne cette expulsion au respect des obligations légales de l'établissement public territorial en matière d'accueil des gens du voyage, des obligations qui résultent des dispositions de la [loi n° 2000- 614 du 5 juillet 2000](#). Par conséquent, il ordonne à Plaine commune de proposer aux occupants « une solution d'accueil alternative le temps de la réhabilitation de l'aire d'accueil illégalement occupée ». Reste à savoir comment le juge apprécie cette notion de « solution d'accueil alternative ».

## OCCUPATION D'UN BATIMENT SANS TITRE

### LE JUGE ADMINISTRATIF INCOMPETENT POUR ORDONNER L'EXPULSION D'UN IMMEUBLE N'APPARTENANT PAS AU DOMAINE PUBLIC

**TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 25 octobre 2024, n° 24010575**

La commune de Briançon demande, par la voie du référé conservatoire (ou référé « mesures utiles » - [article L. 521-3](#) du Code de justice administrative), l'expulsion de toutes personnes occupants sans titre un immeuble appartenant au domaine public communal.

<sup>10</sup> Etablissement public de coopération intercommunale.

Le juge administratif des référés rejette la demande au motif que cette dernière est portée devant une juridiction **incompétente**.

Il rappelle d'abord les dispositions légales encadrant la notion de « domaine public » (articles [L. 2111-1](#) et [L. 2111-2](#) du code général de la propriété des personnes), pour ensuite se livrer à un examen du cas d'espèce. Or, il en résulte que si la parcelle objet du litige appartient bien à la commune de Briançon, le bâtiment – lui – appartient à une Amicale locale, celle-ci s'acquittant depuis toujours de la taxe foncière. De même, l'instruction révèle que si le terrain contient un entrepôt communal relevant du domaine public, ce dernier est « **nettement séparé** » du local occupé. Dès lors, **celui-ci n'est pas affecté à un service public et ne constitue pas un accessoire indissociable au domaine public**.

## LIMITE DE LA NOTION DE VOIE DE FAIT ET OCTROI DE SIX MOIS DE DELAIS SUPPLEMENTAIRES

**TJ de Marseille, pôle de proximité. Ordonnance du 21 novembre 2024, n° RG 23/05769**

La Ville de Marseille demande au juge des référés de prononcer l'expulsion d'un appartement occupé sans droit ni titre. En outre, arguant que les occupants sont entrés dans le bâti par **voie de fait**, elle souhaite la suppression de l'ensemble des délais prévus au Code des procédures civiles d'exécution.

Si l'expulsion est bel et bien prononcée, **le juge n'accorde pas la suppression des délais prévus aux articles [L. 412-1](#) et [L. 412-6](#) du CPCE** suivant un raisonnement en trois temps.

Tout d'abord, il rappelle le principe selon lequel « **une voie de fait ne peut résulter que de la seule occupation sans droit, ni titre des lieux** ». Or, en l'espèce, la Ville de Marseille n'apporte aucune preuve permettant d'imputer de manière « **incontestable** » une dégradation aux défendeurs.

Ensuite, le juge souligne que les démarches d'insertion réalisées par les occupants sont bien réelles, et qu'il doit prendre en compte dans sa décision les droits fondamentaux invoqués des occupants. A ce titre, il relève qu'aucune solution d'hébergement ne s'offre dans l'immédiat aux défendeurs. Dès lors, il conclut : « **une expulsion immédiate aurait des conséquences humaines disproportionnées par rapport au droit de propriété protégé** ».

Prenant en compte ces différents éléments, le juge accorde **6 mois de délais supplémentaires** sur le fondement de l'article [L. 412-3](#) du CPCE.

# DROIT A L'HEBERGEMENT



## HÉBERGEMENT GÉNÉRALISTE

### REFUS D'ORDONNER L'EXPULSION D'UNE MÈRE SEULE ET SON ENFANT BENEFICIANT DE LA PROTECTION SUBSIDIAIRE EN GRECE

#### TP de Montélimar. Jugement du 21 octobre 2024, n° 11-24-000295

En l'espèce, une association hébergeant d'urgence une mère seule avec son enfant a saisi le juge des contentieux de la protection du TP de Montélimar aux fins que son expulsion soit ordonnée en tant qu'occupante sans droit ni titre et qu'elle soit condamnée à payer une indemnité d'occupation à hauteur de 10% de ses ressources globales de toute nature (à fixer à dix euros par mois). Cette action en justice intervenait après que la DDETS avait refusé la demande de cette personne visant le renouvellement de sa prise en charge, au motif qu'elle bénéficie de la protection subsidiaire en Grèce, l'excluant de tout octroi d'un titre de séjour en France.

Le tribunal s'est en premier lieu prononcé sur la **recevabilité** de l'action en justice. Il a notamment jugé que le juge judiciaire est **compétent pour contrôler les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire d'un contrat**. La fin de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité de la demande de résolution judiciaire du contrat est ainsi rejetée. Le juge a précisé que l'association n'a fourni **aucun élément permettant de chiffrer précisément sa demande d'indemnisation**, la rendant irrecevable en vertu des [articles 4 et 5 CPC](#).

Statuant **au fond**, il a rappelé la portée de l'[article L. 345-2-3 CASF](#) qui reconnaît à toute personne accueillie dans un HU un accompagnement personnalisé et le droit d'y demeurer jusqu'à ce qu'une orientation vers une structure d'hébergement stable de soins ou un logement adapté à sa situation lui soit proposée. En l'espèce, la défenderesse était venue en France car craignant pour sa sécurité et celle de sa fille en l'absence de protection effective de la Grèce. L'OFPRA avait jugé sa demande d'asile irrecevable du fait de sa protection subsidiaire. Cependant, son accompagnement socio-éducatif a mis en lumière sa grande **souffrance psychologique et sa vulnérabilité psychique** - au vu d'expériences traumatiques qu'elle et sa fille scolarisée à l'école maternelle en France ont subi. Sa **situation de précarité constitue ainsi une « difficulté supplémentaire dans son processus thérapeutique »**. Le juge a donc **rejeté la demande d'expulsion formulée** par l'association ainsi que sa demande de fixation d'une indemnité d'occupation.

# SUSPENSION DU REFUS DE PRISE EN CHARGE : LA LIMITATION DES MOYENS MATERIELS DE L'ETAT, UN MOYEN INOPERANT

**TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 28 octobre 2024, n° 2410095**

Le juge des référés du tribunal administratif de Marseille a été saisi d'un réfééré-suspension ([CJA, L. 521-1](#)) par deux époux, ressortissants étrangers, qui ont été expulsés de leur logement à la suite du jugement du 16 mai 2023 du juge des contentieux de la protection du tribunal de proximité de Marseille. Ils arguent ainsi que la décision implicite de refus du préfet des Bouches-du-Rhône de leur proposer une orientation vers un hébergement adapté méconnaît leur droit, constituant un moyen propre à créer un doute sérieux quant à la légalité dudit acte.

Le juge des référés a constaté l'absence de solution d'hébergement des requérants malgré leurs appels au 115. La condition d'urgence de leur situation de précarité est ainsi jugée remplie, au vu **notamment de sa durée et de l'âge des demandeurs**. Plus encore, le juge a considéré que le moyen tiré de la **méconnaissance, par la décision du préfet, du droit à l'HU** issu de l'[article L. 345-2-2 CASF](#) est effectivement **de nature à faire naître un doute sérieux quant à sa légalité**.

Par ailleurs, le juge des référés a jugé **de nombreux moyens en défense inopérants**. Le préfet ne pouvait utilement se prévaloir, ni des dispositions issues de l'[article 7 de la directive 2004/38/CE du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2005](#)<sup>11</sup>, ni des dispositions issues de l'article [L. 233-1 CESEDA](#). Il ne pouvait pas non plus se prévaloir de la **limitation des moyens de l'Etat, circonstance « sans incidence sur la légalité d'un refus d'HU opposé par l'Etat » à une personne qui en remplit les conditions d'octroi, en cas de réfééré-suspension**. En effet, cette circonstance permet **simplement** au juge d'apprécier si la carence de l'Etat dans la mise en œuvre du droit à l'HU constitue une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale, compte tenu des conséquences graves qu'elle est susceptible d'entraîner pour la personne en cause et ce, **dans le cadre d'un réfééré-liberté**.

La **suspension** de l'exécution du refus de proposer un HU aux requérants a ainsi été prononcée. Il a été **enjoint** au préfet d'orienter le couple vers un tel dispositif, dans un **délai de 48 heures et sous astreinte de 100 euros par jour de retard**, en l'absence de toute impossibilité dûment justifiée par le préfet (l'HU des requérants n'étant pas matériellement impossible et alors que l'Etat a l'obligation d'accomplir toutes les diligences nécessaires pour mettre effectivement en œuvre le droit à l'HU pour toute personne répondant aux conditions de l'article [L. 345-2-2](#) du CASF).

---

<sup>11</sup> Directive relative au droit des citoyens de l'Union et des membres de leurs familles de circuler et de séjourner librement sur le territoire des États membres.

# L'EXPULSION PAR LA VOIE DU REFERE « MESURES UTILES » : UNE EXCEPTION LIMITEE A L'HEBERGEMENT EN CADA

**CE, 2ème et 7ème chambres réunies. Décision du 18 décembre 2024, n° 490653**

Saisi d'un référé conservatoire (ou référé « mesures utiles » - [CJA, art. L. 521-3](#)) par le préfet des Alpes-Maritimes, le juge des référés du tribunal administratif de Nice a ordonné l'expulsion, sans délai et au besoin avec le concours de la force publique, d'un couple et de leurs trois enfants logés dans un hôtel ([TA Nice, ord. 19 décembre 2023, n° 2305741](#)). Le Conseil d'Etat a alors été saisi d'un **pourvoi en cassation** formé à l'encontre de cette décision.

En l'espèce, la famille concernée a d'abord été **hébergée dans un CADA** après avoir saisi l'OFPRA d'une demande d'asile. Leur demande d'asile ayant été rejetée, ils ont été contraints de **quitter** les lieux, en application des [articles L. 551-11 et suivants CESEDA](#). Ils étaient **depuis hébergés** dans une structure hôtelière, en vertu de l'[article L. 345-2-2 CASF](#) ; hébergement à présent visé par la présente demande d'éviction.

Le Conseil d'Etat a cependant rappelé, en tant que juge de cassation, que la demande du préfet n'entre pas dans le champ du référé « mesures utiles », en ce qu'elle est **manifestement insusceptible de se rattacher à un litige relevant de la compétence de la juridiction administrative**<sup>12</sup>. En effet, l'[article L. 552-15 CESEDA](#) fait exception à la compétence de principe de la juridiction judiciaire en matière d'expulsion du bien immeuble d'une personne morale de droit privé, pour ce qui est des CADA<sup>13</sup>. Or, en l'espèce, le **logement visé n'est pas un lieu d'hébergement réservé aux demandeurs d'asile (encadré par le CESEDA) mais bien un hébergement généraliste (encadré par le CASF)**. Dès lors, le juge des référés du tribunal administratif de Nice ne peut se prononcer sur la requête ; son ordonnance est donc **annulée** par le Conseil d'Etat. Statuant **au fond**, le Conseil d'Etat **se prononce alors incomptent**.

## INJONCTION D'ORIENTER UNE MERE ISOLEE ET SA FILLE VERS UN HU ADAPTE DANS UN DELAI DE 24H

**TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 21 décembre 2024, n° 2413066**

Le juge des référés du tribunal administratif de Marseille a été saisi d'un référé-liberté ([CJA, art. L. 521-2](#)) par une ressortissante étrangère arrivée en France avec sa fille de trois ans en mars 2024. La requérante a formé ce recours aux fins qu'il soit enjoint au préfet des Bouches-du-Rhône de l'orienter avec sa fille vers un hébergement adapté, dans un délai de 24h à compter de la notification de la présente ordonnance, sous astreinte de 250 euros par jour de retard.

En l'espèce, la requérante est une **mère isolée sans ressource et en situation d'errance domiciliaire** depuis son arrivée en France, de sorte qu'à compter du 23 décembre 2024, elle aurait été **sans solution d'hébergement malgré ses appels répétés au 115**. Le juge des

---

<sup>12</sup> Pour aller plus loin, voir les [conclusions du rapporteur public](#).

<sup>13</sup> Centre d'accueil pour demandeurs d'asile.

référés a estimé qu'au vu de l'instruction, la proposition faite à la requérante de **ne placer que sa fille aux services de l'ASE est contraire à l'intérêt de l'enfant**. Il a caractérisé **l'urgence** de la situation, en ce début de période hivernale, « même si [...] l'intéressée n'a pas déposé de demande de titre de séjour et ne sera sans abri que cinq jours après le dépôt de sa requête, alors que de surcroît le tribunal est fermé du 20 au 22 décembre ». Il a précisé que la requérante et sa fille sont « **sans doute possible, parmi les personnes les plus vulnérables** » et **justifient à ce titre de circonstances exceptionnelles**. Ainsi, l'Etat a commis une **carence** caractérisant une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale, nonobstant la saturation du dispositif départemental d'HU et alors que le préfet n'a pas su démontrer que leur hébergement aurait pour conséquence l'éviction d'une autre famille dans une pire situation.

Enfin, le juge note que si la requérante a bien fait l'objet d'une obligation de quitter le territoire français à la suite du rejet par la CNDA<sup>14</sup> de sa demande d'asile en 2018, il n'est pas contesté que cette mesure a été exécutée à l'époque et n'emporte donc pas de conséquences dans le présent jugement.

Le juge des référés fait droit à la demande de la requérante en vertu des articles L. 521-2 CJA et L. 345-2, L. 345-2-2, L. 345-3 et L. 121-7 CASF. Sa décision est devenue définitive dès lors que le préfet n'a pas relevé appel.

## INJONCTION D'HEBERGER UNE FEMME ENCEINTE, SON COMPAGNON ET SON ENFANT EN DETRESSE SOCIALE ET COURANT DES RISQUES A VIVRE A LA RUE

**TA de Marseille, juge des référés. Ordonnance du 30 décembre 2024, n° 2413480**

Le juge des référés du tribunal administratif de Marseille a été saisi d'un référé-liberté (CJA, art. L. 521-2) par une jeune ressortissante étrangère enceinte, mère d'un enfant mineur de 15 mois et dont la demande d'asile a définitivement été rejetée. Elle demandait à ce que soit enjoint au préfet des Bouches-du-Rhône de lui assurer avec sa famille (son enfant et son compagnon) un HU approprié et digne.

Le juge des référés a considéré que la requérante et sa famille se trouvaient dans une **situation de détresse sociale avérée**, notamment au vu des risques que celle-ci encourt à vivre dans la rue et ce, bien qu'elle soit accompagnée du père de son enfant (elle avait notamment été agressée quelques mois avant d'être finalement hébergée par un centre d'accueil). Le juge des référés a ainsi constaté que la **carence de l'Etat** quant à leur prise en charge constitue une atteinte grave et illégale à une liberté fondamentale, **malgré ses appels répétés** au 115 (infructueux), une **OQTF** qui la vise (mais non produite en défense) et la **saturation du dispositif d'HU** dans le département.

Le préfet n'aurait notamment **pas justifié** que leur hébergement entraînerait l'éviction d'une famille dans une pire situation que la leur. Il lui est donc **enjoint** de les mettre à l'abri dans un délai de 24 heures, à compter de la notification de cette ordonnance. La famille a ainsi été hébergée dans une structure hôtelière le soir même.

---

<sup>14</sup> Cour nationale du droit d'asile.

# LA RESPONSABILITE DE LA VILLE DE PARIS DE FOURNIR UN HU PERENNE ET ADEQUAT AUX FEMMES ENCEINTES ET MERES ISOLEES

## Conseil d'Etat, juge des référés. Ordonnance du 3 décembre 2024, n° 498960

Une requérante agissant en son propre nom et au nom de ses deux enfants (de deux et quatre ans) a saisi le juge des référés du tribunal administratif de Paris d'un référé-liberté ([CJA, art. L. 521-2](#)) aux fins qu'il soit enjoint à la Ville de Paris (qui est également un département) de les prendre effectivement en charge, dans un hébergement adapté, en vertu du [4<sup>o</sup> de l'article L. 222-5 CASF](#). Le TA a rejeté cette demande au motif de la forte probabilité qu'elle obtienne satisfaction et soit provisoirement hébergée après ses appels passés au Samu social de Paris ([TA Paris, ord., 16 nov. 2024, n° 2430356/9](#)). La requérante a donc **relevé appel**.

Le Conseil d'Etat statuant en appel a **annulé** cette ordonnance et fait droit à la demande de la requérante. Il incombe en effet **au département** (ou à la Ville de Paris le cas échéant) de prendre en charge les femmes enceintes et mères isolées avec un besoin de soutien matériel et psychologique, au titre du 4<sup>o</sup> de l'article L. 222-5 CASF. Cela **implique notamment leur hébergement d'urgence**.

En l'espèce, la requérante est une **mère isolée dont l'un des enfants est en situation de handicap reconnu par la Maison départementale des personnes handicapées**. Dès lors, « *l'absence de solution pérenne d'hébergement d'urgence* » est, au vu de la situation d'extrême vulnérabilité de cette famille, constitutive d'une **carence** caractérisée de nature à entraîner des conséquences graves pour les enfants et qui fait apparaître une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale. La Ville de Paris qui, malgré la prolongation de l'instruction pour se faire, **n'a su démontrer son incompétence** en ce que la situation de la requérante était effectivement suivie par le département du Val d'Oise, **devait ainsi procurer un HU pérenne et non simplement provisoire** à la demanderesse.

Le Conseil d'Etat a donc **enjoint** à la Ville de Paris de continuer de proposer à la requérante et sa famille un hébergement pour les placer à l'abri et leur procurer un soutien matériel et psychologique adéquat. Pour Me Samy Djemaoun – représentant la famille requérante, cette décision acte le fait que la collectivité « ne peut plus se contenter de fournir un hébergement temporaire uniquement pour démontrer, devant le juge, qu'elle satisfait à son obligation, avant de remettre les familles à la rue par la suite »<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Maître Samy Djemaoun, 10 décembre 2024, [« Le Conseil d'Etat impose aux départements la pérennité de l'hébergement d'urgence »](#), Le Club de Médiapart.