



Faire des travaux d'urgence alors que le locataire fait blocage ?

Par **tippins**, le **09/04/2009** à **13:24**

Bonjour,
je dois entreprendre des travaux d'assainissement et de mise en sécurité dans un logement, un F1 ;

Il s'agit de refaire une dalle qui menace de s'effondrer, du reste actuellement le sol du dit appartement est soutenu par un étayage au rez-de-chaussée- le logement étant au 1er étage-.

Pour ce faire j'ai prévenu mon locataire et remis personnellement un courrier pour l'en informer il y a maintenant un peu près 8 mois.

Puis j'ai contacté une entreprise pour réaliser les travaux, et rendez-vous a été pris pour le 17 avril 2009 - début des travaux qui devraient durer maximum 1 mois, après quoi il est convenu avec le locataire sa réintégration. Il était convenu avec celui-ci que le temps des travaux il irait chez sa fille, à Alger.

Or depuis je n'arrive plus à le joindre... dans l'appartement le " frère" du locataire qui semble s'être installé me dit que celui-ci est en Algérie et que par conséquent il ne pouvait déménager ses affaires...

J'ai beau lui expliquer que le plancher risque de céder à tout moment, du reste il le sait pour avoir vu l'état du plafond en dessous, il reste imperturbable et fermement décidé à ne pas bouger...Comment et que faire pour réaliser les travaux au plus vite ?

Par **jeetendra**, le **09/04/2009** à **13:45**

bonjour, saisissez rapidement le Maire de votre Commune, la Préfecture, cela relève de leur compétence [fluo]"immeuble en péril", [/fluo]ne tardez pas, il y a urgence, le relogement du locataire est à vos frais, lisez le copié collé, cordialement

La jurisprudence relative au droit des occupants, lorsque les logements, ou les hôtels meublés, font l'objet d'injonction, d'arrêtés d'insalubrité, de péril, de mesures de sécurité, est encore peu importante (CCH : art. L.521-1 et suivants, issus de la loi SRU, puis de l'ordonnance du 15.12.05).

Cependant, quelques jugements de première instance et quelques arrêts récents de Cours d'appel donnent un premier éclairage sur l'application de ces nouveaux textes.

DROITS A L'HEBERGEMENT ET AU RELOGEMENT

Les bénéficiaires du droit au relogement

Les occupants sont les titulaires du droit d'usage, les locataires, les sous-locataires, les occupants de bonne foi, les résidents des foyers et autres établissements d'hébergement (hôtels meublés), dès lors que le logement constitue leur habitation principale (CCH : L.521-1).

Les tribunaux apportent les précisions suivantes sur la notion d'occupant :

- Les résidents d'hôtels meublés pouvant justifier de quittances de " loyer " et d'occupation réelle des lieux à titre de résidence principale, sont des occupants de bonne foi. Leur relogement doit être assuré par l'exploitant de l'hôtel meublé (plusieurs jugements concordants : ordonnance de référé : TI Marseille : 4.12.03 et TI Marseille : 9.10.03).

- La veuve d'un mari ayant occupé un logement comme accessoire à son contrat de travail et y étant resté à titre gratuit, a été considérée comme sans droit ni titre et sans droit à relogement / insalubrité irrémédiable en cours d'instruction (ordonnance de référé : TGI Dunkerque du 29.1.04).

La charge du relogement

L'obligation de relogement s'impose au bailleur lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent provisoirement inhabitable un logement.

Le TA de Marseille dans une affaire de relogement lié à un péril imminent a débouté un bailleur de sa prétention à faire assurer par l'Etat le relogement des occupants et à le faire condamner pour préjudice subi (ordonnance de référé : TA Marseille 2.8.04).

L'obligation d'hébergement ou de relogement suite à un arrêté de péril imminent pèse sur l'exploitant d'hôtels meublés et non sur le propriétaire des murs (ordonnance de référé : TI Marseille 18.9.03).

L'obligation de relogement pèse sur l'acquéreur en cas de mutation d'un logement insalubre avec interdiction d'habiter.

L'acquéreur d'un logement sous arrêté d'insalubrité et d'interdiction d'habiter a pris la qualité

de bailleur et en assure les obligations, dont celle du relogement (TI Douai : 8.3.06).

Les conditions de l'hébergement et du relogement

De nombreuses interrogations subsistent autour de la notion de relogement ou d'hébergement : quelle forme peut-il revêtir ? A quel moment l'intervention de la collectivité locale devient-elle possible[1] ?

A ces questions, les tribunaux apportent quelques éléments de réponse.

Le propriétaire est tenu d'assurer un hébergement décent.

Le propriétaire est tenu, en cas d'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, d'assurer l'hébergement décent des occupants, lequel doit correspondre à leurs besoins (CCH : L.521-3-1). Il y est également tenu pendant les travaux suite à un arrêté d'insalubrité remédiable.

" Les offres de relogement des preneurs ayant deux enfants dont l'un est âgé de 9 ans, en hôtels classés économiques, sans précisions sur les conditions exactes des prestations fournies, notamment pour la préparation des repas, ne correspondent pas aux besoins des occupants, pour des travaux devant durer huit mois et alors que le bailleur est, par ailleurs, propriétaire d'autres immeubles dans la même commune.

Sauf meilleur accord des parties, il y a lieu d'ordonner au bailleur de notifier aux preneurs, trois offres de relogement, portant sur un appartement de quatre pièces au moins, meublé ou non meublé, répondant aux normes réglementaires et usuelles d'habitabilité. Ces offres devront contenir une description détaillée du logement, ainsi que les prestations comprises dans le relogement temporaire " (CA Paris : 5.11.03).

L'offre de relogement doit correspondre aux besoins et possibilités de l'occupant

- La Cour d'appel de Douai réforme un jugement du TI en ces termes : " En rejetant la demande de relogement au motif que Mme X... n'avait pas les revenus suffisants pour supporter le loyer des logements que le propriétaire lui proposait, le tribunal a méconnu les dispositions de l'art. L.521-1 du CCH qui mettent à la charge du propriétaire l'obligation de contribuer au coût correspondant au relogement dans les conditions de l'art. L.521-3 " (CA Douai : 17.3.05).

- " Les trois propositions écrites qu'invoque la SARL - immobilier ne répondent pas à la notion de logement correspondant aux besoins et possibilités de Mme X..., eu égard au montant des loyers proposés et à l'éloignement par rapport à l'immeuble actuellement occupé par Mme X..., qui a un enfant scolarisé " (TI Douai : 8.3.06).

[fluo]Le propriétaire qui n'a pas satisfait à son obligation de relogement ne peut demander l'expulsion du locataire. [/fluo]

Le fait de faire une demande auprès des bailleurs sociaux ne suffit pas. Encore faut-il présenter une offre certaine, précise et concrète de relogement (CA Paris : 5.11.03).

[fluo]A défaut pour le bailleur d'avoir respecté cette obligation, sa demande d'expulsion de la locataire est rejetée. " Il n'y a donc pas lieu d'ordonner l'expulsion de la locataire dès lors que

son maintien dans les lieux ne résultait pas de sa volonté mais du non-respect par le bailleur de ses obligations " (ordonnance de référé : TGI Douai du 23.9.02).[/fluo]

Dans le même sens : CA Douai : 2.9.04.

En revanche, le locataire qui refuse un relogement correspondant à ses possibilités et à ses besoins peut être expulsé.

Le bailleur a rempli son obligation de relogement en proposant au locataire trois offres de logements situés dans le même immeuble à des conditions compatibles avec ses besoins et ses ressources (un des logements était au même prix de loyer et de la même surface que celui loué par le locataire) et est en droit de demander l'expulsion du locataire qui refuse les offres (ordonnance de référé : TI Lille du 14.10.04).

Relogement et astreinte

Observant que le bailleur qui avait auparavant coupé l'eau - rétablie par réquisition du maire - n'avait toujours pas exécuté la condamnation du premier juge à reloger un autre locataire, la Cour a assorti sa décision d'une astreinte pour en garantir l'exécution, justifiée par "cette résistance manifeste" (CA Paris : 5.11.03).

[fluo]Le propriétaire est tenu de prendre en charge la totalité du coût de l'hébergement en cas d'interdiction temporaire d'habiter (CA Versailles : 13.9.05). [/fluo]

En cas d'interdiction temporaire d'habiter, le coût de l'hébergement est mis à la charge du propriétaire (ou de l'exploitant), tenu d'assurer l'hébergement temporaire de l'occupant.

Pour la première fois à notre connaissance, les tribunaux précisent la notion de coût de l'hébergement.

Suite à un arrêté de péril, un locataire est relogé gratuitement dans un appartement propriété du bailleur. Une clause au contrat précise le montant de charges locatives en sus, dont ne s'acquitte pas le locataire. Le bailleur saisit alors le tribunal d'instance de Montmorency qui le déboute de sa demande en paiement de charges et en résiliation de bail, nonobstant la clause du bail.

La cour confirme la décision d'instance : " rien dans la formulation des articles L.521-1 à L.521-3 du CCH ne permet de dire que le législateur a entendu faire supporter au bailleur le seul coût du loyer... Le fait que le bailleur soit tenu de mettre temporairement à la disposition de ses locataires un logement décent dont il assume le loyer et les charges est conforme aux textes".

La première orientation donnée par les tribunaux est donc très favorable aux occupants puisqu'ils seraient déchargés de toutes obligations financières liées à l'occupation d'un logement temporaire jusqu'à la main levée de l'arrêté et donc jusqu'à l'offre de réintégrer le logement ayant fait l'objet de l'arrêté.

[fluo]Le bailleur est tenu de verser trois mois du nouveau loyer aux occupants relogés à titre définitif (CCH : L.521-3-1-II) [/fluo]

Ce versement, destiné à couvrir les frais de réinstallation, est dû :

- aux occupants relogés suite à un arrêté de péril (TI Brignoles en deux jugements du 6.4.04) ;
- aux occupants d'un logement frappé d'un arrêté préfectoral d'insalubrité et d'une interdiction d'habiter (CA Douai : 2.9.04) ;
- aux occupants d'hôtel meublé sous arrêté de fermeture pour danger (ordonnance de référé / TI Marseille : 4.12.03 et TI Marseille : 9.10.03).

[fluo]LES INCIDENCES DE L'ARRETE D'INSALUBRITE OU DE PERIL SUR LE BAIL EN COURS [/fluo]

Suspension des loyers

[fluo]Le paiement des loyers est suspendu à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté au propriétaire ; les juges font une application stricte de ce point, même lorsqu'un temps anormalement long s'écoule entre la signature de l'arrêté et sa notification[/fluo].

La CA de Douai, a cassé un jugement du TI et rappelé que la suspension du paiement du loyer s'imposait dès lors qu'était notifié au propriétaire un arrêté d'insalubrité, en l'espèce, réparable [le TI avait dissocié l'aspect interdiction d'habiter de l'aspect insalubrité (alors que l'arrêté était parfaitement clair)] (CA Douai : 17.3.05).

Si, en raison de difficultés à notifier l'arrêté, l'opposabilité de cet acte est retardée de quelques mois, le locataire est fondé à obtenir des dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi sur la période où il est resté redevable des loyers (CA Douai : 17.3.05).

Si le point de départ est calculé à partir de la notification de l'arrêté, encore faut-il produire celle-ci; à défaut, le juge peut décider que le point de départ de la suspension des loyers est le premier jour du mois qui suit la signature de l'arrêté faute pour les bailleuses de produire l'accusé de réception de la notification d'un arrêté d'insalubrité (TI Douai : 8.3.06).

Sont assimilées à un loyer, les sommes exigibles au titre d'une indemnité d'occupation (TI Paris 17° : 10.5.05 / TI Douai : 8.3.06 et CA Paris : 20.1.06). Dans tous ces cas, les tribunaux et la Cour ont fait une application littérale de la mention du CCH selon laquelle " toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être due ".

Les indemnités d'occupation indûment payées alors que le logement est frappé d'un arrêté de péril doivent être restituées et compte tenu de la mauvaise foi du bailleur, sont octroyés des dommages et intérêt au preneur (TI Paris 17° : 10.5.05).

L'état insalubre des lieux peut justifier la réduction du montant de l'indemnité d'occupation due par l'occupante sans droit ni titre pour la période non couverte par l'arrêté d'insalubrité (CA Paris : 20.1.06).

Les loyers sont suspendus, même si l'arrêté d'insalubrité ne porte que sur les parties communes. Confirmation de l'obligation pour un bailleur de rembourser des trop perçus de loyers (sur 3 ans) suite à un arrêté d'insalubrité, portant sur les seules parties communes ;

celui-ci est débouté de sa proposition de rembourser les loyers à condition de libération des lieux par le locataire -condition non prévue par la loi- (TI Paris 20° : 10.04).

Le fait pour le bailleur de réaliser les travaux prescrits par l'arrêté de péril ordinaire n'autorise pas le bailleur à demander de façon rétroactive le paiement des loyers suspendus. La demande de résiliation de bail pour ce motif et d'expulsion sont rejetés par le tribunal (TI Aubervilliers : 7.05).

[fluo]L'arrêté d'insalubrité ne met pas fin au bail [/fluo]

Par ordonnance, le juge ordonne l'expulsion d'un locataire et de tous les occupants de son chef à la suite d'un arrêté d'insalubrité réparable avec interdiction temporaire d'habiter.

La Cour d'appel de Douai infirme cette décision considérant que l'arrêté d'insalubrité n'a pas pour effet de mettre fin au contrat de bail liant le propriétaire et le locataire (CA Douai : 15.7.05).

L'ordonnance du 15.12.05 ayant introduit dans le CCH une disposition indiquant expressément que " les arrêtés d'insalubrité et de péril ou la prescription de mesures visant à faire cesser une situation d'insécurité ne peuvent entraîner la résiliation de plein droit du contrat de bail ou d'un autre contrat d'occupation ou d'hébergement " cette question ne devrait plus faire désormais l'objet d'aucun contentieux.

Le propriétaire doit faire la preuve des offres d'hébergement. Cette même décision indique qu'il appartient au propriétaire demandant l'expulsion de justifier qu'il a formulé une proposition d'hébergement pour le temps de l'exécution des travaux. Il n'y a pas lieu d'inverser la charge de la preuve et de demander au locataire de faire la preuve des manquements du bailleur (CA Douai : 15.7.05).

Le bailleur ne peut donner congé pour vente lorsque le bail est prorogé de la durée de l'interdiction temporaire d'habiter suite à un arrêté de péril.

Le TI de Tarascon indique que suite à un arrêté de péril, comportant une interdiction temporaire d'habiter, l'échéance du bail est prorogée et qu'aucun congé pour vente ne peut donc être signifié au locataire tant que le bail n'est pas échu, ceci par application de l'article L.521-2 du CCH qui prévoit une prorogation du bail égale à la durée de l'arrêté portant interdiction d'habiter (TI du 24.2.05).

[fluo]DROITS A DOMMAGES ET INTERETS [/fluo]

De nombreux jugements ou arrêts octroient des dommages et intérêts pour trouble de jouissance lorsqu'un immeuble est insalubre ; ainsi la CA de Colmar (14.12.05), parmi d'autres, " attendu que l'arrêté d'interdiction d'habiter justifie à lui seul la demande en paiement de dommages et intérêts pour troubles de jouissance "...

Dans le même sens : CA Douai : 2.9.04

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux
ADIL du Morbihan

Par **tippins**, le **09/04/2009** à **15:15**

merci beaucoup pour votre réponse à la fois rapide et pour le moins complète !

J'ajouterais que le loyer de ce locataire devenu "invisible" est de 220 € par mois pour 45 m² dans un quartier où dans le périmètre et je dirais dans l'immeuble même (à surface égale les loyers sont de + 640 €) et s'il est vrai que je n' envisageais en aucune manière une augmentation de son loyer, devant un tel mauvais foi j'avoue aujourd'hui y penser, il y a 2 ans j'ai fait construire une salle de bains sans changer le montant de loyer et je trouvais cela normale... mais là il y a comme une impression de trop bon... Pourriez vous me dire quelles sont les lois concernant les augmentations de loyers ?