

Décision n° 2016 - 581 QPC

**Articles L.314-1, L.314-2 du code de l'urbanisme et article
L.521-1 du code de la construction et de l'habitation**

*Obligation de relogement des occupants d'immeubles
affectés par une opération d'aménagement*

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2016

Sommaire

I. Dispositions législatives.....	5
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	29

Table des matières

I. Dispositions législatives.....	5
A. Dispositions contestées	5
Code de l'urbanisme.....	5
- Article L.314-1.....	5
- Article L.314-2.....	5
Code de la construction et de l'habitation.....	5
- Article L.521-1.....	5
B. Évolution des dispositions contestées	7
1. Article L.521-1 du code de la construction	7
a. Loi n°67-1172 du 22 décembre 1967 de finances rectificative pour 1967	7
- Article 27	7
b. Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre.....	7
- Article 22	7
c. Décret n°78-621 du 31 mai 1978 Portant codification des textes concernant la construction et l'habitation (première partie : législative).....	8
- Article 2	8
d. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.....	8
- Article 181	8
e. Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 relative aux établissements publics nationaux à caractère sanitaire et aux contentieux en matière de transfusion sanguine	8
- Article 1	8
f. Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.....	9
- Article 8	9
2. Article L.314-1 du code de l'urbanisme	10
a. Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.....	10
- Article 17	10
b. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.....	11
- Article 183	11
- Article L 314-1 tel que modifié par l'article 183 de la loi n° 2000-1208	11
3. Article L.314-2 du code de l'urbanisme	12
a. Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.....	12
- Article 17	12
b. Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	13
- Article 5	13
- Article L.314-2 tel que modifié par l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014.....	13
C. Autres dispositions	14
1. Code de la construction et de l'habitation	14
- Article L.123-3.....	14
- Article L. 314-4.....	14
- Article L.322-1 (abrogé)	14
- Article L.511-1.....	15
- Article L.521-1.....	15
- Article L.551-1.....	15
- Article L.521-3-1	16
- Article R.441-1	16
2. Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	17

- Article L.14-1 (abrogé).....	17
- Article L.14-2 (abrogé).....	17
- Article L.423-1.....	18
- Article L.423-2.....	18
- Article L.423-3.....	18
- Article L.423-4.....	18
- Article L.423-5.....	18
3. Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.....	19
- Article 13 <i>bis</i>	19
4. Code de l'urbanisme	19
- Article L.314-3.....	19
- Article L.314-4.....	19
- Article L.314-5.....	20
- Article L.314-6.....	20
- Article L.314-7.....	20
- Article L.314-8.....	21
- Article L.314-9.....	21
5. Code de la santé publique	21
- Article L.1331-22.....	21
- Article L.1331-23.....	21
- Article L.1331-24.....	22
- Article L.1331-25.....	22
- Article L.1331-26-1	22
- Article L.1331-28.....	23
D. Application des dispositions contestées.....	24
1. Jurisprudence	24
Jurisprudence judiciaire.....	24
- CA Paris, 7 janvier 2010, n° 07/00151	24
- CA Paris, 22 mars 2012, n° 09/19551, 09/19555, 09/19559, 09/19561	24
- Cass., 12 septembre 2012, n°11-18073.....	25
II. Constitutionnalité de la disposition contestée	29
A. Normes de référence.....	29
1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789	29
- Article 2	29
- Article 17	29
B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel.....	30
a. Sur le droit de propriété.....	30
- Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010 - M. Pierre B. [Mur mitoyen]	30
- Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011 - M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire].....	30
- Décision n° 2011-182 QPC du 14 octobre 2011 - M. Pierre T. [Servitude administrative de passage et d'aménagement en matière de lutte contre l'incendie]	30
- Décision n° 2011-208 QPC du 13 janvier 2012 - Consorts B. [Confiscation de marchandises saisies en douane]	30
- Décision n° 2011-209 QPC du 17 janvier 2012 - M. Jean-Claude G. [Procédure de dessaisissement d'armes].....	31
- Décision n° 2011-212 QPC du 20 janvier 2012 - Mme Khadija A., épouse M. [Procédure collective : réunion à l'actif des biens du conjoint]	31
- Décision n° 2014-394 QPC du 7 mai 2014, Société Casuca [Plantations en limite de propriété privées]	31
- Décision n° 2015-518 QPC du 2 février 2016, Association Avenir Haute Durance et autres [Traversée des propriétés privées par les ouvrages de transport et de distribution d'électricité]	31

- Décision n° 2016-540 QPC du 10 mai 2016, Société civile Groupement foncier rural Namin et Co [Servitude administrative grevant l'usage des chalets d'alpage et des bâtiments d'estive].....	32
b. Sur l'objectif de valeur constitutionnelle du droit au logement.....	33
- Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014 - Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	33
- Décision n° 2015-470 QPC du 29 mai 2015 - Société SAUR SAS [Interdiction d'interrompre la distribution d'eau dans les résidences principales]	33

I. Dispositions législatives

A. Dispositions contestées

Code de l'urbanisme

Partie législative

Livre III : Aménagement foncier

Titre Ier : Opérations d'aménagement

Chapitre IV : Protection des occupants

- **Article L.314-1**

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 183 JORF 14 décembre 2000

La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

- **Article L.314-2**

Modifié par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985

Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation (1) et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5.

Code de la construction et de l'habitation

Partie législative

Livre V : Habitat indigne.

Titre II : Bâtiments insalubres.

Chapitre Ier : Relogement des occupants.

- **Article L.521-1**

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 8 JORF 16 décembre 2005

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

B. Évolution des dispositions contestées

1. Article L.521-1 du code de la construction

a. Loi n°67-1172 du 22 décembre 1967 de finances rectificative pour 1967

- Article 27

Art. 27. — Les propriétaires d'immeubles déclarés insalubres ou en état de péril dont un ou plusieurs occupants de bonne foi sont relogés par un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou par une collectivité publique, sont tenus de verser une contribution à l'organisme, société ou collectivité qui a assuré ce relogement.

Cette contribution est due, en cas d'aliénation volontaire, totale ou partielle desdits immeubles, ou de reconstruction. Elle est au plus égale à 15 p. 100 du prix de revient, toutes dépenses confondues, du logement auquel chacun des anciens occupants de bonne foi relogés dans les conditions de l'alinéa 1^{er} peut prétendre en application de la législation sur les habitations à loyer modéré.

Toutefois, aucune contribution ne sera perçue si l'aliénation est faite au profit d'une collectivité locale, d'un organisme d'H. L. M., d'une société d'économie mixte ou d'un établissement public chargé d'une opération de rénovation ou de restauration, soit à titre gratuit, soit à un prix égal ou inférieur à celui fixé par le service des domaines en fonction de la valeur du bien occupé.

Les modalités d'application des présentes dispositions seront fixées par décret en Conseil d'Etat.

b. Loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre

- Article 22

TITRE III

Dispositions diverses.

Art. 22. — Il est inséré après le troisième alinéa de l'article 27 de la loi n° 67-1172 du 22 décembre 1967 un alinéa ainsi rédigé :

« Le paiement de la contribution instituée par le présent article au profit de l'organisme d'H. L. M. de la société d'économie mixte ou de la collectivité publique ayant assuré le relogement est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble. Cette hypothèque peut être inscrite par l'organisme, la société ou la collectivité publique ayant assuré le relogement, dès la notification au propriétaire du relogement de l'occupant et du montant de la contribution. »

c. Décret n°78-621 du 31 mai 1978 Portant codification des textes concernant la construction et l'habitation (première partie : législative)

- **Article 2**

Art. 1^{er}. -- Les dispositions annexées au présent décret constituent le code de la construction et de l'habitation (première partie : Législative) (1).

Art. 2. -- La première partie dudit code se substitue conformément à la loi n° 72-535 du 30 juin 1972 à tout ou partie des dispositions énumérées ci-après.

(...)

Articles 26 et 27 de la loi de finances rectificative pour 1967 (n° 67-1172 du 22 décembre 1967), modifiés en ce qui concerne l'article 27 par la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 ;

d. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

- **Article 181**

Le chapitre Ier du titre II du livre V du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1o L'article L. 521-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 521-1. - Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité assorti d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive pris en application des articles L. 1331-23, L. 1331-28 et L. 1336-3 du code de la santé publique ou d'un arrêté portant interdiction d'habiter, en cas de péril, en application de l'article L. 511-2, le propriétaire est tenu, sans préjudice des actions dont il dispose à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable, d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants et de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3.

« Ces dispositions sont applicables lorsque les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité ou au péril rendent temporairement inhabitable un logement.

« Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. » ;

(...)

e. Ordonnance n° 2005-1087 du 1 septembre 2005 relative aux établissements publics nationaux à caractère sanitaire et aux contentieux en matière de transfusion sanguine

- **Article 1**

I. - Le chapitre VI du titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique devient le chapitre VII du même titre.

Les articles L. 1336-1 à L. 1336-9 du même code deviennent les articles L. 1337-1 à L. 1337-9 et sont ainsi modifiés :

1° Aux articles L. 1337-2 et L. 1337-3, les mots : « à l'article L. 1336-4 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 1337-4 » ;

2° Dans le deuxième alinéa de l'article L. 1337-4, la référence : « L. 1336-3 » est remplacée par la référence : «

L. 1337-3 » ;

3° A l'article L. 1337-7, les mots : « aux articles L. 1336-5 et L. 1336-6 » sont remplacés par les mots : « aux articles L. 1337-5 et L. 1337-6 » ;

4° A l'article L. 1337-9, les mots : « à l'article L. 1336-8 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 1337-8 » et les mots : « de l'article L. 1336-8 » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 1337-8 ».

II. - A l'article L. 1312-1 et au premier alinéa de l'article L. 1313-1 du même code, la référence : « L. 1336-1 » est remplacée par la référence : « L. 1337-1 ».

III. - Dans le premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, la référence : « L. 1336-3 » est remplacée par la référence : « L. 1337-3 ».

f. Ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AU RELOGEMENT

- Article 8

Les articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Art. L. 521-1. - Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

« Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

« - lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

« - lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

« - lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

« Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

(...)

[Ordonnance ratifiée par l'article 44 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006](#)

2. Article L.314-1 du code de l'urbanisme

- a. Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement

- Article 17

Art. 17. - Le chapitre IV du titre I^{er} du livre III de la première partie (Législative) du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Chapitre IV

Protection des occupants

« Art L. 314-1. - La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

« Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.

« Art. L. 314-2. - Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

« En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5.

b. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

- **Article 183**

Le deuxième alinéa de l'article L. 314-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux. »

- **Article L 314-1 tel que modifié par l'article 183 de la loi n° 2000-1208**

La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

~~Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.~~ Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

3. Article L.314-2 du code de l'urbanisme

- a. Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement

- Article 17

Art. 17. - Le chapitre IV du titre I^{er} du livre III de la première partie (Législative) du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :

Chapitre IV

Protection des occupants

« *Art L. 314-1.* - La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

« Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les propriétaires occupants, les locataires, les occupants de bonne foi maintenus dans les lieux et les preneurs de baux professionnels, commerciaux, artisanaux, industriels ou ruraux.

« *Art. L. 314-2.* - Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

« En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5.

b. Ordonnance n° 2014-1345 du 6 novembre 2014 relative à la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- **Article 5**

(...)

XVII.-Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Aux articles L. 142-5, L. 142-6, L. 213-4, L. 213-6, L. 230-3 et L. 314-6, la référence à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée par la référence à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

2° A l'article L. 213-1, la référence à l'article L. 11-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée par la référence aux articles L. 241-1 et L. 241-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

3° A l'article L. 230-3, les références aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont remplacées par les références aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

4° A l'article L. 230-5, la référence à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée par la référence à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

5° A l'article L. 314-2, les références aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont remplacées par les références aux articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

6° A l'article L. 314-5, la référence à l'article L. 13-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée par la référence à l'article L. 322-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

7° A l'article L. 314-6, la référence à l'article L. 15-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée par la référence à l'article L. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

8° A l'article L. 322-6, la référence à l'article L. 13-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée par la référence à l'article L. 311-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

XVIII.-Aux articles L. 121-3 et L. 151-5 du code de la voirie routière, la référence à l'article L. 15-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est remplacée par la référence aux articles L. 522-1 à L. 522-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- **Article L.314-2 tel que modifié par l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014**

Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation (1) et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles ~~L. 14-1 et L. 14-2~~ **L. 423-1 à L. 423-5** du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5.

C. Autres dispositions

1. Code de la construction et de l'habitation

Partie législative

Livre Ier : Dispositions générales.

Titre II : Sécurité et protection des immeubles.

Chapitre III : Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

- **Article L.123-3**

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 12 JORF 16 décembre 2005

Lorsqu'il a été prescrit à l'exploitant d'un immeuble recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement de faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, de réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.

- **Article L. 314-4**

Partie législative

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre II : Amélioration de l'habitat.

Chapitre II : Primes de l'Etat

- **Article L.322-1 (abrogé)**

Abrogé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 185 JORF 14 décembre 2000

Une prime peut être accordée aux bailleurs, personnes physiques ou morales, pour l'amélioration de l'habitat locatif achevé avant le 1er septembre 1948.

A compter de la date d'achèvement des travaux et pendant une période de neuf ans, les locaux doivent être occupés à titre de résidence principale et loués nus par un bail écrit, d'une durée équivalente.

Un décret fixe les modalités d'application du présent article et notamment :

- les caractéristiques techniques des logements améliorés ;
- les modalités de location des locaux ayant donné lieu à l'octroi de la prime, le montant maximum des loyers et leur évolution, la nature des charges incombant aux locataires et le montant maximum du cautionnement ;
- le montant maximum de ressources imposé aux locataires ;
- les modalités du contrôle du respect des engagements du bailleur.

Partie législative

Livre V : Habitat indigne.

Titre Ier : Bâtiments menaçant ruine.

Chapitre unique.

- **Article L.511-1**

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 4 JORF 16 décembre 2005

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Partie législative

Livre V : Habitat indigne.

Titre II : Bâtiments insalubres.

Chapitre Ier : Relogement des occupants.

- **Article L.521-1**

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 8 JORF 16 décembre 2005

Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

-lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable.

Partie législative

Livre V : Habitat indigne.

Titre Ier : Bâtiments menaçant ruine.

Chapitre unique.

- **Article L.551-1**

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 4 JORF 16 décembre 2005

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon

générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Partie législative

Livre V : Habitat indigne.

Titre II : Bâtiments insalubres.

Chapitre Ier : Relogement des occupants.

- **Article L.521-3-1**

Créé par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 8 JORF 16 décembre 2005

I.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser ou que son évacuation est ordonnée en application de l'article L. 511-3, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer aux occupants un hébergement décent correspondant à leurs besoins.

A défaut, l'hébergement est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. Son coût est mis à la charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Si un logement qui a fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité au titre du II de l'article L. 1331-28 du code de la santé publique est manifestement suroccupé, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer l'hébergement des occupants jusqu'au terme des travaux prescrits pour remédier à l'insalubrité. A l'issue, leur relogement incombe au préfet ou au maire dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le coût de l'hébergement est mis à sa charge.

II.-Lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, ainsi qu'en cas d'évacuation à caractère définitif, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le relogement des occupants est assuré dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-2.

Le propriétaire est tenu au respect de ces obligations si le bail est résilié par le locataire en application des dispositions du dernier alinéa de l'article 1724 du code civil ou s'il expire entre la date de la notification des arrêtés portant interdiction définitive d'habiter et la date d'effet de cette interdiction.

Partie réglementaire

Livre IV : Habitations à loyer modéré

Titre IV : Rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Chapitre Ier : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources - Supplément de loyer de solidarité.

Section 1 : Conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources.

- **Article R.441-1**

Modifié par DÉCRET n°2015-522 du 12 mai 2015 - art. 1

Les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L. 441-1 aux bénéficiaires suivants :

1° Les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français dans des conditions de permanence définies par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'immigration, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé du logement, dont les ressources n'excèdent pas des limites fixées pour l'ensemble des personnes vivant au foyer, compte tenu des personnes à charge, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement, du ministre chargé de l'économie et des finances et du ministre chargé de la santé ; ces plafonds de

ressources sont révisés chaque année au 1er janvier en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers appréciée par comparaison entre le troisième trimestre de l'antépénultième année et le troisième trimestre de l'année précédente ; Pour apprécier ces plafonds, les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont déduites des ressources du demandeur dans la limite du montant annuel donnant droit à réduction d'impôt défini à l'article 199 quinquies du code général des impôts ;

2° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-1, les personnes morales mentionnées à cet article pour loger des personnes remplissant les conditions de ressources et de séjour définies au 1° ;

3° Dans les conditions fixées à l'article L. 442-8-4, les étudiants, les personnes de moins de trente ans ou les personnes titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation qui séjournent régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par l'arrêté prévu au 1°.

2. Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Partie législative

Titre Ier : Règles générales

Chapitre IV : Relogement des expropriés

- Article L.14-1 (abrogé)

Abrogé par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 6

Les propriétaires occupants de locaux d'habitation expropriés et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation relative aux HLM bénéficient d'un droit de priorité :

Soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local HLM de même consistance ;

Soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'habitation à loyer modéré ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, des prêts correspondants.

Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit de priorité s'exerce, à la demande des intéressés et si cela est possible, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou une commune limitrophe.

- Article L.14-2 (abrogé)

Abrogé par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 6

Les propriétaires occupants de locaux d'habitation expropriés jouissent d'un droit de préférence :

a) Pour l'octroi de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction lorsque leurs ressources ne dépassent pas les plafonds fixés pour cette aide ;

b) Pour l'acquisition des terrains mis en vente par les organismes chargés de l'aménagement des zones à urbaniser en priorité ;

c) Pour l'acquisition de locaux mis en vente par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser par priorité et dans les périmètres de rénovation ;

d) Pour leur relogement en qualité de locataire dans les locaux loués par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser en priorité et dans les périmètres de rénovation.

Pour l'application des c et d ci-dessus, lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit de préférence s'exerce, à la demande des intéressés, et si cela est possible, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou une commune limitrophe.

Partie législative nouvelle

Livre IV : Suites de l'expropriation

TITRE II : Droits des expropriés après l'expropriation

Chapitre III : Droits de relogement

- **Article L.423-1**

Créé par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

I. - Les propriétaires occupants des locaux d'habitation expropriés et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements construits en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré bénéficient d'un droit de priorité :

- soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local construit en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré de même consistance ;
- soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'habitation à loyer modéré ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, des prêts correspondants.

II. - Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, ce droit de priorité s'exerce, à la demande des intéressés et si cela est possible, sur un local de type analogue situé dans la même commune ou dans une commune limitrophe.

- **Article L.423-2**

Créé par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

S'il est tenu à une obligation de relogement, l'expropriant en est valablement libéré par l'offre aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré.

Lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement est, si cela est possible, offert dans un local de type analogue, n'excédant pas les normes relatives aux habitations à loyer modéré et situé dans la même commune ou dans une commune limitrophe.

- **Article L.423-3**

Créé par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

Les contestations relatives au relogement des locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel sont instruites et jugées conformément aux dispositions du livre III.

Le juge fixe le montant de l'indemnité de déménagement et, s'il y a lieu, d'une indemnité de privation de jouissance.

- **Article L.423-4**

Créé par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

Les propriétaires occupants de locaux d'habitation expropriés jouissent d'un droit de préférence pour l'octroi de prêts spéciaux au titre de l'aide à la construction, lorsque leurs ressources ne dépassent pas les plafonds fixés pour cette aide.

- **Article L.423-5**

Créé par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art.

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent sans préjudice des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la protection des occupants.

3. Loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement

- Article 13 bis

Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé :

Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;

Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;

Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

4. Code de l'urbanisme

- Article L.314-3

Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985

Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent.

Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.

Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

- Article L.314-4

Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985

Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après :

Selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser.

Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil. La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux.

En cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption dans le cas visé à l'article L. 213-5, un nouveau bail doit être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

- **Article L.314-5**

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000 (Modifié par Ordonnance n°2014-1345)

Les commerçants, artisans et industriels ont, dans le cas prévu à l'article L. 314-2, un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

L'exercice des droits prévus au présent article rend applicables les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 13-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les priorités prévues par le présent article jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les locaux nouveaux. Pour les commerces de chaque nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

- **Article L.314-6**

Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985 (Modifié par Ordonnance n°2014-1345)

L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et, par dérogation aux dispositions de l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération. Cette indemnité obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Pour bénéficier de l'indemnisation avant transfert de propriété, l'intéressé doit :

1° Justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur de l'opération et résultant directement de celle-ci ;

2° S'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article L. 314-5 aient été appelés à exercer leur droit.

Le bail est résilié de plein droit, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire, à compter de la notification au propriétaire du versement de l'indemnité prévue ci-dessus.

A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 15-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables.

Dans l'hypothèse où, indemnisés avant le transfert de propriété, un ou plusieurs commerçants ou artisans ont libéré les lieux, la valeur des immeubles ou parties d'immeubles ainsi libérés doit être estimée en prenant en compte la situation d'occupation qui existait avant l'indemnisation du ou des commerçants ou artisans.

- **Article L.314-7**

Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985

Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Au cas où les occupants bénéficient du droit à réintégration prévu au quatrième alinéa de l'article L. 314-3, le propriétaire doit les mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et dès l'achèvement des travaux, de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

NOTA :

Ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 art. 4 : " Pour l'application des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme à Mayotte, les occupants n'ayant pas la nationalité française doivent remplir les conditions

d'entrée et de séjour réguliers prévus par l'ordonnance n° 2000-373 du 26 avril 2000 modifiée relative aux conditions d'entrée et de séjour des étrangers à Mayotte. "

- **Article L.314-8**

Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985

Dans le cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposent à l'exercice, dans le local qu'il a le droit de réintégrer après travaux, de l'activité prévue au bail, le titulaire du bail d'un local commercial, industriel ou artisanal peut, si le bail ne le prévoit pas, être autorisé par l'autorité judiciaire à changer la nature de son commerce ou de son industrie, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de la nouvelle activité choisie.

- **Article L.314-9**

Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985

Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

5. Code de la santé publique

Première partie : Protection générale de la santé

Livre III : Protection de la santé et environnement

Titre III : Prévention des risques sanitaires liés à l'environnement et au travail

Chapitre Ier : Salubrité des immeubles et des agglomérations.

- **Article L.1331-22**

Créé par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 2 JORF 16 décembre 2005

Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables.

- **Article L.1331-23**

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 2 JORF 16 décembre 2005

Des locaux ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation. Le préfet met en demeure la personne qui a mis les locaux à disposition dans de telles conditions de faire cesser cette situation dans un délai qu'il fixe.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par la mise en demeure. La personne qui a mis les locaux à disposition est tenue d'assurer le relogement des occupants affectés par l'exécution de cette mise en demeure dans les conditions prévues au II de l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables.

- **Article L.1331-24**

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 2 JORF 16 décembre 2005

Lorsque l'utilisation qui est faite de locaux ou installations présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, le préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions qu'il édicte dans le délai qu'il fixe.

Les dispositions de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation sont applicables aux locaux visés par l'injonction.

Si l'injonction est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la personne ayant mis ces locaux à disposition est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants dans les conditions prévues par l'article L. 521-3-1 du même code ; à défaut, les dispositions de l'article L. 521-3-2 sont applicables.

S'il n'est pas satisfait à l'injonction dans le délai fixé, le préfet prend, aux frais de la personne à laquelle elle a été faite, toutes mesures nécessaires pour ce faire. La créance de la collectivité publique est recouvrée comme en matière de contributions directes.

- **Article L.1331-25**

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 2 JORF 16 décembre 2005

A l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le préfet peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.

L'arrêté du préfet est pris après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques à laquelle le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat est invité à présenter ses observations, et après délibération du conseil municipal ou, le cas échéant, de l'organe délibérant de l'établissement public.

Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne.

Les dispositions des I et III de l'article L. 1331-28, des articles L. 1331-28-1 et L. 1331-28-2, du I de l'article L. 1331-29 et de l'article L. 1331-30 sont applicables.

- **Article L.1331-26-1**

Modifié par Ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010 - art. 26

Lorsque le rapport prévu par l'article L. 1331-26 fait apparaître un danger imminent pour la santé ou la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure le propriétaire, ou l'exploitant s'il s'agit de locaux d'hébergement, de prendre les mesures propres à faire cesser ce danger dans un délai qu'il fixe. Il peut prononcer une interdiction temporaire d'habiter.

Dans ce cas, ou si l'exécution des mesures prescrites par cette mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, les dispositions des articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

Le représentant de l'Etat dans le département procède au constat des mesures prises en exécution de la mise en demeure.

Si les mesures prescrites n'ont pas été exécutées dans le délai imparti, le représentant de l'Etat dans le département procède à leur exécution d'office.

Si le propriétaire ou l'exploitant, en sus des mesures lui ayant été prescrites pour mettre fin au danger imminent, a réalisé des travaux permettant de mettre fin à toute insalubrité, le représentant de l'Etat dans le département en prend acte.

- **Article L.1331-28**

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 85

I.-Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à l'impossibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet déclare l'immeuble insalubre à titre irrémédiable, prononce l'interdiction définitive d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux et précise, sur avis de la commission, la date d'effet de cette interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an. Il peut également ordonner la démolition de l'immeuble.

Le préfet prescrit toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès et l'usage de l'immeuble au fur et à mesure de son évacuation. Les mêmes mesures peuvent être décidées à tout moment par le maire au nom de l'Etat. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office.

II.-Lorsque la commission ou le haut conseil conclut à la possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit les mesures adéquates ainsi que le délai imparti pour leur réalisation sur avis de la commission ou du haut conseil et prononce, s'il y a lieu, l'interdiction temporaire d'habiter et, le cas échéant, d'utiliser les lieux.

Ces mesures peuvent comprendre, le cas échéant, les travaux nécessaires pour supprimer le risque d'intoxication par le plomb prévus par l'article L. 1334-2 ainsi que l'installation des éléments d'équipement nécessaires à un local à usage d'habitation, définis par référence aux caractéristiques du logement décent.

La personne tenue d'exécuter ces mesures peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêt d'insalubrité.

III.-Lorsque le préfet prononce une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux, son arrêté précise la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant de locaux d'hébergement doit l'avoir informé de l'offre de relogement ou d'hébergement qu'il a faite pour se conformer à l'obligation prévue par l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation.

D. Application des dispositions contestées

1. Jurisprudence

Jurisprudence judiciaire

- **CA Paris, 7 janvier 2010, n° 07/00151**

(...)

Considérant que le lot numéro 37 dépend de l'immeuble en copropriété, édifié sur une parcelle cadastrée AA 85 d'une contenance de 261 m² sis [...] ; que ce lot représente les 157/10.000^{ème} des parties communes générales de l'immeuble ; qu'il constitue un petit appartement d'une superficie de 16,88 m² situé dans l'escalier B, au 3^{ème} étage ; que, lors du transport sur les lieux M. ELMETWALY a présenté une quittance de loyer d'un montant de 500 euros établie à son nom, mais, ni la situation locative de l'intéressé ni sa situation personnelle n'a été présentée de manière claire ; que d'autres personnes étaient présentes sur les lieux à savoir M. Mohamed Abdelwahab, M. Abdelgaziz Elsashry et M. Ismail Mahrous El Ghobashy sans que le nom de ces dernières personnes ne figure sur les quittances ;

Considérant que l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale ; que les occupants de bonne foi visés par cet article peuvent être définis comme celui qui, à bon droit, aurait bénéficié du maintien dans les lieux s'il n'y avait pas eu expropriation ;

Qu'il convient de rappeler qu'aux termes de l'article L 13-8 du code de l'expropriation, lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés sur lesquelles les parties sont renvoyées à se pourvoir devant qui de droit ; qu'il convient en conséquence, de fixer l'indemnité de manière alternative ;

Considérant qu'il convient de dire que chacune des parties conservera à sa charge la partie des dépens d'appel qu'elle a exposée ;

PAR CES MOTIFS

Déclare irrecevable les conclusions d'appel du commissaire du gouvernement,

Infirme le jugement déféré,

Statuant sous forme alternative

Fixe le montant de l'indemnité due par le S.I.E.M.P. à M. ELMETWALY au titre de leur éviction personnelle des locaux qu'ils occupent avec leur famille à la somme de mille cent quatre vingt quinze euros (1.195 euro) sous réserve que M. ELMETWALY justifie de son titre locatif, outre son relogement dans les conditions prévues par l'article L 14-1 du code de l'expropriation,

Dit qu'à défaut de justifier d'être éligible à un relogement, M. ELMETWALY n'a droit à aucune indemnité,

Dit que les parties garderont à leur charge la partie des dépens d'appel qu'elles ont exposée,

LE GREFFIER LE PRESIDENT

- **CA Paris, 22 mars 2012, n° 09/19551, 09/19555, 09/19559, 09/19561**

(n° 09/19561)

(...)

Considérant que la la société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de PARIS (SIEMP) a relevé appel le 17 septembre 2009 à l'encontre de Mohamed O. du jugement rendu par le juge de l'expropriation de la Seine le 10 juillet 2009 au motif exposé dans son mémoire d'appel déposé le 16 novembre 2009 qu'il ne pouvait pas contraindre la SI. E.M. P à reloger l'exproprié alors que le fait que celui ci pourrait ne pas résider en France en vertu d'un titre de séjour régulier en ferait un occupant de mauvaise **foi** au sens de l'article L 521-1 du Code de la construction et de l'habitation qui ne saurait en application de l'article L 314-1 du Code de l'urbanisme prétendre au relogement ;

Considérant que le commissaire du gouvernement a déposé le 2 décembre 2009 un mémoire tendant à la fixation d'une indemnité alternative ;

Considérant que Mohamed O. assigné conformément aux dispositions de l'article 659 du Code de procédure civile n'a pas comparu ;

Considérant que la bonne foi au sens de l'article L 521-1 du Code de la construction et de l'habitation s'apprécie dans les rapports du propriétaire des murs et du locataire et qu'aucun texte ne prive les étrangers en situation irrégulière sur le territoire national du droit au relogement en cas d'expropriation ;

Considérant que la S. I.E. M.P ne saurait soutenir sérieusement que le relogement en application d'un jugement rendu au visa des lois de la République d'un étranger en situation irrégulière constitue une infraction pénale ;

Considérant que c'est à juste titre que le premier juge a statué ainsi qu'il l'a fait.

(...)

- **Cass., 12 septembre 2012, n°11-18073**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 16 décembre 2010), que la Ville de Paris a acquis en 1993 par voie de préemption un hôtel meublé donné en location gérance à M. X... par la société Excelsior Hôtel Carlin titulaire du fonds de commerce ; que désirant réaliser une opération d'aménagement public nécessitant la fermeture de l'établissement, la Ville de Paris a demandé au juge de l'expropriation de Paris de statuer sur le droit au relogement de M. X..., occupant d'une chambre dans l'établissement et sur l'indemnité d'éviction susceptible de lui revenir, en fixant une indemnité alternative devant être réduite à néant au cas où M. X... serait dépourvu de titre de séjour sur le territoire français ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la Ville de Paris fait grief à l'arrêt de dire que M. X... pouvait prétendre à un droit au relogement et de fixer son indemnité d'éviction à 1 450 euros, alors, selon le moyen, que le droit au relogement et à indemnité de l'occupant évincé suppose que celui-ci séjourne de façon régulière sur le territoire français ; qu'en affirmant qu'il lui appartenait d'apprécier la situation de M. X... au regard des règles relatives au séjour des étrangers sur le territoire français, quand cette question ne pouvait être tranchée que par le juge du fond, le juge de l'expropriation s'est arrogé un pouvoir qui ne lui appartient pas, en violation de l'article L. 13-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Mais attendu que la cour d'appel a retenu à bon droit que le juge de l'expropriation était seul compétent pour statuer au fond en application de l'article L. 14-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sur le litige relatif au droit au relogement d'un occupant et à l'indemnisation pouvant lui être due à ce titre ;

D'où il suit que le moyen, qui vise la violation d'un texte inapplicable à l'espèce, n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que la Ville de Paris fait grief à l'arrêt de statuer comme il l'a fait alors, selon le moyen :

1°/ qu'à supposer même que le juge de l'expropriation soit compétent pour juger de la régularité du séjour de l'occupant évincé sur le territoire français, l'ordre public s'oppose à ce qu'une personne séjournant clandestinement sur le territoire français puisse faire constater par un juge le droit de se voir affecter un logement pour continuer à résider sur le territoire en violation de la loi ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles 6 du code civil, L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme, et L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2°/ que le droit au relogement et à indemnité de l'occupant évincé est conditionné à sa bonne foi, d'une part, et à ce que le logement faisant l'objet d'une opération d'aménagement constituât son habitation principale, d'autre part ; qu'en jugeant que la bonne foi de M. X... était

acquise du seul fait qu'il avait sa résidence principale dans l'hôtel à réhabiliter, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, et L. 314-1 du code de l'urbanisme ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la Ville de Paris avait acquis l'immeuble par voie de préemption le 19 mars 1993, que M. X..., locataire gérant de l'hôtel meublé exploité dans cet immeuble, y occupait une chambre depuis 1993, qu'il n'était pas contesté que ce logement constituait son habitation principale, et que les articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme ne posaient aucune condition tenant à la situation administrative des occupants étrangers, la cour d'appel, statuant en qualité de juridiction de l'expropriation, a souverainement retenu que M. X... était occupant de bonne foi et en a déduit à bon droit, sans

violer l'article 6 du code civil, que celui-ci devait bénéficier du droit au relogement et de l'indemnité due à l'occupant de bonne foi en application de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen :

Attendu que la Ville de Paris fait grief à l'arrêt de statuer comme il l'a fait alors, selon le moyen :

1°/ que la fourniture d'un logement à un étranger en situation irrégulière, fût-ce sous le couvert d'un droit au relogement, est constitutive de l'infraction d'aide au séjour irrégulier ; qu'en décidant le contraire, au motif inopérant que la loi pénale est d'interprétation stricte, quand la règle précitée découle de l'application pure et simple des conditions posées au texte, les juges du fond ont violé l'article 111-4 du code pénal et L. 622-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, ensemble l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation et les articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme ;

2°/ qu'en exigeant, pour que soit constitué le délit d'aide au séjour irrégulier, que celui qui fournit cette aide ait l'intention de dissimuler l'identité de l'étranger ou la volonté de préserver sa clandestinité, les juges du fond ont ajouté aux textes une condition qui n'y figure pas et, partant, ont violé l'article 111-3 du code pénal, ensemble l'article L. 622-1 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

Mais attendu qu'ayant relevé que M. X..., occupant de bonne foi, devait bénéficier d'un droit au relogement et au versement d'une indemnité d'éviction et que l'obligation de reloger, qui relève de l'ordre public social, est prévue de la manière la plus large pour tous les occupants de bonne foi, sans distinguer selon que l'occupant étranger est ou non en situation irrégulière, la cour d'appel a exactement déduit, de ces seuls motifs, que le fait de le reloger dans le cadre et les conditions déterminées par l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ne pouvait caractériser une infraction pénale ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Ville de Paris aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile rejette la demande de la Ville de Paris ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze septembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la Ville de Paris.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a décidé que Monsieur X... pouvait prétendre à un droit à un relogement et a fixé son indemnité d'éviction à 1.450 euros ;

AUX MOTIFS QUE « les locataires, même de logements meublés, peuvent prétendre, notamment au titre de l'article L 14-3 du Code de l'expropriation, indépendamment de tout droit au relogement, à la réparation du préjudice personnel qu'ils supportent du fait de l'expropriation, et que, dans le cadre d'une opération d'aménagement effectuée par une personne publique entraînant l'éviction définitive des occupants d'un immeuble habité, l'article L 314-2 du Code de l'urbanisme renvoie notamment aux dispositions applicables en matière d'expropriation ; qu'il s'ensuit que la circonstance que l'occupant précité serait ou non étranger en situation irrégulière est indifférente quant à son droit à réparation du préjudice, non discuté, qu'il supporte, de sorte qu'à bon droit le premier juge a fixé, à l'égard de cet occupant, l'indemnité à lui due du fait de l'opération d'aménagement, sans avoir égard, sur ce point, à l'ignorance dans laquelle se trouve la Ville de Paris de la régularité de son séjour en France ; que c'est à tort, sur ce point, que le jugement déféré est critiqué, en ce qu'il n'a pas statué sous la forme alternative invoquée, dès lors que, s'agissant de la fixation du montant d'une indemnité, le juge de l'expropriation ne peut procéder de manière alternative, en application de l'article L 13-8 du Code de l'expropriation, que dans les seuls cas où il n'est pas dans son office de trancher la difficulté, en ce qu'elle est étrangère à la fixation du montant de l'indemnité, et qu'en l'espèce, la situation administrative de l'occupant de bonne foi étranger étant sans effet sur la réparation du préjudice par lui supporté, il n'y avait pas lieu de statuer par voie alternative ; ... qu'en application des articles L 14-3 et R 14-11 du Code de l'expropriation, les contestations relatives au relogement des locataires ou occupants, notamment de locaux d'habitation, relèvent de la compétence du juge de l'expropriation, de sorte qu'à bon droit le premier juge a retenu qu'il n'y avait pas à statuer par voie d'alternative, suivant les prévisions de l'article L 13-8 du Code de l'expropriation, comme le lui demandait, sans avoir véritablement lié le contentieux sur ce point, la Ville de Paris, étant observé que, d'une part, il ne s'agissait pas, sur ce point, de la fixation d'une indemnité, et que,

d'autre part, si les difficultés invoquées relèvent bien du fond du droit, c'est au juge de l'expropriation qu'il appartient de les trancher, étant seul compétent pour le faire, tant en droit qu'en fait au regard des textes précités » ;

ALORS QUE, le droit au relogement et à indemnité de l'occupant évincé suppose que celui-ci séjourne de façon régulière sur le territoire français ; qu'en affirmant qu'il lui appartenait d'apprécier la situation de Monsieur X... au regard des règles relatives au séjour des étrangers sur le territoire français, quand cette question ne pouvait être tranchée que par le juge du fond, le juge de l'expropriation s'est arrogé un pouvoir qui ne lui appartient pas, en violation de l'article 13-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a décidé que Monsieur X... pouvait prétendre à un droit à un relogement et a fixé son indemnité d'éviction à 1.450 euros ;

AUX MOTIFS QUE « cet occupant, qui figure sur le registre de cet hôtel depuis de nombreuses années, est un occupant de bonne foi, au sens de l'article L 521-1 du Code de la construction et de l'habitation, auquel renvoie l'article L. 314-1 du Code de l'urbanisme, ayant sa résidence principale dans ledit hôtel ; que, du fait des travaux que va entreprendre la Ville de Paris dans le cadre d'une opération d'aménagement, son logeur étant définitivement évincé, il n'est pas discuté que cette éviction est pour lui la source de préjudices personnels, indépendamment du relogement, dès lors que ces préjudices ont donné lieu à une offre de la Ville de Paris » ;

ALORS QUE, premièrement, à supposer même que le juge de l'expropriation soit compétent pour juger de la régularité du séjour de l'occupant évincé sur le territoire français, l'ordre public s'oppose à ce qu'une personne séjournant clandestinement sur le territoire français puisse faire constater par un juge le droit de se voir affecter un logement pour continuer à résider sur le territoire en violation de la loi ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé les articles 6 du Code civil, L.314-1 et L.314-2 du Code de l'urbanisme, et L.521-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, le droit au relogement et à indemnité de l'occupant évincé est conditionné à sa bonne foi, d'une part, et à ce que le logement faisant l'objet d'une opération d'aménagement constituât son habitation principale, d'autre part ; qu'en jugeant que la bonne foi de Monsieur X... était acquise du seul fait qu'il avait sa résidence principale dans l'hôtel à réhabiliter, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles L.521-1 du Code de la construction et de l'habitation, et L.314-1 du Code de l'urbanisme.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU' il a décidé que Monsieur X... pouvait prétendre à un droit à un relogement et a fixé son indemnité d'éviction à 1.450 euros ;

AUX MOTIFS QUE « c'est à bon droit que le premier juge a statué comme il l'a fait, étant observé que la Ville de Paris, qui ignore la situation administrative de l'occupant au regard de son séjour, n'a fait aucune proposition de relogement, contrairement à ce qui est énoncé à l'article L 314-2 du Code de l'urbanisme, que l'obligation de reloger, qui relève de l'ordre public social, est prévue par cet article de la manière la plus large pour tous les occupants de bonne foi, au sens de l'article L 521-1 du Code de la construction et de l'habitation, lequel ne distingue pas suivant que l'occupant étranger est ou n'est pas en situation régulière, que l'obligation de reloger n'impose pas à la personne publique que ce relogement soit effectué dans un logement attribué par un organisme d'habitations à loyer modéré et que, en l'absence d'agissements intentionnels en vue de dissimuler l'identité de l'étranger ou de volonté de préserver sa clandestinité, la seule circonstance pour quiconque de lui consentir, malgré l'irrégularité de son séjour, un relogement, dans le cadre et les conditions déterminées par l'article L 314-2 du Code de l'urbanisme, n'est pas constitutive du délit de l'article L 622-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, qui ne vise que l'aide directe ou indirecte à l'entrée, à la circulation ou au séjour irrégulier de l'étranger et qui est, comme toute loi pénale, d'interprétation stricte » ;

ALORS QUE, premièrement, la fourniture d'un logement à un étranger en situation irrégulière, fût-ce sous le couvert d'un droit au relogement, est constitutive de l'infraction d'aide au séjour irrégulier ; qu'en décidant le contraire, au motif inopérant que la loi pénale est d'interprétation stricte, quand la règle précitée découle de l'application pure et simple des conditions posées au texte, les juges du fond ont violé l'article 111-4 du Code pénal et L. 622-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA), ensemble l'article L. 521-1 du Code de la construction et de l'habitation et les articles L. 314-1 et L. 314-2 du Code de l'urbanisme ;

ET ALORS QUE, deuxièmement, en exigeant, pour que soit constitué le délit d'aide au séjour irrégulier, que celui qui fournit cette aide ait l'intention de dissimuler l'identité de l'étranger ou la volonté de préserver sa

clandestinité, les juges du fond ont ajouté aux textes une condition qui n'y figure pas et, partant, ont violé l'article 111-3 du Code pénal, ensemble l'article L.622-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA).

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- Article 2

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- Article 17

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

a. Sur le droit de propriété

- **Décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010 - M. Pierre B. [Mur mitoyen]**

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

- **Décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011 - M. Jean-Jacques C. [Attribution d'un bien à titre de prestation compensatoire]**

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

- **Décision n° 2011-182 QPC du 14 octobre 2011 - M. Pierre T. [Servitude administrative de passage et d'aménagement en matière de lutte contre l'incendie]**

5. Considérant, en premier lieu, que le droit accordé à l'État, par les dispositions contestées, d'établir une servitude de passage et d'aménagement pour assurer la continuité des voies de défense contre l'incendie, la pérennité des itinéraires constitués, ainsi que l'établissement des équipements de protection et de surveillance des forêts n'entraîne pas une privation de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

6. Considérant, en second lieu, d'une part, qu'en permettant l'établissement d'une servitude de passage et d'aménagement dans les propriétés privées pour faciliter la lutte contre les incendies de forêts, les dispositions contestées poursuivent un but d'intérêt général ;

7. Considérant, d'autre part, que le législateur a délimité la portée et l'objet de la servitude de passage et d'aménagement et prévu que l'assiette de celle-ci ne pouvait excéder la largeur permettant l'établissement d'une bande de roulement de six mètres pour les voies ; qu'il a précisé que si les aménagements nécessitent une servitude d'une largeur supérieure, celle-ci est établie après enquête publique ; qu'il a prévu l'indemnisation des propriétaires des terrains grevés par la servitude en posant la règle qu'à défaut d'accord amiable, le juge fixait l'indemnité comme en matière d'expropriation ;

8. Considérant, toutefois, que le législateur s'est en l'espèce borné à prévoir une enquête publique pour les seuls cas où les aménagements nécessitent une servitude d'une largeur supérieure à six mètres ; que, faute d'avoir prévu, dans les autres cas, le principe d'une procédure destinée à permettre aux propriétaires intéressés de faire connaître leurs observations ou tout autre moyen destiné à écarter le risque d'arbitraire dans la détermination des propriétés désignées pour supporter la servitude, les dispositions contestées doivent être déclarées contraires à la Constitution ;

- **Décision n° 2011-208 QPC du 13 janvier 2012 - Consorts B. [Confiscation de marchandises saisies en douane]**

4. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet

article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

- **Décision n° 2011-209 QPC du 17 janvier 2012 - M. Jean-Claude G. [Procédure de dessaisissement d'armes]**

4. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de l'article 17, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

- **Décision n° 2011-212 QPC du 20 janvier 2012 - Mme Khadija A., épouse M. [Procédure collective : réunion à l'actif des biens du conjoint]**

3. Considérant, d'une part, que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

- **Décision n° 2014-394 QPC du 7 mai 2014, Société Casuca [Plantations en limite de propriété privées]**

10. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

11. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les modalités selon lesquelles les droits des propriétaires de fonds voisins doivent être conciliés ; que les servitudes de voisinage sont au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;

12. Considérant, en premier lieu, que la servitude établie par les dispositions contestées n'entraîne pas une privation de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

13. Considérant, en second lieu, que, d'une part, en imposant le respect de certaines distances pour les plantations en limite de la propriété voisine, le législateur a entendu assurer des relations de bon voisinage et prévenir les litiges ; que les dispositions contestées poursuivent donc un but d'intérêt général ;

14. Considérant que, d'autre part, les dispositions contestées ne s'appliquent qu'aux plantations situées en limite de la propriété voisine ; qu'en présence d'un mur séparatif, des arbres, arbrisseaux et arbustes de toute espèce peuvent être plantés en espalier « sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance » ; que l'option entre l'arrachage et la réduction appartient au propriétaire ; que celui-ci a en outre le droit de s'y opposer en invoquant l'existence d'un titre, « la destination du père de famille » ou la prescription trentenaire ; que l'atteinte portée par les dispositions contestées à l'exercice du droit de propriété ne revêt donc pas un caractère disproportionné au regard du but poursuivi ; que, par suite, les griefs tirés de l'atteinte au droit de propriété doivent être écartés ;

- **Décision n° 2015-518 QPC du 2 février 2016, Association Avenir Haute Durance et autres [Traversée des propriétés privées par les ouvrages de transport et de distribution d'électricité]**

13. Considérant, en deuxième lieu, que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

14. Considérant, d'une part, que les servitudes instituées par les dispositions contestées n'entraînent pas une privation de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 mais une limitation apportée à l'exercice du droit de propriété ; qu'il en serait toutefois autrement si la sujétion ainsi imposée devait aboutir, compte tenu de l'ampleur de ses conséquences sur une jouissance normale de la propriété grevée de servitude, à vider le droit de propriété de son contenu ; que, sous cette réserve, les dispositions contestées ne méconnaissent pas les dispositions de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

15. Considérant, d'autre part, qu'en instituant ces servitudes le législateur a entendu faciliter la réalisation des infrastructures de transport et de distribution de l'électricité ; qu'il a ainsi poursuivi un but d'intérêt général ; que l'établissement de la servitude est subordonné à la déclaration d'utilité publique susmentionnée ; que cette servitude ne peut grever que des terrains non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes ; qu'en vertu de l'article L. 323-6 du code de l'énergie, elle ne fait pas obstacle au droit du propriétaire de se clore ou de bâtir ; que l'exercice de ce droit suppose qu'il conserve la possibilité d'opérer toutes modifications de sa propriété conformes à son utilisation normale ; que lorsque l'établissement de cette servitude entraîne un préjudice direct, matériel et certain, il ouvre droit, en vertu de l'article L. 323-7 du même code, à une indemnité au profit des propriétaires, des titulaires de droits réels ou de leurs ayants droit ; qu'il s'ensuit que l'atteinte portée au droit de propriété par les dispositions contestées est proportionnée à l'objectif poursuivi ; que, par suite, le grief tiré de la méconnaissance de l'article 2 de la Déclaration de 1789 doit être écarté ;

- **Décision n° 2016-540 QPC du 10 mai 2016, Société civile Groupement foncier rural Namin et Co [Servitude administrative grevant l'usage des chalets d'alpage et des bâtiments d'estive]**

4. La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789. Selon son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

5. Les dispositions contestées permettent à l'autorité administrative de subordonner la délivrance d'un permis de construire ou l'absence d'opposition à une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude interdisant ou limitant l'usage, en période hivernale, des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive non desservis par des voies et réseaux.

6. D'une part, la servitude instituée en vertu des dispositions contestées n'entraîne pas une privation de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789 mais une limitation à l'exercice du droit de propriété.

7. D'autre part, en permettant d'instituer une telle servitude, le législateur a voulu éviter que l'autorisation de réaliser des travaux sur des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive ait pour conséquence de faire peser de nouvelles obligations de desserte de ces bâtiments par les voies et réseaux. Il a également voulu garantir la sécurité des personnes en période hivernale. Ainsi le législateur a poursuivi un motif d'intérêt général.

8. Le champ d'application des dispositions contestées est circonscrit aux seuls chalets d'alpage et bâtiments d'estive conçus à usage saisonnier et qui, soit ne sont pas desservis par des voies et réseaux, soit sont desservis par des voies et réseaux non utilisables en période hivernale. La servitude qu'elles prévoient ne peut être instituée qu'à l'occasion de la réalisation de travaux exigeant un permis de construire ou une déclaration de travaux. Elle s'applique uniquement pendant la période hivernale et ne peut excéder ce qui est nécessaire compte tenu de l'absence de voie ou de réseau.

9. La décision d'établissement de la servitude, qui est subordonnée à la réalisation, par le propriétaire, de travaux exigeant un permis de construire ou une déclaration de travaux, est placée sous le contrôle du juge administratif. Le propriétaire du bien objet de la servitude dispose de la faculté, au regard des changements de circonstances, d'en demander l'abrogation à l'autorité administrative à tout moment.

10. Il résulte des motifs exposés aux paragraphes 7 à 9 que les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi. Le grief tiré de la méconnaissance de l'article 2 de la Déclaration de 1789 doit donc être écarté.

b. Sur l'objectif de valeur constitutionnelle du droit au logement

Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014 - Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

70. Considérant que les zones dans lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut instituer une autorisation préalable de mise en location sont « délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées » ; que ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers sur un territoire « présentant une proportion importante d'habitat dégradé » ; qu'il ressort des débats parlementaires qu'en prévoyant cette procédure d'autorisation préalable de mise en location dans ces zones ainsi délimitées, le législateur a entendu permettre aux autorités locales compétentes de prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique ainsi qu'à la sécurité des occupants de ces biens ;

71. Considérant que, dans ces zones, l'autorité locale compétente ne peut refuser l'autorisation de mise en location ou la soumettre à condition que lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité de ses occupants et à la salubrité publique ; que la décision rejetant la demande d'autorisation doit alors préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité ; qu'en l'absence de décision expresse dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'autorité compétente vaut autorisation de mise en location ; que le défaut de demande d'autorisation avant la mise en location, ainsi que la mise en location en méconnaissance du rejet de la demande d'autorisation sont punis d'une amende proportionnée à la gravité des manquements constatés ;

72. Considérant que, par les dispositions contestées, qui contribuent à mettre en oeuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, le législateur n'a pas porté aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard du but recherché ; qu'il n'a pas davantage méconnu les exigences constitutionnelles découlant de l'article 4 de la Déclaration de 1789 dont résulte la liberté contractuelle ;

Décision n° 2015-470 QPC du 29 mai 2015 - Société SAUR SAS [Interdiction d'interrompre la distribution d'eau dans les résidences principales]

6. Considérant qu'il résulte des premier, dixième et onzième alinéas du Préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle ;

7. Considérant, en premier lieu, qu'en interdisant aux distributeurs d'eau d'interrompre la distribution d'eau dans toute résidence principale tout au long de l'année pour non-paiement des factures, le législateur a entendu garantir l'accès à l'eau pour toute personne occupant cette résidence ; qu'en ne limitant pas cette interdiction à une période de l'année, il a voulu assurer cet accès pendant l'année entière ; qu'en prévoyant que cette interdiction s'impose quelle que soit la situation des personnes titulaires du contrat, il a, ainsi qu'il ressort des travaux préparatoires de la loi du 15 avril 2013 susvisée, entendu s'assurer qu'aucune personne en situation de précarité ne puisse être privée d'eau ; que le législateur, en garantissant dans ces conditions l'accès à l'eau qui répond à un besoin essentiel de la personne, a ainsi poursuivi l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent ;

8. Considérant, en second lieu, d'une part, qu'il résulte des dispositions de la section 2 du chapitre IV du titre II du livre II de la deuxième partie du code général des collectivités territoriales, que la distribution d'eau potable est un service public industriel et commercial qui relève de la compétence de la commune ; que ce service public est exploité en régie directe, affermé ou concédé à des entreprises dans le cadre de délégations de service public ; que l'usager de ce service public n'a pas le choix de son distributeur ; que le distributeur d'eau ne peut refuser de contracter avec un usager raccordé au réseau qu'il exploite ; que lorsque le service public est assuré par un délégataire, le contrat conclu entre ce dernier et l'usager l'est en application de la convention de délégation ; que les règles de tarification de la distribution d'eau potable sont encadrées par la loi ; qu'ainsi, les distributeurs d'eau exercent leur activité sur un marché réglementé ; qu'en outre, la disposition contestée est une dérogation à l'exception d'inexécution du contrat de fourniture d'eau qui ne prive pas le fournisseur des moyens de recouvrer les créances correspondant aux factures impayées ; qu'il s'ensuit que l'atteinte à la liberté contractuelle et à la liberté d'entreprendre qui résulte de l'interdiction d'interrompre la distribution d'eau n'est pas manifestement disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi par le législateur ;

9. Considérant, d'autre part, que pour mettre en œuvre cet objectif de valeur constitutionnelle, le législateur pouvait, sans porter une atteinte excessive aux contrats légalement conclus, modifier, y compris pour les conventions en cours, le cadre légal applicable aux contrats de distribution d'eau ;