

Obligation de relogement de l'occupant d'un local touché par un danger imminent

Lire les conclusions de :

Nelly Ach

Conclusions du rapporteur public

DÉCISION DE JUSTICE

TA Dijon – N° 2102576 – 29 septembre 2022 – C [↗](#)

Requêtes jointes : n° 2102578 et n° 2200215

INDEX

Mots-clés

Polices spéciales, Immeuble menaçant ruine, Mise en sécurité des personnes, Relogement des occupants, Obligation de relogement, L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation, L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation

Rubriques

Police administrative

TEXTES



Résumé Conclusions du rapporteur public

Résumé

¹ L'obligation d'assurer le relogement de l'occupant de bonne foi d'un local touché par un arrêté de mise en sécurité affecté à l'habitation principale pèse sur le propriétaire de l'immeuble en application des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation, nonobstant les termes du bail qui assigne aux locaux un usage commercial. En cas de défaillance du propriétaire de l'immeuble, il appartient à la commune de procéder elle-même au relogement, à charge d'en répercuter le coût sur le propriétaire.

² *49-05-001, Police, Polices spéciales, Immeubles menaçant ruine*

Conclusions du rapporteur public

Nelly Ach

rapporteuse publique au tribunal administratif de Dijon

Autres ressources du même auteur



DOI : [10.35562/alyoda.8783](https://doi.org/10.35562/alyoda.8783)

1

Sur fond de contentieux d'ordre privé entre la SCI Les pieds dans l'eau, propriétaire d'un café-restaurant situé 7 rue de Vertembeau à Châtenoy-en-Bresse et le preneur à bail commercial, la société Bugar, le maire de la commune a édicté, le 13 avril 2021, un arrêté portant péril éminent en raison des désordres importants affectant l'immeuble. Les mesures urgentes ayant été réalisées par la SCI propriétaire, la mainlevée a été prononcée dès le 16 avril suivant. Le 21 mai 2021, un arrêté de mise en sécurité du bâtiment a été pris par le maire. Il fut contesté par la SCI Les pieds dans l'eau en juin 2021 ; informé en cours d'instance de l'obtention par la société requérante d'un permis de démolir le bâtiment, vous lui avez demandé si elle entendait maintenir sa requête. Son silence vous a conduit à prononcer un désistement d'office en novembre 2021, n° 2101704. Mais les dégradations semblent s'être aggravées à l'été 2021 de sorte que, par un nouvel arrêté du 9 août 2021, le maire a mis à la charge de la société propriétaire de nouvelles obligations dont l'évacuation du matériel, la sécurisation du site et l'obligation d'assurer le relogement des occupants. Contestant vivement cette dernière obligation dès lors que bâtiment est censé abriter exclusivement un fonds de commerce et non, en plus, un appartement résidentiel, la SCI Les pieds dans l'eau vous demande, dans sa requête n° 212576, d'annuler l'arrêté portant mise en sécurité du 9 août 2021, plus précisément ses articles 4 et 5 qui l'obligeaient à reloger MM. B. et L., les gérants de la SAS Bugar. Les deux autres dossiers portent sur la même question. En effet, par sa requête n° 212578, la SCI Les pieds dans l'eau vous demande d'annuler l'arrêté du 20 août 2021 par lequel le maire de Châtenoy-en-Bresse s'est substitué au propriétaire défaillant et a attribué un logement à MM. B. et L. en vertu d'une convention tripartite conclue avec l'OPAC de Saône-et-Loire. La 3ème requête n° 22215 tend à contester le titre exécutoire émis à la demande de la commune, titre exécutoire qui met à la charge de la SCI propriétaire la somme de 5 467,73 euros correspondant aux frais exposés dans le cadre de ces diverses procédures, à savoir frais d'expertise, frais postaux, loyers versés à l'OPAC et frais d'avocat.

2

Le cadre juridique est le suivant : en application des articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le propriétaire d'un local d'hébergement frappé d'une interdiction d'y habiter est tenu d'assurer le relogement de l'occupant si les locaux

constituent son habitation principale. 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 ; en cas de défaillance du propriétaire, c'est à la collectivité publique d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, à charge pour elle de se retourner ensuite contre le propriétaire.

³ Avant d'en venir aux arguments de la SCI Les pieds dans l'eau, dans le 1er dossier, en défense, la commune semble opposer à titre principal et bien qu'elle ne l'écrive pas expressément, une exception de non-lieu à statuer dès lors que par un arrêté du 10 novembre 2021 pris à la suite de la démolition de l'ouvrage, elle a ordonné la mainlevée de l'arrêté de mise en sécurité du 9 août 2021. Cependant, la mainlevée doit être regardée comme une abrogation ; dès lors, en vertu de la jurisprudence du Conseil d'Etat du 19 avril 2000, n° 207469, A), pour faire droit à l'exception de non-lieu, encore faudrait-il que l'acte contesté n'ait reçu aucune exécution. Or, les deux autres requêtes établissent que les articles 4 et 5 de l'arrêté du 9 août 2021 ont reçu exécution puisque, face au refus de la SCI Les pieds dans l'eau, la commune a mené les démarches en vue de reloger les gérants de la société Bugar et a mis les frais afférents à la charge de la requérante. Dans ces conditions, nous vous proposons de juger ces requêtes au fond.

⁴ La SCI requérante soutient que le bail revêt exclusivement une vocation commerciale, qu'elle n'a jamais été avisée que MM. B. et L. y résidaient, que les locaux situés à l'étage ne peuvent être regardés comme constitutifs d'un logement et, enfin, qu'en application de l'arrêté du 21 mai 2021, ils n'avaient plus à se trouver dans les locaux. Ce dernier argument sera rapidement écarté dès lors qu'en vertu de l'arrêté du 21 mai 2021, « les occupants de l'appartement situé au-dessus de l'établissement à usage commercial ne [faisaient] pas l'objet d'une interdiction à titre privé malgré les dégâts constatés sur le cheminement ». Ce même arrêté ne prévoyait alors le relogement que pendant la durée de réalisation des travaux de sécurisation. Mais surtout, cet arrêté comme celui du 13 avril 2021, témoignent du fait que la SCI propriétaire avait connaissance de l'occupation privative de l'appartement situé à l'étage du local par les gérants de la société Bugar. Et aucune pièce du dossier ne permet d'établir que ces derniers n'étaient pas autorisés à résider dans les locaux. En toute hypothèse, d'une part, il n'appartenait pas à la commune de vérifier que l'usage était bien conforme au contrat conclu (cf. TA Marseille, 19 décembre 2016, n° 1408422 ; au sujet d'une situation d'insalubrité qui obéit, s'agissant du relogement, aux mêmes règles, la CAA de Marseille a expressément indiqué que l'administration n'a pas à trancher un partage des responsabilités entre le propriétaire et son locataire, 5 novembre 2018, n° 16MA01901) et, d'autre part, la SCI propriétaire n'a réalisé aucune

démarche destinée à mettre fin à l'occupation privative de l'appartement alors même qu'elle en avait connaissance (cf. CAA Bordeaux, 10 décembre 2013, *commune de Bordeaux*, n° 11BX02628 ; CAA Versailles, 1er décembre 2020, *commune de Drancy*, n° 18VE00734). De façon générale, la juridiction a tendance à tenir compte, dans ce type de contentieux, de la situation effective et non de la seule dénomination du bail (pour une hypothèse inverse dans laquelle un bail d'habitation avait été détourné puisque l'appartement ne servait pas de logement mais uniquement de local professionnel, cf. CAA Marseille, 20 mars 2017, *commune d'Ajaccio*, n° 15MA04022) ; et cette tendance est d'autant plus prégnante lorsque le propriétaire, au courant de l'usage du bien, n'a entrepris aucune démarche afin d'en restreindre l'usage (cf. TA Châlons-en-Champagne, 22 juin 2010, n° 0901406). D'ailleurs, si on s'en tient à une lecture littérale de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, la circonstance que les occupants aient été de bonne foi importe peu dès lors qu'ils étaient bien locataires aux termes d'un contrat conclu avec la SCI propriétaire, nonobstant la destination exclusivement commerciale des locaux. Enfin, la seule circonstance que l'appartement occupé par les gérants de la société Bugar, situé au-dessus d'un restaurant, soit lui-même dépourvu de cuisine nous paraît sans incidence sur la légalité des dispositions contestées. Si vous nous suivez, vous jugerez que la commune de Châtenoy-en-Bresse était bien fondée à rappeler à la SCI Les pieds dans l'eau son obligation de relogement des occupants et rejetterez ainsi la 1ère requête n° 212576.

⁵ Par voie de conséquence, et dès lors que la motivation des requêtes suivantes est identique, vous rejetterez les conclusions à fin d'annulation de l'arrêté du 20 août 2021 par lequel le maire de la commune s'est substitué au propriétaire défaillant afin de reloger MM. L. et B. et a précisé que les frais avancés seraient recouvrés contre le propriétaire de l'immeuble, de même que les conclusions dirigées contre le titre exécutoire émis le 24 décembre 2021

⁶ Si elle s'y croit fondée, à charge pour la SCI Les pieds dans l'eau de se retourner contre la société locataire afin d'obtenir le remboursement des sommes exposées pour le relogement de ses gérants.

⁷ Par ces motifs, nous concluons au rejet de ces différentes requêtes et au rejet des conclusions formées par la commune au titre des frais de justice.