



Les occupants sans droit ni titre : quel droit ?

L'habitat précaire et particulièrement les squats et bidonvilles, dont les occupants sont sans droits ni titre, posent une réelle problématique à l'heure actuelle aussi bien au niveau juridique que humain. Les personnes occupant des lieux de manière illicite se trouvent dans des situations difficiles qui nécessitent un certain temps pour accéder de nouveau à un logement. L'occupation illicite de lieux est bien souvent une réponse à la crise du logement que nous traversons.

Cette occupation se trouve confrontée à la protection du droit de propriété, reconnu par le préambule de la Constitution française comme un droit inviolable (article 17).

Dans ce cadre, le droit au logement, droit reconnu au nom du respect de la dignité humaine (par exemple, le droit pour toute personne de détenir un niveau de vie suffisant de l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'Homme), s'affronte au droit de propriété. Le législateur, puis le juge, tenteront de se faire les médiateurs de cette confrontation entre deux droits fondamentaux qui n'est pas toujours évidente et amène le juge à vérifier un certain nombre d'indices pour les sauvegarder.

Le TGI de Saintes, le 28 mars 1995¹, a jugé que le droit au logement prévalait sur le droit de propriété au motif « *qu'il appartient au juge judiciaire de faire prévaloir l'une de ces deux règles en fonction des éléments qui lui sont*

soumis par le plaideur ». Cette décision allait dans le sens de celle du Conseil constitutionnel qui affirmait que la mise en concurrence du droit au logement et du droit de propriété dépendait du caractère de gravité de la situation et de ses conséquences.

Les personnes installées sans titre dans un logement nuisent à première vue au droit de propriété. Mais quant est-il lorsque le logement n'est pas utilisé par son propriétaire et que des personnes sans toit l'investissent à défaut de posséder leur propre logement ? Quels sont les intérêts qui priment ? Ces questions démontrent que malgré l'absence de lien contractuel entre une personne investissant un logement et son propriétaire, l'occupation peut créer des obligations l'un envers l'autre.

1 / Les occupants sans droit ni titre, qui sont-ils ?

Plusieurs situations font qu'une personne occupe un endroit sans posséder l'autorisation du propriétaire.

a) Les personnes sont entrées sciemment dans un lieu sans posséder de titre

Cette catégorie de personne est bien souvent celle que l'on entend par le terme de « squatter ». En l'espèce, différentes notions sont à examiner : l'effraction, l'état de nécessité et la bonne foi. Il est important de souligner que la tolérance du

1. Bulletin du bâtonnier de Paris n°14 du 4 avril 1995 p. 119 ; Le Monde du 30/03/95

propriétaire vis à vis des personnes installées dans sa propriété ne peut être assimilée à un titre².

b) Les personnes sont entrées dans les lieux avec un bail mais celui-ci est résilié

Deux types de situations peuvent être mises en avant :

- Le juge a prononcé la résiliation du bail : l'une des parties ne respecte pas les termes du contrat (exemple de l'impayé de loyer). Il est important de préciser que le propriétaire d'un logement ne peut pas se faire justice soit même, malgré le non respect par le locataire d'une clause du contrat, pour résilier ce dernier ; en effet, il doit faire prononcer la résiliation du bail par un juge.

- Le congé du locataire au terme du contrat de bail. La loi du 6 juillet 1989, reconnaissant la reconduction tacite du bail, encadre strictement le congé. Le congé prononcé et valable, le titre du locataire est caduc. Il devient alors occupant sans droit ni titre. Si le locataire ne part pas de lui même du logement, le propriétaire devra saisir le juge afin de prononcer son expulsion.

Une distinction est toutefois à faire pour les baux issus de la loi 1948 : l'expiration du bail ne met pas fin à l'occupation, les locataires ne peuvent donc pas être assimilés à des occupants sans droit ni titre. Cette loi a instauré un droit de maintien dans les lieux. Le droit de reprise du propriétaire, pour les baux régis par la loi de 1948, est limité à la nécessité de travaux importants ou à l'installation de lui même ou de sa famille.

Le cas particulier des baux oraux. L'article 4 de la loi de 1948 prévoit la reconnaissance des baux oraux. Les baux oraux régis par la loi de 1989 peuvent être réputé écrit.

2. TI de Versailles, 4 décembre 1986, RL 1987, p. 214 et s. En l'espèce, la tolérance avait duré dix-sept ans.

c) Les personnes, pensant justifier d'un titre valable³, sont entrées dans les lieux par un acte frauduleux

Malgré la fraude, l'expulsion pourra être prononcée. En revanche, les poursuites pénales ne sauront être reconnues⁴ et des dommages et intérêts pourront être versés.

Dès que l'occupation est reconnue comme illicite, car ne s'appuyant sur aucun titre valable, l'expulsion des personnes sera prononcée. L'intervention du juge est fondamentale afin de protéger les personnes et de sauvegarder le droit au logement et le droit de propriété.

2/ La prononciation de l'expulsion par une instance judiciaire

Pour que l'expulsion soit prononcée la première condition est de reconnaître l'occupation comme illicite. Cette condition mène à la conclusion qu'en l'absence de consensus des parties sur ce point, le juge du fond est souverain pour se prononcer sur la reconnaissance ou non de l'occupation illicite.

a) La procédure d'expulsion.

Pour les baux en demande de résiliation pour impayé, un commandement de payer sera au préalable délivré laissant courir un délai de deux mois afin de régler la dette (article 24 de la loi du 6 juillet 1989).

3. Article 313-6-1 du code pénal : « *Le fait de mettre à disposition d'un tiers, en vue qu'il y établisse son habitation moyennant le versement d'une contribution ou la fourniture de tout avantage en nature, un bien immobilier appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation du propriétaire ou de celle du titulaire du droit d'usage de ce bien, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende* ».

4. Article 122-3 du code pénal : « *N'est pas pénalement responsable la personne qui justifie avoir cru, par une erreur sur le droit qu'elle n'était pas en mesure d'éviter, pouvoir légitimement accomplir l'acte* ».

- La délivrance d'une assignation par un acte d'huissier indiquant entre autre le jour de l'audience au tribunal (s'agissant des demandes de résiliation de bail, un délai de deux mois cours).
- La notification à la préfecture: elle demande une enquête sociale qui sera transmise au juge. Dans le cadre particulier des « squats », cette enquête est très rarement menée et paraît difficile au regard de la rapidité avec laquelle se déroule la procédure.
- L'audience au tribunal : la procédure est dite « orale », il est donc important de se présenter le jour de l'audience. La présence d'un avocat n'est pas obligatoire.
- La signification du jugement par voie d'huissier.
- Le commandement de quitter les lieux.
- La demande de concours de la force publique.
- Le refus par la préfecture du concours de la force publique. Dans cette hypothèse, le propriétaire pourra se retourner contre l'Etat devant le juge administratif.
- L'accord du concours de la force publique et le procès verbal d'expulsion.

b) Le juge compétent et la procédure d'expulsion

La compétence du tribunal d'instance et du tribunal de grande instance

L'occupation sans droit ni titre touche différents types de lieux tels que des immeubles d'habitation, des garages, des terrains...

La distinction est importante car le tribunal compétent sera différent qu'il s'agisse d'un immeuble d'habitation ou d'un autre lieu tel qu'un terrain désaffecté ou un garage. En effet, la loi du 26 janvier 2005 relative aux compétences du tribunal d'instance, de la juridiction de proximité et du tribunal de grande instance indique que le tribunal d'instance est compétent concernant les occupations d'immeuble d'habitation⁵.

5. Art. L. 321-2-2. du code de l'organisation judiciaire: « *Le tribunal d'instance connaît à charge d'appel des actions aux fins d'expulsion des occupants sans droit ni titre des immeubles à usage d'habitation.* »

Avant cette loi, c'est le tribunal de grande instance qui était compétent et il le reste concernant les occupations « illicites » des lieux n'étant pas des immeubles d'habitation (les terrains, par exemple). En pratique, le simple fait d'avoir entreposé une caravane dans le jardin d'un immeuble occupé suffit pour rendre compétent le tribunal de grande instance.

Cette distinction est particulièrement importante au regard du délai de 2 mois laissé par l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 qui ne concerne que les locaux affectés à l'habitation principale, que nous étudierons plus bas.

Le tribunal compétent est celui du lieu de l'immeuble investi (article R. 321-26 du code de l'organisation judiciaire).

La compétence du juge judiciaire est elle maintenue en présence d'un propriétaire public ?

Le juge administratif est-il compétent lorsque le propriétaire des lieux est une personne publique ?

Cette compétence est discutable. Le Conseil d'Etat⁶ s'est prononcé concernant un logement communal mis à disposition d'une personne. Suite à la demande de la commune de quitter les lieux, l'occupant s'y refusant, le juge administratif a été saisi. Le Conseil d'Etat confirme alors l'incompétence des juges administratifs. La décision stipule « *qu'il appartient aux tribunaux judiciaires de connaître d'une requête tendant à l'expulsion d'un occupant sans titre d'immeubles relevant du domaine privé d'une commune, à moins que le contrat relatif à l'occupation de ces immeubles puisse, en raison d'une clause exorbitante du droit commun, être qualifié de contrat de droit public* ».

Cette décision semble être en accord avec le fait que le juge judiciaire est généralement compétent s'agissant des litiges relatifs au logement⁷.

6. CE 12 décembre 2003, Commune du Lamentin, BJCL n°3/04, p. 185.

7. Avis de la Cour de Cassation de 2001 concernant une affaire avec l'OPAC de Villeurbanne; le juge judiciaire est

Cette compétence quasiment générale du juge judiciaire va être bouleversée par la mise en oeuvre la loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable où le juge administratif devient le garant du droit au logement. Le juge judiciaire reste compétent en matière de loyers, d'expulsion... Mais une fois l'expulsion prononcée et mise en œuvre, la personne sans solution devra, après saisine de la commission de médiation, faire un recours devant les instances administratives. Le système qui s'instaure est donc complexe et fait intervenir différentes instances et juridictions.

La compétence du juge dit « de l'urgence »

Le fait d'occuper un logement sans titre valable, si aucune contestation sérieuse n'est apportée, constitue un trouble manifestement illicite (reconnu par la jurisprudence : Paris, 17 octobre 1997).

Le juge compétent sera alors le juge des référés. Le référé respecte le principe du contradictoire fondamental en droit. En matière judiciaire, il sera possible de faire appel de l'ordonnance de référé rendue par le juge devant la Cour d'appel.

La procédure sur requête peut être utilisée. L'esprit non contradictoire de celle-ci la différencie de la procédure en référé⁸ : les occupants ne sont donc pas prévenus de la procédure effectuée à leur rencontre. Heureusement, la jurisprudence a reconnu que l'huissier doit tout mettre en œuvre pour connaître l'identité des occupants du lieu d'habitation.

c) Le rôle du juge

Dès lors que l'occupation sans droit ni titre est reconnue, le juge ne peut que la constater et prononcer l'expulsion mais il peut assortir sa décision de délais. Divers types de délais peuvent être laissés aux occupants sans droit ni titre :

- Le principe de la trêve hivernale, limité depuis

compétent en ce qui concerne les délais de paiement même si le bailleur dispose d'une comptabilité publique.

8. Article 493 du nouveau code de procédure civile.

la loi du 9 juillet 1991 :

L'article 613-3 du CCH précise que cette trêve hivernale n'est pas applicable pour les personnes entrées par voie de fait ou dont l'immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril. Dans la majorité des cas, cette disposition implique la non application, de fait, de la trêve aux « squatters ».

- Le délai applicable à compter de la signification de l'ordonnance prononçant l'expulsion rendue par le juge :

Les articles 613-1 et 613-2 du CCH donnent la possibilité au le juge d'accorder des délais allant de trois mois à trois ans. Pour cela, il devra vérifier un certain nombre de critères (bonne et mauvaise volonté, la situation des occupants...). Ce délai n'est pas restrictif et s'applique à toute personne faisant l'objet d'une mesure d'expulsion (avec ou sans titre). L'octroi de ce délai est laissé à la libre appréciation du juge.

- Le délai applicable à compter du commandement de quitter les lieux :

L'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 stipule que l'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois une fois le commandement de quitter les lieux délivré. Cette disposition concerne les locaux à usage d'habitation. Ce délai pourra aller jusqu'à trois mois dans le cas où les conséquences de l'expulsion seraient d'une exceptionnelle dureté.

Une limite est toutefois à noter s'agissant des personnes entrées par voie de fait. Le juge peut, dans ce cas, réduire ou supprimer ce délai tout en motivant sa décision. Mais l'article 62 n'oblige pas le juge à réduire ce délai en cas de voie de fait, il lui en laisse la possibilité, qui en pratique se révélera bien souvent appliqué. Pour supprimer le délai de deux mois, le juge doit motiver sa décision. Par conséquent, dans l'hypothèse où aucune référence n'est faite à cette disposition, le délai de deux mois reste applicable.

3/ L'expulsion prononcée par une autorité administrative

Une personne propriétaire d'un logement ne peut pas expulser des personnes sans l'intervention d'un juge comme nous venons de le voir. Mais il existe des circonstances permettant la simple intervention d'une autorité administrative.

- Le flagrant délit⁹ : avant 48h d'occupation, l'expulsion se fera sans intervention du juge, par les forces de police.
- L'arrêté de péril :

L'article 1331-26-1 du code de la santé publique précise que le préfet peut faire cesser le danger dans un délai qu'il fixe. L'article 521-1¹⁰ du CCH s'applique normalement concernant les mesures de relogement des occupants de l'immeuble. Cette disposition ne serait pas applicable aux personnes entrées sans droit ni titre dans les lieux : dans un logement menaçant ruine, que l'arrêté de péril soit pris avant ou après l'entrée dans les lieux, elles ne pourront pas bénéficier du relogement imposé par les textes.

Pourtant, l'article 521-1 du CCH précise que ces dispositions s'imposent concernant les personnes possédant un droit réel ou pour les personnes de bonne foi. Cette distinction ne peut pas rester sans intérêt. Quelles sont les personnes de bonne foi et ne détenant pas de titre. Les personnes entrées dans les lieux par un acte frauduleux d'un tiers semblent être les premières concernées. Les personnes dont le titre d'occupation est caduc mais dont les démarches de relogement n'ont pas abouties semblent aussi devoir être protégées.

En revanche, les personnes entrées dans les lieux sans titre et sciemment sont exclues. Elles sont, de fait, de mauvaise foi. Cette interprétation, dans le

9. Article 53 du code procédure pénale.

10. Article 521-1 du CCH : « 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 ».

contexte actuel, est certainement trop restrictive. En effet, pour accorder des délais le juge vérifie différents indices et pourrait parfois estimer que les occupants ayant fait les démarches nécessaires pour obtenir un logement, par exemple, sont de bonne foi. Cette notion est à approfondir et à mettre en relation avec la circulaire FARU¹¹, prévoyant des aides financières pour les relogements d'urgence.

- L'expulsion au delà du délai de 48h instauré par l'article 38 de la loi mettant en œuvre le droit au logement opposable :

L'article 38 de la loi du 5 mars 2007 prévoit la possibilité de demander au préfet l'évacuation forcée des occupants sans droit ni titre d'un domicile. Cette disposition est encadrée et devrait rester exceptionnelle dans le cadre déjà existant de la violation de domicile. Le propriétaire ou le locataire des lieux peut demander au préfet de mettre en demeure les occupants de quitter les lieux dans un délai minimum de 24 heures, sous plusieurs conditions :

- en cas d'introduction ou de maintien dans les lieux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes ;
- le propriétaire ou le locataire doit avoir déposé plainte ;
- il doit faire la preuve que le lieu constitue son domicile ;
- il doit avoir fait constater l'occupation par un officier de police judiciaire.

Au sein de cette nouvelle procédure, différentes craintes existent. Dans l'hypothèse où la mesure prise par le préfet est contestable, c'est maintenant le juge administratif qui interviendra. La décision doit être contestée de manière urgente, c'est alors la procédure en référé qui sera utilisée. Le référé administratif ne se prononcera pas sur l'annulation de la décision administrative mais pourra prendre des mesures provisoires :

11. Fonds d'aide au relogement d'urgence.

- L'utilisation du référé-suspension, prévu à l'article 521-1 du code de justice administrative, peut sous certaines conditions et dans un délai rapide permettre la suspension d'une décision.

Les conditions du référé suspension : il est nécessaire de faire dans le même temps une demande en annulation de la décision, l'urgence de la situation doit être démontrée et il doit exister un doute sérieux sur la légalité de la décision, Par exemple en l'espèce, il pourrait exister un doute sérieux sur la constitution de la voie de fait ou sur la preuve du domicile.

- L'utilisation du référé-liberté : prévu à l'article 521-2 du code de justice administrative, il est la principale innovation de la loi du 30 juin 2000. Cette procédure permet d'obtenir dans un délai très bref (48h) les mesures nécessaires pour stopper l'atteinte grave et manifestement illégale à l'une des libertés fondamentales. En l'espèce, nous nous poserons la question de savoir quelle liberté fondamentale est en cause. Dans l'hypothèse où une contestation sérieuse quant à la légalité de la décision administrative peut être démontrée, il serait envisageable de s'appuyer sur le principe du respect de la vie privée (article 7 du PIDESC de 1966, article 8 de la CEDH), sur le fait que chaque individu a droit à un niveau de vie suffisant (article 25 de la DUDH) ou encore sur le fait que la nation assure à l'individu et à sa famille les conditions nécessaires à son développement (article 10 du préambule de la Constitution française).

La procédure prévue par cet article est récente, il est donc difficile de constater ses effets. Mais il est évident que le plus à craindre en pratique est certainement la mise en garde à vue suite à la plainte déposée les propriétaires et par ce biais une évacuation du lieu. En effet, rares seront les occupants qui retourneront dans les lieux. En outre, cette disposition nous oblige à définir clairement la notion de domicile, qui doit être envisagée strictement et dont la notion d'habitabilité devra être prouvée.

Le législateur semble tout de même encadrer cette possibilité de manière stricte. En effet, la circulaire

du 4 mai 2007, n° 2007-33, précise l'esprit de cet article 38 : « *L'article 38 a pour objectif de lutter contre l'entrée de « squatteurs » dans des locaux d'habitation qui ne sont pas vacants, mais occupés par une ou des personnes momentanément absentes* ». Cette disposition démontre que le logement dit « vacant¹² » ne sera pas protégé par l'article 38. En outre, il précise que la personne occupant le logement est momentanément absente. Cette notion est intéressante mais reste à définir. A partir de quel moment une personne est absente plus que momentanément ? Le domicile n'est donc pas simplement le lieu où la personne dit être installée mais le lieu où elle vit physiquement et où elle a ses centres d'intérêts.

4/ Le squat, une infraction pénale ?

« Toute infraction pénale suppose que son auteur ait agi avec volonté et intelligence »¹³.

La commission d'une infraction est pénalement sanctionnée si l'auteur a agi en toute conscience, c'est-à-dire si l'élément moral est prouvé. Cet élément moral pourra être tempéré et la responsabilité pénale annulée si un fait justificatif est démontré. En matière d'occupation sans droit ni titre, une infraction pénale peut être commise mais le « squat » en tant que tel n'est pas constitutif de l'élément légal de l'infraction. Il n'est donc pas pénalement incriminé. En revanche, les actes découlant de l'entrée dans les lieux peuvent constituer l'infraction.

a) La violation de domicile

L'inviolabilité du domicile est une notion fondamentale découlant de la liberté fondamentale du respect de la vie privée. L'article 226-4 du code pénal sanctionne le fait d'entrer dans le domicile

12. La notion de logement : Article 232 du code général des impôts, décision du Conseil constitutionnel n° 98-403 du 29 juillet 1998.

13. Crim. 13 décembre 1956, Arrêt « Laboube » ; D. 57.349.

d'autrui, par voie de fait. La violation de domicile s'entend par le fait d'être entré chez un tiers¹⁴ de manière temporaire ou permanente¹⁵.

L'infraction de violation de domicile est constituée à condition que deux éléments soient réunis :

- le logement constitue le domicile d'autrui ;
- les personnes sont entrées par voie de fait.

La notion de domicile, notion juridique définie par le code civil (article 102), représente l'endroit où la personne détient son principal établissement. Dans ce sens, une décision du tribunal correctionnel de Versailles a reconnu que cette notion de violation de domicile ne s'appliquait pas aux logements vacants¹⁶. Cette solution semble évidente puisqu'un logement vacant ne pourrait constituer le principal établissement du propriétaire. La notion de domicile est par ailleurs indépendante du titre d'occupation. Cette constatation faite, le lieu occupé par des personnes sans droit ni titre peut constituer leur domicile.

Une fois démontré que le lieu investit constitue effectivement le domicile du demandeur, sa violation doit être démontrée par le fait de s'y être inséré par voie de fait, menaces, contraintes ou manoeuvres.

Généralement, les occupations illicites, bien que rarement effectuée au sein du domicile d'autrui, sont liées à une voie de fait.

La voie de fait, généralement prouvée par la dégradation de biens et l'effraction, est une notion parfois difficile à définir. Cette dernière est régulièrement utilisée en matière d'occupation illicite par des personnes entrées sciemment sans titre dans des lieux fermés. Cette notion constitue l'un des éléments nécessaires pour constituer le délit. De plus, comme nous l'avons vu, elle est utilisée en matière civile afin de réduire ou supprimer des délais d'expulsion.

14. Crim. 15 février 1955, Bull. crim. n° 106.

15. Crim. 28 janvier 1958, Bull. crim n° 94.

16. TC de Versailles du 31 janvier 1995.

Une limite est apportée à l'incrimination de la violation de domicile malgré la preuve de la voie de fait : l'état de nécessité, comme fait justificatif. La notion d'état de nécessité permet à la personne de ne pas être responsable pénalement. Elle a été utilisée pour justifier le « squat ». Cette notion a fait couler beaucoup d'encre, mais dans un contexte où la crise du logement perdure, le juge a dû vérifier si au moment des faits un danger réel, certain et imminent¹⁷ existait, justifiant la commission de l'infraction¹⁸. La notion d'état de nécessité peut être mise en œuvre si les moyens employés ne sont pas disproportionnés par rapport à la menace. En outre, le juge vérifiera les intérêts en cause des deux parties.

L'état de nécessité est une notion pénale qui n'est pas utilisée en droit civil. Mais le fait de confronter les droits en cause afin de délivrer des délais pourrait être comparé à cette notion. La notion d'état de nécessité est assimilable aux « raisons humanitaires » auquel le juge judiciaire peut se référer et que le juge administratif se défend d'utiliser.

b) La création d'un délit envers les occupants sans droit ni titre

La loi du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure sanctionne pénalement, à son article 53, l'installation illicite sur un terrain de 6 mois d'emprisonnement et 3 750 euros d'amende. Cette disposition doit être tempérée car elle ne concerne que les terrains et cette installation en réunion ne peut être réprimée que lorsque les communes se sont conformées à leurs obligations relatives à l'accueil des gens du voyage.

Cette nouvelle mesure est dangereuse pour différentes raisons. Tout d'abord, elle confond gens du voyage et personne investissant un lieu en raison de l'absence de logement. Et, elle transforme

17. Article 122-7 du code pénal.

18. TC Versailles du 28 novembre 2000.

en délit le fait de s'installer de manière précaire sur un terrain en l'absence de solution plus pérenne.

...

Le droit entourant ces occupations sans droit ni titre est controversé car il demande de confronter les deux corollaires que sont le droit de propriété et le droit au logement. La notion de droit de propriété en France est reconnue comme une valeur constitutionnelle alors que le droit au logement est un objectif à valeur constitutionnel.

Pourtant, il apparaît que l'arsenal législatif protégeant le domicile des personnes est fondamental et suffisant. Est-il alors réellement nécessaire de faire de certaines occupations un

délit ? En pratique, il n'est pas d'usage que des occupants entrés sciemment dans des lieux sans titre, le fassent dans des locaux constituant le domicile d'une personne, et si tel est le cas, les dispositions existent depuis longtemps afin d'assurer la défense du domicile. Plus fréquemment, l'occupation illicite est justifiée par le fait que le droit à un logement décent est inaccessible pour certain.

Adeline Firmin
ALPIL
Janvier 2008

Annexe

-

Regard sur la jurisprudence Lyonnaise

Parmi les différentes décisions que nous avons pu recenser, des évolutions peuvent être mise en lumière.

La notion et la valeur du droit au logement face au droit de propriété

Dans une décision du **30 janvier 2003 (SA Ferinox c/ Fekete...)**, les juges du TGI considèrent que le droit au logement n'est pas, sur un plan purement juridique, un principe ayant rang de valeur constitutionnelle. Alors, le propriétaire n'a pas à se subsister aux pouvoirs publics pour résoudre les problèmes d'hébergement des personnes en difficulté.

Dans cette espèce, le juge des référés, sans même prendre en compte la situation des personnes, rejette la possibilité d'accorder des délais au titre de l'article 613-1 du CCH. Le simple fait de considérer le droit au logement comme un droit n'étant pas hiérarchiquement au même degré que le droit de propriété, suffit pour ne pas examiner cette opportunité. En revanche, l'entrée sur le campement par voie de fait n'étant pas prouvée, le délai prévu à l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 s'applique.

La Cour d'appel a été plus sévère que les premiers juges (CA du 8 mars 2004) concernant l'obtention de délais. En revanche, elle met plus ou moins le droit de propriété et le droit au logement sur un pied d'égalité et prône un juste équilibre entre ces deux droits. Mais cet équilibre doit être fait par le législateur, les juges ne peuvent donc pas imposer à la société, l'occupation de leur terrain de manière illégale.

Au fil du temps, les juges vont mesurer les situations et se faire les garants de l'équilibre de ces deux droits. Une évolution se fait ressentir au regard des termes employés par les juges. Ils

examineront ces droits comme devant s'exercer en juste adéquation (**TGI de Lyon le 3 mai 2004, S.C.I Les Jardins de l'Aigas c/ Ristic, Bogdanovic...**).

En effet, ils ont estimés que le droit au logement est un principe à valeur constitutionnelle mais qu'il ne saurait pour autant primer systématiquement sur d'autres droits, comme le droit de propriété individuelle (**Ordonnance du TI de Villeurbanne du 26 mai 2005, OPAC du Rhône c/ Okanovic**). En l'espèce aucun délai au titre de l'article 613-1 du CCH ne sera accordé, la décision s'appuyant sur les risques de santé et de sécurité pour les occupants.

Les juges feront la preuve d'un faisceau d'indice afin d'accorder ou non des délais au sens de l'article 613-1 et 613-2 du CCH

Nous pouvons en donner quelques exemples :

- Un délai de 6 mois au regard des démarches entreprises pour se reloger (**Ordonnance de référé du 10 janvier 2005, TGI Lyon, Communauté urbaine de Lyon c/ Hadzovic**).
- Un délai de 10 mois est accordé au regard du nombre d'enfants scolarisés (**Ordonnance du 16 septembre 2005, TI de Lyon, Commune d'Oullins c/ Seljmanovski**).
- Un délai de trois mois au regard de l'âge et de la santé des enfants (**TGI, 18 octobre 2004, Commune de Vénissieux c/ Dragutinovic et Marinkovic**).

- Aucun délai n'a été accordé au regard du risque d'accessibilité au plomb. En revanche, le délai de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 s'applique car aucune voie de fait n'a été caractérisée (**Ordonnance du 25 octobre 2004, TGI Lyon, OPAC du Grand Lyon c/ Bogdanovic, Osmanovic...**).

- Un délai de 4 mois est accordé au regard du bas âge des enfants et du suivi par les services sociaux (**Ordonnance du 2 juin 2005, TI de Villeurbanne, Communauté urbaine de Lyon c/ Vasic**).

- Un délai de 6 mois est accordé au regard du statut juridique des personnes (en demande d'asile), des difficultés éprouvées pour se reloger, la non utilisation à brève échéance du site et le fait qu'aucune nuisances sonores n'a été constatée (**Ordonnance du 30 mai 2005, TGI Lyon, S.A.S Lesseps c/ Dinca, Stanko, Mihal...**).

- Un délai de 3 mois a été accordé, en septembre 2007, pour un bidonville, le juge ayant pris en considération le fait qu'une conférence d'agglomération allait avoir lieu avec l'Etat et que le terrain avait été mis à disposition dans une autre affaire par le propriétaire dans l'hypothèse d'aménager un terrain.

Le fait d'être installé sur un terrain public ou privé a son importance

En effet, les juges estiment que même si les propriétaires privés ne peuvent pas méconnaître les problèmes sociaux (**TGI de Lyon, 3 mai 2004,**

S.C.I Les Jardins de l'Aigas c/ Ristic, Bogdanovic...), l'objectif ^{Jurislogement} à ^{Valeur} constitutionnelle que constitue le droit au logement décent s'impose à tous et plus particulièrement aux personnes de droit public (**Ordonnance de référé du 15 novembre 2004, TGI de Lyon, S.A.S Univar c/ Covaciu**).

La définition de la voie de fait

Elle est généralement retenue quand il y a des traces d'effraction. En effet, les décisions de justice étudiées adoptent toutes la même position qui est celle de considérer que l'effraction constitue la voie de fait et non la simple pénétration dans les lieux.

L'exemple est donné par l'**ordonnance du TGI de Lyon du 28 avril 2003 (SA Safer Rhône-Alpes c/ Anghel)**. Les défendeurs se sont installés sans droit ni titre sur un terrain mais les photos établissent qu'ils sont entrés sans commettre d'effraction ; l'expulsion est alors prononcée sans réduire ou supprimer les délais de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991.

En revanche, les défendeurs ayant pénétré dans les lieux en démontant des parpaings, placés pour éviter toute intrusion, se voient refuser l'accord des délais de l'article 62 (**Ordonnance de référé du 21 juin 2004, TGI de Lyon, Communauté urbaine de Lyon c/ Tanase...**).

Jurislogement est né de l'association de juristes professionnels convaincus que la recherche d'une meilleure mise en oeuvre du droit au logement doit aussi passer par une recherche juridique. Devant la multitude de sujets de droit qui concerne le logement,

ils ont décidé de partager leurs connaissances dans le domaine du logement, de l'hébergement, de la santé, des discriminations, du droit des étrangers...

Jurislogement est un lieu d'échange et de construction juridique au service du Logement, Droit de l'Homme.
