



Notre Mission :  
Informer et conseiller  
sur le droit du logement

• les particuliers

- les locataires
  - du parc privé
  - HLM
- les propriétaires
  - occupants
  - bailleurs
  - les occupants à titre gratuit

• les acteurs de l'habitat

- les élus
- les services logements
- les travailleurs sociaux
- les associations



Nos 17 000 consultations  
2006

- Accessions : 8 %
- Location : 80 %
- Fiscalité : 2 %
- Copropriété : 6 %
- Urbanisme : 2 %
- Voisinage : 2 %

# L'ADIL COMMUNIQUE

Agence Départementale d'Information sur le Logement

Information Logement *une question d'adresse.....* N° 12- Juillet 2007



Agréée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



## A.D.I.L. DU VAR

### LOCATION : DROITS DES OCCUPANTS / LOGEMENT HLM : DÉMOLITION HORS OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Un propriétaire de logements HLM qui détient d'une part un permis de démolir au titre des autorisations d'urbanisme et d'autre part, un autorisation de démolir spécifique délivré par le Préfet peut donner congé de son logement à son locataire. Ce dernier dispose par ailleurs de mesures de protection définies par la loi du 1er septembre 1948 qui lui garantit un régime de protection spécifique plus important que le régime locatif de droit commun de la loi du 6 juillet 1989 (cf. "La démolition d'un logement loué dans le secteur privé hors opération d'aménagement : droits des locataires / loi du 6.7.89").

#### ■ BÉNÉFICIAIRES DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Pour bénéficier du droit au maintien dans les lieux dans un logement HLM, le locataire(1) doit (loi du 1.9.48 : art. 10) :

- être de bonne foi, c'est-à-dire occuper le logement en vertu d'un titre locatif régulier ; remplir toutes ses obligations locatives, notamment payer régulièrement son loyer et ses charges ;
- occuper effectivement et de façon continue son logement (au moins huit mois par an, sauf si sa profession l'oblige à l'occuper moins longtemps), à titre de résidence principale et de manière suffisante. L'occupation suffisante est appréciée, compte tenu des personnes de la famille du locataire à sa charge (conjoint, ascendants, descendants).

Est insuffisamment occupé un local dont le nombre de pièces habitables est supérieur de plus de deux aux personnes qui y ont leur résidence principale (Cass. civ. III : 1.2.03).

Le droit au maintien dans les lieux ne peut être invoqué par les personnes :

- occupantes sans titre ;
- logées à titre gratuit, sauf dans les cas particuliers prévus par la loi (cf. § transfert du droit au maintien dans les lieux) ;
- qui ont plusieurs habitations à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige ;
- dont le titre d'occupation est l'accessoire d'un contrat de travail ;
- qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

reprise, un autre local répondant à leurs besoins ;

- qui occupent les locaux dans les immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge pour l'administration d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés ;

- qui occupent des locaux insalubres (Code de la santé publique : art L. 131-22) ou des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter, soit d'un arrêté de péril.

Enfin, le droit au maintien dans les lieux n'est pas applicable aux personnes morales occupant des locaux à usage professionnel ou exerçant une activité désintéressée.

**■ TRANSFERT DU DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX** (loi du 1.9.48 : art. 5)

En cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire, le contrat de location est résilié de plein droit même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire.

Toutefois, le droit au maintien dans les lieux est transféré :

- au conjoint ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité,

- aux enfants mineurs jusqu'à leur majorité,

- aux ascendants et aux personnes handicapées vivant de façon effective avec le locataire ou l'occupant depuis plus d'un an.

Le maintien dans les lieux reste acquis aux personnes qui en ont bénéficié antérieurement au 24.12.86. En cas de divorce ou de séparation de corps, le droit au maintien dans les lieux est accordé par le tribunal à l'un ou l'autre des époux en considération des intérêts sociaux ou familiaux.

Enfin, le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du Préfet l'autorisation de démolir (CCH : art. L. 443-15-1).

**■ CONGE EN CAS DE DEMOLITION**

En cas de démolition hors opération d'aménagement d'un logement HLM, le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour quitter les lieux. La loi n'impose pas un formalisme plus précis pour ce congé, il est néanmoins indispensable de disposer des preuves de sa délivrance en procédant à son envoi par lettre recommandée avec avis de réception ou à sa remise par huissier ou contre émargement sans oublier de délivrer ce congé à chacun des conjoints ou partenaires d'un PACS.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

**■ CONDITIONS LEGALES DU RELOGEMENT**

Quelles que soient les financements obtenus pour réaliser l'opération de démolition, le relogement doit être assuré dans des conditions légales (loi du 1.9.48 : art 13 bis).

Le local mis à la disposition des personnes évincées 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 n'y a pas de jurisprudence récente sur l'application de ces critères. Si l'on se réfère néanmoins aux décisions rendues sous l'empire de la loi du 1.9.48 dans le cadre du parc locatif privé, il semble que pour l'appréciation des besoins du locataire, il doit être tenu compte de ses possibilités financières (Cass. Civ. : 8.11.77), le local offert ne doit pas avoir obligatoirement les mêmes caractéristiques que le précédent logement (Cour d'Appel Paris : 2.7.82). Enfin, la Cour de cassation a estimé dans une affaire concernant le parc locatif privé soumis à la loi de 48 qu'aucune disposition légale n'exige que le local offert présente une garantie de droit au maintien dans les lieux (Cass. Civ. III : 24.4.81).

Le logement offert 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.

Une seule offre de relogement correspondant aux critères de forme et de fond posés par l'article 13 bis suffit pour remplir les obligations légales. En cas de refus du locataire celui-ci doit partir sans autre dédommagement possible. A défaut une procédure d'expulsion pourra être mise en œuvre.

#### ■ **CONVENTION DE RELOGEMENT** (loi 1.9.48 : art 13 quater)

Une convention de relogement conclue dans le cadre de la loi, entre le locataire et le bailleur, peut fixer les conditions du relogement. La loi précise que toute convention entre le bailleur et le locataire pour la mise en œuvre ne peut être signée, à peine de nullité, qu'après l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la demande (loi 1.9.48 : art 13 quater).

Le projet de convention est adressé au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A peine de nullité de la convention, ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée doivent reproduire l'un et l'autre en caractères très apparents les dispositions de l'article 13 quater. L'avis de réception du projet de convention doit, également à peine de nullité de la convention, lui être annexé.

#### ■ **CONDITIONS SPECIFIQUES EN CAS DE FINANCEMENT PAR L'ANRU** (Règlement général de l'ANRU : arrêté du 20.3.07 : JO du 3.4.07)

Un nouveau règlement général de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine remplace celui du 19 juin 2006 qui est abrogé. Parmi les évolutions introduites dans ce nouveau règlement des précisions importantes sont apportées quant aux conditions de relogement des personnes en cas de démolition ouvrant droit aux subventions de l'Agence.

La reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis et du parc privé social de fait dont la démolition a été financée par l'agence peut être réalisée en logements PLUS-CD à condition que les bailleurs sociaux s'engagent notamment à reloger un nombre de ménages, au moins égal à 50 % des logements financés en PLUS-CD, dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans à la date de relogement.

Par ailleurs, l'octroi des subventions de l'ANRU au titre des démolitions est soumis à la condition que les bailleurs sociaux s'engagent à assurer aux ménages directement concernés par la démolition des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières, dans la recherche permanente d'une mixité sociale sur site et hors site.

Il s'agit pour cela d'offrir :

- aux ménages les plus modestes (sous plafonds de ressource PLAI), et pour un logement de surface égale, un niveau de reste à charge (loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) constant ;

- aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble), un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration de leur logement initial à l'aide d'une subvention PALULOS,

- aux autres ménages, un reste à charge compatible avec leurs ressources.

L'engagement du bailleur social relatif au nombre de ménages à reloger dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, peut intégrer, sous conditions, la proposition faite aux ménages d'un relogement ultérieur dans un logement neuf. Ce relogement temporaire dans l'attente de la livraison d'un programme neuf, dans un délai limité, induit un engagement écrit du bailleur par lequel il s'engage vis-à-vis du locataire sur un type de logement, un niveau de loyer et une localisation.

Le décompte des engagements de relogement peut s'appliquer à l'ensemble des opérations de démolition du projet d'un même bailleur, ou à l'ensemble des opérations du projet relevant d'un accord interbailleurs ou interpartenarial lorsqu'ils existent.

L'ensemble de ces engagements est précisé et suivi dans le cadre du pilotage local du relogement, défini dans la charte partenariale de relogement. Il réunit l'ensemble des partenaires, y compris les associations de locataires, sous l'égide du préfet de département et du porteur de projet.

Le non-respect des engagements de relogement en fin de parcours, apprécié par le délégué territorial de l'agence, peut remettre en cause les participations financières de l'ANRU et aller jusqu'au remboursement total ou partiel des subventions déjà versées.

Ces dispositions s'appliquent à compter du 3 avril 2007 aux opérations non engagées (décisions attributives de subvention non prises) ou aux opérations non clôturées des conventions signées avant le 3 avril 2007, ainsi qu'à l'ensemble des opérations signées à compter de cette date.

*Le droit au maintien dans les lieux et le droit au relogement en cas de démolition est également accordé aux sous-locataires :*

- d'associations déclarées ayant pour objet de sous-louer meublés ou non à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, aux autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative ;*
- à des centres communaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies au chapitre II du titre III du Code de la famille et de l'aide sociale, en vue de sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;*
- à des associations déclarées ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées ou à des personnes handicapées.*

### **Contact :**

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "***l'Adil communiqué***"  
Pour toutes informations complémentaires écrire à :

**[communiqué@adil83.org](mailto:communiqué@adil83.org)**

Pour contacter l'A.D.I.L.:

Siège social Toulon  
Maison de l'habitat  
5 Rue Racine  
Tél : 04.94.22.65.80  
Fax : 04.94.22.65.81

Antenne Draguignan  
Maison de l'habitat  
90, Avenue Jean Boyer  
Tél : 04.98.10.53.63  
Fax : 04.98.10.53.64

Internet : [www.adil83.org](http://www.adil83.org)    Internet : [www.adil83.org](http://www.adil83.org)