



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° 13- Août 2007



Agréée par le ministère du logement.

Conventionnée par le



A.D.I.L. DU VAR

COLLECTIVITES LOCALES : DROITS DES OCCUPANTS / DÉMOLITION DE LOGEMENTS HORS OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT : BIEN APPARTENANT À UNE COLLECTIVITÉ LOCALE

Les communes possèdent des logements qui sont classés, soit dans le domaine privé, soit dans le domaine public.

La distinction entre ces deux domaines est fondamentale, car elle conditionne le régime juridique applicable à l'opération qu'effectue la commune, qu'il s'agisse de la location, l'acquisition ou la vente de logements.

A l'occasion de chacune de ces opérations, la commune doit, en premier lieu, s'interroger sur la domanialité du local pour savoir s'il s'agit d'un logement classé dans le domaine privé ou public.

Un logement appartenant au domaine public est soumis à un régime juridique de droit public : le contrat de location est un contrat administratif. Le règlement des litiges est de la compétence des tribunaux administratifs.

Un logement appartenant au domaine privé obéit aux règles du droit privé : le contrat de location est généralement un contrat de droit privé. Le règlement des litiges est de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Par ailleurs, un logement conventionné financé par l'Etat au titre du logement social sera toujours soumis à la réglementation HLM (cf. Démolition de logements HLM).

Principes : distinction domaine public / domaine privé

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public (CGPPP : L. 1, L. 2 et L. 2111-1).

Le bien immobilier doit remplir, selon les cas, les deux ou les trois conditions :

- il doit appartenir soit à « l'Etat, aux collectivités territoriales et à leur groupements ainsi qu'aux établissements publics » (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : art. L. 1), soit à une autre personne publique mais à condition dans ce cas que les textes qui régissent cette personne prévoient expressément la possibilité pour elle d'avoir un domaine public (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : art. L. 2 ; il s'agit des personnes publiques *sui generis* telles la Banque de France ou les groupements d'intérêt public) ;

Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux

- il doit être affecté soit à l'usage direct du public, soit à un service public ;

- en cas d'affectation à un service public, « faire l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public » (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : art. L. 2111-1).

Le nouveau Code Général de la Propriété des Personnes Publiques est récent et la définition du domaine public immobilier qui en est issue, est encore sujette à certaines interrogations auxquelles la jurisprudence n'a toujours pas répondues.

Les immeubles qui ne peuvent être rangés dans le domaine public sont classés dans le domaine privé.

■ DEMOLITION D'UN BIEN APPARTENANT AU DOMAINE PUBLIC

La démolition d'un bien donné en location suppose en préalable d'analyse le statut juridique de la location et les droits et obligations du bailleur vis-à-vis du locataire en place.

▶ *Statut juridique de la location*

Lorsque la location porte sur un bien du domaine public, le contrat revêt la forme d'un contrat administratif. Il est soumis au droit public et relève du juge administratif (Code du domaine de l'Etat art. L. 84 ; décret-loi du 17.6.38). L'application des règles de droit privé est exclue.

▶ *Droits et obligations du bailleur (la collectivité locale)*

Le contrat est conclu pour une durée déterminée ; toutefois, la commune peut, à tout moment, y mettre fin de manière anticipée. Les conditions du préavis ne sont pas réglementées.

Ce pouvoir de la collectivité locale est d'ordre public, il peut recevoir application, même s'il n'est pas prévu au contrat et la commune ne peut y renoncer.

Dans l'hypothèse où le contrat est résilié avant l'expiration du délai convenu par la commune, l'occupant a en principe, droit à une indemnité.

▶ *Conséquences*

La collectivité peut donc délivrer un congé motivé ou non par la volonté de démolir le bien objet du contrat. Selon la durée du contrat restant à courir une indemnisation du locataire sera éventuellement proposée.

Il n'existe donc pas d'obligation de relogement des occupants.

■ DEMOLITION D'UN LOGEMENT APPARTENANT AU DOMAINE PRIVE

▶ *Statuts juridiques de la location et obligations de la commune*

Le logement est loué selon les règles du droit privé, en fonction de l'un des différents régimes de location suivants :

- *la location est soumise aux dispositions de la loi du 6.7.89 si elle est consentie non meublée pour un usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation (cf [La démolition d'un logement loué dans le secteur privé hors opération d'aménagement : droits des locataires / loi du 6.7.89](#)) ;*

- *le logement est loué à titre exceptionnel et transitoire* (loi du 6.7.89 : art. 40). La commune peut consentir une location à titre exceptionnel et transitoire. L'objet de cette disposition est de permettre à la commune :

- la location à des tiers, de logements inutilisés, habituellement réservés aux instituteurs,
- l'hébergement de personnes en difficulté temporaire ou sinistrées.

D'autres situations peuvent être envisagées, mais la commune ne peut déroger à l'application de la loi du 6.7.89, d'ordre public, que si la location revêt un caractère exceptionnel qu'elle est en mesure de justifier. La décision de consentir une location à titre exceptionnel et révocable ne peut donc être prise de manière arbitraire par la commune.

Si tel était le cas, le locataire serait en droit d'exiger un bail conforme à la loi du 6.7.89, par voie judiciaire éventuellement.

La location n'est soumise que partiellement à la loi du 6.7.89.

Les dispositions suivantes ne lui sont pas applicables :

- la durée du bail, sa reconduction, son renouvellement (art. 10),
- la motivation du congé du bailleur (art. 15-I, al.1),
- la fixation du loyer au moment du renouvellement du bail (art. 17 c).

- *la location est meublée et occupée à titre de résidence principale*. Dans ce cas elle est soumise aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation (L. 632-1 et suivants).

■ DEMOLITION SUITE A UN ARRETE D'INSALUBRITE IRREMEDIABLE OU A UN ARRETE DE PERIL

Les procédures de péril et d'insalubrité ne sont pas applicables aux biens appartenant à une collectivité locale.

Conclusion : en cas de démolition d'un logement appartenant au domaine privé ou public d'une collectivité locale, cette dernière n'a donc pas d'obligation de relogement. Si la commune détient un logement conventionné, la réglementation HLM s'applique.

Contact :

M Pierre SICOT, juriste en charge de la rubrique "*l'Adil communiqué*"

Pour toutes informations complémentaires **écrire à :**

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
Internet : www.adil83.org

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