

**Commentaires des dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation  
pour le logement et de lutte contre l'exclusion  
(MOLLE)  
facilitant la lutte contre l'habitat indigne  
et concourant à la protection des occupants**

On trouvera ci-après une note de présentation et d'analyse de ces dispositions dont les éléments peuvent être regroupés autour des thèmes ci-après.

**SOMMAIRE**

<b>I-Définition de l'habitat indigne ; cadres institutionnels et financiers ; les outils de programmation et le rôle des agences de l'Etat .....</b>	<b>3</b>
I-1 Définition de l'habitat indigne : loi MOLLE art 84 / loi du 31/05/90/ dite « loi Besson » relative au logement des personnes défavorisées : art 4. ....	3
I-2 PDALPD et observatoire nominatif et départemental de l'habitat indigne : contenu, procédures et outils de travail relatifs à l'observatoire nominatif/ loi MOLLE art 95/art 4 loi Besson .....	3
1-3 Rôle des Agences et programme national de requalification des quartiers anciens dégradés / Anah loi MOLLE : art 9 et art 11 / CCH : art L.321-1-2 et suivants/ Pnrqad et ANRU .....	4
<b>II Copropriétés dégradées ou « fragiles ».....</b>	<b>5</b>
II-1 Création d'une procédure d'alerte préventive / Loi MOLLE : art 19 / loi du 10/07/1965 sur la copropriété : art 29-1A et 29-1B nouveaux.....	5
II-2 Déclaration de l'état de carence / loi MOLLE : art 23/CCH : art L.615-6 à L.615-8 .....	6
<b>III Articulations entre le régime du droit au logement opposable (DALO) et le traitement de l'habitat indigne.....</b>	<b>7</b>
III-1 Coordination des interventions des commissions de médiation et des services chargés du traitement de l'habitat indigne /Loi MOLLE : art 75-6°/ CCH : VII art L.441-2-3.....	7
III-2 Relogement des occupants (loi MOLLE : art 83/CCH : L.521-3-3 et L.441-2-3-4) .....	8
<b>IV Droit des occupants (hors textes de police).....</b>	<b>8</b>
IV- 1 Suppression de l'agrément des associations pour représenter les locataires en justice dans les contentieux portant sur la décence de leur logement / loi MOLLE : III de l'art 2/loi du 6 juil 1989/ rapports locatifs : art 24-1 .....	9
IV- 2 Procédure d'expulsion des ERP d'hébergement (hôtels meublés, notamment) /loi MOLLE : art 69-X/CCH : art L.632-1 .....	9
IV- 3 Caractère d'ordre public des dispositions du chapitre II relatif la protection des occupants de certains meublés /loi MOLLE : art 69-X/CCH : art L.632-3 .....	9

IV- 4 Non expulsion des occupants de « locaux impropres à l’habitation » /loi MOLLE : art 58/ code civil : art 1719.....	10
IV-5 Dispositions relatives aux expulsions (droit commun)loi MOLLE : art 56 et 57/ loi du 6 juil 1989/ rapports locatifs : art22-2/ CCH : art L.613-1 et 613-2.....	10
IV- 6 Transmission au préfet de tous jugements portant sur la non « décence » de logements/loi MOLLE : art 87/ loi du 6 juil 1989/ rapports locatifs : art 20-1 .....	10
IV- 7 Mention de la « surface habitable » dans les baux locatifs/ loi MOLLE : art 78/ lois de 1986 et 1989/rapports locatifs.....	10
IV- 8 Renouvellement d’un bail avant échéance en cas de travaux permettant le conventionnement / loi MOLLE : art 100/ loi du 6 juil 1989/ rapports locatifs : art6.....	11
<b>V- Modifications portant sur les textes de police relatifs à l’habitat indigne.....</b>	<b>11</b>
V-1 Divisions d’immeubles / loi MOLLE : art 86/CCH : art L.111-6-1 .....	11
V-2 Sécurité des établissements recevant du public (ERP ) à usage d’hébergement (hôtels meublés, notamment) .....	12
V- 3 Bâtiments menaçant ruine et les équipements communs des immeubles collectifs d’habitation /loi MOLLE : art 92 /CCH : art L.511-2, L.129-2 et L.129-6.....	13
V- 4 diverses dispositions relatives aux locaux impropres par nature à l’habitation ou déclarés insalubres en application du code de la santé.....	13
V- 5 Diagnostic plomb/ loi MOLLE : art 85 / CSP : art L.1334-2 .....	14
V- 6 Substitution financière en copropriété : Intérêts moratoires/ loi MOLLE : art 91/ CCH : art L.511-4 ; L.129-4 et CSP : art L.1331-30.....	14
V-7 Privilège spécial immobilier/ loi MOLLE : art 89 / Code civil : art 2384-1 et 2384-2 .....	15
V-8 Hébergement temporaire – conventions précaires d’occupation/loi MOLLE : art 93/ CCH : art L.521-3-4 .....	15

## **I-Définition de l'habitat indigne ; cadres institutionnels et financiers ; les outils de programmation et le rôle des agences de l'Etat .**

*I-1 Définition de l'habitat indigne : loi MOLLE art 84 / loi du 31/05/90/ dite « loi Besson » relative au logement des personnes défavorisées : art 4.*

Alors même que cette notion a été consacrée par la loi puisque tout PLH et PDALPD doit comporter un repérage de l'habitat indigne et prévoir les actions nécessaires à son traitement ; qu'un observatoire nominatif de l'habitat indigne doit être créé dans chaque département, l'absence de définition de cet habitat indigne posait problème au regard des situations individuelles pouvant faire l'objet d'un repérage et susceptibles, à ce titre, d'être inscrites dans cet observatoire. C'est pourquoi cette définition est introduite dans la loi du 31 mai 1990.

Entrent aujourd'hui dans cette définition toutes les situations repérées dans lesquelles l'état des locaux, installations ou logements, exposent leurs occupants à des risques pour leur santé ou leur sécurité, et dont le traitement relève donc des pouvoirs de police exercés par les maires et les préfets, selon la nature des désordres constatés.

Sont donc visés :

- les locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage.

Cette rédaction vise, notamment, les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation tels que les locaux divers non aménagés aux fins d'habitation (garages, locaux industriels ou commerciaux, cabanes et cabanons...).

La référence à des «installations», également impropres par nature à l'habitation, a été ajoutée pour couvrir explicitement des situations où les locaux concernés ne seraient pas construits en dur (tous les locaux précaires ou de fortune)

- les logements dont l'état, *ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés*, exposent leurs occupants à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité.

Une précision importante est apportée : sont inclus comme indignes tous les logements situés dans un bâtiment présentant des désordres exposant à de tels risques du fait de l'état d'éléments de structure ou des équipements à usage commun, quel que soit leur état. Dans de telles situations s'appliquent également les différents pouvoirs de police des maires et des préfets.

La notion d'habitat indigne est donc élargie par rapport à la notion définie par le Pôle dans son plan d'action car elle inclut, notamment, les logements qui font l'objet d'une injonction du maire en application du RSD.

*I-2 PDALPD et observatoire nominatif et départemental de l'habitat indigne : contenu, procédures et outils de travail relatifs à l'observatoire nominatif/ loi MOLLE art 95/art 4 loi Besson*

La loi ENL a prévu que le comité responsable du PDALPD aurait à mettre en place un observatoire nominatif de l'habitat repéré et identifié comme indigne, selon la définition adoptée à l'article 4 de la loi « Besson », ainsi que des logements repérés comme non décentes à la suite d'un contrôle des organismes payeurs des aides personnelles au logement. Le PDALPD doit prévoir les actions de résorption correspondantes.

Cet observatoire sera, notamment, alimenté par la transmission au comité responsable du PDALPD des mesures de police arrêtées par les autorités publiques compétentes (préfets/ DDASS et maires), et des constats de non-décence effectués par les organismes payeurs des aides au logement (CAF et CMSA).

Les comités responsables du PDALPD devront transmettre au ministre chargé du logement les données statistiques agrégées relatives au stock de locaux, installations ou logements figurant dans l'observatoire ainsi que le nombre de situations traitées au cours de l'année.

Les services de l'Etat, des communes et les organismes payeurs des aides au logement (CAF et CMSA), fournisseurs de ces données, ainsi que les gestionnaires des observatoires, auront accès aux

renseignements détenus par les services fiscaux (et notamment au code invariant des logements) permettant l'identification précise des logements et immeubles concernés.

Le renvoi à un décret d'application pour fixer la nature des informations recueillies et les modalités de fonctionnement de cet observatoire est supprimé, la mise en place de ces observatoires relevant de la seule autorisation de la CNIL.

### ***1-3 Rôle des Agences et programme national de requalification des quartiers anciens dégradés / Anah loi MOLLE : art 9 et art 11 / CCH : art L.321-1-2 et suivants/ Pnrqad et ANRU***

Le rôle de l'Anah en matière de lutte contre l'habitat indigne, déjà très important, est désormais explicitement prévu par la loi : elle y « participe ».

La mission de l'Anah est élargie à l'amélioration des structures d'hébergement.

En sus de ses missions traditionnelles de requalification d'immeubles d'habitat privé dégradé, l'Anah contribuera aux opérations de résorption d'habitat insalubre irrémédiable (RHI), c'est à dire que le déficit de ces opérations publiques sera désormais financé par l'Anah et non plus par l'Etat : l'Anah reprend tous les engagements financiers en cours..

L'Anah contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé, à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la lutte contre l'habitat indigne du PNRQAD.

La loi prévoit la création des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé, nouvel instrument financier d'intervention dans le domaine de l'habitat. Ces fonds locaux, créés par convention entre l'Anah, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, ainsi que le cas échéant, tout organisme public ou privé sont destinés à faire office de guichet unique recouvrant les différentes contributions financières.

#### Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)

L'objet du PNRQAD est «d'engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments». Ce programme est dédié à des quartiers répondant à au moins un des deux critères suivants, à savoir «une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile» ou «une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements». Dans la liste, non exhaustive, des 10 actions susceptibles d'être mises en œuvre dans le cadre du PNRQAD, figure, notamment, la lutte contre l'habitat indigne, la réhabilitation du parc privé existant, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le relogement et l'accompagnement social des habitants (relogements ayant pour objectif prioritaire le maintien dans le même quartier requalifié).

La liste des quartiers retenus pour l'application du programme fera l'objet d'un décret.

Le PNRQAD, prévoit, sur la période 2009-2016, la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 logements devant faire l'objet d'un conventionnement, ainsi que la production de 25 000 logements locatifs sociaux et 5000 places d'hébergement.

Afin de préciser les modalités de mise en œuvre du PNRQAD, sous l'égide de l'ANRU, l'article 26 s'attache à définir les missions de l'ANRU, en complément des missions ayant trait à la conduite du plan national de rénovation urbaine.

## II Copropriétés dégradées ou « fragiles »

Le traitement des copropriétés en difficulté est un axe important de la loi : deux outils permettent cette action, l'un est une création et l'autre une réécriture et une simplification d'un mécanisme existant.

*II-1 Création d'une procédure d'alerte préventive / Loi MOLLE : art 19 / loi du 10/07/1965 sur la copropriété : art 29-1A et 29-1B nouveaux*

Depuis 1994, un régime de « sauvetage » des copropriétés en difficulté permet la nomination par le tribunal de grande instance (TGI) d'un administrateur provisoire, amené à prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété (loi du 10.7.65 : art 29-1 à 29-6). Il ne s'agit, cependant, que d'une simple faculté et non d'une obligation. L'administrateur provisoire exerce tous les pouvoirs des organes de la copropriété et entraîne la disparition du syndic en place. L'inconvénient de cette procédure tient au fait qu'elle n'est mise en place qu'une fois les difficultés avérées, lorsque l'équilibre financier du syndicat est déjà gravement compromis et qu'il est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble.

La loi MOLLE met donc en place une procédure d'alerte préventive qui doit intervenir en amont des situations de crise, par la ***nomination d'un « mandataire ad hoc »***.

Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés dépassent 25% des sommes exigibles tant au titre des dépenses courantes que des dépenses hors budget (celles des travaux<sup>1</sup>), le syndic doit en informer le conseil syndical, puis saisir le président du TGI d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, sur simple requête. La saisine est obligatoire pour le syndic.

Si le syndic n'agit pas dans le délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, les copropriétaires représentant 15% des voix du syndicat peuvent saisir en référé le président du TGI d'une telle demande.

La saisine en référé du président du TGI peut également se faire à l'initiative d'un créancier dont les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux (votés et exécutés) restent impayées depuis 6 mois. Le créancier doit avoir adressé préalablement au syndic un commandement de payer resté infructueux.

Il s'agit d'un mode d'intervention essentiellement interne à la copropriété.

Le (ou les) demandeur(s) doit(vent) informer le maire de la commune où est implanté l'immeuble, le représentant de l'Etat préfet, et le président de l'organe délibérant de l'EPCI compétent, s'il existe, de la saisine du tribunal.

Le « mandataire ad hoc » se voit confier un rôle actif, dès lors qu'il intervient à titre préventif en vue de résoudre des difficultés de trésorerie avérées. Sa mission est déterminée par le président du TGI.

Cette mission comprend les éléments suivants :

- procéder à une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ;
- effectuer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires ;
- assurer la sécurité des occupants de l'immeuble ;
- présenter le résultat des actions de médiation ou de négociation avec les parties en cause, qui lui auront été confiées.

Les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport doivent être inscrits à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Il s'agit donc d'un réel rôle d'expertise, d'assistance et éventuellement de médiation.

Surtout, le mandataire, dans ce rôle, ne se substitue pas aux instances de la copropriété, qu'il assiste.

Le mandataire n'est pas nécessairement un administrateur judiciaire et peut être un « sachant ».

---

<sup>1</sup> Dépenses visées aux articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et travaux listés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967

Il appartient au président du TGI de préciser dans l'ordonnance rendue l'imputation des frais afférents à la mission *du mandataire ad hoc*, sur les principes suivants, l'objectif étant de ne pas trop peser sur la trésorerie du syndicat :

- si la saisine émane du syndic ou des copropriétaires, les frais peuvent être mis à la charge du syndic, du syndicat des copropriétaires ou partagés entre eux,
- si la saisine émane d'un créancier, les frais sont exclusivement à sa charge.

## ***II-2 Déclaration de l'état de carence / loi MOLLE : art 23/CCH : art L.615-6 à L.615-8***

Dans les immeubles collectifs et, notamment dans les copropriétés en difficulté, dès lors que le propriétaire, ou le syndicat des copropriétaires, est dans l'incapacité d'exercer ses missions de gestion et d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité des occupants en raison de graves difficultés financières, l'état de carence pouvait être déclaré, celui-ci conduisant à l'expropriation de l'immeuble. Compte tenu de la lourdeur de la procédure d'expropriation, en droit commun, qui faisait suite à la déclaration de l'état de carence par le TGI, cette procédure a très peu été utilisée, nombre de villes ayant tenté de régler les situations par une DUP de droit commun.

Aussi l'allègement de la procédure d'expropriation, dérogatoire par rapport au droit commun, la meilleure articulation entre l'ordonnance du TGI déclarant l'état de carence et l'expropriation qui en est la nécessaire sortie, opérées par la loi MOLLE devraient redonner de l'efficacité à cette procédure.

Le maire, ou le président de l'EPCI compétent, ont l'initiative d'enclencher la procédure d'état de carence en saisissant le président du TGI d'une demande de désignation d'un ou plusieurs experts.

Les résultats de l'expertise leur sont notifiés, ainsi qu'au préfet.

L'ordonnance du président du TGI prononçant la carence est transmise à toutes ces autorités.

L'allègement de la procédure, qui demeure contradictoire, tient aussi au fait qu'un délai de contre-expertise n'a plus à être respecté, non plus que celle-ci.

### ***Simplification de la phase administrative de la procédure d'expropriation suite à l'ordonnance de carence***

La phase administrative de l'expropriation succédant à l'ordonnance du juge a été considérablement allégée, notamment parce que la déclaration de carence étant une procédure contradictoire, procéder à une enquête publique sur un objet d'utilité publique autre que le règlement de la situation de l'immeuble et de ses occupants, ne se justifiait pas, et ce d'autant moins que la construction du texte rendait - et rend toujours - l'expropriation obligatoire comme sortie juridique (et opérationnelle) de la carence.

Aussi la loi déroge-t-elle aux règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit d'une procédure simplifiée, analogue à celle de la « loi Vivien ».

L'objectif poursuivi est l'acquisition publique obligatoire de l'immeuble concerné.

L'expropriation peut être poursuivie au profit la commune ou de l'EPCI, mais aussi d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement ou d'une société de construction dans laquelle l'Etat détient plus de 50% du capital (ADOMA, notamment).

Les étapes de la procédure d'expropriation sont les suivantes :

- *Constitution d'un dossier* par le maire ou le président de l'EPCI à soumettre au vote de l'assemblée délibérante, présentant le projet simplifié d'acquisition publique en vue de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage ou de la démolition totale ou partielle de l'immeuble et comportant :
  - l'évaluation sommaire du coût de la réhabilitation ou de la démolition ;
  - le plan de relogement des occupants concernés ;
  - la personne au profit de qui est demandée l'expropriation

- *Mise à disposition du dossier au public*, qui peut présenter ses observations pendant une durée minimale de 1 mois, dans les conditions précisées par arrêté du maire. Cette information du public remplace l'enquête d'utilité publique.

- *Arrêté pris par le préfet dans le département* :

- déclarant d'utilité publique le projet d'acquisition ;
- précisant la liste des immeubles ou partie d'immeuble, des parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ;
- déclarant cessibles les immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- précisant la personne au profit de laquelle l'expropriation est poursuivie ;
- précisant le montant de l'indemnité d'expropriation provisionnelle allouée au(x) propriétaire(s), celle-ci ne pouvant être inférieure à l'évaluation du service des domaines
- précisant la date de prise de possession du bien, après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle ; cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la déclaration d'utilité publique.

*La phase judiciaire de l'expropriation pour utilité publique* est inchangée et est régie par le code de l'expropriation.

### **III Articulations entre le régime du droit au logement opposable (DALO) et le traitement de l'habitat indigne.**

La loi MOLLE organise les articulations nécessaires entre la loi DALO et les outils juridiques de lutte contre l'habitat indigne sur deux points : la coordination des interventions des commissions de médiation et des services chargés du traitement de l'habitat indigne et la clarification des obligations de relogement.

#### ***III-1 Coordination des interventions des commissions de médiation et des services chargés du traitement de l'habitat indigne /Loi MOLLE : art 75-6°/ CCH : VII art L.441-2-3***

Lorsque la commission de médiation est saisie d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, elle devra statuer au vu d'un rapport, et donc après visite, de la DDASS, du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ou des opérateurs mandatés, pour constater l'état des lieux.

Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de l'exécution de la mesure doit être produit, pour expliciter la situation de droit ou de fait ou justifier le retard dans l'application de l'arrêté.

Lorsque, les locaux n'étant pas frappés d'une mesure de police, le rapport effectué par les services sanitaires ou l'opérateur mandaté, conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, les autorités publiques compétentes, c'est à dire les préfets ou les maires, selon le cas, doivent instruire, sans délai, les procédures de police adéquates, en application, notamment, du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation, et ceci indépendamment de la décision de la commission de médiation.

Ce processus ne fait pas, non plus, obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation.

Les locaux ou logements dont le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou non décent a été retenu par la commission de médiation pour statuer sur le caractère prioritaire et sur l'urgence du relogement de leurs occupants, sont signalés aux organismes qui gèrent les aides personnelles au logement et le fond de solidarité pour le logement (FSL). Ils sont également signalés au comité de pilotage du plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) aux fins d'être inscrits dans l'observatoire nominatif de l'habitat indigne.

Ces nouvelles dispositions législatives ont pour objet de mettre fin aux dysfonctionnements constatés lors des recours fondés, sur le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux, en prévoyant :

- d'une part, une visite et un rapport systématique des locaux concernés par les services compétents, pour justifier que leur état technique est effectivement insalubre ou dangereux pour fonder la décision de la commission sur le caractère prioritaire du relogement ;
- d'autre part, d'assurer que les situations ainsi repérées soient effectivement suivies des mesure de police nécessaires (arrêté d'insalubrité, de péril, de police du maire fondée sur le RSD,...) afin d'obliger les propriétaires à faire les travaux qui s'imposent, et à éviter la réoccupation ou la relocation de ces locaux en l'état.

### **III-2 Relogement des occupants (loi MOLLE : art 83/CCH : L.521-3-3 et L.441-2-3-4)**

Afin de faciliter le relogement effectif, temporaire ou définitif, des occupants de locaux frappés d'une interdiction d'habiter par le préfet ou le maire, selon le cas, et d'éviter le passage devant la commission de médiation «DALO» (ainsi que de faire supporter au seul préfet la charge du relogement ou de l'hébergement), alors que ces autorités sont déjà tenues d'assurer ce relogement, temporaire ou définitif, les dispositions suivantes ont été introduites :

- le préfet, peut, dans tous les cas où il est tenu à une obligation de relogement à titre définitif ou temporaire, procéder à la désignation et le cas échéant, à l'attribution d'un logement, dans les mêmes conditions que dans le dispositif DALO (CCH : L.441-2-3). Les attributions sont prononcées en tenant compte des engagements des accords collectifs ;

- le maire bénéficie des mêmes prérogatives (désignation et, en cas de refus du bailleur social, attribution) lorsqu'il est tenu, suite à la défaillance du propriétaire, d'assurer le relogement à titre temporaire ou définitif des occupants des locaux frappés d'un arrêté de péril, d'hôtels meublés frappés d'une interdiction d'habiter, ou encore de locaux frappés d'un arrêté d'insalubrité dans les cas prévus à l'article L.521-3-2 du CCH. Ces attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il peut disposer sur le territoire de la commune ;

- les mêmes prérogatives sont attribuées au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque l'EPCI est à l'initiative d'une OPAH ou d'une opération d'aménagement ( III de l'art L.521-3-2). Les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont il peut disposer sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le préfet ou le maire sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes qui, faute d'offre de relogement, occupent des locaux au-delà de la date de prise d'effet de l'interdiction définitive d'habiter, un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, à titre temporaire dans l'attente d'un relogement définitif.

Ces dispositions ont pour objet de mettre fin aux dysfonctionnement constatés aux termes desquels les occupants bénéficiant d'un droit au relogement opposable en application des législations spécifiques de lutte contre l'habitat indigne, étaient amenés à déposer un recours devant la commission de médiation, faute d'avoir été relogés par leur propriétaire ou, suite à la défaillance de celui-ci, par le préfet ou le maire.

Les nouvelles prérogatives attribuées à ces autorités vont leur permettre de pouvoir assurer le relogement effectif des occupants concernés et de mettre fin à des procédures inutiles.

### **IV Droit des occupants (hors textes de police)**

La loi MOLLE comporte de multiples dispositions qui contribuent à renforcer le droit des occupants et ce, à de multiple égards.

On présentera ci-après succinctement :

- la suppression de l'agrément des associations pour représenter les locataires en justice dans les contentieux portant sur la décence de leur logement;
- la procédure d'expulsion des ERP d'hébergement (hôtels meublés, notamment)
- le caractère d'ordre public des dispositions de l'art L.632-1(locations en meublé)
- la non expulsion des occupants de « locaux impropres à l'habitation »
- diverses dispositions relatives à l'expulsion (droit commun)
- la transmission au préfet de tous jugements portant sur la non « décence » de logements
- la mention de la « surface habitable » dans les baux locatifs
- le renouvellement d'un bail avant échéance en cas de travaux permettant le conventionnement ;

D'autres dispositions sont relatives aux délais d'expulsion, qui ont été réduits par rapport au texte préexistant. Enfin, la création d'une commission départementale de prévention des expulsions devient obligatoire.

***IV- 1 Suppression de l'agrément des associations pour représenter les locataires en justice dans les contentieux portant sur la décence de leur logement / loi MOLLE : III de l'art 2/loi du 6 juil 1989/ rapports locatifs : art 24-1***

Toute association agissant pour le logement des personnes défavorisées peut assister ou représenter en justice un locataire dans un litige portant sur la décence de son logement sans avoir besoin d'être agréé, suite à la réforme des agréments, visée plus haut. Les dispositions de l'article 24-1 de la loi du 6 juillet 1989 sont modifiées en conséquence.

***IV- 2 Procédure d'expulsion des ERP d'hébergement (hôtels meublés, notamment) /loi MOLLE : art 69-X/CCH : art L.632-1***

Cette mesure concerne les conditions de résiliation du bail des occupants ayant leur résidence principale dans un établissement d'hébergement (baux d'un an) par l'exploitant (ou le propriétaire) de l'établissement.

L'assignation aux fins de constat de résiliation du bail (mise en jeu de la clause résolutoire inscrite dans le bail pour non-paiement du loyer) ou de prononcé de la résiliation du bail (demande de résiliation pour manquements aux obligations) devra être notifiée au préfet par huissier de justice par lettre recommandée avec avis de réception, à peine d'irrecevabilité, quel que soit le motif de la demande de résiliation. Un délai d'un mois est instauré entre la notification de l'assignation au préfet et l'audience afin de permettre au préfet d'informer les services compétents, notamment les organismes chargés du service des aides au logement et le fonds de solidarité pour le logement. Ce délai permettra aussi au préfet de vérifier si l'établissement concerné n'est pas frappé d'une mesure de police (en sécurité incendie, notamment) ce qui justifie le non paiement des loyers ou redevances et rendent illégales la résiliation et l'expulsion.

Ces dispositions visent donc à mieux protéger les occupants des hôtels meublés où les résiliations de baux et expulsions sont souvent effectuées au mépris du droit des résidents.

Cette disposition ne concerne pas les autres locations meublées.

***IV- 3 Caractère d'ordre public des dispositions du chapitre II relatif la protection des occupants de certains meublés /loi MOLLE : art 69-X/CCH : art L.632-3***

La loi pose le principe selon lequel les dispositions législatives relatives aux locations meublées, notamment le bénéfice d'un bail d'un an, les conditions de non renouvellement des baux (hôtels meublés inclus) (CCH : L.632-1 et suivants) sont d'ordre public. Une disposition « d'ordre public » signifie qu'elle est de droit applicable et ne peut faire l'objet d'une convention entre les parties, les amenant, par exemple, à renoncer à un droit, et elle s'impose au juge ; elle doit cependant être soulevée par les parties, le juge civil ne pouvant pas la soulever d'office.

Elles s'appliquent donc, de plein droit, aux baux en cours et ceci permettra de mettre fin à certaines pratiques aboutissant à dénier aux occupants, notamment des hôtels meublés, le bénéfice du bail d'un an, les conditions de révision du loyer, le respect du délai de préavis de 3 mois ou celui des motifs du non renouvellement du bail ..... en se fondant encore sur le code civil et « les usages locaux ».

**IV- 4 Non expulsion des occupants de « locaux impropres à l'habitation » /loi MOLLE : art 58/ code civil : art 1719**

Lorsque des locaux loués sont impropres à l'habitation, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion des occupants.

Le cas de figure visé est celui où, bien évidemment, il n'y a pas d'injonction au logeur faite par le préfet en application de l'article 1331-22 du CSP, auquel cas l'expulsion est impossible sans offre effective de relogement (art L.521-2 du CCH).

Cette disposition trouve son application lorsqu'un « logeur » suite au non –paiement du loyer par son occupant l'assigne pour résiliation du bail et demande son expulsion, devant le juge d'instance et que celui-ci constate que les locaux concernés sont manifestement impropres à l'habitation. (tels que pièces de 5 m<sup>2</sup>, caves, réduits, combles non aménagés ...).

En droit, le fait que des locaux soient impropres à l'habitation a pour conséquence qu'ils ne peuvent être loués et donc le juge constate que le bail est nul, ce qui rend l'occupant sans droit ni titre et donc expulsable. Aussi pour mettre fin à cette situation, la disposition introduite à l'article 1719 du code civil interdit l'expulsion. L'occupant doit bien évidemment être relogé mais il est prioritaire au titre du DALO. (habitant des locaux impropres ...).

**IV-5 Dispositions relatives aux expulsions (droit commun) loi MOLLE : art 56 et 57/ loi du 6 juil 1989/ rapports locatifs : art 22-2/ CCH : art L.613-1 et 613-2**

Le juge des référés ou le juge de l'exécution, peut accorder des délais aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion était ordonnée judiciairement chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Le délai ne pouvait être inférieur à trois mois ni supérieur à trois ans.

Désormais, le délai minimum du sursis à exécution des décisions judiciaires d'expulsion est ramené à un mois et le délai maximum à un an.

Le comité responsable du PDALPD pouvait prévoir, à titre facultatif, la création d'une commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives visant à renforcer le dispositif de prévention et la cohérence des actions des différents partenaires concernés (loi ENL du 13.7.06 et décret du 26.2.08).

La création de cette commission devient obligatoire.

**IV- 6 Transmission au préfet de tous jugements portant sur la non « décence » de logements/loi MOLLE : art 87/ loi du 6 juil 1989/ rapports locatifs : art 20-1**

Depuis la loi « Engagement national pour le logement » (ENL du 13.7.06 ), les tribunaux pouvaient transmettre aux préfets les décisions judiciaires en matière de logement non décent.

Cette transmission devient obligatoire.

L'objectif de cette disposition est, d'une part, de permettre à l'autorité publique de donner, en tant que de besoin, une suite administrative aux situations ainsi décelées et, d'autre part, au préfet d'inscrire ces situations dans l'observatoire nominatif de l'habitat indigne qui accompagne le PDALPD.

**IV- 7 Mention de la « surface habitable » dans les baux locatifs/ loi MOLLE : art 78/ lois de 1986 et 1989/rapports locatifs**

Cette disposition s'inspire de l'obligation qui est prévue en cas de vente d'un lot de copropriété de mentionner dans tout avant-contrat et contrat de vente la superficie du lot vendu.

La notion de surface habitable mentionnée dans les baux d'habitation n'est cependant pas précisée par le texte mais, pour mémoire, le code de la construction et de l'habitation définit la surface habitable comme «la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres,...» (CCH : R.111-2). Aucune sanction n'est prévue en cas d'absence d'indication de la surface ou de mention d'une surface erronée.

***IV- 8 Renouvellement d'un bail avant échéance en cas de travaux permettant le conventionnement / loi MOLLE : art 100/ loi du 6 juil 1989/ rapports locatifs : art6***

Le droit commun des baux d'habitation prévoit que l'offre de renouvellement de bail doit être notifiée au locataire au moins six mois avant le terme du bail (loi du 6.7.89 : art 10 alinéa 4).

Par dérogation à cette disposition, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours sous certaines conditions cumulatives :

- accord exprès entre les parties ;
- le bailleur a signé avec l'Anah une convention avec travaux (intermédiaire, social et très social) ;
- les ressources du locataire lui permettent de bénéficier de l'APL.

L'offre de renouvellement est notifiée dans les formes prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 dans le délai de trois mois après l'accord des parties. Le montant du loyer devra être fixé dans le respect de la convention Anah.

Cette disposition vise le cas du propriétaire qui effectue des travaux de mise aux normes en vue de conventionner le logement et s'engage à maintenir dans les lieux le locataire en place dont les ressources lui permettent de bénéficier de l'APL. De cette manière, elle permet de faciliter l'amélioration du parc locatif privé non décent occupé par des locataires pouvant y demeurer et bénéficier de l'APL.

Pour mémoire, des dispositions spécifiques réglementent l'application du conventionnement social ou très social aux baux en cours (CCH : L.353-7 et L.353-8).

Cette disposition a donc pour intérêt de favoriser le maintien dans les lieux des locataires lorsque leur bailleur a effectué des travaux dans leurs logements, ouvrant droit au conventionnement et à la déduction forfaitaire majorée (passée à 60% des loyers concernés dans la loi MOLLE) qui l'accompagne, ce qui implique la signature d'un nouveau bail. En effet, en pratique, le mécanisme fiscal fonctionne pour des locaux vides mais non pour des locaux déjà occupés, sauf à ne pas renouveler le bail des occupants ou à empêcher le bailleur de bénéficier de la déduction majorée.

La nouvelle disposition permet, à la fin des travaux, la signature du conventionnement avec l'Anah qui ouvre le bénéfice de la déduction fiscale, tout en permettant, par accord entre le bailleur et le locataire, la modification nécessaire du bail existant pour le « caler » sur le conventionnement.

**V- Modifications portant sur les textes de police relatifs à l'habitat indigne**

***V-1 Divisions d'immeubles / loi MOLLE : art 86/CCH : art L.111-6-1***

Certaines divisions d'immeubles sont interdites, sous peine de deux ans d'emprisonnement et de 75 000 € d'amende :

- celles d'immeubles sous arrêté de péril ou d'insalubrité, ou interdits à l'habitation et de ceux dont plus du quart de la surface est constitué de logements classés dans la catégorie IV de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ; ;( loi du 31.12.75)
- celles qui créent des locaux d'une surface inférieure à 14 m<sup>2</sup> ou d'un volume inférieur à 33 m<sup>3</sup>, ou dépourvus d'arrivée d'eau, de système d'évacuation des eaux usées, d'arrivée d'électricité (depuis la loi SRU du 14.12.00)

- celles d'immeubles de grande hauteur, pour des motifs de sécurité. (depuis la loi SRU 14.12.00)

Ces interdictions sont restées peu usitées, notamment dans le second cas visé, du fait d'une lecture trop restrictive de la notion de « division ».

Afin de pallier les nouvelles formes de divisions abusives qui se développent, notamment du fait de locations, la notion de division a été précisée.

Sont visées, pour tous les cas, toutes les divisions «qu'elles soient en propriété ou en jouissance, qu'elles résultent de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location».

De même, le mot « crée », dans le second cas visé, a été remplacé par les mots «mettre à disposition aux fins d'habitation » afin d'éviter une lecture restrictive limitée à des créations par travaux.

Dans ces conditions, les divisions abusives en application du second cas visé par l'article, devraient être mieux poursuivies, sachant qu'elles sont souvent constitutives de suroccupation du fait du logeur.

### ***V-2 Sécurité des établissements recevant du public (ERP) à usage d'hébergement (hôtels meublés, notamment)***

#### ***Les prescriptions en matière de sécurité<sup>2</sup> / loi MOLLE : art 90/CCH : art L.123-3***

Le champ d'application de l'article L.123-3 du CCH est précisé : il concerne les établissements à usage total ou partiel d'hébergement, recevant du public, soumis à des règles de sécurité et placés sous le contrôle de commissions de sécurité. Cette précision a été apportée pour bien distinguer ces établissements, dont la police relève exclusivement de l'art L.123-3, des autres ERP dont la police relève de l'art L.123-4.

Pour compléter le régime juridique de ces établissements, qui concerne, en particulier, les hôtels meublés, des dispositions pénales sont instaurées en cas de manquements aux prescriptions de sécurité édictées par le maire sur avis de la commission de sécurité. Elles sont identiques à celles qui sont prévues en matière de bâtiments menaçant ruine. Y est, en sus, ajoutée une disposition pénale permettant de sanctionner la sur-occupation des locaux au regard des règlements de sécurité et/ou de la capacité déclarée ou autorisée de l'établissement.

Ces dispositions de clarification et les incriminations pénales spécifiques (qui remplacent de fait les sanctions inefficace du RSD) doivent permettre de mieux contrôler ces établissements avec les outils de droit applicables (travaux d'office, obligations de relogement ou d'hébergement des exploitants et propriétaires) et de sanctionner efficacement les infractions aux règles de sécurité.

#### ***Calcul des indemnités des fonds de commerce d'établissements d'hébergement/ loi MOLLE : art 88/ code de l'expropriation : art L.13-15***

Le non paiement d'une indemnité pour cessation de l'exploitation commerciale d'un établissement d'hébergement (hôtel meublé) n'est possible que lorsque l'établissement a été déclaré insalubre irrémédiable et exproprié selon les modalités particulières de la loi Vivien (loi du 10.7.70 / article 18). Dans tous les autres cas - expropriation de droit commun, droit de préemption urbain exercé sur les murs et résiliation du bail commercial de l'hôtel meublé - l'indemnité est calculée sur la base d'un coefficient multiplicateur du chiffre d'affaires annuel de l'établissement, tenant assez peu compte de son état réel et surtout des travaux prescrits et non exécutés, entraînant à la fois un enrichissement sans cause des propriétaires ou exploitants et un coût dissuasif pour les collectivités publiques désireuses de traiter certains de ces hôtels. La nouvelle disposition introduite au code de l'expropriation prévoit que la valeur du fond de commerce devra prendre en compte, d'une part la réalité de la gestion hôtelière d'un hôtel meublé, puisque c'est celle-ci qui justifie la commercialité, et, d'autre part, le coût des travaux à effectuer au titre de la salubrité ou de la sécurité, notamment (mais pas exclusivement)

<sup>2</sup> [Voir la fiche n°13](#) du Guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures »

lorsque ceux-ci ont été prescrits et non réalisés ainsi que, dans ce dernier cas, les frais de relogement des occupants.

Ce mode de calcul, qui s'impose au service des domaines et au juge, est plus équitable puisque prend en compte la réalité de l'existence d'une gestion hôtelière et celle de l'état des lieux et devrait aboutir à une diminution sensible de l'estimation des fonds de commerce des hôtels meublés dégradés ainsi que des « pseudo-hotels meublés ».

### ***V- 3 Bâtiments menaçant ruine et les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation*** /loi MOLLE : art 92 /CCH : art L.511-2, L.129-2 et L.129-6

Quelques précisions, notamment de vocabulaire ou de référence, sont apportées à ces deux législations qui prévoient des procédures analogues.

Afin de faciliter, en cas de défaillance de certains copropriétaires<sup>3</sup>, la mise en œuvre de travaux dans les immeubles en copropriété frappés d'un arrêté de péril ou d'une mesure de police sur la sécurité des immeubles collectifs à usage d'habitation, la commune peut se substituer, sur le plan financier aux seuls copropriétaires défaillants. Ce dispositif permet à la copropriété d'effectuer les travaux prescrits et évite à la commune d'avoir à effectuer les travaux d'office en maîtrise d'ouvrage publique et à avancer le coût de la totalité des travaux.

Pour répondre à certaines hésitations, il est précisé que la décision de substitution aux copropriétaires est prise par le maire<sup>4</sup>, qu'elle doit être motivée, ce qui est cohérent avec le fait que c'est bien le maire, et non le conseil municipal, qui est autorité de police (pouvoir propre) (L.511-2 et L.129-2 du CCH ).

La procédure d'insécurité « imminente »<sup>5</sup> des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation est identique à celle de péril imminent : il est précisé que l'expert désigné par le tribunal administratif est invité à proposer des mesures de sécurité provisoires, comme en matière de péril imminent (L.129-3 du CCH ).

Enfin, la compétence en matière d'équipements communs des immeubles collectifs d'habitation étant exercée par le maire au nom de l'Etat, la référence à l'article applicable du CGCT, permettant au préfet d'intervenir en cas de carence du maire est rectifiée. C'est l'article L. 2122-34 du CGCT qui s'applique, lequel prévoit que : « *Dans le cas où le maire, en tant qu'agent de l'Etat, refuserait ou négligerait de faire un des actes qui lui sont prescrits par la loi, le représentant de l'Etat dans le département peut, après l'en avoir requis, y procéder d'office par lui-même ou par un délégué spécial.* »

### ***V- 4 diverses dispositions relatives aux locaux impropres par nature à l'habitation ou déclarés insalubres en application du code de la santé***

#### ***Locaux impropres par nature à l'habitation***<sup>6</sup> /loi MOLLE : art 94 / CSP : art L.1331-22

Lorsque le préfet rend un arrêté faisant injonction de mettre fin à l'usage aux fins d'habitation de locaux par nature impropres à cet usage, il peut désormais assortir sa décision de toutes mesures nécessaires pour empêcher l'accès ou l'usage de ces locaux au fur et à mesure de leur évacuation. Ces mesures peuvent faire l'objet d'une exécution d'office. (L.1331-22 du CSP ).

---

<sup>3</sup> [Voir la fiche n°16](#) du Guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures »

<sup>4</sup> Mais, bien évidemment, les crédits doivent être disponibles au budget de la commune (soit au budget primitif, soit en décision modificative /DM)

<sup>5</sup> [Voir la fiche n°14](#) du Guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures »

<sup>6</sup> [Voir la fiche n°4](#) du Guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures »

Cette faculté, qui n'a pas à s'appliquer à des caves, sous-sols ou combles qui ont un autre usage que l'habitation, permettra de fermer d'autres types de locaux, tels que bâtiments industriels, commerciaux, sanitaires ou autres, sans usage précis, mais indûment habités.  
Cette disposition est identique à celle qui est déjà prévue en cas d'arrêt d'insalubrité irrémédiable.

***Insalubrité urgente***<sup>7</sup>/ loi MOLLE : art 94 / CSP : art L.1331-26-1

Dans le cadre du traitement d'urgence de l'insalubrité, lorsque le rapport d'enquête fait apparaître des dangers graves pour la santé ou la sécurité des occupants, le préfet a désormais la faculté de compléter son arrêté d'une interdiction temporaire d'habiter, avant même la réalisation des travaux (L.1331-26-1 du CSP).

En effet, la restriction de la nécessité d'héberger les occupants de ces logements aux cas où la nature des travaux à faire le justifiait s'est avérée trop restrictive au vu de situations dangereuses rendant indispensable une interdiction temporaire d'habiter.

***Exécution de travaux d'office sur des immeubles insalubres devenus vacants***<sup>8</sup>/ loi MOLLE : art 85 / CSP : art L.1331-28 et L.1331-29

Si l'exécution de travaux d'office sur des locaux vacants déclarés insalubres ne soulevait pas de difficulté particulière, l'exécution d'office sur des immeubles occupés au moment de l'arrêt et devenus vacants, suite au départ des occupants, pouvait se heurter à la contestation des propriétaires et aux hésitations subséquentes de l'administration.

La précision apportée à l'article L.1331-29 du CSP lève ces hésitations : des travaux d'office peuvent explicitement être effectués sur des logements insalubres *devenus vacants*.

Cette disposition évitera d'encourager les propriétaires à « organiser » la vacance de leurs biens par le départ précipité, et souvent involontaire, de leurs occupants.

***Droit des occupants***

Le point de départ des effets de droit de certaines mesures spécifiques de police de la salubrité (cas de suroccupation et d'usage des articles L.1331-23 et L.1331-24) est précisé : il est fixé au premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêt ( I du L.521-2 du CCH ).

***V- 5 Diagnostic plomb/ loi MOLLE : art 85 / CSP : art L.1334-2***

En matière d'exposition des mineurs au risque saturnin, le code de la santé publique prévoit qu'en cas de présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, une procédure d'urgence est déclenchée par le préfet, sur la base d'un diagnostic. Pour éviter un doublon de ces mesures de plomb, la loi prévoit qu'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) peut être suffisant pour permettre le déclenchement d'une telle procédure, à la condition qu'il ait été validé par l'autorité sanitaire.

***V- 6 Substitution financière en copropriété : Intérêts moratoires***<sup>9</sup>/ loi MOLLE : art 91/ CCH : art L.511-4 ; L.129-4 et CSP : art L.1331-30

Dans les immeubles en copropriété frappés d'un arrêt de péril, d'insalubrité ou d'un arrêt relatif à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation, la collectivité publique peut se substituer aux copropriétaires défaillants pour avancer au syndicat des copropriétaires leur quote-part nécessaire au financement des travaux prescrits.

Afin d'éviter que les copropriétaires défaillants n'y voient un mécanisme de crédit gratuit, la créance due par les copropriétaires défaillants est majorée du montant d'intérêts moratoires calculés au taux

---

<sup>7</sup> [Voir la fiche n°8](#) du Guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures »

<sup>8</sup> [Voir la fiche n°9](#) du Guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures »

<sup>9</sup> [Voir la fiche n°16](#) du Guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures »

d'intérêt légal, à compter de la date de notification par l'autorité administrative (maire ou préfet) de la décision de substitution aux copropriétaires défallants.

***V-7 Privilège spécial immobilier<sup>10</sup>/ loi MOLLE : art 89 / Code civil : art 2384-1 et 2384-2***

Le privilège spécial immobilier, introduit par l'ordonnance du 11 janvier 2007, vise à offrir une meilleure garantie aux créanciers publics qui se substituent aux propriétaires ou exploitants défallants. Des modifications sont apportées à deux des articles du code civil consacrés à sa mise en œuvre.

Le privilège spécial immobilier est étendu aux créances résultant des travaux urgents exécutés d'office eu égard aux sommes importantes qui peuvent être engagées à titre conservatoire ou d'urgence par les personnes publiques (insalubrité urgente de l'art L.1331-26-1 du CSP, danger imminent des articles L.511-3 et L.129-3 du CCH).

Dans tous les cas où la créance publique correspond à l'exécution d'office de travaux de réparation (ou à la substitution financière aux copropriétaires défallants) le privilège prime toutes les sûretés, hypothèques ou privilèges, même inscrits antérieurement, car il garantit le paiement de travaux de réparation qui, concourant à la conservation de l'immeuble, profitent à tous les créanciers inscrits. La notion de « prise de rang » dans ce cas disparaît et la double inscription devient inutile.

A l'inverse, pour la garantie des autres créances telles que celles relatives aux dépenses d'hébergement, de relogement définitif ou aux travaux de démolition des bâtiments menaçant ruine ou insalubres, le privilège prend rang à la date de sa première inscription (soit au moment de l'arrêté soit à celui de la mise en demeure) ou, le cas échéant, à la date de l'inscription du titre de perception, si une première inscription n'a pas été prise.

Ces modifications s'appliquent à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance qui a institué ce privilège (ordonnance du 11.1.07) afin d'éviter d'avoir à réitérer les inscriptions, éventuellement prises en garantie du paiement des créances de travaux depuis l'institution du privilège.

S'agissant des dispositions élargissant le champ d'application du privilège aux créances nées de travaux d'urgence, elles ne s'appliqueront qu'aux inscriptions ultérieures à la promulgation de la présente loi, les créances de travaux d'urgence ayant été exclues des dispositions primitives de l'ordonnance du 11.1.07.

***V-8 Hébergement temporaire – conventions précaires d'occupation/loi MOLLE : art 93/ CCH : art L.521-3-4***

L'interdiction temporaire d'habiter et l'exécution des travaux prescrits par un arrêté de police impliquent l'hébergement provisoire des occupants. L'hébergement est en pratique difficile à mettre en place faute d'offre et d'outils adéquats d'intervention. La multiplicité des régimes particuliers de location et sous-location selon le statut des bailleurs à caractère social rend souvent délicate, voire impossible, la conclusion de conventions précaires d'occupation. Certaines villes ont mis à disposition des logements « tiroirs » sous des formules diverses, mais la question des formes juridiques d'occupation adéquates pour garantir la sécurité de cet hébergement n'est pas réglée.

Afin de faciliter l'hébergement des occupants par les propriétaires ou exploitants qui y sont tenus ou, en cas de défaillance de ceux-ci, par les autorités publiques compétentes, les nouvelles dispositions prévoient que tout bailleur ou toute structure d'hébergement, nonobstant toute stipulation contraire, peut conclure avec toute personne, publique ou privée, la convention nécessaire à la mise à disposition de locaux ou logements, à titre d'occupation précaire. La durée de cette convention d'occupation précaire est limitée et prend fin au plus tard au terme du mois suivant celui de la notification de l'arrêté de mainlevée, de la mesure de police qui a justifié l'hébergement (ou, le cas échéant du constat par

---

<sup>10</sup> [Voir la fiche n°17](#) du Guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures »

l'autorité compétente de la réalisation des mesures prescrites suite à une mise en demeure ou une injonction<sup>11</sup>) Les occupants ayant bénéficié de l'hébergement dans ces conditions ne peuvent se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux ou à la reconduction de la convention. En cas de refus de l'occupant hébergé de quitter les lieux à l'échéance de la convention d'occupation précaire et faute pour la personne débitrice de l'obligation d'hébergement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le préfet ou le maire, selon le cas, peut exercer cette action aux frais du propriétaire ou de l'exploitant tenu à l'obligation d'hébergement.

---

<sup>11</sup> notamment en application des art L.1331-23 ou 1331-24 du CSP ou de l'art L.123-3 du CCH