

MENSUEL: DECEMBRE 2009

Alpil

● LES TEXTES

(<http://www.legifrance.gouv.fr/>)

✓ Décret du 2 décembre 2009 n° 2009-1485 relatif au répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Pour la constitution et l'actualisation du répertoire des logements locatifs (Art. R. 411-3 du CCH) les bailleurs sociaux doivent transmettre au service statistique ministériel du logement un grand nombre de précisions listées dans le décret.

✓ Décret et arrêté du 8 décembre 2009 n° 2009-1517 (et voir arrêté du 29 avril 2009)

Ces textes mettent en oeuvre la fin du maintien dans les lieux dans le secteur social pour certains locataires (revenus supérieurs à deux fois le plafond de ressource durant deux années consécutives) et déterminent les zones géographiques où ils s'appliquent.

✓ Décret 2009-1568 du 15 décembre 2009 relatif à l'indice national du coût de la construction

Selon la FNAIM, les prix des logements anciens ont marqués une hausse de 1% au cours du mois de novembre 2009

✓ Arrêté préfectoral du 22 décembre 2009 n° 2009-6475 relatif à l'exercice du droit de réservation du contingent préfectoral de logement dans le parc locatif social

Le contingent préfectoral est reconnu comme étant l'un des instruments essentiels de mise en oeuvre du droit au logement. Les réservations préfectorales représentent un maximum de 30% des logements sociaux dont 5% au profit des agents de l'Etat. L'arrêté détermine les personnes prioritaires et prévoit la mise en place d'un comité de suivi des dispositions citées.

✓ Décrets du 23 décembre 2009 relatifs au dispositif de la GRL.

Désormais, les sociétés d'assurance liées au nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) proposeront un produit unique qui couvrira les propriétaires contre les risques d'impayés de tous les locataires présentant un «taux d'effort» inférieur ou égal à 50%. Action Logement ou l'État, selon les publics, apportera une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la proportion plus élevée de sinistres liée aux défaillances des locataires les plus modestes.

Le décret n°2009-1620 fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds de garantie universel des risques locatifs

Le décret n°2009-1621 fixe le cahier des charges prévu au g de l'article L. 313-3

V
E
I
L
L
E

J
U
R
I
D
I
Q
U
E

du code de la construction et de l'habitation au titre de la GRL.
Le décret n°2009-1623 est relatif à la garantie de l'État au titre de la GRL.

✓ Décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009

Dans sa rédaction issue de la loi de mobilisation et de lutte contre les exclusions du 25 mars 2009, la mise en œuvre du troisième alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 nécessitait l'intervention du pouvoir réglementaire, dans la mesure où ce texte autorise le bailleur personne morale (autre qu'une SCI familiale) à exiger un cautionnement dès lors que celui-ci est «apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État».

Les organismes en question sont :

- les FSL
- les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction prévue à l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation agréés;
- les associations auxquelles un FSL ou un fonds local accorde sa garantie
- tous les organismes ou associations qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location afin de favoriser son accès au logement.

✓ Décret no 2009-1676 du 29 décembre 2009

Modifie le décret no 48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel aux fins de rectification d'une erreur matérielle figurant dans le décret no 2009-1082 du 1er septembre 2009

✓ Circulaire du 31 décembre 2009 relative à la prévention des expulsions locatives (article 59 de la loi du 25 mars 2009)

Les commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions doivent être mises en place avant le 1er mars 2010. Cette commission est co-présidée par le préfet et le Président du Conseil Général. Elle est compétente pour l'ensemble des impayés locatifs et elle examine également les expulsions non liées aux impayés. La commission rend un avis qui ne s'impose pas aux instances décisionnelles sur le maintien des aides, les aides éventuelles à accorder ou les nécessité urgente de proposition de relogement. Elle sera consultée dans le cas de ménage en situation d'expulsion ayant saisi la commission de médiation DALO. Enfin, il est prévu, lorsque cete commission est créée, de transférer les compétence de la CDAPL aux organismes payeurs Caf et CMSA. « *Il s'agit de l'instruction, de la notification de la décision et du suivi par les organismes payeurs: des contestations et de demandes de remises de dettes, des dossiers impayés APL locatif et des dossiers imapyés APL accession* ».

- **LA JURISPRUDENCE** (<http://www.habiter.org/>)

- ✓ Loi Quilliot: cotitularité du bail et transfert aux descendants: Civ, 3e, 25 nov. 2009

Les époux étant chacun signataire du bail, leurs enfants sont devenus, au décès de leur mère, titulaires du bail avec leur père, dont le droit locatif concurrent n'a pas fait obstacle à l'existence de leurs droits locatifs propres.

- **LES DECISIONS DE PREMIERE INSTANCE** (<http://www.habiter.org/>)

- ✓ L'habitat précaire:

- Ordonnance de référé du TGI de Pontoise le 29 décembre 2009: **Rejet de la demande d'expulsion** sur un terrain prévu pour les Gens du voyage mais fermé et appartenant à la commune de Sarcelles. Les installations bien que précaires constituent le « logement familial » des personnes, il n'existe pas d'urgence et il n'y a aucune solution de relogement envisagée. Le tribunal cite l'article 8 de la CEDH (sur le respect de la vie privée) et l'arrêt Connors (sur la vulnérabilité de la population Tsiganes) et relève qu'il n'existe pas de motif impérieux d'intérêt public justifiant l'expulsion.

- Ordonnance de référé du Tribunal d'Instance de Villeurbanne le 7 janvier 2010: **Accord des délais de 2 mois de l'article 62** de la loi du 9 juillet 1991 (délais intervenant suite au commandement de quitter les lieux) **ainsi que du prolongement de trois mois**, en raison de la période hivernale, **malgré la reconnaissance d'une voie de fait**.

- ✓ Qualité de l'habitat:

- Jugement du 26 novembre 2009 du TI de Villeurbanne: **Condamnation du gestionnaire de l'appartement à 6000 euros de dommages et intérêts** en réparation du préjudice subi par la victime ainsi que des dépens. Dans cette espèce, différents documents prouvent l'indécence du logement: un rapport d'expertise, des courriers d'une association spécialisée et des services de la mairie ainsi que des photos de l'appartement. En plus des éléments dont il dispose, le juge tient compte, pour fixer le montant des dommages et intérêts, du fait: que le loyer était modeste, que madame a quitté les lieux en octobre 2008 et que le manque d'aération par le locataire a sans doute aggravé la situation.

- **LES DECISIONS DALO** (<http://www.habiter.org/>)

- TA de Lyon 24 novembre 2009: Décision intervenant suite à l'astreinte prononcée par le juge en mai 2009 afin d'imposer à l'Etat son obligation d'hébergement de la famille. Ce jugement prononce la liquidation de l'astreinte

qui s'élève à 8600 euros. Par ailleurs, le juge enjoint le préfet de faire une nouvelle proposition **adaptée** à la famille dans les 15 jours sous peine d'une nouvelle astreinte de 100 euros par jour.

- **POUR INFOS ...**

Délibération de la HALDE n° 20009-385 du 30 novembre 2009: Certaines associations ont demandées un avis à la HALDE sur les dispositions concernant les ressortissants non communautaires du décret du 8 septembre 2008 relatif à la notion de permanence sur le territoire pour les recours DALO logement. Elle estime que « Au regard de l'ensemble des dispositions précitées, la condition d'une résidence préalable de 2 ans au moins pour pouvoir soumettre un dossier à la commission chargée de la procédure DALO, (...), apparaît comme un traitement défavorable fondé sur la nationalité qui n'apparaît pas justifié et proportionné à l'objectif poursuivi par la loi DALO qui est de garantir le droit à un logement décent pour les personnes les plus démunies ».