

● **LES TEXTES**✓ Nouveaux formulaires Dalo

Arrêté du 12 novembre 2009 pris pour l'application de l'article R.* 441-14 du code de la construction et de l'habitation et modifiant les formulaires de saisine de la commission de médiation Dalo.

✓ Assurance et cautionnement

La loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie (JO du 25-11-09) apporte un correctif à l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. En effet, alors que ce texte (dans sa rédaction issue de la loi « Logement et exclusion », n° 2005-323 du 25 mars 2009) interdit au bailleur ayant souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire de demander à ce dernier un cautionnement, la loi nouvelle précise que cette règle ne vaut pas lorsque le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti.

✓ Contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie

Les quatre arrêtés et décrets du 23 novembre 2009, régissent tant dans le secteur privé que social, la contribution pour le partage des économies de charge réalisées par le bailleur instaurée par la loi Molle du 25 mars 2009.

✓ Et plus...

- Arrêté du 20 octobre 2009 portant création d'un traitement automatisé d'informations relatif à une enquête statistique « Famille et logements » en 2010.
- Décret du 2 novembre 2009 portant nomination du secrétaire général du comité pour le développement de l'offre de logements - M. Régnier (Alain)
- Rejet par le Sénat le 17 novembre 2009, de la proposition de loi relative à la lutte contre le logement vacant et à la solidarité nationale pour le logement.

● **LA JURISPRUDENCE**✓ Obligation de relogement et meublé : Civ. 3^e, 4 nov. 2009, n° 08-17381.

Un hôtel meublé, occupé à demeure par une trentaine de travailleurs retraités fit, à l'occasion des travaux de réhabilitation du quartier, l'objet d'une procédure d'expropriation. Le logement dans l'hôtel constituait, à la date de l'expropriation, la résidence principale des occupants depuis de nombreuses années. La cour

Alpil

V
E
I
L
L
E

J
U
R
I
D
I
Q
U
E

estime que ces derniers, qui remplissaient à cette date les conditions d'application des textes relatifs à la location meublée, devaient être considérés comme des occupants de bonne foi bénéficiant d'un droit au relogement.

✓ Trouble du voisinage :

Civ. 3ème, 21 octobre 2009 n°08-16692

Sur la demande de dommages et intérêts pour trouble anormal de voisinage (perte de vue et d'ensoleillement), elle est rejetée par la Cour de cassation qui rappelle l'importance des circonstances de lieu et donne raison à la cour d'appel qui avait estimé, qu'en l'espèce, les plaignants se situant, avant la construction même des bâtiments litigieux, dans une zone déjà « très urbanisée », ces derniers ne constituaient pas un trouble « anormal ».

Civ. 3ème, 10 novembre 2009 n°08-21874

Il n'est pas démontré que les troubles reprochés continuent et les faits sont très anciens. De plus, "la responsabilité personnelle du locataire et sa responsabilité quant aux agissements d'autres personnes qui passaient chez lui, constitutifs d'infractions au bail par le trouble occasionné à la tranquillité et la sécurité des autres locataires, ne justifiaient pas le prononcé de la résiliation de ce bail"

Civ. 3ème, 10 novembre 2009 n°09-11027

Le locataire doit répondre, non seulement de ses propres manquements aux obligations nées du bail, mais également de ceux commis par les personnes de sa maison

✓ La décence du logement : Civ, 3ème, 14 octobre 2009 n°08-10955 et 08-17750

Le bailleur doit fournir un logement décent pour la partie du bail commercial constituant l'habitation principale de la personne.

✓ La paiement des loyers : Civ, 3ème, 16 septembre 2009 n°08-14724

Le débiteur est réputé s'être acquitté de sa dette à la date où le créancier a effectivement reçu ledit chèque, sous réserve qu'il soit ultérieurement honoré.

✓ Préavis du locataire et délai d'un mois : Civ, 3ème, 8 juillet 2009 n°08-14903

La non reconduction d'un CDD est assimilée à la perte d'un emploi pour bénéficiaire du préavis un mois. (V. Revue des loyers de nov.)

✓ Le préfet n'est pas habilité à apprécier la nécessité de demander le concours de la force publique : CE 25 nov. 2009, *Ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales c. société Orly Parc, n° 323359*

Par un arrêt du 25 novembre 2009, le Conseil d'État a estimé que si la réquisition de la force publique par un huissier doit être accompagnée d'un exposé des diligences auxquelles l'huissier a procédé et des difficultés d'exécution, cette

obligation n'a pas pour objet d'habiliter le préfet à porter une appréciation sur la nécessité de demander le concours de la force publique

● LES DECISIONS DE 1ERE INSTANCE

✓ L'habitat précaire: Ordonnance de référé du TGI de Lyon du 16 novembre 2009:

« Il est également indéniable que malgré son caractère précaire, le campement dans lequel sont installés les défendeurs constitue leur domicile. Celui-ci est protégé au titre du respect dû à la vie privée et familiale des personnes, par l'article 8 de la CEDH (...) ». Le juge relève qu'il n'existe aucun projet immédiat ni de trouble manifestement illicite et déboute la demande d'expulsion.

● LES DECISIONS DALO LYONNAISES

TA Lyon, 10 novembre 2009: Le préfet ne peut opposer pour refuser de donner suite à la décision de la commission de médiation, le comportement du requérant en faisant état d'un incident qui se serait produit alors que la famille était hébergée dans un hôtel social, et qui, s'il était établi, aurait pu justifier d'un dépôt de plainte; Astreinte de 50/jours à l'expiration d'un délai d'un mois.

TA Lyon, 8 septembre 2009: “La chambre double proposée ne se situe pas dans la partie de l'établissement réservé à l'accueil des personnes recueillies par le 115 (...) il ne peut soutenir que l'hébergement en chambre double ne pourrait lui convenir” “que par ailleurs, s'il soutient que les horaires de fermeture et de repas ne seraient pas adaptées à un travail de nuit, il ne justifie même pas d'une promesse d'embauche”

TA Lyon 16 juin 2009: Sur la proposition de logement adapté. Le requérant refuse pour plusieurs raisons:

- Le couple a 7 enfants et il n'y a que 3 chambres pour les enfants. A cela le juge répond que la surface du logement correspond à l'article D. 542-14-2 du code de la SS et rejete donc cet argument.
- Sur l'impossibilité de continuer la scolarité des enfants dans les écoles actuelles. Le juge répond qu'il existe 16 établissements scolaire dans la commune où le logement est proposé.
- Sur la nécessité des soins quotidiens de la mère du requérant: aucun justificatif n'est fourni et le trajet entre le nouveau logement et le domicile de la mère peut s'effectuer en transport en commun.

La proposition de logement était donc adaptée.

TA Lyon 5 mai 2009: “l'hébergement qui leur a été proposé n'a aucun caractère de stabilité, dès lors qu'ils doivent réitérer leur demande tous les trois ou quatre jours, ce qui entraîne des changements de lieux, qu'il est exclusivement nocturne, ce qui les laisse la journée dans la rue, avec leurs effets et que les chambres ne sont pas toujours confortables; qu'ainsi, cette proposition, alors même qu'elle atteste des diligences effectuées par le préfet pour assurer l'hébergement des intéressés, ne peut en l'absence de l'intervention d'une proposition d'hébergement pérenne et adaptée (...) s'analyser comme une offre d'hébergement (...)”