

AJDI 1997 p. 941

Expropriation. - Locataires ou occupants de locaux. - Droit au relogement et à des indemnités pour perte de jouissance et réinstallation. - Conditions.

Alain Lévy, Avocat à la cour d'appel de Paris

Cet arrêt concerne la situation des locataires ou occupants des locaux d'habitation ou à usage professionnel ou mixte et rappelle les règles applicables en matière de relogement.

Aux termes de l'article L. 14-3 du Code de l'expropriation, les locataires et occupants de bonne foi doivent être relogés par l'expropriant qui est valablement libéré par l'offre aux intéressés d'un local correspondant à leurs besoins et n'excédant pas les normes HLM.

L'article L. 14-3 précise que, lorsque l'expropriation a porté sur une maison individuelle, le relogement doit, si cela est possible, être offert dans un local de type analogue n'excédant pas les normes HLM et situé dans la même commune ou limitrophe.

Si un tel relogement n'est pas possible, le relogement dans un immeuble collectif est valable (Cass. 3e civ. 31 mars 1981, *Gaz. Pal.* 1981, 2, p. 304 ; TGI Bobigny 22 février 1994, *Ville de Stains c/ Epx Abseslam Ben Mohamed*, n° 3078).

Les squatters, les occupants entrés dans les lieux postérieurement à l'ordonnance d'expropriation, les personnes contre lesquelles existe une décision d'expulsion devenue définitive, les occupants des meublés ou d'hôtel meublé n'ont pas droit au relogement.

Il en est de même pour les bénéficiaires d'un logement de fonction (CA Paris ch. expro. 16 février 1990, *Epx Uzan c/ Ville de Paris*, *AJPI* 1991, p. 271, obs. C. M.). De la même façon, les gardiennes d'immeuble n'ont pas droit au relogement, leur occupation étant considérée comme l'accessoire du contrat de travail (CA Paris 14 mars 1991, *Ville de Paris c/ Mme Boujardine*, *AJPI* 1992, p. 31, obs. A. B.).

En revanche, est considéré de bonne foi l'occupant qui est dans les lieux avec l'accord du propriétaire ou en vertu d'une décision de justice ou d'un texte réglementaire ou législatif.

Par exemple, est considéré comme occupant de bonne foi au sens de l'article L. 314-1 du Code de l'urbanisme la personne qui occupe un pavillon exproprié depuis plusieurs années avec l'accord tacite du propriétaire dont le bien a été évalué occupé (TGI Bobigny 6 septembre 1994, *Ville de Montreuil c/ Nodal*, n° 33/94).

L'article L. 314-2 du Code de l'urbanisme dispose quant à lui que tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte, ont droit au relogement, l'expropriant étant tenu de faire à chacun d'eux au moins deux propositions dans les conditions visées plus haut (1). Ils bénéficient en outre du droit de priorité et de préférence prévu aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du Code de l'expropriation, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires.

Toute offre de relogement doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre (art. L. 314-7 du Code de l'urbanisme).

Lorsque l'offre de relogement est contenue dans la notification des offres prévues à l'article R. 13-17 du Code de l'expropriation, l'expropriant doit indiquer la commune dans laquelle est situé le local offert, les personnes auxquelles les offres sont proposées devant faire connaître par écrit à l'expropriant, dans le délai de quinze jours à dater de la notification, leur acceptation ou leur demande.

Le problème s'est notamment posé du droit au relogement des artistes qui, bien que titulaires d'un bail commercial, ne peuvent bénéficier du statut des baux commerciaux lorsqu'ils ne sont pas affiliés à la caisse de sécurité sociale des artistes. Dans ce cas, en leur qualité de locataires, et par ce seul motif qui exclut la qualité de commerçant, ces derniers sont fondés à invoquer les dispositions relatives au droit au relogement (Cass. 3e civ. 25 mars 1992, *OPAC de la ville de Paris c/ Chavelot*, *Bull. cass. III*, n° 103, p. 60 ; *AJPI* 1992, p. 784, obs. C. M. ; *JCP éd. G* 1992.IV.171 ; *Gaz. Pal.* 2-3 octobre 1992, p. 20).

Les contestations relatives au relogement des locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel sont plaidées devant le juge de l'expropriation qui statue comme en matière de référé (CA Paris 16 février 1990, *Epx Uzan c/ Ville de Paris*, préc. ; CA Paris 16 novembre 1990, *OPAC de la ville de Paris c/ Chavaribeyre*, *AJPI* 1992, p. 31).

S'il existe des contestations sérieuses sur la validité du titre de location, le juge doit alors rendre une décision en la forme alternative, selon que l'exproprié a droit ou non au relogement.

Le locataire qui refuse l'offre de relogement ne peut réclamer en compensation une allocation (CA Paris 23 décembre 1977, *Ville de Saint-Ouen c/ Grandjean*, *D.* 1978, inf. rap. p. 476, obs. A. Bernard).

Le juge fixe également le montant de l'indemnité de déménagement et, s'il y a lieu, d'une indemnité de privation de jouissance.

En cas de défaut d'exécution par l'expropriant d'un jugement relatif à l'obligation de reloger, l'exproprié peut requérir une astreinte jusqu'au jour du relogement effectif (CA Paris 15 décembre 1995, *Semea XV c/ Reiter*).

Il arrive parfois que le locataire exproprié réclame une indemnité pour surcharge de loyer, celui-ci étant d'un montant supérieur à celui qu'il payait auparavant.

Bien que cette demande corresponde à la nécessité de réparer l'intégralité du principe qui a sa cause directe dans l'expropriation, celle-ci est refusée par la Cour de cassation qui considère que l'expropriant est libéré par son offre de relogement (Cass 3e civ. 27 février 1991, *Bull. cass. III*, n° 72, p. 42 ; *D.* 1993, somm. comm. p. 197, obs. P. Carrias ; *AJPI* 1991, p. 512, obs. A. B. ; *Rev. dr. imm.* 1991, p. 193 ; *JCP éd. G* 1991.IV.160) et diverses juridictions qui considèrent que le préjudice résultant d'un surcoût du loyer constitue un dommage incertain (CA Versailles 8 mai 1979, *AJPI* 1979, p. 57 ; *JCP éd. G* 1979. IV.319) ou éventuel (CA Versailles ch. expro. 7 mars 1995, *Acrachoui c/ SEMARA*, *AJPI* 1996, p. 52, obs. A. B.), ou encore indirect (CA Paris 24 mars 1978, *D.* 1978, inf. rap. p. 477, obs. A. Bernard ; CA Versailles 21 octobre 1987, *JCP éd. G* 1988.IV.95).

Mots clés :

EXPROPRIATION * Locataires ou occupants de locaux * Droit au relogement et à des indemnités pour perte de jouissance et réinstallation * Conditions

(1) L'article L. 14-3 du Code de l'expropriation stipule que, lorsque l'administration expropriante ne peut pas effectuer le relogement des locataires et occupants des immeubles expropriés dans des locaux existants ou en construction lui appartenant ou susceptibles d'être mis à sa disposition, elle est habilitée à acquérir et à aménager ou à construire les locaux nécessaires.

L'article L. 14-9 précise que, lorsque les locaux de relogement sont aliénés, ils sont offerts par préférence aux expropriés qui y ont été relogés.

