

Les occupants d'un immeuble exproprié n'ayant pas en dépit de plusieurs commandements de payer et d'une condamnation à payer, régularisé leur arriéré de loyers ni respecté l'échéancier fixé par le tribunal ne peuvent prétendre au droit au relogement prévu par l'art. L. 314-1 du code de l'urbanisme

Francis Catalano

Le régime du droit au relogement des occupants d'immeubles, mis en place par les art. L. 13-20, L. 14-1 à 3, R. 14-1 à 10 c. expr. et L. 314-1 à 9 c. urb. en matière d'expropriation proprement dite ou à la suite d'une opération d'urbanisme, est d'application malaisée. Les collectivités locales le contournent volontiers en lui substituant parfois un système d'indemnisation pécuniaire fonction du nombre de pièces du local exproprié majoré d'une prise en charge des frais de déménagement ; cette pratique efficace et après tout satisfaisante pour les locataires, est d'une légalité contestable eu égard aux textes précités et dès lors, si l'une des parties - généralement après un blocage dans les négociations - réclame l'application du régime légal, celui-ci reprend ses droits.

En l'espèce, la commune de Mandelieu propriétaire par préemption, de locaux donnés à bail d'habitation, les cède à sa société d'aménagement, la SEMAC ; les locataires, ne se voyant rien réclamer par la commune, l'aménageur, ni évidemment le bailleur initial s'abstiennent de payer ou consigner les loyers. Un jugement du tribunal d'instance prononce la résiliation du bail aux torts des locataires, mais leur accorde des délais en stigmatisant la mauvaise foi de l'aménageur qui a laissé s'accumuler de nombreuses mensualités impayées, sans les réclamer, jusqu'au jour où sa demande en justice représentait un cumul insupportable.

La bonne ou mauvaise foi était donc au centre du litige. On sait en effet que pour bénéficier du droit au relogement, l'occupant doit être de bonne foi : il doit, au moins à l'origine de son entrée dans les lieux être titulaire d'un bail locatif (CA Paris, ch. expr., 14 mars 1991, *Ville de Paris c/ Boujardine*, *Juris-Data*, n° 020669 ; *J.-Cl. Administratif v° Expropriation pour cause d'utilité publique*, fasc. 402-50, n° 38 bis ; Cass. 3e civ., 25 mars 1992, *OPHVPC c/ Chauvelot*, *AJPI* 1992, p. 784, note C. M.), et ne pas avoir fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée prononçant leur expulsion (A. Bernard, *Mémento de l'expropriation*, Le Moniteur, 1re éd., p. 398). Ne bénéficient pas du droit au relogement les titulaires d'un logement de fonction, car leur occupation précaire et gratuite est un simple accessoire du contrat de travail (solution constante ; pour un exemple, V. CA Paris, ch. expr., 16 janv. 1990, *Ville de Paris c/ Kosta Pestic*, *AJPI* 1991, p. 271) les squatters, ou personnes ne bénéficiant que d'une autorisation précaire, ou bénéficiaires de locations saisonnières, ou occupants d'hôtels meublés (A. Bernard, préc., p. 397 et 398) ou personnes entrées dans les lieux après l'ordonnance d'expropriation (Juge expr. Paris, 25 mai 1965, *AJPI* 1966, p. 1018).

Par l'effet de la confirmation, l'arrêt rapporté rejette le moyen tiré de la préexistence du droit au relogement par rapport à la résiliation judiciaire du bail, et considère que la mauvaise foi du bailleur n'excluait pas celle du locataire et dès lors privait celui-ci du droit au relogement ; il contribue ainsi à définir la notion de bonne foi, au sens du droit au relogement.

Ajoutons, en guise de conclusion, que les juridictions de l'expropriation sont exclusivement compétentes pour trancher les contestations relatives aux conditions du relogement (Cass. 3e civ., 22 oct. 1974, *Bull. civ.* III, n° 371 ; CA Paris, ch. expr., 16 févr. 1990, *AJPI* 1991, p. 271) et notamment, comme en l'espèce, pour apprécier la bonne foi de l'occupant. Cette compétence s'efface, en vertu de l'art. L. 13-8 c. expr., au profit du juge de droit commun (au sens large : TGI, TI, juge des loyers commerciaux...) s'il survient une difficulté sérieuse quant à l'existence même et l'étendue des droits de l'occupant (J. Ferbos, *L'expropriation et l'évaluation des biens*, Le Moniteur, 8e éd., n° 978, p. 1282).

Mots clés :

URBANISME * Aménagement foncier * Protection des occupants * Relogement * Occupant de bonne foi * Loyer

EXPROPRIATION * Relogement des expropriés * Occupant de bonne foi * Loyer * Paiement

Recueil Dalloz © Editions Dalloz 2009