



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**PÔLE DÉPARTEMENTAL DE
LUTTE CONTRE L'HABITAT
INDIGNE**

GUIDE A L'ATTENTION DES MAIRES ET PRESIDENTS D'EPCI

L'OBLIGATION DE RELOGEMENT SUITE A UNE INTERDICTION DÉFINITIVE D'HABITER PRESCRITE DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE DE MISE EN SECURITE

(ARTICLES : L.184-1, L.511-11 et suivants, L.511-19 et suivants, L.521.3-1 du CCH)

Historique des versions du document

Version	Auteur	Commentaires
V1 – 19/05/2022	DDTM/SHRU/ELIOTS/V. VERLEYEN	pour publication sur site IDE

Affaire suivie par

DDTM du Pas-de-Calais – Service Habitat et Renouvellement Urbain – unité ELIOTS – VERLEYEN Véronique
Tél. 03 21 22 98 48
Mél. ddtm-ehi@pas-de-calais.gouv.fr ,

Table des matières

1- CONTEXTE :.....	4
2- LA PROCEDURE DE RELOGEMENT- «QUI FAIT QUOI? »:.....	5
3- OBLIGATION DU PROPRIETAIRE (LOGEUR) D'ASSURER LE RELOGEMENT :.....	6
4- OBLIGATION DE SUBSTITUTION DU MAIRE OU DU PRESIDENT D'EPCI D'ASSURER LE RELOGEMENT DEFINITIF EN CAS DE DEFAILLANCE DU PROPRIETAIRE (LOGEUR).....	7
5- L'OFFRE DE RELOGEMENT PAR LA PERSONNE PUBLIQUE.....	7
6- Recouvrement des créances :.....	8
MODELE DE PROPOSITION DE RELOGEMENT DEFINITIF À L'OCCUPANT PAR LE PROPRIETAIRE.....	11
NOTIFICATION AU MAIRE OU AU PRESIDENT D'EPCI DE LA PROPOSITION DE RELOGEMENT PAR LE PROPRIETAIRE.....	11
MODELE DE DEMANDE DE RELOGEMENT DEFINITIF AU LOGEUR.....	12
MODELE DE LETTRE DE DEMANDE DE RELOGEMENT DEFINITIF AU MAIRE (OU AU PRESIDENT D'EPCI).....	12
MODELE DE LETTRE POUR OBTENIR LE DEPART DE L'OCCUPANT D'UN LOGEMENT INTERDIT DEFINITIVEMENT A L'HABITATION.....	13
MODÈLE D'ARRÊTÉ CONFÉRANT LE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE À UN TITRE DE RECETTE D'UN ORGANISME PRIVÉ AYANT ASSURÉ UN RELOGEMENT.....	14

1- CONTEXTE :

Dans le cadre de ses pouvoirs de police spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne, le Maire ou le Président d'EPCI (si transfert de compétences opéré) peut prescrire une interdiction définitive d'habiter les lieux dans le cadre des procédures suivantes :

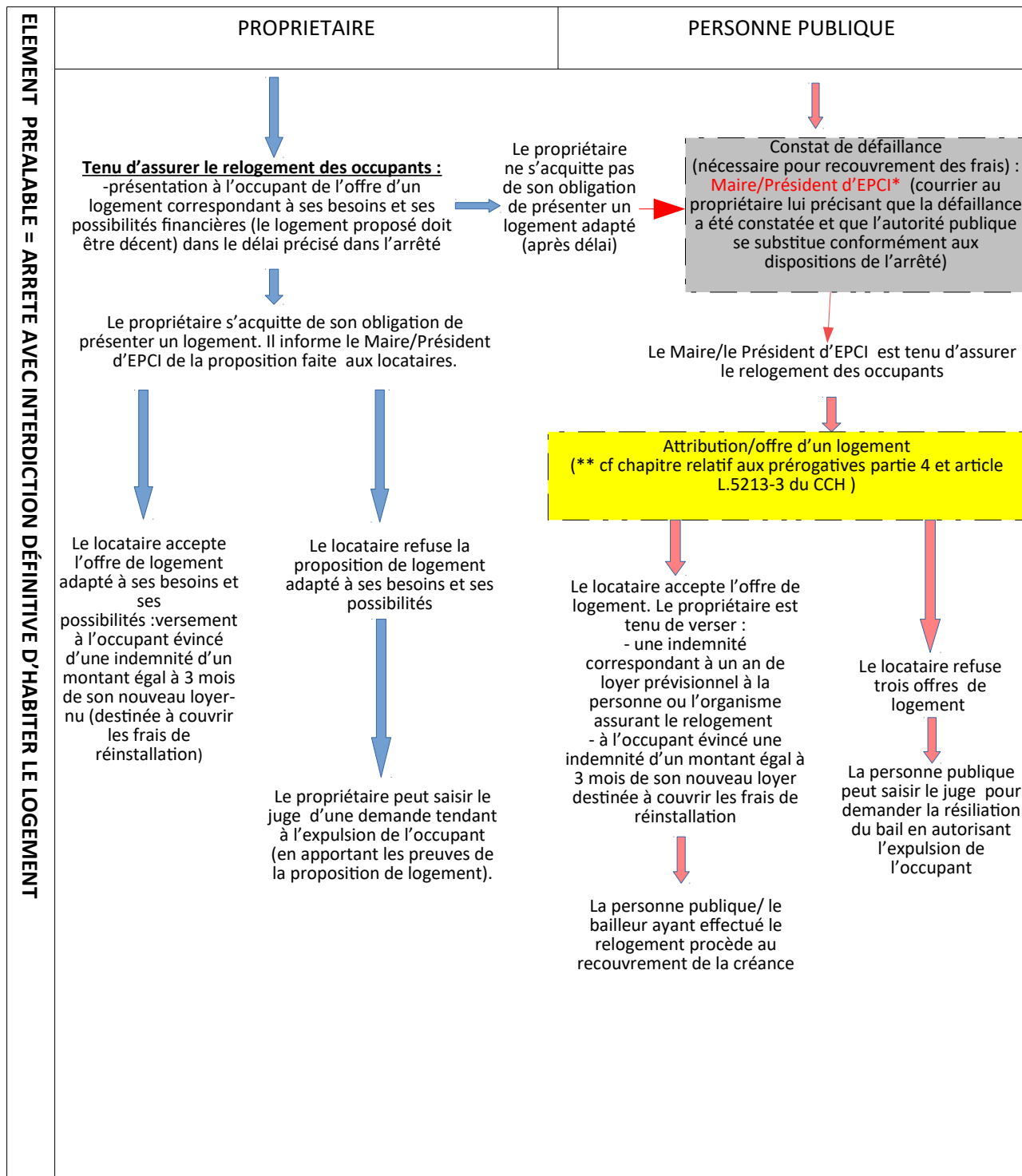
- arrêté de mise en sécurité ordinaire (art. L.511-11 et suivants du CCH) ou arrêté de mise en sécurité urgente (art. L.511-19 et suivants du CCH) pour les immeubles/édifices menaçant ruine, le fonctionnement défectueux/défaut d'entretien des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation ou encore l'entreposage de matières explosives ou inflammables dans un local attenant ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation
- arrêté de mise en sécurité des Etablissements Recevant du Public à usage total ou partiel d'hébergement (hôtels meublés)- cf article L.184-1 du CCH

Le propriétaire ou l'exploitant est alors tenu d'assurer le relogement définitif des occupants dans le délai prescrit dans l'arrêté.

Faute d'assurer cet relogement, l'autorité publique doit se substituer au propriétaire/exploitant défaillant.

Ce guide a donc pour objectif de présenter la procédure de relogement découlant de l'interdiction définitive d'habiter, les obligations du propriétaire, les obligations de la puissance publique en cas de défaillance du propriétaire, mais aussi de mettre à disposition des élus des modèles de convention d'occupation temporaire ou encore des modèles de lettres.

2- LA PROCEDURE DE RELOGEMENT- »QUI FAIT QUOI? »:



(*) : le président d'EPCI si le transfert automatique en terme de police spéciales du Maire n'a pas fait l'objet d'opposition

(**) : Pour assurer le relogement des occupants, le Maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement. Les attributions s'imputent sur le droit à réservation dont il dispose sur le territoire de la commune. Le président d'EPCI dispose des mêmes prérogatives sur le territoire de l'EPCI.

3- OBLIGATION DU PROPRIETAIRE (LOGEUR) D'ASSURER LE RELOGEMENT :

En cas d'interdiction définitive d'habiter ou d'occuper les lieux dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité (articles L.184-1 et suivants L.511-11 et suivants, L.511-18, L.511-19 et L.521-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation), le logeur est tenu d'une obligation de relogement définitif pour son locataire évincé. Il dispose pour cela d'un délai qui est précisé dans l'arrêté de mise en sécurité. A l'issue de ce délai, l'interdiction définitive d'habiter le logement prend effet. Le propriétaire doit par ailleurs informer le Maire ou le Président d'EPCI de l'offre de relogement définitif qu'il a faite aux occupants.

Le logeur peut, en premier lieu, proposer un relogement définitif dans un logement lui appartenant en propre.

A défaut de disposer d'un tel logement, il devra effectuer une recherche dans le parc locatif privé ou social.

Ses démarches ne pourront être accomplies qu'avec la collaboration active de l'occupant. En effet, l'accès à un logement social suppose des démarches préalables que seul le demandeur peut accomplir : le dépôt d'une demande au titre du numéro d'enregistrement unique.

Par ailleurs, dans le secteur privé comme dans le secteur social, le bailleur est en droit d'exiger du futur locataire une garantie au paiement des loyers. Celle-ci peut prendre la forme d'une garantie du FSL.

Dans tous les cas, le logeur ne pourra accomplir seul ces démarches, le locataire devra intervenir activement pour constituer le dossier et fournir tous les justificatifs utiles.

En cas de mésentente entre le propriétaire et la personne devant être relogée, il pourra être conseillé au logeur l'intervention d'un tiers médiateur.

Si l'occupant refuse l'offre de relogement correspondant à ses besoins et possibilités, faite par le logeur, ce dernier peut saisir le juge d'une demande tendant à l'expulsion de l'occupant.

Le propriétaire qui n'a pas satisfait à son obligation de relogement ne peut demander l'expulsion du locataire.

Caractéristiques du relogement : le relogement doit répondre aux besoins des occupants (typologie, situation, prestations) et possibilités.

A ce titre, le montant cumulé du loyer et des charges devra correspondre aux moyens financiers du bénéficiaire/ménage .

Le logement doit être décent.

Obligations financières du logeur : Le logeur est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnisation correspondant au montant de trois mois de loyer du nouveau logement.

S'agissant d'une indemnité forfaitaire destinée à compenser les frais de déménagement et de réinstallation, l'allocation logement ou l'aide personnalisée au logement dont peut bénéficier l'occupant évincé ne peuvent, évidemment, pas venir en déduction de cette indemnité.

4- OBLIGATION DE SUBSTITUTION DU MAIRE OU DU PRESIDENT D'EPCI D'ASSURER LE RELOGEMENT DEFINITIF EN CAS DE DEFAILLANCE DU PROPRIETAIRE (LOGEUR)

Le Maire ou le Président d'EPCI disposent de prérogatives particulières pour assurer le relogement (article L.521-3-3 du CCH).

CCH : L.521-3-2

« I. - Lorsque des prescriptions édictées en application de l'article L.184-1 sont accompagnées d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire ou, le cas échéant, le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

Lorsque l'arrêté de mise en sécurité (...) mentionné à l'article L.511-11 ou à l'article L.511-19 comporte une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou que les travaux prescrits rendent temporairement le logement inhabitable, et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, l'autorité compétente prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger. »

Règle :

relogement à la charge de l'autorité ayant pris l'arrêté

5- L'OFFRE DE RELOGEMENT PAR LA PERSONNE PUBLIQUE

1- En amont de la date effective à laquelle le propriétaire doit assurer le relogement, il est conseillé à la personne publique qui risque de devoir se substituer au propriétaire de vérifier que le locataire possède un numéro de demande de logement social unique (indispensable pour le DALO et le contingent préfectoral). Le cas échéant, se rapprocher de l'assistant (e) social (e) en charge du suivi de la famille pour la constitution du dossier de demande de logement social



2- A l'échéance de la date à laquelle le relogement devait être effectué, constat par l'autorité à l'origine de l'arrêté de la défaillance du propriétaire



3- La personne publique qui se substitue au propriétaire doit signifier par écrit (lettre recommandée avec AR) à celui-ci qu'il est pris acte de sa défaillance, et que le relogement est assuré par les soins de l'autorité publique mais aux frais du propriétaire



4- Signalement du dossier à la sous-préfecture ou préfecture pour proposition sur logement réservé par contingent préfectoral + en parallèle constitution d'un dossier DALO par le locataire et envoi à la DDETS+ contact avec les bailleurs (*)

Si le locataire refuse trois offres de relogement, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

(*) :

Le maire peut désigner ces personnes à un organisme bailleur aux fins qu'il les loge et en cas de refus du bailleur, procéder à l'attribution d'un logement dans tous les cas où il est de sa compétence d'assurer le relogement définitif ou l'hébergement des occupants de locaux frappés d'une mesure de police.

Le président d'EPCI dispose aussi de cette prérogative

Précision :

L'offre d'hébergement temporaire en attente d'un relogement définitif vaut relogement.

CCH : L.521-3-3

« Le représentant de l'Etat dans le département ou le maire ou, le cas échéant le président de l'établissement public de coopération intercommunal, sont réputés avoir satisfait à l'obligation de relogement s'ils ont proposé aux personnes concernées 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 »

Cette disposition doit éviter les situations bloquées où faute de logements définitifs disponibles pouvant correspondre aux besoins de l'occupant, celui-ci est laissé dans le logement frappé de l'interdiction définitive d'habiter. Il est désormais possible de lui offrir temporairement un accueil dans une structure hébergement (ou équivalent). Le relogement définitif devra être recherché.

L'occupant qui refuse cette offre d'hébergement temporaire pourra faire l'objet d'une procédure d'expulsion.

Dans cette situation, l'autorité publique devra être en mesure de justifier des raisons qui l'empêchent de proposer immédiatement le relogement définitif.

Lorsque que le relogement est assuré par le maire, ce dernier peut bénéficier du Fonds d'Aide au Relogement (FARU). Pour de plus amples informations sur les critères d'éligibilité et les montants de subvention, voir auprès de la préfecture.

6- Recouvrement des créances :

Créance = indemnité correspondant à un an de loyer prévisionnel versé au bailleur assurant le relogement

Créance publique :

Lorsque le maire ou le président de l'EPCI ont dû procéder au relogement en raison de la défaillance du logeur, ils disposent d'une créance publique à l'égard de ce dernier.

Les frais exposés par la commune ou l'EPCI sont alors recouverts « comme en matière de contributions directes » et bénéficient des modes dérogatoires de droit commun du recouvrement.

La créance exigible du propriétaire défaillant fait l'objet de l'émission d'un titre de recouvrement (ou « de perception » ou « de recette ») par l'ordonnateur de la commune ou de l'EPCI. Le titre est ensuite transmis soit au trésorier municipal/intercommunal (CGCT : art. 2343-1).

Aucune disposition ne prévoit qu'il soit parallèlement notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux débiteurs. Le comptable public adresse un ou plusieurs avertissements au débiteur comportant les mentions figurant sur l'état de recouvrement et permettant l'identification de la créance. Après cette tentative de recouvrement amiable, le receveur peut procéder à la signification d'un commandement de payer sans avoir à solliciter l'autorisation de l'ordonnateur. Le comptable public dispose de tous les moyens utiles, notamment d'exécution forcée (l'opposition à tiers détenteur pour les communes) et de recouvrement forcé dans les autres cas (saisie attribution, saisie vente...) pour recouvrer la créance. Le comptable public est tenu de poursuivre la récupération de la créance et ne peut décider de son abandon. L'admission en non valeur est soumise à délibération du conseil municipal. Cependant, la collectivité publique peut opérer, après procédure, une remise de dettes gracieuse, pour tout ou partie de la dette d'une personne.

L'ordonnance N°2007-42 du 11 janvier 2007 a prévu que l'opposition au titre de recouvrement ne suspendait pas son caractère exécutoire. Cette disposition constitue une dérogation légale au troisième

alinéa de l'article L.1617-5 du code général des collectivités territoriales qui prévoit l'inverse, ainsi qu'à la jurisprudence administrative.

Cette créance bénéficie de toutes les garanties des créances publiques et notamment du privilège spécial immobilier institué par l'ordonnance du 11 janvier 2007.

Pour bénéficier du privilège spécial et ainsi garantir la créance correspondant aux frais de relogement, l'inscription peut être effectuée en deux fois (mécanisme institué par l'ordonnance du 11.1.07) auprès des services des hypothèques pour que le privilège prenne rang à la date de cette première inscription :

- la première inscription (à caractère provisionnel) peut être effectuée soit concurremment avec la publication de l'arrêté de police soit lors de la mise en demeure précédant les travaux d'office; l'un ou l'autre de ces actes doit alors comporter une évaluation sommaire de la créance à garantir (coûts de relogement ou d'hébergement, coûts de démolition)
- la seconde inscription, définitive est effectuée au moment de l'émission du titre de recouvrement comportant le montant certain de la créance (cf. art. 2384-1 du code civil).

L'inscription peut être effectuée, uniquement sur le titre de recouvrement (art. 2384-2) : il est possible de préserver la créance au stade du recouvrement, par l'inscription du titre dans les deux mois de son émission. Le privilège prend alors rang, par rapport à d'autres créances affectant déjà l'immeuble.

Lorsqu'un bailleur social, un bailleur privé ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement des occupants, il recouvre sa créance (un an de loyer) à l'égard des logeurs en se conformant aux modalités suivantes :

Créance d'un Organisme d'HLM

Le recouvrement par les organismes HLM à l'égard des logeurs défaillants est fixé par le III de l'article L.521-3-2 du CCH.

Deux cas de figure sont à considérer:

- l'organisme HLM est un office public, régie par les règles de la comptabilité publique et sa créance est une créance publique qui peut être recouvrée comme exposé plus haut,
- l'organisme HLM est sous comptabilité privée et sa créance est privée; son caractère exécutoire est fixé dans les mêmes conditions que pour les SEM et organismes privés agréés (voir ci-dessous).

Créance d'une Société d'économie mixte, autre organisme HLM et organisme privé à but non lucratif

La demande en paiement pourra être formée directement par la SEM, accompagnée de la copie de l'arrêté

et des justificatifs correspondants (le nouveau bail permettant de justifier du montant de l'indemnité due en cas de relogement définitif).

En cas d'échec de cette démarche, le recouvrement par ces organismes des frais d'hébergement ou de relogement sera facilité par la reconnaissance par le maire ou le président d'EPCI du caractère exécutoire de la créance de relogement qu'ils détiennent vis-à-vis du logeur défaillant.

Cas particulier où le préfet a relogé des personnes occupant des locaux sous arrêté selon la loi DALO :

Au regard de l'article L.441-2-3-3 du CCH, lorsque le préfet a été amené à reloger des personnes occupant des locaux sous arrêtés de mise en sécurité et interdits à l'habitation dans le cadre de la procédure de la loi DALO, alors même que le relogement aurait pu intervenir dans le cadre des mesures de protections en habitat indigne, l'indemnité dont est redevable le propriétaire ou le logeur

(douze mois de loyer prévisionnel) est versée à l'Etat, et non au bénéfice de l'organisme HLM qui a relogé.

MODELE DE PROPOSITION DE RELOGEMENT DEFINITIF À L'OCCUPANT PAR LE PROPRIETAIRE

Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur ,

Le logement que vous occupez au(mentionner l'adresse) a fait l'objet d'un arrêté (ou d'une mise en demeure) de Monsieur le Maire/Monsieur le Président de l'EPCI) en date du..... portant interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux.

En application des dispositions de l'article L 521-3-1, je vous propose un relogement définitif à l'adresse suivante Il s'agit d'un logement comprenant (nombre de pièces) et bénéficiant des équipements suivants

Le montant du loyer mensuel est de€

Le montant des provisions des charges est de€

Je vous remercie de me faire part de votre accord quant à cette proposition de relogement.

Dès acceptation écrite de votre part et plus précisément dès la signature du bail, je ne manquerai pas de vous adresser la somme de€ correspondant à l'indemnisation de vos frais de réinstallation prévus par l'article L 521-3-2 du CCH, soit trois mois de votre nouveau loyer.

Dans l'attente de votre réponse,

NOTIFICATION AU MAIRE OU AU PRESIDENT D'EPCI DE LA PROPOSITION DE RELOGEMENT PAR LE PROPRIETAIRE

Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur le Maire (ou le Président d'EPCI),

Je vous informe que suite à votre arrêté (ou mise en demeure), en date du ...portant interdiction définitive d'habiter et d'occuper les lieux sis..., j'ai, notifié à Monsieur, Madame.....(occupant) par LRAR en date du ...une proposition de relogement sis(mentionner l'adresse).

Vous trouverez ci-joint copie de cette lettre.

PJ : copie LRAR adressée à l'occupant.

MODELE DE DEMANDE DE RELOGEMENT DEFINITIF AU LOGEUR

Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur,

Le logement que j'occupe au(mentionner l'adresse) a fait l'objet d'un arrêté (ou d'une mise en demeure) de Monsieur le Maire (le Président d'EPCI) en date du portant interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les lieux et précisant la date à laquelle vous deviez avoir effectué mon relogement.

Je vous rappelle qu'au terme de cet arrêté vous êtes tenu d'assurer mon relogement définitif.

A ce jour, et bien que le(s) délai(s) prescrit(s) ai(en)t expiré, je n'ai reçu aucune proposition de relogement de votre part.

C'est pourquoi, par la présente, valant mise en demeure, je vous demande de m'adresser une proposition de relogement correspondant à mes besoins et à mes possibilités.

A défaut, je serai contraint d'en référer à Monsieur le Maire (Président d'EPCI) et d'éventuellement saisir toute juridiction compétente pour faire valoir mes droits.

En vous remerciant des suites que vous réserverez à la présente.

MODELE DE LETTRE DE DEMANDE DE RELOGEMENT DEFINITIF AU MAIRE (OU AU PRESIDENT D'EPCI)

Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur le Maire (ou le Président d'EPCI),

Aux termes de votre arrêté (décision) en date duvous avez interdit de façon définitive, à compter du, toute habitation et toute occupation de logement sisque j'occupe en qualité de

A la date dumon logeur devait m'avoir fait une proposition de relogement et vous l'avoir notifiée.

A ce jour, j'ai le regret de vous informer que Monsieur, Madame(bailleur ou propriétaire ou exploitant) :

- ne m'a fait parvenir aucune proposition de relogement définitif correspondant à mes besoins et mes possibilités, alors que les délais fixés ci-dessus ont expiré.

-m'a fait parvenirproposition (s) de relogement. Toutefois, cette (ces) proposition (s) ne correspondait (ent) pas aux besoins de mon ménage : typologie, situation, montant du loyer et des charges (texte à adapter en fonction des propositions de relogements réalisées ou non)

Je suis donc contraint de m'adresser à vous pour, qu'en application de l'article L 521-3-2 du CCH, vous procédiez à mon relogement définitif.

En vous remerciant des suites que vous réserverez à la présente,

MODELE DE LETTRE POUR OBTENIR LE DEPART DE L'OCCUPANT D'UN LOGEMENT INTERDIT DEFINITIVEMENT A L'HABITATION

Lettre recommandée avec AR

Madame, Monsieur,

En vertu d'un arrêté en date dude Monsieur le Maire, (ou de Monsieur le Président d'EPCI), le logement que vous occupez est interdit définitivement de toute habitation, à compter du

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du.....je vous ai notifié une proposition de relogement.

Bien que le logement proposé, sis....., correspondait à vos besoins et possibilités, vous l'avez refusé (ou vous n'avez toujours pas répondu à cette proposition).

Compte tenu de l'interdiction définitive d'habiter qui pèse désormais sur le logement, je me vois contraint, si vous n'acceptez pas immédiatement cette proposition, de saisir toute juridiction compétente pour voir prononcer la résiliation du contrat qui nous lie et entendre ordonner votre expulsion.

J'envoie copie au Maire (président d'EPCI) de la présente lettre.

MODÈLE D'ARRÊTÉ CONFÉRANT LE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE À UN TITRE DE RECETTE D'UN ORGANISME PRIVÉ AYANT ASSURÉ UN RELOGEMENT

Mairie de .../EPCI

Bureau de

à

Le Maire de/Le Président de

Vu le II de l'article L.521-3-1, le IV de l'article L 521-3-2 et le VI de l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation;

Vu l'arrêté en date du....., assorti d'une interdiction définitive d'habiter des logements (ou vu l'arrêté de mise en demeure de mettre fin à l'occupation de locaux impropres par nature à l'habitation), duou situéset propriété 1 de MM..., demeurant à, [représenté parsi SCI ou société] occupés à cette date par Mme N MM locataires;

Vu le relogement effectué par [organisme / Association agréée, PACT, Org HLM, SEM], suite à défaillance de M ... [bailleur]et vu le bail signé le [date du bail signé entre l'organisme relogeur et l'occupant, M]

Vu la facture n° en date duémise par [l'organisme relogeur] sis [adresse] (N° SIRET :)
envers MM, propriétaire 2 (ou représenté par gérant .. si société) de l'immeuble frappé d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter en date du, prise en la personne de M. , correspondant à 12 mois de loyer (charges exclues) du logement loué à MM sur la base mensuelle de€ certifiée conforme à la comptabilité de l'organisme;

ARRETE

Article 1

Est rendu exécutoire le titre produit en pièce jointe, arrêté à la somme de euros et centimes, en application des dispositions du VI de l'article L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation

Article 2

Le cas échéant, la contestation du bien fondé de la facture jointe devra être présentée avant tout recours juridictionnel au représentant qualifié de l'organisme [relogeur], soit M.M .., dans les deux mois à compter de la notification de l'état exécutoire, ou du paiement s'il est antérieur à la notification.

Fait à, le ...

Pour le Maire/ le Président