



Droits des occupants en cas de démolition du logement

N° 2007-38 / A jour au 20 février 2013

Lorsque des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain, de résorption de l'habitat insalubre sont menées, elles peuvent conduire le cas échéant à la démolition de certains immeubles nécessitant le départ des occupants.

Les personnes conduisant ces opérations ont des obligations vis-à-vis des occupants, celles-ci diffèrent en fonction de la nature de l'opération, de l'utilisation ou non de la procédure d'expropriation, du bailleur en cas de location, etc...

Ces obligations relèvent de diverses législations (code de l'urbanisme, code de la construction et de l'habitation, code de l'expropriation, code de la santé publique, code des collectivités territoriales, code des baux,...) qui se superposent le plus souvent sans nécessairement se coordonner.

L'objectif des fiches suivantes est de présenter les droits des occupants des immeubles d'habitation lors de la mise en œuvre des diverses procédures opérationnelles.

Des tableaux synthétiques récapitulent ensuite les droits de ces occupants.

[Démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement](#)

[Logement occupé par son propriétaire : démolition hors opération d'aménagement](#)

[Logement loué par un bailleur : démolition hors d'opération d'aménagement / droits des locataires / loi du 6.7.89](#)

[Logement appartenant à un bailleur privé : immeubles faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril / démolition hors opération d'aménagement](#)

[Démolition de logements hors opération d'aménagement : bien appartenant à une collectivité locale](#)

[Démolition d'un logement HLM](#)

[Tableaux récapitulatifs](#)



Droits des occupants en cas de démolition du logement

Démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement

En cas d'opération d'aménagement, des règles protectrices existent afin de tenir compte de la situation des habitants des locaux destinés à la démolition.

La personne publique ayant pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le livre III du Code de l'Urbanisme doit obligatoirement assurer le relogement (CU : L.314-1).

Action ou opération

La définition de l'aménagement est donnée par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Sa portée est très vaste et manque à l'évidence de clarté et de précision : il s'agit des actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

La collectivité publique doit poursuivre l'un de ces buts.

Dans la mesure où l'article L.314-1 n'évoque pas les actions d'aménagements mais uniquement les opérations, faut-il déjà considérer que la protection des occupants telle qu'elle est organisée par le Code de l'urbanisme a une portée pratique de moindre importance ?

Comment tracer une frontière entre « opérations » et « actions » ?

L'opération est constituée d'un ensemble d'actions. Ainsi, pour qu'il y ait opération, il faut prendre en considération son degré de complexité, autrement dit, il faut la combinaison d'interventions diverses sur le tissu urbain.

L'opération doit également traduire et mettre en œuvre une volonté d'aménagement, il faut que l'intervention de la collectivité publique ait une incidence urbaine forte (CE : 28.7.93 ; conclusions du commissaire Lavisgnes).

La distinction opérée entre une « action » et une « opération » relève donc de l'importance du projet.

Cette distinction entre l'opération d'aménagement et la simple action peut avoir des conséquences fortes sur l'obligation de relogement.

Si les procédures types ZAC ou lotissement relèvent sans ambiguïté des dispositions protectrices prévues par le CU, certaines actions d'aménagement, qui remplissent pourtant l'un des objectifs déclinés à l'article L. 300-1 CU, font l'objet d'un régime particulier. Il s'agit notamment des opérations programmées de l'amélioration de l'habitat (OPAH), des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou encore des reconstructions-démolitions de logements locatifs sociaux.

Une lecture littérale de ce texte conduirait à penser que l'obligation de relogement ne s'applique qu'en cas de ZAC, de lotissement, d'une opération de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés ou d'une opération de restauration immobilière.

Une intervention plus modeste ne serait pas concernée par cette obligation de relogement ? Ce qui aurait pour conséquence de réduire le champ d'application de cette obligation.

En appliquant ce raisonnement, seuls les occupants d'immeubles touchés par une « opération d'aménagement » seraient protégés par les dispositions du Code de l'urbanisme alors que les autres en seraient exclus.

Cette imprécision textuelle devrait conduire à une interprétation large des textes afin de mieux protéger les habitants selon la doctrine qui estime que « considérant surtout l'incohérence qu'il y aurait à traiter différemment les occupants selon l'intervention qui les touche, il faut à notre sens considérer que les « opérations d'aménagement » visées par l'article L.314-1 Code de l'Urbanisme correspondent aux « actions et opérations d'aménagement » de l'article L.300-1 Code de l'Urbanisme » (G. Godfrin « Aménagement urbain et bâti existant »).

Toutefois, l'interrogation subsiste en l'absence de jurisprudence.

Détermination de la personne responsable de la protection des occupants

Personne publique à l'initiative de l'opération

L'initiateur est « la personne qui est à l'origine d'un projet d'aménagement urbain et qui a engagé les diverses procédures nécessaires à sa mise en œuvre » (Godfrin).

C'est donc la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une de ces opérations qui est responsable des obligations de relogement, or, il arrive souvent que ce ne soit pas la même entité qui soit l'autorité compétente pour décider de la réalisation de telles opérations.

C'est le cas dans les ZAC où l'on distingue la personne publique à l'initiative de l'opération et celle qui décide de la création d'une telle zone. De la même manière, les responsabilités peuvent être diluées lorsque l'on se retrouve en présence d'EPCI ou d'agglomérations.

La personne publique initiatrice d'une opération d'aménagement est celle qui conçoit le projet, qui l'anime et qui coordonne l'intervention des différents acteurs et les procédures nécessaires à sa réalisation.

Cette logique devrait conduire à considérer la collectivité publique comme seule responsable du relogement des habitants concernés par l'opération.

Or, en pratique, la responsabilité peut être déléguée à d'autres personnes.

Aménageurs expropriants

Par le biais de la concession d'aménagement, la collectivité publique peut se décharger de ses responsabilités envers les occupants. En effet, l'aménageur peut être tenu de mettre en œuvre les relogements.

Les missions confiées par la concession d'aménagement dépassent souvent la tâche première et il n'est pas rare que l'aménageur, personne publique ou semi-publique, ait à assumer un ensemble de missions urbaines et sociales qui concourent à la bonne exécution de la mission globale.

La nouvelle définition de la concession d'aménagement apportée par la loi du 20 juillet 2005, qui supprime la distinction entre convention ordinaire et convention publique d'aménagement, ouvre ainsi la possibilité à des personnes privées, outre d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, de réaliser toutes missions nécessaires à leur exécution.

Le concessionnaire peut ainsi être chargé par le concédant d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption (CU : L.300-4).

Le concessionnaire pourra procéder au relogement des occupants des immeubles inscrits dans le périmètre de l'opération, indépendamment de son statut de personne publique ou privée, dans le cas où il est devenu propriétaire des locaux.

Si les obligations incombent donc à la personne publique à l'initiative de l'opération d'aménagement ou au concessionnaire le cas échéant, les propriétaires (qui auront conservé leurs biens) pourront être associés.

Ainsi, les bailleurs sociaux, associés à l'opération, pourraient logiquement se voir confiées les modalités de relogement des occupants (notamment dans les chartes de relogement souvent prévues dans les conventions ANRU), même si cela ne relève pas d'une obligation légale.

Pour qui s'applique le régime de protection ?

Régime de protection : contrepartie de l'atteinte à un droit

- Propriétaire occupant : atteinte au droit de propriété
C'est la contrepartie de l'utilisation de la procédure d'expropriation : le propriétaire exproprié peut demander réparation soit sous forme d'une indemnité pécuniaire, soit en demandant à être relogé.
- Locataires : atteinte au droit de jouissance
C'est en vertu de ce droit que les locataires peuvent exiger leur relogement. C'est le préjudice subi par l'obligation de quitter les lieux. L'éviction (provisoire ou définitive) trouble la jouissance paisible des locaux loués (atteinte au droit personnel de jouir de la chose louée).

En contrepartie du régime de protection institué, la personne responsable du relogement est en droit d'exiger le départ des occupants, lorsque les travaux le nécessitent (CU : L.314-2 et L.314-3).

Situation des occupants

Les occupants, au sens du présent chapitre, sont les propriétaires occupants et tous les titulaires d'un droit réel conférant l'usage (c'est-à-dire en plus des propriétaires, les usufruitiers, les preneurs de baux à construction, etc...), les locataires, les sous-locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant leur habitation principale, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux, industriels et ruraux (CU : L.314-1 ; CCH : L.521-1).

Cette disposition vise tous ceux qui ont un droit à prétendre à l'occupation des locaux, il s'agit selon les cas d'un droit réel (droit de propriété, usufruit, bail à construction,...) ou personnel (bail d'habitation, contrat de sous-location, contrat de cession ou d'échanges de bail, droit au maintien dans les lieux).

Aucune distinction n'est ainsi opérée entre les différentes catégories d'occupants.

Il n'en existe pas plus entre les situations juridiques dans lesquelles se trouvent les locaux : il importe peu de savoir quelle est l'origine du droit, contractuelle (contrat de vente, bail) ou légale (droit au maintien dans les lieux).

Les règles de protection s'appliquent car il y a remise en cause de ces droits.

Propriétaire occupant

Situation du propriétaire occupant

L'application du régime de protection dépend du mode d'acquisition du bien par l'initiateur de l'opération d'aménagement (ou l'aménageur).

Non expropriation

Diverses situations sont envisageables :

- le propriétaire occupant s'est associé à l'action ou l'opération d'aménagement ;
- les locaux du propriétaire occupant ont été acquis à l'amiable ;
- les locaux ont été acquis par préemption.

Dans tous ces cas, la dépossession du bien a été volontaire.

L'article L.314-1, al. 2 ne fait pas de distinction entre les différentes catégories de propriétaires occupants, toutefois, il ne semble pas que ces propriétaires puissent bénéficier du régime de protection institué par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les garanties prévues n'existent qu'en contrepartie d'une contrainte directe, d'un préjudice subi, qui est l'obligation de quitter les lieux.

Expropriation

La solution est plus évidente en cas d'expropriation.

Dans cette situation, le propriétaire occupant s'est vu imposé son éviction définitive et le transfert de sa propriété.

Les règles de l'expropriation s'appliquent, et le droit au relogement ou à la réinstallation équivaut à l'indemnisation prévue (Code de

l'Expropriation : L.15-1).

Droits du propriétaire occupant

Droit au relogement

C'est à l'expropriant qu'il revient logiquement la charge d'assurer le relogement du propriétaire occupant des locaux objets de l'expropriation.

Les locaux proposés doivent remplir certaines conditions :

- les locaux offerts doivent correspondre aux normes minimales d'habitabilité (décret du 30.1.02 relatif aux caractéristiques du logement décent) ;
- les locaux doivent être adaptés aux « besoins personnels et familiaux », aux possibilités financières de l'exproprié et doivent répondre à des conditions de localisation (loi 1.9.48 : art. 13 bis).

L'expropriant doit faire au moins deux propositions de relogement.

L'offre de relogement définitive doit être notifiée au moins six mois à l'avance, l'occupant doit faire connaître sa décision dans les deux mois, son silence valant acceptation.

Enfin, à compter de l'acceptation de l'offre de relogement, l'occupant doit quitter les lieux dans le délai d'un mois (Code de l'Expropriation. : L.15-1).

Les deux offres de relogement ne peuvent porter que sur du relogement définitif, il n'est pas possible de prévoir un relogement provisoire en attendant de fournir à l'exproprié un relogement définitif.

Tant que les offres de relogement définitif n'ont pas été proposées par l'expropriant, l'occupant pourra donc rester dans les lieux.

Si l'occupant refuse les deux offres, il perd son droit au relogement, toutefois, il a toujours un droit à indemnisation (qui se fera dans ce cas en espèce).

L'évacuation aura lieu dans le mois suivant le paiement ou la consignation de l'indemnité d'expropriation (Code de l'Expropriation : L.15-1). A cette indemnité principale, correspondant à la valeur vénale des locaux, s'ajoute l'indemnité de emploi, qui couvre les frais exposés pour l'acquisition de locaux de même nature (Code de l'Expropriation : R.13-46).

L'intégralité du préjudice direct, matériel et certain doit être prise en charge par l'expropriant (Code de l'Expropriation : L.13-13).

Droits de priorité (CU : L.314-2 al. 1 ; Code de l'Expropriation L.14-1 et L.14-2)

Si les ressources du propriétaire occupant sont modestes et ne dépassent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements HLM, il dispose de droits de priorité pour être relogé en qualité de locataire dans un logement HLM, « ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local HLM de même consistance », ou pour obtenir un logement social en accession à la propriété.

Il bénéficie également d'un droit de préférence pour l'octroi de prêts à la construction, ainsi que la priorité pour l'attribution (en tant que locataire) ou l'acquisition de locaux situés dans le périmètre de l'action ou opération d'aménagement, ou encore pour l'acquisition de parts ou actions dans une société d'attribution construisant dans le périmètre.

Droits des locataires

En contrepartie de son éviction, le locataire, quel que soit son statut privé ou social, possède des droits proches de ceux du propriétaire occupant (cf. ci-dessus) : offrir au locataire des locaux satisfaisant aux normes minimales d'habitabilité, correspondant aux besoins et aux ressources du locataire évincé et répondant à certaines conditions de localisation.

Le loyer ne doit pas dépasser les normes HLM (Code de l'Expropriation. : L.14-3) : il s'agit d'une règle vague destinée à garantir le locataire évincé et éviter que le propriétaire soit libéré de son obligation alors qu'il proposerait un loyer trop élevé pour le locataire.

Le propriétaire doit faire deux offres de relogement et le locataire dispose de deux mois pour accepter (son silence vaut acceptation, CU : L.314-7, al. 1).

Les offres doivent être faites « au moins six mois à l'avance » et l'évacuation devra s'opérer à la fin de ce délai.

Il bénéficie également de trois droits de priorité (cf. droit de priorité des propriétaires occupants) :

- priorité dans l'attribution de logements sociaux ou pour l'acquisition de tels logements en accession à la propriété (Code de l'Expropriation : L.14.1, CU : L.314-2 al. 1) ;
- priorité (« droit de préférence ») pour l'octroi de prêts à la construction (Code de l'Expropriation : L.4-2 et CU : L.314-2 al.1) ;
- priorité pour l'attribution (en tant que locataire) ou l'acquisition de locaux situés dans le périmètre de l'action ou opération d'aménagement, ou encore pour l'acquisition de parts ou actions dans une société d'attribution construisant dans le périmètre (CU : L.314-2, al. 1).

Conclusion

La démolition de locaux d'habitation dans le cadre d'une opération d'aménagement implique pour la personne publique initiatrice (ou le concessionnaire expropriant, le cas échéant) l'obligation de relogement (assortie de droits de priorité) des occupants évincés.



Droits des occupants en cas de démolition du logement

Logement occupé par son propriétaire : démolition hors opération d'aménagement

La propriété individuelle

La démolition d'un logement appartenant à une personne privée qui occupe ce logement (nécessairement une personne physique) nécessite au préalable que la personne ait été dépossédée de son bien.

Le droit de propriété est défini à l'article 544 du Code civil comme le droit de jouir et disposer d'une chose de la façon la plus absolue. Ce droit absolu recouvre non seulement la possibilité d'effectuer toutes sortes d'actes juridiques mais aussi le droit de ne rien faire. Le propriétaire peut toujours conserver son bien, on ne peut le forcer à s'en dessaisir. De la même façon, le propriétaire est libre de ne pas détruire son bien.

Toutefois, cette liberté rencontre deux limites : la cession forcée et la destruction forcée. Un propriétaire peut être contraint à la démolition de son bien en cas de péril, ou de ruine ou à la cession forcée lorsqu'une personne publique doit prendre possession d'un bien pour des raisons d'utilité publique.

Rien n'empêche la personne publique de tenter d'acquérir le logement à l'amiable ou d'attendre d'exercer un droit de préemption pour prendre possession de l'immeuble, mais la personne publique dispose de moyens lui permettant d'imposer la cession.

La cession forcée ne peut être réalisée que par l'expropriation pour cause d'utilité publique. On ne peut pas exproprier pour cause d'utilité privée.

Il n'est pas nécessaire de se situer dans une opération d'aménagement pour qu'il y ait expropriation pour cause d'utilité publique.

Rappel des principales règles de la procédure d'expropriation

Qui peut exproprier ?

Si seul l'Etat est détenteur, au sens strict, du droit d'exproprier, plusieurs personnes sont habilitées à demander l'engagement d'une procédure d'expropriation à leur profit ou pour le compte de tiers. Il s'agit de l'Etat, des collectivités locales et des établissements publics. Exceptionnellement des organismes de droit privé investis d'une mission d'intérêt général peuvent également recourir à l'expropriation.

L'expropriant peut être le bénéficiaire de l'expropriation. Il peut arriver cependant que l'expropriation bénéficie à un tiers et ce alors même que celui-ci n'est pas habilité à recourir lui-même à l'expropriation (ex : personnes de droit privé)

Le législateur permet, dans certains cas, à l'expropriant de céder de gré à gré ou de concéder temporairement les terrains expropriés à des personnes de droit privé.

L'article L. 21-1 du Code de l'expropriation énumère les cas dans lesquels cette possibilité est offerte, parmi lesquels figurent notamment la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, ainsi que la création de lotissements destinés à l'habitation ou à l'industrie, de même que l'aménagement progressif des zones affectées à l'habitation ou à des activités par des plans d'occupation des sols rendus publics ou approuvés, les opérations dans les ZAC ou de résorption de l'habitat insalubre.

Dans quels cas peut-on exproprier ?

L'opération envisagée doit être d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique prend acte de l'intention de l'administration de procéder à la réalisation d'un projet déterminé. Elle n'oblige pas l'expropriant à aller jusqu'au bout de son projet, mais elle le lie au cas où il décide de le réaliser.

Il peut y avoir cession amiable (Code de l'Expropriation : L.12-2) au cas où le transfert de propriété consenti aux termes d'un accord conclu entre les parties porte sur des biens dont l'acquisition a été déclarée d'utilité publique.

Les droits du propriétaire occupant exproprié

Le bien devient propriété de l'expropriant à compter de la date de l'ordonnance d'expropriation.

Le bénéficiaire de l'expropriation est la personne à qui est transférée la propriété du bien exproprié et qui a seule qualité pour diligenter la procédure indemnitaire.

Le principe est l'indemnisation financière de la personne dépossédée de son bien. La possibilité de remplacer l'indemnisation financière par la fourniture d'un relogement n'est prévue qu'au profit des personnes listées à l'article L.13-20 : le commerçant, l'artisan ou l'industriel et ne concerne pas les occupants de locaux d'habitation expropriés.

Les expropriés ne peuvent invoquer un quelconque droit au relogement au sens où l'entend l'article 314-1 du code de l'urbanisme (cf. Droits des occupants en cas d'opération d'aménagement) mais des dispositions destinées à favoriser la recherche d'un nouveau logement existent.

L'indemnisation de la perte du logement

L'indemnité peut être fixée à l'amiable ou judiciairement.

L'expropriation constituant un mode de cession forcée des biens, l'exproprié perçoit à cette occasion non pas un prix correspondant à une vente mais une indemnité visant à réparer le préjudice subi par celui-ci, dont le montant est déterminé sur les bases du Code de l'expropriation : « Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation. » (L.13-13).

La juridiction fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété (Code de l'Expropriation : L.13-14).

L'indemnité se décompose en une indemnité principale, représentant la valeur patrimoniale des biens expropriés et des indemnités accessoires correspondant à divers préjudices et qui, à l'exception de l'indemnité de emploi, ne sont pas répertoriées dans le Code de l'expropriation (R.13-46).

Exemples : une indemnité de déménagement (Cass. Civ III : 9.7.97), une indemnité couvrant le préjudice consécutif aux frais de remboursement d'un emprunt que l'exproprié avait contracté (Cass. Civ III : 18.3.70 et 25.2.98).

A noter, le préjudice moral n'est pas susceptible de donner lieu à indemnisation.

L'indemnité de emploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale.

Toutefois, il ne peut être prévu de emploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique.

Le montant de l'indemnité de emploi éventuellement prévue, doit être calculé compte tenu des avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement.

L'allocation d'une indemnité de emploi est également due en cas de cession amiable effectuée dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

Dispositions destinées à faciliter le relogement de l'exproprié

L'exproprié bénéficie d'un droit de priorité pour l'accès à un logement HLM ou à une accession sociale, pour l'octroi de prêts spéciaux, pour l'acquisition des terrains mis en vente par les organismes chargés de l'aménagement des zones à urbaniser en priorité ou encore pour l'acquisition de locaux mis en vente par les organismes constructeurs dans les zones à urbaniser par priorité et dans les périmètres de rénovation, etc (Code de l'Expropriation : L.14-1, cf. droits des occupants dans les opérations d'aménagement).

Les spécificités de l'expropriation en copropriété

Un immeuble en copropriété peut faire l'objet d'une expropriation, totale ou partielle, au même titre qu'un immeuble en mono propriété.

L'expropriation peut concerner la totalité de l'immeuble, ne porter que sur les parties communes, toucher uniquement les parties privatives d'un ou de plusieurs lots à l'exclusion de toute partie commune ou porter sur un ou plusieurs lots assortis de leurs quotes-parts de parties communes.

La loi du 10 juillet 1965 (art. 16-2) pose les principes suivants :

- L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat. Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.
- Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les sommes représentant le prix des parties communes cédées (indemnités compensatrices) se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot (loi du 10.7.65 : art. 16-1).

Conclusion

Le propriétaire privé qui subit la démolition du logement qu'il occupe n'a aucun droit au relogement. Il ne peut prétendre qu'à une indemnisation pécuniaire et à un dispositif destiné à l'aider dans son relogement.



Droits des occupants en cas de démolition du logement

Logement loué par un bailleur : démolition hors opération d'aménagement / droits des locataires / loi du 6.7.89

Les logements appartenant à des propriétaires privés, personnes physiques ou morales, et loués non meublés à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale sont soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Les logements exclus du champ d'application de la loi sont les locaux meublés, les logements-foyers, - les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, les locations à caractère saisonnier ainsi que les locaux commerciaux ou professionnels et les logements utilisés à titre de résidence secondaire. Sont également exclus partiellement de cette loi les logements encore soumis à la loi du 1er septembre 1948 pour lesquels les locataires ou occupants bénéficient de mesures de protection proches du statut des locataires HLM.

L'une des principales caractéristiques de cette loi est de prévoir une durée minimale du contrat de location, de 3 ou 6 ans selon que le bailleur est une personne physique ou morale. Un congé ne peut être délivré au locataire qu'à l'issue de chaque terme du bail pour l'un des trois motifs suivant : vente du logement, reprise pour habiter, motif légitime et sérieux. Il ne peut y avoir de congé en cours de bail, si le propriétaire désire que le locataire quitte les lieux alors que le bail est en cours il devra saisir le tribunal. Faute de congé motivé dans les conditions prévues par la loi, le contrat est renouvelé.

Les dispositions de la loi de 1989 sont d'ordre public, on ne peut y déroger, elles s'appliquent même en l'absence de contrat écrit ou de clauses contraires prévues expressément dans le contrat.

Afin d'analyser la situation des locataires en cas de démolition de l'immeuble dans lequel se situe le logement loué sous l'empire de la loi du 6 juillet 1989, il faut tout d'abord connaître la durée du bail en cours et sa date d'expiration, puis étudier la possibilité d'une résiliation du bail en cours et enfin connaître les conditions et les modalités à mettre en œuvre pour donner congé au terme du bail.

Durée du contrat

La durée du contrat varie suivant la nature du bailleur.

Bailleur personne physique

Le bailleur doit proposer un contrat de trois ans minimum. Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ou lorsque le logement est en indivision, la durée du contrat est également de trois ans minimum.

Exception : contrat d'une durée inférieure à trois ans (loi du 6.7.89 : art. 11)

Le bailleur personne physique peut, sous certaines conditions, proposer un contrat d'une durée inférieure à trois ans. Ce contrat ne peut toutefois être inférieur à un an.

Pour proposer un contrat d'une durée inférieure à trois ans, il faut qu'un événement précis justifie que le bailleur ait à reprendre le logement pour des raisons professionnelles ou familiales exclusivement. La démolition de l'immeuble ne rentrant pas dans ces cas, il est impossible d'invoquer cette raison pour conclure un contrat pour une durée inférieure à trois ans.

Bailleur personne morale : contrat de six ans minimum

Lorsque le bailleur est une personne morale, le contrat de location est de six ans minimum, sauf s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, auquel cas la durée peut être celle prévue pour un bailleur personne physique.

A défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties dans les formes et délais légaux le contrat est soit tacitement reconduit, soit renouvelé expressément pour une durée de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou assimilé; pour une durée de six ans lorsque le bailleur est une personne morale.

Résiliation du bail en cours

En dehors d'un congé délivré dans les conditions légales au terme du bail, le contrat de location ne peut être rompu que par une résiliation judiciaire ou par la mise en jeu de la clause résolutoire.

La clause résolutoire

Elle permet de mettre fin de manière automatique au contrat en cas d'inexécution d'une obligation et en principe le juge ne peut en tempérer les effets.

Le nombre de situations permettant la mise en jeu de la clause résolutoire est limité aux cas suivants :

- défaut du paiement du loyer et des charges ; (dans cette hypothèse, depuis la loi du 29 juillet 1998, le juge peut suspendre les effets de la clause résolutoire et accorder des délais au locataire en situation de régler sa dette locative. Le juge peut prendre cette décision dans le délai de deux mois du commandement de payer ou après l'expiration de ce délai, que le locataire soit présent ou non à l'audience et qu'il demande ou non le bénéfice de cette mesure. Les délais sont accordés dans les conditions de l'article 1244-1 et suivants du Code civil, c'est-à-dire en considération de la situation du débiteur et des besoins des créanciers et pour une durée qui ne peut excéder deux ans) ;
- non versement du dépôt de garantie ;

- non souscription d'une assurance garantissant les risques locatifs ;
- non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée (loi sur la prévention de la délinquance du 5.3.07 : art. 18 / loi 6.7.89 : art. 4-g).

Résiliation judiciaire

Si l'une des parties ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut toujours exercer une action en justice auprès du tribunal d'instance :

- soit pour forcer l'autre partie à exécuter son obligation lorsque c'est possible,
- soit pour demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts.

Peut-il y avoir résiliation du bail pour cause de démolition ?

Les principales obligations du bailleur sont de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle, d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Il n'y a que si le logement est détruit en totalité par cas fortuit, c'est-à-dire par un événement irrésistible et imprévisible, que le bail est résilié de plein droit (Code Civil : art. 1722).

En conséquence, sauf cas d'expropriation du bien loué (cf. la démolition de logements en cas d'opération d'aménagement) le bail ne peut être résilié pour cause de démolition.

Dans l'hypothèse particulière d'une démolition suite à un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou à un arrêté de péril, le bail ne prend fin qu'à la date du relogement définitif des occupants (cf. démolition de logements hors opération d'aménagement d'un bien appartenant à un propriétaire bailleur privé).

Congés au terme du contrat

Le bailleur ne peut pas donner congé en cours de bail, à moins que le locataire ne respecte pas ses obligations (cf. § résiliation du contrat).

Le bailleur a la possibilité uniquement à l'expiration du bail, de donner congé au locataire à condition que le congé soit motivé :

- soit par la reprise du logement aux fins d'habitation, soit par la vente,
- soit par un motif légitime et sérieux.

Une protection particulière est prévue pour les locataires âgés en cas de congé pour reprise, vente, ou motif légitime et sérieux (cf. § cas où le locataire est âgé de plus de 70 ans).

Congé pour vente (loi du 6.7.89 : art. 15 II)

Le congé doit être donné avec un préavis de six mois minimum avant le terme du contrat.

Le congé pour vente est assorti d'un droit de préemption en faveur du locataire. Seul le congé pour vente constitue le fait générateur du droit de préemption. Ainsi, lorsque la vente s'effectue en cours de bail, c'est à dire sans qu'un congé puisse être délivré, aucun droit de préemption ne peut être invoqué, sauf ceux applicables dans le cadre de la loi du 31.12.75 modifiée (loi du 13.6.06) : vente par lots consécutive à la mise en copropriété de l'immeuble, et vente de plus de dix lots en totalité et en une seule fois.

Motif légitime et sérieux

Le bailleur a la possibilité de donner congé à son locataire pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant.

Le congé doit être donné avec un préavis minimum de six mois avant le terme du contrat. Le congé doit pour être valable, indiquer le motif allégué ; celui-ci doit être un motif légitime et sérieux.

La démolition du bien est sans aucun doute un motif légitime et sérieux du congé.

La jurisprudence a d'ores et déjà admis que les travaux nécessités par l'état des parties communes, comportant l'amélioration des lieux, équipements, et nécessitant la libération de l'appartement constituent un motif légitime et sérieux de congé (Cass. Civ III : 7.2.96). Par ailleurs, en cas de litige sur la réalité et la sincérité du propriétaire de faire des travaux de démolition notamment, c'est au propriétaire de rapporter la preuve de ses intentions (CA Versailles 4ème Ch. : 13.12.91).

Protection des locataires âgés de plus de 70 ans et disposant de ressources inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC (loi du 6.7.89 : art. 15 III)

En cas de congé pour reprise, vente, ou motif légitime et sérieux, le bailleur, âgé lui-même de moins de 60 ans ou dont les ressources annuelles sont supérieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC, a l'obligation de fournir au locataire un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités et situé (loi du 1.9.48 : art. 13 bis):

- dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton, si la commune est divisée en cantons ; dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une même commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

L'âge du locataire et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat ; le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Conclusion

En cas de projet de démolition d'un logement loué dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989, il ne peut y avoir de congé en cours de bail. Au terme du bail un congé pour motif légitime et sérieux, fondé sur la démolition, peut être délivré dans les conditions de formes et de délais

légaux. Certains locataires âgés de plus de 70 ans bénéficient d'un droit au relogement à la charge du bailleur.



Droits des occupants en cas de démolition du logement

Logement appartenant à un bailleur privé : immeubles faisant l'objet d'une procédure d'insalubrité ou de péril / démolition hors opération d'aménagement

Un arrêté d'insalubrité ou de péril peut prescrire la démolition de l'immeuble. Celle-ci doit être exécutée par le propriétaire dans le délai fixé par l'arrêté; la démolition imposée est exemptée de permis de démolir, s'il a été institué (mais pas des autres autorisations éventuellement applicables, par exemple au titre du patrimoine ou des sites). A défaut, elle peut être effectuée d'office, aux frais du propriétaire, par le préfet ou le maire, après autorisation du juge des référés (TGI statuant en référé).

Dans cette hypothèse, des dispositions particulières protectrices du droit des occupants contenues dans le Code de la Construction et de l'Habitation, sont applicables car elles sont attachées à l'arrêté lui-même et non au projet de démolition.

Sont précisément concernées les procédures aboutissant à une interdiction définitive d'habiter et à une ordonnance de démolition sur des bâtiments qualifiés :

- impropres par nature (CSP : L.1331-22) ou par leurs conditions d'usage (CSP : L.1331-24);
- insalubres irrémédiables (CSP : L.1331-28), ou inclus dans un périmètre insalubre (CSP : L.1331-25);
- menaçant ruine (CCH: L.511-2).

Dans ces circonstances, le propriétaire (ou l'exploitant d'établissements d'hébergement) est tenu d'assurer le relogement des occupants à la date fixée par l'arrêté.

De plus, il est rappelé que dans ces cas le locataire est dispensé du paiement des loyers (ou de l'équivalent) à compter du 1er jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté d'insalubrité ou de péril ou de son affichage à la mairie ou sur la façade de l'immeuble, jusqu'à son relogement et que le bail produit ses effets de droit jusqu'à son terme ou la date limite fixée dans l'arrêté.

Le fait que passée la date limite fixée dans l'arrêté, l'occupant reste dans les lieux faute d'offre de relogement, ne peut autoriser son expulsion.

S'il y a danger à ce que les occupants restent dans les lieux (péril) ou que la démolition présente un caractère d'urgence, le maire peut ordonner l'évacuation des lieux. Dans ce cas, le propriétaire est tenu aux mêmes obligations que ci-après.

Relogement par le préfet ou le maire (CCH : L.521-3-2-I-II-III)

En cas de défaillance du propriétaire (ou de l'exploitant) à assurer le relogement des occupants, l'autorité administrative compétente pour assurer cette obligation est :

- Le maire pour le relogement des occupants de locaux :
 - sous arrêté de péril (CCH : L.511-2) ;
 - sous arrêté d'insalubrité ou sous injonction et mise en demeure, en matière d'insalubrité, lorsqu'il est délégataire du droit de réservation (CCH : L.441-1).
- Le préfet dans toutes les procédures relevant du code de la santé publique, sauf exceptions précisées :
 - bâtiments sous arrêté d'insalubrité ou périmètre insalubre (CSP : L.1331-28 et L.1331-25);
 - bâtiments sous mise en demeure ou injonction dans les cas visés à l'article L.1331-22 ou à l'article L.1331-24.
- Une convention entre le maire et le préfet peut prévoir une répartition différente de la charge du relogement des bâtiments frappés d'un arrêté d'insalubrité (CCH : L.521-3-2-V).
- La personne publique (commune, EPCI, concessionnaire ...) à l'initiative d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou d'une opération d'aménagement, prend en charge le relogement des occupants des bâtiments frappés d'un arrêté d'insalubrité.
- La personne publique, ou son concessionnaire, bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique prise en application de la loi Vivien, pour les bâtiments insalubres ou en péril expropriés sous ce régime.

Indemnisation de l'occupant évincé (CCH : L.521-3-1 II)

Dans tous les cas visés ci-dessus, le propriétaire (ou l'exploitant) est tenu de verser à l'occupant évincé une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer et destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

Indemnisation de la personne publique ou de l'organisme qui a assuré le relogement (CCH : L.521-3-2 IV)

Le propriétaire (ou l'exploitant) est tenu de verser à la personne publique, l'organisme d'habitations à loyer modéré, la société d'économie mixte ou l'organisme à but non lucratif qui assure le relogement une indemnité. Cette indemnité est fixée à une somme égale à un an du loyer prévisionnel de relogement des occupants.

La créance de la collectivité publique (résultant de la substitution) est recouvrée comme en matière de contributions directes. Lorsqu'un organisme, de droit privé ou en comptabilité privée, a assuré le relogement le maire ou le préfet peut émettre un titre exécutoire à son bénéfice.

La créance publique est garantie par un privilège immobilier spécial sur l'immeuble ou, s'il s'agit d'un immeuble en copropriété, sur le ou les lots en cause (Code civil : art. 2374 8°).

Dommmages et intérêts

Le trouble de jouissance résultant des non conformités affectant le logement loué et de l'impossibilité de l'utiliser normalement est indemnisé par les tribunaux dans le cadre d'une action judiciaire.

Conclusion

Une obligation de relogement pèse sur le propriétaire à l'occasion d'une démolition réalisée à l'occasion d'un arrêté de d'insalubrité ou de péril. La collectivité publique se substitue au propriétaire qui ne remplit pas ses obligations dans les délais prescrits y compris pour ce qui concerne l'obligation de relogement.



Droits des occupants en cas de démolition du logement

Démolition d'un logement HLM

En cas d'autorisation de démolir spécifique délivré par le Préfet (CCH : L.443-15-1) ou lorsque la démolition est prévue dans une convention ANRU, le locataire qui refuse trois offres de relogement répondant aux critères légaux perd son droit au maintien dans les lieux.

La mise en oeuvre d'une opération de démolition d'un logement HLM et les conséquences qui y sont attachées en matière de protection des occupants sont les mêmes qu'il s'agisse d'un logement conventionné ou non conventionné (CCH : L.442-6 ; CCH : L.353-15).

Concertation préalable avec les occupants

Une concertation est obligatoire "avant toute décision d'engager une opération de construction-démolition" (loi du 23.12.86 : art. 44 quater). Menée par le bailleur avec les représentants des locataires, la concertation porte sur la nature des travaux, les modalités de leur réalisation et sur les conditions de relogement des locataires. Elle donne ensuite lieu à un bilan tenu à disposition des locataires. En cas d'opération d'aménagement, c'est une autre concertation qui s'impose, régie par le code de l'urbanisme (CU : L.300-2), dont l'initiative revient à la collectivité locale.

Bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux

Pour bénéficier du droit au maintien dans les lieux dans un logement HLM, le locataire doit (loi du 1.9.48 : art. 10) :

- être de bonne foi, c'est-à-dire occuper le logement en vertu d'un titre locatif régulier ; remplir toutes ses obligations locatives, notamment payer régulièrement son loyer et ses charges ;
- occuper effectivement et de façon continue son logement (au moins huit mois par an, sauf si sa profession l'oblige à l'occuper moins longtemps), à titre de résidence principale et de manière suffisante. L'occupation suffisante est appréciée, compte tenu des personnes de la famille du locataire à sa charge (conjoint, ascendants, descendants).
Est insuffisamment occupé un local dont le nombre de pièces habitables est supérieur de plus de deux aux personnes qui y ont leur résidence principale (Cass. Civ III : 1.2.03).

Le droit au maintien dans les lieux ne peut être invoqué par les personnes :

- occupantes sans titre ;
- logées à titre gratuit, sauf dans les cas particuliers prévus par la loi ([cf. § transfert du droit au maintien dans les lieux](#)) ;
- qui ont plusieurs habitations à moins qu'elles ne justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige ;
- dont le titre d'occupation est l'accessoire d'un contrat de travail ;
qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise, un autre local répondant à leurs besoins ;
- qui occupent les locaux dans les immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge pour l'administration d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés ;
- qui occupent des locaux insalubres (Code de la santé publique : L.131-22) ou des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter, soit d'un arrêté de péril.

Enfin, le droit au maintien dans les lieux n'est pas applicable aux personnes morales occupant des locaux à usage professionnel ou exerçant une activité désintéressée.

Transfert du droit au maintien dans les lieux (loi du 1.9.48 : art. 5)

En cas d'abandon du domicile ou de décès du locataire, le contrat de location est résilié de plein droit même en l'absence de délivrance d'un congé au locataire.

Toutefois, le droit au maintien dans les lieux est transféré :

- au conjoint ou au partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ;
- aux enfants mineurs jusqu'à leur majorité ;
- aux ascendants et aux personnes handicapées vivant de façon effective avec le locataire ou l'occupant depuis plus d'un an.

Le maintien dans les lieux reste acquis aux personnes qui en ont bénéficié antérieurement au 24 décembre 1986.

En cas de divorce ou de séparation de corps, le droit au maintien dans les lieux est accordé par le tribunal à l'un ou l'autre des époux en considération des intérêts sociaux ou familiaux.

Enfin, le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du Préfet l'autorisation de démolir (CCH : L.443-15-1).

Conditions légales du relogement (CCH : L.353-15 et L.442-6)

Les conditions de relogement des locataires HLM s'appliquent que la démolition s'inscrive ou non dans une opération d'aménagement (sur les obligations de relogement propres à une opération d'aménagement : [cf. Démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement](#)).

Quelles que soient les financements obtenus pour réaliser l'opération de démolition, le relogement doit être assuré dans des conditions légales (loi du 1.9.48 : art. 13 bis).

Le local mis à la disposition des personnes évincées doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités.

Il n'y a pas de jurisprudence récente sur l'application de ces critères. Si l'on se réfère néanmoins aux décisions rendues sous l'empire de la loi du 1.9.48 dans le cadre du parc locatif privé, il semble que pour l'appréciation des besoins du locataire, il doit être tenu compte de ses possibilités financières (Cass. Civ : 8.11.77), le local offert ne doit pas avoir obligatoirement les mêmes caractéristiques que le précédent logement (CA de Paris : 2.7.82). Enfin, la Cour de cassation a estimé dans une affaire concernant le parc locatif privé soumis à la loi de 48 qu'aucune disposition légale n'exige que le local offert présente une garantie de droit au maintien dans les lieux (Cass. Civ III : 24.4.81).

Le logement offert doit en outre être situé :

- dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
- dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

Trois offres de relogement correspondant aux critères de forme et de fond posés par l'article 13 bis sont nécessaires pour remplir les obligations légales. En cas de refus du locataire, celui-ci doit partir sans autre dédommagement possible. A défaut, une procédure d'expulsion pourra être mise en œuvre. Le droit au maintien dans les lieux est remis en cause à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement refusée (loi MLLE : art. 61-1 et CCH : L.442-6 et L.353-15). Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement respectant les conditions du même article 13 bis de la loi de 1948 a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.

Le congé doit être délivré avec la troisième offre de relogement, déclenchant un délai de six mois au terme duquel le locataire est "déchu de tout titre d'occupation des locaux loués".

La loi n'impose pas un formalisme plus précis pour ce congé, il est néanmoins indispensable de disposer des preuves de sa délivrance en procédant à son envoi par lettre recommandée avec avis de réception ou à sa remise par huissier ou contre émargement sans oublier de délivrer ce congé à chacun des conjoints ou partenaires d'un PACS.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

Convention de relogement (loi 1.9.48 : art. 13 quater)

Une convention de relogement conclue dans le cadre de la loi, entre le locataire et le bailleur, peut fixer les conditions du relogement. La loi précise que toute convention entre le bailleur et le locataire pour la mise en œuvre ne peut être signée, à peine de nullité, qu'après l'expiration d'un délai de trente jours suivant la réception de la demande (loi 1.9.48 : art. 13 quater).

Le projet de convention est adressé au locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A peine de nullité de la convention, ce projet ainsi que la convention ultérieurement signée doivent reproduire l'un et l'autre en caractères très apparents les dispositions de l'article 13 quater. L'avis de réception du projet de convention doit, également à peine de nullité de la convention, lui être annexé.



Droits des occupants en cas de démolition du logement

Démolition de logements hors opération d'aménagement : bien appartenant à une collectivité locale

Les communes possèdent des logements qui sont classés, soit dans le domaine privé, soit dans le domaine public.

La distinction entre ces deux domaines est fondamentale, car elle conditionne le régime juridique applicable à l'opération qu'effectue la commune, qu'il s'agisse de la location, l'acquisition ou la vente de logements.

A l'occasion de chacune de ces opérations, la commune doit, en premier lieu, s'interroger sur la domanialité du local pour savoir s'il s'agit d'un logement classé dans le domaine privé ou public.

Un logement appartenant au domaine public est soumis à un régime juridique de droit public : le contrat de location est un contrat administratif. Le règlement des litiges est de la compétence des tribunaux administratifs.

Un logement appartenant au domaine privé obéit aux règles du droit privé : le contrat de location est généralement un contrat de droit privé. Le règlement des litiges est de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.

Par ailleurs, un logement conventionné financé par l'Etat au titre du logement social sera toujours soumis à la réglementation HLM.

Principes : distinction domaine public / domaine privé

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public (CGPPP : L.1, L.2 et L.2111-1).

Le bien immobilier doit remplir, selon les cas, les deux ou les trois conditions :

- il doit appartenir soit à « l'Etat, aux collectivités territoriales et à leur groupements ainsi qu'aux établissements publics » (CGPPP : L.1), soit à une autre personne publique mais à condition dans ce cas que les textes qui régissent cette personne prévoient expressément la possibilité pour elle d'avoir un domaine public (CGPPP : L.2 ; il s'agit des personnes publiques sui generis telles la Banque de France ou les groupements d'intérêt public) ;
- il doit être affecté soit à l'usage direct du public, soit à un service public ;
- en cas d'affectation à un service public, « faire l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public » (CGPPP : L.2111-1).

Les immeubles qui ne peuvent être rangés dans le domaine public sont classés dans le domaine privé.

Bien appartenant au domaine public

La démolition d'un bien donné en location suppose en préalable d'analyse le statut juridique de la location et les droits et obligations du bailleur vis-à-vis du locataire en place.

Statut juridique de la location

Lorsque la location porte sur un bien du domaine public, le contrat revêt la forme d'un contrat administratif. Il est soumis au droit public et relève du juge administratif (CGPPP : L.2331-1). L'application des règles de droit privé est exclue.

Droits et obligations du bailleur (la collectivité locale)

Le contrat est conclu pour une durée déterminée ; toutefois, la commune peut, à tout moment, y mettre fin de manière anticipée. Les conditions du préavis ne sont pas réglementées.

Ce pouvoir de la collectivité locale est d'ordre public, il peut recevoir application, même s'il n'est pas prévu au contrat et la commune ne peut y renoncer.

Dans l'hypothèse où le contrat est résilié avant l'expiration du délai convenu par la commune, l'occupant a en principe, droit à une indemnité.

Conséquences

La collectivité peut donc délivrer un congé motivé ou non par la volonté de démolir le bien objet du contrat. Selon la durée du contrat restant à courir une indemnisation du locataire sera éventuellement proposée.

Il n'existe donc pas d'obligation de relogement des occupants.

Bien appartenant au domaine privé : statuts juridiques de la location et obligations de la commune

Le logement est loué selon les règles du droit privé, en fonction de l'un des différents régimes de location suivants :

- la location est soumise aux dispositions de la loi du 6.7.89 si elle est consentie non meublée pour un usage d'habitation ou mixte professionnel et d'habitation ;
- le logement est loué à titre exceptionnel et transitoire (loi du 6.7.89 : art. 40). La commune peut consentir une location à titre exceptionnel et transitoire. L'objet de cette disposition est de permettre à la commune :
 - la location à des tiers, de logements inutilisés, habituellement réservés aux instituteurs,

- l'hébergement de personnes en difficulté temporaire ou sinistrées.

D'autres situations peuvent être envisagées, mais la commune ne peut déroger à l'application de la loi du 6.7.89, d'ordre public, que si la location revêt un caractère exceptionnel qu'elle est en mesure de justifier. La décision de consentir une location à titre exceptionnel et révoquant ne peut donc être prise de manière arbitraire par la commune.

Si tel était le cas, le locataire serait en droit d'exiger un bail conforme à la loi du 6.7.89, par voie judiciaire éventuellement.

- la location n'est soumise que partiellement à la loi du 6.7.89. Les dispositions suivantes ne lui sont pas applicables :
 - la durée du bail, sa reconduction, son renouvellement (art. 10) ;
 - la motivation du congé du bailleur (art. 15-I, al.1) ;
 - la fixation du loyer au moment du renouvellement du bail (art. 17 c).
- la location est meublée et occupée à titre de résidence principale. Dans ce cas elle est soumise aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation (L.632-1 et suivants).

Application des procédures de péril et d'insalubrité

Les procédures de péril ne sont pas applicables aux biens appartenant à une collectivité locale.

Conclusion

En cas de démolition d'un logement appartenant au domaine privé ou public d'une collectivité locale, cette dernière n'a donc pas d'obligation de relogement. Si la commune détient un logement conventionné, la réglementation HLM s'applique.



Droits des occupants en cas de démolition du logement

Démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement / Droits de occupants

	Avec expropriation	Sans expropriation
Propriétaire occupant	Droit au relogement assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération (CU : L. 314-2) ¹ Droit de priorité (C. expro : L. 14-1) ² Droit de préférence (C. expro : L. 14-2) ³	Néant
Locataires	HLM <ul style="list-style-type: none"> • Droit au relogement (CCH : L.353-15 III et L.442-6 II) • Droit de priorité (CU: L.314-2) • Droit de préférence (CU : L.314-2) 	
	Autres (CU : L. 314-2) <ul style="list-style-type: none"> • Droit au relogement assuré par la personne publique à l'initiative de l'opération • Droit de priorité • Droit de préférence 	

Démolition en-dehors d'une opération d'aménagement

	Avec expropriation	Sans expropriation
Propriétaire occupant	Droit de priorité (C. expro : L. 14-1) Droit de préférence (C. expro : L. 14-2)	Néant
Locataire	Expropriation sans incidence / Obligation de relogement dépend du profil du bailleur (cf. tableau « droits du locataire »)	

Démolition en-dehors d'une opération d'aménagement / Droits du locataire

	Bailleur privé : cadre normal	Bailleur privé : procédure d'insalubrité ou de péril	Bailleur HLM	Bailleur public : domaine privé	Bailleur public : domaine public
Droits du locataire	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'obligation de relogement (sauf pour les locataires âgés de plus de 70 ans, sous certaines conditions) • Protection issue de la loi de 89 d'ordre public : congé sous certaines conditions (forme, délais, motifs) 	<ul style="list-style-type: none"> • Relogement assuré par le propriétaire (ou à défaut le préfet ou le maire) : 1 offre correspondant aux besoins et aux possibilités du locataire • Indemnisation due par le propriétaire • Dommages-intérêts si action judiciaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Relogement assuré par le bailleur (loi de 48 : art. 13 bis) : 3 offres dans les conditions de la loi de 48 (art. 13 bis) • Convention de relogement (loi de 48 : art. 13 quater) • Règlement général de 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'obligation de relogement : cf. Bailleur privé : cadre normal 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'obligation de relogement : <ul style="list-style-type: none"> • contrat administratif donc précaire, • indemnités éventuelles

Notes

1. Droit au relogement : 2 propositions (normes d'habitabilité et géographiques).
2. Droit de priorité :
 - pour le relogement en tant que locataire dans un logement HLM (si respect des plafonds),
 - pour obtenir un logement social en accession à la propriété (si respect des plafonds).
3. Droit de préférence :
 - pour l'octroi de prêts à la construction ;
 - pour l'attribution en tant que locataire ou l'acquisition de locaux situés dans le périmètre de l'action ou l'opération d'aménagement ;
 - pour l'acquisition de parts ou actions dans une société d'attribution construisant dans le périmètre de l'action ou l'opération d'aménagement.