



Démolition et relogement : le droit applicable

Direction juridique et fiscale
Hervé des Lyons
4, rue Lord Byron - 75008 Paris
Tél.: 01 40 75 68 68 - Fax: 01 40 75 68 10
djef@union-habitat.org

Le législateur est intervenu très tôt pour traiter la question de la protection des occupants de logements, en cas de démolition d'un bâtiment d'habitation. Ainsi la perte du droit au maintien dans les lieux est-elle compensée par une obligation de relogement à la charge du propriétaire, soumise à des prescriptions particulières. Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, un bailleur Hlm peut faire valoir que la réalisation d'une opération de renouvellement urbain est un motif suffisant pour démolir un immeuble d'habitation, et mettre fin au bail du locataire.

Par ailleurs la démolition de logements Hlm relève de plusieurs procédures parallèles. A une première autorisation du préfet permettant de donner congé aux locataires s'ajoute le permis de démolir. Lorsque la construction du logement a fait l'objet d'une aide de l'Etat, une triple formalité précisée ci-dessous est en outre requise, qui émane tant du préfet, que de la commune et des garants des prêts. Enfin les textes prévoient les conditions dans lesquelles la concertation avec les locataires et leurs associations s'organise autour de la démolition et du relogement.

Principes à retenir

1. Le propriétaire d'un immeuble qui détient un permis de démolir, délivré par l'autorité compétente et, d'autre part, une autorisation de démolir, délivrée par le préfet, peut donner congé de son logement au locataire, celui-ci ne pouvant pas lui opposer son droit au maintien dans les lieux.
2. Les locataires de l'immeuble démoli doivent être relogés dans des locaux correspondant notamment à leurs besoins et à leurs possibilités.

A. Les différentes autorisations nécessaires

1. **Le permis de démolir est préalable à l'envoi du congé. Il est délivré soit au nom de la commune, soit au nom de l'Etat (art. L.430-1 et suivants du code de l'urbanisme)**
2. **Le préfet doit délivrer en outre une autorisation spécifique de démolir (art. L. 353-15 ou L. 442-6 du CCH, d'une part, et art. L. 443-15-1 du CCH, d'autre part), que l'organisme doit détenir avant l'envoi de tout congé. Le préfet exerce à cette occasion son contrôle que la démolition est justifiée par la restructuration d'un quartier dans le cadre du renouvellement urbain, d'une part, et lorsque le bâtiment a été construit avec une aide de l'Etat, que cette démolition est opportune, d'autre part. Il faudra être attentif à ce que l'autorisation du préfet vise bien les articles correspondants du CCH.**

B. Le congé et le délai de préavis

Il est indispensable de penser à envoyer congé aux locataires dès que le permis de démolir et l'autorisation visée ci-dessus ont été obtenus ou accordés.

Le **délai de préavis** donné au locataire pour quitter les lieux est **d'au moins six mois**. Ce délai fixe le terme de la procédure normale de relogement tant pour le bailleur que pour le locataire. Le bailleur doit proposer une solution de relogement dans ce délai. Le locataire qui refuse une proposition de relogement qui satisfait à l'obligation légale perd son droit à l'issue du délai. Ceci signifie que son départ pourra être obtenu après saisine du juge d'instance qui, après examen du dossier et de la conformité de l'offre de relogement, pourra prononcer l'expulsion du locataire.

Il n'y a pas d'obligation de **forme** quant au congé lui-même, ce qui signifie qu'il peut être transmis par **notification d'huissier**, par **lettre recommandée avec avis de réception**, voire par lettre simple. La remise en mains propres contre émargement est aussi possible. Il convient cependant de pouvoir garder une trace de cet envoi, en cas de contestation, ce qui condamne la lettre simple. Un délai suffisant est à prévoir en cas d'envoi de lettre recommandée, afin de pouvoir, si la lettre n'est pas retirée, recourir à une notification d'huissier.

Le congé doit reproduire les dispositions des articles 13 et 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948. (**Un exemple de congé est joint en annexe.**)

Le texte du CCH ajoute que **les locaux rendus disponibles ne peuvent être réoccupés** avant le début des travaux. Avant la loi SRU le propriétaire devait débiter les travaux de reconstruction dans les trois mois du départ du dernier occupant. Cette contrainte est levée dans le code de la construction et de l'habitation, qui ne prévoit pas systématiquement l'obligation de reconstruire.

C. Les conditions du relogement.

1. Conditions portant sur le local de relogement

Elles sont précisées à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

1. Le local doit être en **bon état d'habitation**, et remplir les conditions d'hygiène normales.
2. Le local doit correspondre aux **besoins personnels ou familiaux**, et le cas échéant, **professionnels** des personnes évincées.
3. Il doit correspondre aux **possibilités financières** des personnes évincées.
4. Enfin il doit être situé à **proximité du logement démoli**, le texte renvoyant à des conditions spécifiques.

1. Local en bon état d'habitation et répondant aux conditions d'hygiène normales.

On doit considérer comme satisfaisant un local qui répond aux obligations de la loi du 6 juillet 1989 (local et équipements en bon état, conditions de décence du logement). Ne correspond pas à cette définition un local qui nécessiterait une remise en état, selon la jurisprudence.

2. Local correspondant aux besoins personnels et familiaux et, le cas échéant, professionnels.

Il s'agit d'un local adapté, en taille notamment, aux besoins des personnes concernées. La composition familiale rentre évidemment en compte, sachant qu'il n'existe pas de normes d'habitabilité liées à la taille de la famille à reloger.

La question des besoins professionnels vise l'hypothèse des locaux loués, en tout ou en partie, à usage professionnel. Le nouveau local devra prendre en compte la destination affectée au local d'origine et permettre au locataire la poursuite de son activité. La protection due aux personnes évincées ne permet pas d'exiger des conditions rigoureusement semblables (ainsi satisfait à l'obligation le relogement d'un artisan qui retrouve un atelier qui lui permet de poursuivre son activité, situé en outre dans le même quartier, selon la jurisprudence).

3. Local correspondant aux possibilités des personnes à reloger

Il s'agit d'offrir un local dont le montant du loyer (et des charges) correspond aux possibilités financières des personnes à reloger (au sens du « reste à vivre »). Ainsi la jurisprudence considère t-elle par exemple que le loyer du local de relogement ne doit pas nécessairement être égal ou inférieur à l'ancien loyer.

On doit également retenir que les personnes dont les ressources sont supérieures au plafond pour l'attribution d'un logement Hlm pourront être relogées dans un local de type PLS, voire PLI, selon leurs capacités financières, mais également dans un logement PLUS, sachant qu'en cas de relogement le locataire dispose d'un droit spécifique et qu'il n'a pas en conséquence à respecter les plafonds HLM.

Le texte n'impose pas que le local proposé soit soumis au même régime juridique que le local d'origine (par exemple logement Hlm et logement Hlm) ; il faut cependant considérer que c'est un critère que pourront retenir les personnes relogées et qu'il est par conséquent important de l'étudier. De même il n'y a pas d'obligation de reloger dans un logement individuel le locataire d'un tel logement.

4. Local répondant à des conditions d'éloignement spécifiques

Situation du local de remplacement :

- si le local démolé se trouve dans une commune divisée en arrondissement, le local de remplacement doit se trouver 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 la commune est divisée en cantons, le local de remplacement se situe dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton ;
- dans les autres cas le local de remplacement se situe sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres.

Un locataire peut cependant accepter un relogement dans des conditions d'éloignement différentes, s'il considère que c'est son intérêt. Il est alors préférable de préciser cet accord par écrit.

II. Les différentes catégories de bénéficiaires d'un relogement

Il en existe deux selon que l'opération est une opération de renouvellement urbain ou qu'elle se situe en outre dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC ou lotissement).

1. Au regard des articles L. 353-15 et L. 442-6 du CCH, bénéficiant du droit au relogement les **locataires, ainsi que les occupants de bonne foi** au sens de l'article 4 de la loi du 1^{er} septembre 1948. Sont occupants de bonne foi, les locataires et sous-locataires, à l'expiration de leur contrat de location, maintenus dans les lieux et exécutant leurs obligations. Ceci ne vise pas les locataires commerçants.
2. Au regard de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, qui vise les opérations d'aménagement (ZAC ou lotissement), les bénéficiaires sont les **locataires, sous-locataires, occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant leur habitation principale, ainsi que les titulaires d'un droit réel conférant l'usage et les preneurs de baux professionnels, commerciaux ou ruraux.**

III. Nombre de propositions de relogement

La protection des occupants n'est pas traitée de la même manière selon que l'on se trouve dans une situation relevant du code de la construction et de l'habitation (CCH), ou du code de l'urbanisme :

- **Une seule proposition satisfaisant aux critères** ci-dessus est suffisante, dans les opérations de renouvellement urbain hors opérations d'aménagement, au regard de l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948, auquel renvoient les articles L. 353-15 et L. 442-6 du CCH.
- Si l'opération de démolition se situe dans le cadre d'une **opération d'aménagement**, le code de l'urbanisme prévoit (art. L. 314-2) que les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit, **de la part de la personne qui a pris l'initiative de l'opération, à au moins deux propositions** répondant aux conditions de l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

IV. Le relogement dans et hors du cadre du délai de préavis de six mois.

Lorsque la concertation est engagée, il est possible de procéder à des relogements **avant la délivrance du congé** assorti du délai de six mois. Le locataire signe un contrat de location pour son local de relogement.

A l'intérieur du délai de six mois il est nécessaire de tenir compte des dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1^{er} septembre 1948 qui prévoit la notification d'une convention de relogement, transmise au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception. La convention de relogement reproduit les dispositions dudit article 13 quater et ne peut prendre effet qu'après un délai de trente jours. Le contrat définitif reproduit également le texte de l'article 13 quater et contient en annexe l'accusé de réception concernant l'envoi de la convention de relogement. Cette procédure permet en particulier au bailleur de **justifier**, lorsqu'une ou plusieurs offres préalables, répondant aux conditions légales, n'ont pas été suivies d'effet, que son ultime proposition **satisfait aux prescriptions de l'article 13 bis** et peut entraîner, à défaut d'accord du locataire, le démarrage d'une procédure (devant le tribunal d'instance pour témoigner du respect par le bailleur de ses obligations et le dispenser de reloger le locataire qui a refusé une offre conforme).

V. La procédure interne à l'organisme

Le passage en **commission d'attribution** et la délivrance d'un **numéro unique** ne sont pas obligatoires. En effet, le bailleur agissant dans le cadre de son obligation de relogement, il ne s'agit donc pas d'une attribution stricto sensu, le locataire n'ayant d'ailleurs pas à respecter le plafond de ressources Hlm pour pouvoir être relogé.

Une information de la commission d'attribution peut cependant être souhaitée pour favoriser la prise en compte des relogements dans la politique d'occupation sociale définie par l'organisme.

Dans tous les cas le locataire signe un nouveau **contrat de location**. Celui-ci peut prendre en compte certaines dispositions qui ont fait l'objet d'une négociation (transfert du dépôt de garantie prévu par une charte de relogement par exemple).

Comme pour toute nouvelle installation, il convient de procéder à un **état des lieux**.

E. La concertation

La concertation est obligatoire, selon l'article 44 quater de la loi du 23/12/1986, « *avant toute décision d'engager une opération de construction-démolition* ».

I. Avec qui ?

La loi précise que la concertation est menée avec les **représentants des locataires** désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44, ce qui renvoie d'une part à l'échelle de l'immeuble ou du groupe d'immeubles et, s'agissant des représentants des locataires d'autre part, aux groupements ou associations affiliées ou aux associations représentant 10% au moins des locataires ayant désigné au bailleur trois au plus de leurs représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

La concertation est menée dans le cadre du **conseil de concertation** si celui-ci existe.

A défaut de conseil de concertation ou de représentants des locataires la concertation est menée **directement avec les locataires concernés** par l'opération de démolition.

La commune est informée de l'engagement de la concertation.

II. Sur quoi ?

La concertation porte notamment sur les conditions de relogement des locataires.

Elle doit donner lieu à un bilan qui d'une part comporte le cas échéant l'avis motivé des représentants des locataires et dont, d'autre part, les locataires sont informés.

ANNEXE

Exemple de congé

CONGE JUSTIFIE PAR LA DEMOLITION DE L'IMMEUBLE (article L. 353-15 et L.442-6 du Code de la construction et de l'habitation).

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception

A , le20....

M.

Conformément aux dispositions (*Rayer la mention inutile*):

- de l'article L. 353-15 du Code de la construction et de l'habitation¹,
- de l'article L. 442-6 du Code de la construction et de l'habitation²,

je vous donne congé pour les locaux que vous occupez à la suite du bail signé le(rappeler la date de signature du bail).

Ce congé est justifié par la démolition de l'immeuble, conformément à l'autorisation administrative qui m'a été délivrée par le préfet du département de.....

Ce congé prend effet le.....(*le délai de préavis doit être d'au moins six mois*).

A cette date vous devrez avoir libéré les locaux loués et les restituer libres de toute occupation. Vous devrez à la même date avoir acquitté la totalité des loyers, charges, impôts liés à l'occupation des locaux, le cas échéant les réparations locatives, et, plus généralement, avoir satisfait à toutes les obligations d'un locataire sortant.

Vous disposez d'un droit à être relogé dans les conditions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, **mais vous ne disposez d'aucun droit au maintien dans les lieux après la date d'effet du congé.**

Je vous rappelle les dispositions légales suivantes :

« Article 13 (loi n° 48-1360)

Les personnes évincées en application des articles 11 et 12 bénéficient, si elles ne sont pas relogées dans un local remplissant les conditions prévues à l'article 13 bis ci-dessous, du droit à réintégration dans un des locaux situés dans les immeubles ayant fait l'objet des travaux visés audits articles et peuvent s'y maintenir dans les conditions prévues par la présente loi.

Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire devra, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, les mettre en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification devra mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

¹ Pour les logements conventionnés

² Pour les logements non conventionnés

Article 13 bis (loi n° 48-1360)

Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, 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 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. »

Je vous prie.....