

Propriétaires grenoblois, vous avez 2 mois pour faire annuler l'arrêté de votre maire !

écrit par Maxime | 21 mai 2019



<http://resistancerepublicaine.com/2019/05/20/grenoble-le-maire-veut-obliger-les-proprietaires-a-trouver-un-autre-logement-aux-locataires-expulses/>

Cet arrêté est illégal et devra être annulé par le tribunal administratif de Grenoble à la demande d'un propriétaire de la ville assisté d'un avocat spécialiste du droit administratif.

Certains avocats se sont d'ailleurs déjà exprimés dont un grenoblois :

https://www.francetvinfo.fr/economie/emploi/metiers/droit-et-justice/grenoble-que-prevoit-vraiment-l-arrete-de-non-mise-a-la-rue-en-cas-d-expulsion_3445861.html

En effet, l'article 34 de la Constitution réserve à une LOI la détermination des règles concernant le « régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales ».

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000019241018&cidTexte=LEGITEXT000006071194>

.
Or, les obligations qui découlent d'un bail d'habitation constituent incontestablement des « obligations civiles » car elles découlent d'un contrat de droit civil, le bail d'habitation.

.
Il entre dans la seule compétence du Parlement de faire passer ou non une loi au niveau national qui intéresse l'équilibre des relations entre le bailleur et le locataire. Il n'existe pas de spécificité locale justifiant d'ailleurs une dérogation propre à Grenoble, donc la loi elle-même ne pourrait pas valider cet arrêté.

.
D'ailleurs, le droit des obligations civiles a été réformé en 2016 par ordonnance puis une loi de ratification est intervenue. Il est absolument aberrant qu'un élu local, un conseil municipal d'une telle ville ait pu croire qu'il entrerait dans sa compétence de créer une obligation à la charge du bailleur, donc une obligation découlant du bail régi par le code civil et la loi du 6 juillet 1989.

Il est d'ailleurs tout à fait malhonnête de faire croire que les locataires sont jetables au moindre incident. Je mets en annexe un copié-collé de l'article 24, complété par un article 24-1, de la loi de 1989 relatif à la clause résolutoire permettant à un bailleur de mettre fin au bail en cas de défaut de paiement du loyer et des charges...

Comme chacun peut le constater, le texte est assez illisible, il suffit d'en retenir que la procédure d'expulsion est très lourde et demande l'écoulement de délais permettant au

locataire de se reloger, de trouver une alternative voire d'être pris en charge par les structures publiques.

.

Dans le cas présent, cet arrêté est pris sans aucun renvoi de la loi, il y a une violation manifeste de la Constitution compte tenu du domaine de compétence de la loi. Cet arrêté est entaché d'incompétence. Les propriétaires grenoblois ont 2 mois pour faire annuler cet arrêté.

Ce qui est bien inquiétant, c'est que les journalistes qui ont relayé l'information ne disent rien à ce sujet. Il faut croire que l'opposition ne connaît pas le droit constitutionnel, ou bien craint de dénoncer l'illégalité de ce décret par peur de passer pour anti-SDF. Qu'on juge que la nation doit pourvoir au besoin de tous les SDF, français comme étrangers, réguliers ou irréguliers, relève de l'appréciation du parlement puisqu'il s'agit alors carrément de basculer dans le soviétisme.

.

Pour faire annuler cet arrêté, voir par exemple :

Arrêté municipal : comment l'attaquer en justice ?

Un arrêté municipal peut être attaqué devant les tribunaux s'il est illégal.

Juridictions administratives

Si un citoyen croit être personnellement lésé par un acte d'une autorité communale, il peut en demander l'annulation au tribunal administratif (article L2131-9 du CGCT).

Il lui faut pour cela exercer un **recours pour excès de pouvoir**

devant le tribunal administratif. Ce recours peut être basé sur divers motifs, entre autres :

- les formes requises pour prendre la décision attaquée n'ont pas été respectées ;
- l'arrêté municipal viole une loi ou un décret ;
- l'arrêté municipal a été pris par une autorité qui n'avait pas compétence pour le prendre.

Bon à savoir : si une personne physique (un individu) ou une personne morale (par exemple une société) est lésée par un arrêté municipal, en plus de son propre recours judiciaire devant le tribunal administratif, elle peut aussi, dans les 2 mois suivant la date à laquelle l'arrêté est devenu exécutoire, demander au préfet de déférer l'arrêté municipal devant le tribunal administratif (article L2131-8 du CGCT).

<https://justice.ooreka.fr/astuce/voir/455301/arrete-municipal>

Annexe

:

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000509310>

Article 24 [En savoir plus sur cet article...](#)

- Modifié par [LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 118 \(V\)](#)

I.-Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

Le commandement de payer contient, à peine de nullité :

- 1° La mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette ;
- 2° Le montant mensuel du loyer et des charges ;
- 3° Le décompte de la dette ;
- 4° L'avertissement qu'à défaut de paiement ou d'avoir sollicité des délais de paiement, le locataire s'expose à une procédure judiciaire de résiliation de son bail et d'expulsion ;
- 5° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement de son département, dont l'adresse est précisée, aux fins de solliciter une aide financière ;
- 6° La mention de la possibilité pour le locataire de saisir, à tout moment, la juridiction compétente aux fins de demander un délai de grâce sur le fondement de l'article 1343-5 du code civil.

Lorsque les obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre sont garanties par un cautionnement, le commandement de payer est signifié à la caution dans un délai de quinze jours à compter de sa signification au locataire. A défaut, la caution ne peut être tenue au paiement des pénalités ou des intérêts de retard.

Le représentant de l'Etat dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements de payer, délivrés pour le compte d'un bailleur personne physique ou société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, sont signalés par l'huissier de justice à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Ce signalement est fait dès lors que l'un des deux seuils est atteint. Il s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2.

L'arrêté mentionné à l'avant-dernier alinéa du présent I est pris après avis du comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ainsi que de la chambre départementale des huissiers de justice. Les modalités de détermination du montant et de l'ancienneté de la dette au-delà desquels les commandements sont signalés sont fixées par décret en Conseil

d'Etat.

II.-Les bailleurs personnes morales autres qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ne peuvent faire délivrer, sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette saisine est réputée constituée lorsque persiste une situation d'impayés, préalablement signalée dans les conditions réglementaires aux organismes payeurs des aides au logement en vue d'assurer le maintien du versement des aides mentionnées à [l'article L. 351-2](#) du code de la construction et de l'habitation et aux [articles L. 542-1](#) et [L. 831-1](#) du code de la sécurité sociale. Cette saisine, qui contient les mêmes informations que celles des signalements par les huissiers de justice des commandements de payer prévus au I du présent article, peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret.

III.-A peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'Etat dans le département au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à [l'article 4](#) de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée. Cette notification s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la même loi. La saisine de l'organisme mentionné à la première phrase du présent III peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret. L'organisme saisi réalise un diagnostic social et financier, selon des modalités et avec un contenu précisés par décret, au cours duquel le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, et le transmet au juge avant l'audience, ainsi qu'à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives ; le cas échéant, les observations écrites des intéressés sont jointes au diagnostic.

IV.-Les II et III sont applicables aux assignations tendant au prononcé de la résiliation du bail lorsqu'elle est motivée par l'existence d'une dette locative du preneur. Ils sont également applicables aux demandes additionnelles et reconventionnelles aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation motivées par

l'existence d'une dette locative, la notification au représentant de l'Etat dans le département incombant au bailleur.

V.-Le juge peut, même d'office, accorder des délais de paiement dans la limite de trois années, par dérogation au délai prévu au premier alinéa de [l'article 1343-5](#) du code civil, au locataire en situation de régler sa dette locative. Le quatrième alinéa de l'article 1343-5 s'applique lorsque la décision du juge est prise sur le fondement du présent alinéa. Le juge peut d'office vérifier tout élément constitutif de la dette locative et le respect de l'obligation prévue au premier alinéa de l'article 6 de la présente loi. Il invite les parties à lui produire tous éléments relatifs à l'existence d'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation.

VI.-Par dérogation à la première phrase du V, lorsqu'une procédure de traitement du surendettement au sens du livre VII du code de la consommation a été ouverte au bénéfice du locataire et qu'au jour de l'audience, le locataire a repris le paiement du loyer et des charges, le juge qui constate l'acquisition de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location statue dans les conditions suivantes :

1° Lorsque la commission de surendettement des particuliers a rendu une décision de recevabilité de la demande de traitement de la situation de surendettement formée par le locataire, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à, selon les cas, l'approbation du plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du code de la consommation, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement ;

2° Lorsqu'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code a été approuvé ou que la commission de surendettement des particuliers a imposé les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4 et L. 733-7 du même code, dont le bailleur a été avisé, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative contenus dans le plan ou imposés par la commission de surendettement des particuliers. Lorsque la commission de surendettement des particuliers a imposé pendant un délai la suspension de l'exigibilité de la créance locative en application du 4° de l'article L. 733-1 du même code, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission

de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 du même code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet ;

3° Par dérogation au 2° du présent VI, lorsqu'en application de l'article L. 733-10 du même code, une contestation a été formée par l'une des parties contre les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés par la commission de surendettement des particuliers, le juge accorde des délais de paiement jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation ;

4° Lorsque le juge statuant en application de l'article L. 733-10 du même code a pris tout ou partie des mesures mentionnées au 2° du présent VI, le juge accorde les délais et modalités de paiement de la dette locative imposés dans ces mesures. Lorsque la suspension de l'exigibilité de la créance locative a été imposée pendant un délai en application du 4° de l'article L. 733-1 du code de la consommation, le juge accorde ce délai prolongé de trois mois pour permettre au locataire de saisir à nouveau la commission de surendettement des particuliers en application de l'article L. 733-2 du même code. Lorsque, dans ce délai, la commission de surendettement des particuliers a de nouveau été saisie d'une demande de traitement de la situation de surendettement, l'exigibilité de la créance locative demeure suspendue jusqu'à, selon les cas, l'approbation d'un plan conventionnel de redressement prévu à l'article L. 732-1 dudit code, la décision imposant les mesures prévues aux articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1 du même code, le jugement prononçant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le jugement d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire ou toute décision de clôture de la procédure de traitement du surendettement. A défaut, ou dès lors que la nouvelle procédure de traitement du surendettement est clôturée sans que de nouveaux délais de paiement de la dette locative aient été accordés, la clause de résiliation de plein droit reprend son plein effet.

VII.-Pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus. Ces délais et les modalités de paiement accordés ne peuvent affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire se libère de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

VIII.-Lorsqu'un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire a été imposé par la commission de surendettement des particuliers ou prononcé par le juge ou lorsqu'un jugement de clôture d'une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire a été rendu, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit pendant un délai de deux ans à partir de la date de la décision imposant les mesures d'effacement ou du jugement de clôture.

Par dérogation au premier alinéa du présent VIII, lorsqu'en application de l'article L. 741-4 du code de la consommation, une contestation a été formée par l'une des parties contre la décision de la commission de surendettement des particuliers imposant un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, le juge suspend les effets de la clause de résiliation de plein droit jusqu'à la décision du juge statuant sur cette contestation.

Ce délai ne peut affecter l'exécution du contrat de location et notamment suspendre le paiement du loyer et des charges.

Si le locataire s'est acquitté du paiement des loyers et des charges conformément au contrat de location pendant le délai de deux ans mentionné au premier alinéa du présent VIII, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué. Dans le cas contraire, elle reprend son plein effet.

IX.-La notification de la décision de justice prononçant l'expulsion indique les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation prévue à [l'article L. 441-2-3](#) du code de la construction et de l'habitation.

Article 24-1 [En savoir plus sur cet article...](#)

- Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 – art. 6](#)

Lorsqu'un locataire a avec son bailleur un litige locatif ou lorsque plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation ; si le

litige porte sur les caractéristiques du logement mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, ce mandat peut être donné en outre à une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou à une association de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement mentionnées à [l'article 3](#) de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement. Une association précitée peut assister ou représenter, selon les modalités définies à l'article [828](#) du code de procédure civile, un locataire en cas de litige portant sur le respect des caractéristiques de décence de son logement. La collectivité territorialement compétente en matière d'habitat ainsi que les organismes payeurs des aides au logement territorialement compétents peuvent être destinataires du mandat à agir mentionné au présent alinéa.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux locataires des locaux mentionnés aux 1° à 3° de l'article 2 lorsque le litige locatif porte sur la décence du logement.