



IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail

Expropriation

Propriété

#BAIL

● L'obligation de relogement du locataire protégé est conforme à la Constitution

Dans la décision rapportée, le Conseil constitutionnel répond à la question prioritaire de constitutionnalité (QPC) que lui a transmise la troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 30 mars dernier.

Les Sages étaient interrogés sur l'obligation, pour le bailleur ayant délivré congé à un locataire âgé disposant de faibles ressources, d'offrir un local de remplacement (art. 15-III de la loi n° 89-462 du 6 juill. 1989). Plus précisément, il s'agissait de savoir si les mots « sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée » sont conformes à la Constitution.

La réponse est positive. Le Conseil estime en effet qu'au regard de l'objectif poursuivi – à savoir la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent –, ces dispositions ne portent pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Il note que :

- ces dispositions ne sont applicables que lorsque le locataire est âgé de plus de soixante-cinq ans et que ses ressources annuelles sont inférieures à un certain plafond ;
- les difficultés pratiques que pourrait rencontrer le bailleur pour formuler une offre de relogement situé dans le périmètre défini à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 n'entachent pas, par elles-mêmes, d'inconstitutionnalité les dispositions contestées ;
- cette obligation n'est pas applicable lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de soixante-cinq ans ou lorsque ses ressources annuelles sont inférieures au même plafond que celui fixé pour les locataires ;
- le bailleur, qui conserve la possibilité de vendre son bien ou d'en percevoir un loyer, dispose, en outre, en cas de manquement du locataire à ses obligations, de la faculté de l'assigner en résiliation du bail et en expulsion.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

→ Cons. const. 26 mai 2023, n° 2023-1050 QPC

#EXPROPRIATION

● Quid des droits des copropriétaires minoritaires ?

La Cour européenne des droits de l'homme était interrogée sur les droits des copropriétaires minoritaires dans le cadre de la procédure de fixation de l'indemnité d'expropriation.

Il s'agissait notamment de déterminer s'ils doivent ou non bénéficier de la possibilité de faire appel lorsque le prix fixé ne leur convient pas.

La Cour retient que l'État peut limiter le droit d'appel des copropriétaires s'il existe un organe qui représente la collectivité des propriétaires et que son objectif en matière de fixation de l'indemnité d'expropriation est le même que le leur. Dans ce cas de figure, « les intérêts des copropriétaires se confondent alors avec ceux de la copropriété dans leur opposition avec l'expropriant ».

Qu'en est-il, toutefois, lorsque l'expropriant détient la majorité au sein de l'assemblée des copropriétaires ? Une difficulté peut alors surgir au regard du droit d'accès à un juge, admet la Cour.

Cependant, en l'occurrence, les requérants auraient dû user de la procédure ouverte en cas d'abus de majorité. Même si cette procédure aurait conduit à une décision postérieure à l'expiration du délai d'appel,

→ CEDH 4 mai 2023, Dieudonné et autres c. France, n° 59832/19

↳ elle aurait permis un examen indirect du grief des requérants : elle aurait entraîné l'annulation de l'assemblée générale et aurait ouvert la voie à une action en responsabilité civile contre l'Office public de l'aménagement et de la construction en charge de l'opération d'urbanisme litigieuse. Certes, dans ce cas, seule la perte de chance d'obtenir la réévaluation de l'indemnité d'expropriation aurait pu faire l'objet d'une indemnisation. Les juges européens estiment néanmoins qu'aucune violation de la Convention européenne des droits de l'homme n'est caractérisée.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

#PROPRIÉTÉ

● Perte de valeur consécutive à un assassinat

La perte de valeur d'un bien immobilier dans lequel un assassinat a été perpétré n'est pas indemnisable, affirme la Cour de cassation.

Un proche de la victime d'un assassinat a demandé au Fonds de garantie des victimes des actes de terrorisme et d'autres infractions (FGTI) l'indemnisation de la perte de valeur vénale de la maison dépendant de la succession de la victime directe et dans laquelle les faits avaient été commis. La cour d'appel a fait droit à sa demande, relevant que l'article 706-3 du code de procédure pénale permet aux victimes par ricochet d'être indemnisées de leur propre préjudice selon les règles du droit commun, sans que la réparation soit limitée aux atteintes à la personne, ni aux postes figurant dans la nomenclature Dintilhac, purement indicative.

La Cour de cassation censure, au visa de ce même article. Elle souligne que « la réparation des dommages matériels qui ne résultent pas des atteintes à la personne de la victime directe n'entre pas dans les prévisions de ce texte ». Or, précisément, « la perte de valeur alléguée du bien immobilier dans lequel les faits avaient été commis ne résulte pas d'une atteinte à la personne de la victime directe ».

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 2^e, 20 avr. 2023,
n° 21-20.644



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre Dalloz sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.