



Dans ce numéro

- # Logement social
- # Procédure civile et voies d'exécution
- # Assurance



#LOGEMENT SOCIAL

● Maintien de l'urgence à reloger en cas de logement précaire et inadapté

L'urgence à reloger un demandeur peut persister si le logement que celui-ci a obtenu postérieurement à la décision de la commission de médiation est manifestement inadéquat et précaire.

M. A., dont la demande de logement avait été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation, a emménagé, en août 2013, dans un logement vide du parc locatif privé. Estimant celui-ci inadapté, il a saisi le tribunal administratif de Paris d'une demande de relogement. Le tribunal a estimé que le caractère prioritaire et urgent de la demande de logement n'avait pas disparu, eu égard au caractère manifestement inadapté de ce logement et de la brève durée du bail. Le ministre du logement s'est pourvu en cassation contre le jugement.

Le Conseil d'État rejette le pourvoi. La circonstance que « l'intéressé a obtenu un logement ne saurait par elle-même être regardée comme établissant que l'urgence a disparu, notamment lorsque, compte tenu des caractéristiques de ce logement, il continue de se trouver dans une situation lui permettant d'être reconnu comme prioritaire et devant être relogé en urgence », rappelle le Conseil d'État. Et il précise que, « si tel n'est pas le cas, le juge peut néanmoins estimer que l'urgence perdure si le logement obtenu ne répond manifestement pas aux besoins de l'intéressé, excède notablement ses capacités financières ou présente un caractère précaire ».

#PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

● À qui doit être signifié le commandement d'avoir à libérer les lieux ?

Le commandement d'avoir à libérer les lieux, qui doit être signifié, en application de l'article R. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, à la personne dont l'expulsion a été ordonnée, n'a pas à l'être à l'occupant de son chef.

En matière d'expulsion, l'article R. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « le commandement d'avoir à libérer les locaux prend la forme d'un acte d'huissier de justice signifié à la personne expulsée ». Cette « personne expulsée » est à l'évidence la personne contre laquelle la procédure d'expulsion a été engagée.

Une difficulté peut toutefois apparaître. Il est en effet habituel que la décision qui ordonne l'expulsion précise que celle-ci est ordonnée à l'encontre de la personne qui a été assignée mais aussi à l'encontre de « tout occupant de son chef », selon la formule consacrée. Une telle formule est évidemment utilisée afin de permettre la libération complète des lieux, même lorsqu'il apparaît que ceux-ci sont occupés par d'autres personnes que le preneur, comme ce peut être le cas lorsque le preneur accueille des membres de sa famille ou des amis ou a quitté les lieux sans résilier le bail mais en installant quelqu'un à sa place. La difficulté est alors la suivante : une fois la décision d'expulsion obtenue, le bailleur doit-il signifier un commandement d'avoir à libérer les lieux au seul preneur ou doit-il le signifier à tout occupant de son chef ?

Si les textes applicables brillent surtout par leur imprécision, l'arrêt du 23 juin 2016 permet de clore tout débat. Il énonce en effet un principe général dépourvu de toute ambiguïté, selon lequel « le commandement d'avoir à libérer les lieux, qui doit être signifié, en application de l'article R. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, à la personne dont l'expulsion a été ordonnée, n'a pas à l'être à l'occupant de son chef ». Cet arrêt vient compléter la jurisprudence rendue en ce domaine, par touches successives. La deuxième



→ CE 27 juin 2016,
Ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,
req. n° 384492

↳ chambre civile considère ainsi qu'un sous-locataire, même régulièrement installé, n'a pas à être attrait à la procédure d'expulsion du locataire et a approuvé les juges du fond d'avoir décidé que l'expulsion d'une locataire devait entraîner celle de tous occupants de son seul chef et que le bailleur pouvait poursuivre l'expulsion de ces occupants en vertu du seul titre obtenu à l'encontre de la locataire. Un arrêt de la troisième chambre civile de 2005 a quant à lui considéré qu'il n'y a pas à signifier au sous-locataire, même s'il est connu, la décision ordonnant l'expulsion du locataire principal.

→ Civ. 2^e, 23 juin 2016,
F-P+B, n° 15-21.408

#ASSURANCE

◆ Assurance dommages-ouvrage : précisions sur le recours subrogatoire

L'assureur dommages-ouvrage est fondé à exercer un recours subrogatoire dont l'étendue n'est pas limitée à la seule responsabilité décennale.

Le recours en garantie de l'assureur dommages-ouvrage est fondé quand bien même il aurait été condamné au paiement à titre de sanction pour non-respect du délai de soixante jours. Par conséquent, l'étendue du recours s'étend à l'indemnité versée, peu important qu'elle soit plus élevée que ce qu'il aurait eu à verser au titre de la responsabilité décennale du constructeur poursuivi. Tel est l'enseignement de l'arrêt de la troisième chambre civile du 13 juillet 2016.

En l'espèce, à la suite de désordres constatés, le maître d'ouvrage n'avait pu obtenir de l'entrepreneur en charge la reprise des travaux. Il a donc déclaré le sinistre auprès de son assureur dommages-ouvrage qui, pour sa part, n'a pas respecté l'obligation qui lui est faite de lui notifier sa position dans un délai de soixante jours. Le juge des référés l'a donc condamné au paiement de l'indemnité versée contre quittance subrogative. Se prévalant de la subrogation, il a recherché la garantie de l'entrepreneur défaillant.

La cour d'appel avait admis le bénéfice du recours sur le fondement de la quittance subrogative dont l'étendue a été fixée à l'indemnité versée par lui au maître d'ouvrage. La subtilité tient en l'espèce au fait que le maître d'ouvrage assuré était fondé à se retourner contre le constructeur au titre de la responsabilité contractuelle qui était plus avantageuse en terme indemnitaire. Dès lors, l'assureur avait versé une indemnité plus conséquente au titre des dépenses nécessaires à la réparation que celle à laquelle l'assuré aurait eu droit au titre des articles 1792 et suivants du code civil.

Pourtant, la Cour ne s'est pas laissé emporter par l'argument du pourvoi et tire toutes les conséquences de la recevabilité du recours en garantie. À ce titre, elle rappelle ici « qu'aucune disposition légale ou conventionnelle ne permettait de limiter en pareille circonstance son recours à la seule responsabilité décennale ».

Reste ainsi à l'assureur de ménager contractuellement une stipulation qui limite le montant de l'indemnité aux désordres de nature décennale, ce qu'une lecture a contrario de la solution reproduite paraît admettre sans ambiguïté.

→ Civ. 3^e, 13 juill. 2016,
FS-P+B, n° 15-22.961



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions 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.