



Lefebvre Dalloz  
DALLOZ

# IMMOBILIER

#123

MAI  
2023

## Dans ce numéro

# Procédure civile et voies d'exécution

# Urbanisme

# Bail

## #PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXÉCUTION

### ● Évacuation forcée de squatteurs : la Constitution est respectée

*En réponse à une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) relative aux dispositions de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, dans sa rédaction issue de la loi « Asap » du 7 décembre 2020, le Conseil constitutionnel les déclare conformes à la Constitution.*

Ces dispositions permettent à la personne dont le domicile est occupé de manière illicite de demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. En cas de refus de ce dernier, le préfet doit procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement. Le Conseil relève que la mise en demeure suppose que le demandeur a préalablement déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile, et fait constater par un officier de police judiciaire cette occupation illicite. Le préfet doit dès lors constater que l'occupant s'est introduit et maintenu dans le domicile en usant lui-même de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. Ce dernier peut, en retour, introduire un référé sur le fondement de l'article L. 521-3 du code de justice administrative, exercer un recours contre la mise en demeure devant le juge administratif, ou encore, en cas d'illégalité de la décision d'évacuation forcée, tenter un recours indemnitaire devant ce même juge. Le Conseil en conclut que les dispositions litigieuses ne méconnaissent pas le droit au respect de la vie privée de l'occupant illicite, ni le principe de l'inviolabilité du domicile ou le droit à un recours juridictionnel effectif.

Une réserve d'interprétation est toutefois formulée : l'article 38 ne saurait être interprété comme autorisant le préfet à procéder à la mise en demeure sans prendre en compte la situation personnelle ou familiale de l'occupant dont l'évacuation est demandée.

Sous cette même réserve, les Sages repoussent l'argument selon lequel l'article créerait une différence de traitement injustifiée entre les occupants d'un logement selon qu'ils font l'objet de cette procédure d'expulsion ou de la procédure d'expulsion juridictionnelle de droit commun.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*



→ Cons. const. 24 mars 2023, n° 2023-1038 QPC

## #URBANISME

### ● Permis de démolir : l'intérêt à agir du voisin n'est pas présumé

*Dans une ordonnance du 4 avril 2023, le juge des référés du tribunal administratif de Nice s'est prononcé sur une demande de suspension de l'arrêté autorisant la démolition du Palais Acropolis. Il y distingue projet de construction et projet de destruction d'un immeuble.*

Il est rappelé que, « eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction ».

L'ordonnance précise en revanche que dans le cas d'une démolition, le voisin immédiat ne bénéficie plus d'une présomption d'intérêt à agir basée sur de tels éléments. Il lui appartient, dès lors, de démontrer que « la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance » (art. L. 600-1-2 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, le juge niçois a écarté de l'appréciation de la recevabilité les conditions de déroulement du chantier. Celles-ci ne peuvent, selon lui, être prises en compte pour apprécier l'intérêt pour agir.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

→ TA Nice, ord., 4 avr. 2023, n° 2301167

## ↳ #BAIL

### • Société civile : quand les héritiers sèment le trouble...

*Un bailleur constitué en société civile est tenu de garantir son preneur des troubles de fait émanant des ayants droit d'un associé, ces derniers n'étant pas des tiers au sens de l'article 1725 du code civil.*

Deux sociétés ont conclu un bail commercial portant sur un local et un parking. Un an plus tard, l'accès au parking est cadenassé par les ayants droit de l'un des associés de la société bailleusesse. Le preneur assigne alors cette dernière en référé afin d'obtenir la cessation de son trouble. Le juge des référés ordonne, d'une part, aux ayants droit de rétablir l'accès au parking et, d'autre part, une expertise tendant à évaluer le préjudice subi par le preneur. À la suite du dépôt du rapport évaluant son préjudice, le preneur assigne la société bailleusesse en réparation sur le fondement de la garantie contre les troubles de jouissance.

La cour d'appel déboute le preneur de sa demande. En premier lieu, elle juge que les ayants droit avaient bloqué physiquement l'accès au parking sans exercer de voie de droit. En second lieu, elle retient que les ayants droit sont des tiers au contrat de bail et que la bailleusesse n'est donc tenue, à leur égard, que des troubles de droit (art. 1726 du code civil).

La Cour de cassation considère que la cour d'appel a, à bon droit, retenu que la bailleusesse n'était pas tenue de garantir son preneur sur le fondement de l'article 1726 du code civil, puisque le trouble de jouissance résultait exclusivement d'une voie de fait et non d'un risque d'éviction actuel. En revanche, elle casse la décision d'appel au motif qu'une société civile est présumée continuer avec les héritiers d'un associé décédé ; dès lors, si le bailleur n'établit pas l'existence d'une stipulation contraire de ses statuts, il doit garantir le locataire des troubles causés à sa jouissance.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*

.....  
→ Civ. 3<sup>e</sup>, 9 mars 2023,  
n° 21-21.698  
.....



#### 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.