



Décision n° 2017 - 683 QPC

**Article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975
relative à la protection des occupants de locaux à usage
d'habitation**

*Droit de préemption en cas de vente consécutive à une
division d'immeuble*

Dossier documentaire

Source : services du Conseil constitutionnel © 2017

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| I. Dispositions législatives..... | 4 |
| II. Constitutionnalité de la disposition contestée | 28 |

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| I. Dispositions législatives..... | 4 |
| A. Dispositions contestées | 4 |
| 1. Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation..... | 4 |
| - Article 10 | 4 |
| B. Évolution des dispositions contestées | 6 |
| 1. Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation..... | 6 |
| - Article 10 | 6 |
| 2. Loi n° 80-1 du 4 janvier 1980 | 6 |
| - Article 6 | 6 |
| - Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n° 80-1 du 4 janvier 1980 | 7 |
| 2. Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 dite Quillot relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs | 8 |
| - Article 81 | 8 |
| - Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 | 8 |
| 3. Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat | 9 |
| - Article 13 | 9 |
| - Article 15 | 10 |
| - Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 | 11 |
| 4. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains | 12 |
| - Article 196 | 12 |
| - Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000..... | 12 |
| 5. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové | 13 |
| - Article 5 | 13 |
| - Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014..... | 13 |
| C. Autres dispositions | 15 |
| 1. Décret n° 77-742 du 30 juin 1977 pris pour application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation | 15 |
| - Article 1 ^{er} | 15 |
| - Article 2 | 15 |
| - Article 3 | 15 |
| - Article 4 | 15 |
| - Article 5 | 15 |
| - Article 6 | 16 |
| - Article 7 | 16 |
| 2. Code civil | 17 |
| - Article 1751 | 17 |
| 3. Code de la construction et de l'habitation | 17 |
| - Article L. 351-2..... | 17 |
| - Article L. 365-1..... | 18 |
| - Article L. 411-2..... | 18 |
| - Article L. 481-1..... | 19 |
| D. Application des dispositions contestées | 20 |
| Jurisprudence judiciaire | 20 |
| - Cass. 3 ^{ème} civ., 6 novembre 1986, n°85-11.288 | 20 |

| | |
|--|----|
| - Cass. 3 ^{ème} civ., 18 janv. 1989, n°87-16.112 | 20 |
| - Cass. 3 ^{ème} civ., 19 février 1992, n°90-12.677 | 21 |
| - Cass. 3 ^{ème} civ., 24 novembre 1993, n°91-15.123 | 21 |
| - Cass. 3 ^{ème} civ., 9 février 1994, n°92-10.415 | 22 |
| - Cass. 3 ^{ème} civ., 5 avril 1995, n°92-16.574..... | 22 |
| - Cass. 3 ^{ème} civ., 2 octobre 1996, n°95-10.348 | 23 |
| - Cass. 3 ^{ème} civ., 11 juillet 2007, n°06-15.455..... | 24 |
| - Cass. 3 ^{ème} civ., 15 septembre 2010, n°09-68.452..... | 24 |

II. Constitutionnalité de la disposition contestée 28

A. Normes de référence..... 28

1. Déclaration des droits de l’homme et du citoyen de 1789 28

| | |
|--------------------|----|
| - Article 2 | 28 |
| - Article 17 | 28 |

2. Constitution du 4 octobre 1958 28

| | |
|--------------------|----|
| - Article 34 | 28 |
|--------------------|----|

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel..... 29

1. Sur la méconnaissance par le législateur de l’étendue de sa compétence 29

| | |
|--|----|
| - Décision n° 2010-5 QPC du 18 juin 2010 - SNC KIMBERLY CLARK (Incompétence négative en matière fiscale) | 29 |
| - Décision n° 2012-254 QPC du 18 juin 2012 - Fédération de l’énergie et des mines - Force ouvrière FNEM FO (Régimes spéciaux de sécurité sociale) | 29 |
| - Décision n° 2016-605 QPC du 17 janvier 2017 - Confédération française du commerce de gros et du commerce international (Obligation de reprise des déchets issus de matériaux, produits et équipements de construction) | 30 |

2. Sur le droit de propriété 32

| | |
|--|----|
| - Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d’orientation relative à la lutte contre les exclusions 32 | |
| - Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000 - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains | 33 |
| - Décision n° 2009-578 DC du 18 mars 2009 - Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l’exclusion | 33 |
| - Décision n° 2010-67/86 QPC du 17 décembre 2010 - Région Centre et région Poitou-Charentes (AFPA - Transfert de biens publics)..... | 34 |
| - Décision n° 2011-169 QPC du 30 septembre 2011 - Consorts M. et autres (Définition du droit de propriété) | 35 |
| - Décision n° 2011-206 QPC du 16 décembre 2011 - M. Noël C. (Saisie immobilière, montant de la mise à prix)..... | 36 |
| - Décision n° 2012-247 QPC du 16 mai 2012 - Consorts L. (Ordonnance d’expropriation pour cause d’utilité publique)..... | 37 |
| - Décision n° 2012-275 QPC du 28 septembre 2012 - Consorts J. (Obligation pour le juge de l’expropriation de statuer sur le montant de l’indemnité indépendamment des contestations) | 38 |
| - Décision n° 2014-701 DC du 9 octobre 2014 - Loi d’avenir pour l’agriculture, l’alimentation et la forêt..... | 38 |
| - Décision n° 2016-581 QPC du 5 octobre 2016 - Société SOREQA SPLA (Obligation de relogement des occupants d’immeubles affectés par une opération d’aménagement) | 41 |
| - Décision n° 2017-748 DC du 16 mars 2017 - Loi relative à la lutte contre l’accaparement des terres agricoles et au développement du biocontrôle..... | 43 |

I. Dispositions législatives

A. Dispositions contestées

1. Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation

- Article 10

Modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 5

I - Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.

L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. A défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien.

II - Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III - Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet. Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment. Il ne s'applique ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code.

B. Évolution des dispositions contestées

1. Loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation

- Article 10

I - La vente d'un appartement et de ses locaux accessoires doit, lorsqu'elle est la première à porter sur ces seuls biens depuis la division par appartements de l'immeuble dont ils dépendent, être, préalablement à sa conclusion, notifiée au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (*conditions de forme*) avec indication du prix et des conditions demandées (*droit de préemption*).

Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit (*de préemption*) reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II - Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication (*délai*).

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

IV - Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

2. Loi n° 80-1 du 4 janvier 1980

- Article 6

Art. 6. — I. — Le premier alinéa du I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi rédigé :

« Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception. »

II. — La présente disposition a un caractère interprétatif.

- **Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n° 80-1 du 4 janvier 1980**

~~I - La vente d'un appartement et de ses locaux accessoires doit, lorsqu'elle est la première à porter sur ces seuls biens depuis la division par appartements de l'immeuble dont ils dépendent, être, préalablement à sa conclusion, notifiée au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (*conditions de forme*) avec indication du prix et des conditions demandées (*droit de préemption*). Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.~~

Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (*conditions de forme*), au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée (*droit de préemption*). Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit (*de préemption*) reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des trois alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II - Lorsque la vente de l'appartement a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication (*délai*).

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

IV - Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

2. Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 dite Quillot relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs

- Article 81

Art. 81. — L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifié :

I. — Le premier alinéa du I de cet article est remplacé par les dispositions suivantes :

« Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.

« Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit. »

II. — Au dernier alinéa, les mots : « trois alinéas » sont remplacés par les mots : « cinq alinéas ».

III. — Au premier alinéa du II, l'expression : « de l'appartement » est remplacée par l'expression : « du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ».

IV. — Le III est rédigé comme suit :

« III. — Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.

« Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment. »

- Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n° 82-526 du 22 juin 1982

~~I - Préalablement à la conclusion de toute vente d'un appartement, consécutive à la division d'un immeuble par appartements, le bailleur doit faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (*conditions de forme*), au locataire ou à l'occupant de bonne foi dudit appartement, le prix et les conditions de la vente envisagée (*droit de préemption*). Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire. L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception.~~

Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi,

l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.

L'offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation es porté à quatre mois.

Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit (*de préemption*) reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.

La même faculté est ouverte, dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.

Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des ~~trois alinéas~~ **cinq alinéas** qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

II - Lorsque la vente de l'appartement du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication (*délai*).

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III - ~~Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.~~ Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet. Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment.

IV - Un décret détermine les conditions d'application du présent article.

3. Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

- Article 13

I. - Il est inséré, dans le chapitre Ier du titre Ier de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, après l'article 9, un article 9-1 ainsi rédigé:

<< Art. 9-1. - Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. >>

II. - L'article 6 de la loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé:

<< Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les demandes de résiliation faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. >>

III. - Le I de l'article 10 de la loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé:

<< Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. >>

IV. - Dans l'article 28 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, les mots: << des chapitres Ier à III et les articles 30 à 33 du présent titre >> sont remplacés par les mots: << des articles 30 à 33 du présent chapitre et des chapitres Ier à III, à l'exception des articles 10 et 11, de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986>>.

V. - L'article 9-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le dernier alinéa de l'article 6 et le dernier alinéa du I de l'article 10 de la loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont applicables aux notifications et significations faites à compter du premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

- **Article 15**

I. - Les quatrième et cinquième alinéas du II de l'article 15 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 précitée sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés:

<< Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

<< Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. << Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification. >>

II. - Dans le deuxième alinéa du I de l'article 10 de la loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les mots: << pendant une durée d'un mois >>, sont remplacés par les mots: << pendant une durée de deux mois >>.

III. - Les quatrième, cinquième et sixième alinéas du I de l'article 10 de la loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée sont ainsi rédigés:

<< Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

<< Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt,

l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

<< Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification. >>

IV. - Le présent article entrera en vigueur le premier jour du sixième mois suivant la publication de la présente loi.

Toutefois:

a) Lorsque le locataire a reçu notification du congé antérieurement à cette date, les règles applicables à ce congé et à la vente du local demeurent celles du II de l'article 15 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 précitée dans sa rédaction antérieure à la présente loi;

b) Lorsque le locataire ou occupant de bonne foi a reçu antérieurement à cette même date notification de l'offre de vente prévue au I de l'article 10 de la loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 précitée, les règles applicables à la vente du local demeurent celles de ce I de l'article 10 dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi.

- **Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994**

I - Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente (*causes de nullité*), faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (*conditions de forme*), à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe (*formalités préalables - obligations du bailleur*). Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire (*droit de préemption*).

L'offre est valable ~~pendant une durée d'un mois~~ **pendant une durée de deux mois** à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.

Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

~~Si la vente est conclue avec un tiers en violation du droit (*de préemption*) reconnu au locataire ou occupant de bonne foi par l'alinéa précédent, celui-ci peut, pendant un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de vente, déclarer se substituer à l'acquéreur.~~

~~La même faculté est ouverte dans les mêmes conditions, au locataire ou à l'occupant de bonne foi qui n'a pas accepté l'offre de vente dans le délai d'un mois susvisé, lorsque la vente aura été conclue avec un tiers à des conditions plus avantageuses.~~

~~Dans les deux cas, la notification de la vente au locataire ou occupant de bonne foi est faite à la diligence du notaire qui a reçu l'acte. Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.~~

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

II - Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III - Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions (*valeurs mobilières*) des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet (*champ d'application*). Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment.

4. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

- **Article 196**

La dernière phrase du premier alinéa du I de l'article 10 de la loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi rédigée :

« Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire. »

- **Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000**

I - Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception o, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. ~~Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.~~ **Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.**

L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation es porté à quatre mois.

Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

II - Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III - Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet. Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment.

5. Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

- Article 5

(...)

II. - La loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est ainsi modifiée :

1° L'article 10 est ainsi modifié :

a) Le I est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. A défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

« La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien.»;

b) Le III est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il ne s'applique ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code. » ;

(...)

- Article 10 de la loi n°75-1351 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014

I - Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité de la vente, faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire.

L'offre est valable pendant une durée de deux mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois.

Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. Les termes des cinq alinéas qui précèdent doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications faites en application du présent article par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. A défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

La commune dispose alors, pour assurer le maintien dans les lieux des locataires, d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur. A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien.

II - Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire.

III - Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet. Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment. **Il ne s'applique ni aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ni, pour les logements faisant l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du même code, aux ventes d'un ou de plusieurs locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel d'un même immeuble à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou à un organisme bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code.**

C. Autres dispositions

1. Décret n° 77-742 du 30 juin 1977 pris pour application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation

- Article 1^{er}

La première vente d'un appartement et de ses locaux accessoires, depuis la division de l'immeuble dont ils dépendent et l'identification de chaque lot par un état descriptif publié au fichier immobilier, doit être, préalablement à sa conclusion, notifiée au locataire ou à l'occupant de bonne foi au sens de l'article 4 de la loi (n° 48-1360) du 1er septembre 1948, et occupant effectivement les lieux.

- Article 2

La notification prévue à l'article précédent est faite, à la diligence du vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle doit mentionner expressément le prix et les conditions demandées, et reproduire les trois premiers alinéas de l'article 10 de la loi (n° 75-1351) du 31 décembre 1975 susvisée, ainsi que, s'il y a lieu, l'existence d'un droit de préemption d'une collectivité publique.

Dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette notification, le locataire ou l'occupant de bonne foi répond par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'absence de réponse dans ce délai équivaut au refus de l'offre.

- Article 3

Tout contrat de vente signé avec un tiers et portant sur les biens mentionnés à l'article 1er doit être notifié au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette seconde notification doit rappeler la date et la teneur de la première notification ou, s'il y a lieu, indiquer qu'elle n'a pas été faite.

Dans le délai d'un mois à compter de la réception de la seconde notification, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, dans les cas prévus aux deuxième et troisième alinéas dudit article 10, déclarer se substituer au tiers acquéreur. Dans ce cas, il doit en informer le notaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- Article 4

I. - Lorsque la location du bien mis en vente est consentie conjointement à plusieurs locataires, chacun d'eux bénéficie à titre individuel des dispositions de l'article 10 de la loi (n° 75-1351) du 31 décembre 1975 susvisée. Il en est de même lorsqu'il s'agit d'époux dans le cas mentionné au premier alinéa de l'article 1751 du Code civil.

Les mêmes règles s'appliquent en cas de pluralité d'occupants de bonne foi.

II. - Dans ces deux cas, les notifications de l'offre de vente et du contrat de vente prévues aux articles 1er et 3 ainsi que les convocations et les notifications de l'article 7 sont faites à chacun des locataires, occupants ou époux.

La renonciation de l'un à l'offre de vente ou à son droit de substitution est inopposable aux autres.

III. - Les termes des paragraphes I et II du présent article doivent être reproduits dans chaque notification.

- Article 5

I. - En cas d'instance en divorce ou en séparation de corps, et nonobstant toute attribution provisoire éventuelle de la jouissance des locaux à l'un des époux, chacun d'eux bénéficie des dispositions de l'article 10 de la loi (n° 75-1351) du 31 décembre 1975 susvisée, tant que le divorce ou la séparation de corps n'est pas définitivement prononcée.

II. - En cas d'abandon de domicile ou de décès d'un occupant pouvant se prévaloir du droit au maintien dans les lieux, en application de la loi (n° 48-1360) du 1er septembre 1948 susvisée, ce bénéfice existe au profit de ses conjoint, ascendants, descendants ou personnes à charge qui vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an.

- **Article 6**

Lorsque le locataire ou l'occupant est mineur sous tutelle ou majeur protégé, les notifications le concernant lui sont personnellement adressées. Sauf en cas de curatelle, les mêmes notifications sont faites au représentant dudit mineur ou majeur protégé.

- **Article 7**

I. - Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un mois au moins avant la date de l'adjudication.

Elle indique s'il y a lieu une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi (n° 75-1351) du 31 décembre 1975 susvisée.

(Alinéa remplacé à compter du 1er janvier 2007, D. n° 2006-936, 27 juill. 2006, art. 150, I et 168) ⁽¹⁾ Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa.

II. - Tout jugement ou procès-verbal d'adjudication doit être notifié au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence du greffier du tribunal ou du notaire devant lequel l'adjudication a été prononcée, entre le dixième et le quinzième jour suivant cette dernière.

Elle précise le montant de la dernière enchère, le nom et l'adresse de l'adjudicataire ou éventuellement de l'adjudicataire commandé, reproduit le texte du paragraphe II de l'article 10 de la loi (n° 75-1351) du 31 décembre 1975 susvisée et indique, s'il y a lieu, que la convocation à l'adjudication n'a pas été faite.

III. - Toutefois, en cas de surenchère, il ne sera procédé à cette notification qu'après le jugement appréciant la validité de la surenchère.

Si cette dernière est invalidée, la notification du paragraphe II sera envoyée dans un délai de deux jours après le prononcé du jugement pour ouvrir le délai prévu au paragraphe IV.

Si la surenchère n'est pas contestée ou est validée, il sera procédé à une nouvelle convocation comme il est prescrit au paragraphe I. Après l'adjudication, les dispositions des paragraphes II et IV seront mises en oeuvre.

IV. - À défaut de convocation et dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification prévue au paragraphe II, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut déclarer se substituer à l'adjudicataire, aux prix et conditions de l'adjudication. Cette déclaration faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est adressée au greffier du tribunal ou au notaire qui a prononcé l'adjudication.

V. - Si à raison d'une (Mots remplacés à compter du 1er janvier 2007, D. n° 2006-936, 27 juill. 2006, art. 150, II et 168) ⁽¹⁾ <réitération des enchères>, il est procédé à une nouvelle adjudication, une convocation sera adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi (Mots remplacés à compter du 1er janvier 2007, D. n° 2006-936, 27 juill. 2006, art. 150, II et 168) ⁽¹⁾ <dans les délais et formes prévus> au paragraphe I. Après l'adjudication seront mises en oeuvre les dispositions des paragraphes II et IV.

Si la (Mots remplacés à compter du 1er janvier 2007, D. n° 2006-936, 27 juill. 2006, art. 150, II et 168) ⁽¹⁾ <réitération des enchères> est présentée dans le délai d'un mois prévu au paragraphe IV, ledit délai ne sera pas interrompu, mais l'éventuelle substitution ne vaudra qu'à compter du jugement rejetant cette poursuite. Si celle-ci n'est pas contestée ou est validée, il sera procédé comme le stipule l'alinéa précédent.

⁽¹⁾ Dispositions transitoires : V. D. n° 2006-936, 28 juill. 2006, art. 168.

2. Code civil

- Article 1751

Modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 4

Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

En cas de divorce ou de séparation de corps, ce droit pourra être attribué, en considération des intérêts sociaux et familiaux en cause, par la juridiction saisie de la demande en divorce ou en séparation de corps, à l'un des époux, sous réserve des droits à récompense ou à indemnité au profit de l'autre époux.

En cas de décès d'un des époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément.

3. Code de la construction et de l'habitation

- Article L. 351-2

Modifié par loi n°2015-1785 du 29 décembre 2015 - art. 140 (V)

L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.

- **Article L. 365-1**

Modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 111 (V)

Les prestations qui sont effectuées en faveur des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1, qu'elles soient locataires ou propriétaires occupants, par des organismes qui bénéficient à cette fin d'un financement, par voie de décision, de convention de subvention ou de marché, de collectivités publiques, d'établissements publics ou d'institutions sociales ne laissant à la charge du destinataire de ces prestations qu'un montant inférieur à 50 % de leur coût, constituent des services sociaux relatifs au logement social au sens du j du 2 de l'article 2 de la directive 2006 / 123 / CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur lorsqu'elles visent à exercer des activités :

1° De maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ;

2° D'ingénierie sociale, financière et technique ;

3° D'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Ces activités sont définies par décret en Conseil d'Etat et financées en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

- **Article L. 411-2**

Modifié par loi n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 74

Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :

-les offices publics de l'habitat ;

-les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;

-les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ;

-les fondations d'habitations à loyer modéré.

Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux alinéas précédents bénéficient, en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini comme :

-la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, jusqu'au 1er janvier 2020, les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme ;

-la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum, majorés de 11 %, fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, dans la limite de 25 % des logements vendus par l'organisme, les opérations destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources dépassent les plafonds maximum susmentionnés sans excéder les plafonds fixés au titre IX du livre III, majorés de 11 %, lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat ;

-la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, avec l'accord du maire de la commune d'implantation et du représentant de l'Etat dans le département, de logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou situés dans le périmètre

d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 ainsi que, pour une période maximale de dix ans à compter de la première cession, la gestion des copropriétés issues de la cession des logements locatifs mentionnés au neuvième alinéa tant que l'organisme vendeur y demeure propriétaire de logements. A défaut d'opposition de la part du représentant de l'Etat notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable ;

-l'intervention comme opérateur, sans pouvoir être tiers-financier, dans le cadre des procédures prévues à l'article 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article L. 615-10 du présent code ;

-les services accessoires aux opérations susmentionnées.

Au titre de la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent exercer les compétences d'aménagement, d'accession et de prestations de services prévues par les textes qui les régissent.

- **Article L. 481-1**

Modifié par loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 123 (V)

Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont agréées par le ministre chargé du logement en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

Cet agrément est obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux.

Par dérogation aux deux premiers alinéas, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux liées par une convention d'utilité sociale à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové bénéficient de l'agrément pour exercer leur activité de construction et de gestion de logements sociaux.

Les sociétés d'économie mixte bénéficient, en conformité avec la décision 2012/21/ UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2.

Elles peuvent, à titre subsidiaire, construire, acquérir et gérer des résidences universitaires dans les conditions définies à l'article L. 631-12.

L'article L. 411-9 leur est applicable (Dispositions résultant de la décision du Conseil constitutionnel n° 2009-578 DC du 18 mars 2009) pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Ces sociétés sont soumises au contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social dans les conditions prévues aux articles L. 342-1 à L. 342-17. Elles sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le comité de la réglementation comptable. Leurs activités d'intérêt général mentionnées au quatrième alinéa font l'objet d'une comptabilité distincte.

D. Application des dispositions contestées

Jurisprudence judiciaire

- **Cass. 3^{ème} civ., 6 novembre 1986, n°85-11.288**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 novembre 1984), que la société Albert Rolland et sa filiale, la société Laboraver ont acquis le 27 août 1963 les actions correspondant à plusieurs lots d'un immeuble divisé en appartements et ont donné à bail à Mme X... un de ces appartements, que le 12 juillet 1978 elles ont cédé à la Société d'approvisionnement et de négociations immobilières (SANI) les actions relatives aux locaux loués à Mme X... ; que le 18 octobre 1979 cette dernière prétendant bénéficier d'un droit de préemption, a assigné les sociétés Rolland et Laboraver devenues la société Amphar Rolland, et la société SANI, pour faire déclarer que la vente intervenue lui était inopposable ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de l'avoir déboutée de sa demande, alors, selon le moyen, " que le droit de préemption du locataire, qui était aux termes de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975, dans sa rédaction initiale, limité à " la première vente... depuis la division de l'immeuble ", a été par la loi du 4 janvier 1980, étendu à " toute vente... consécutive à la division de l'immeuble... " ; qu'il se trouve ainsi dégagé de toute condition de temporalité ; qu'en conséquence, la circonstance que la vente contestée était en l'espèce la deuxième ne pouvait faire obstacle au droit de préemption de Mme Barjou ; qu'ainsi la cour d'appel a violé l'article précité, dans sa rédaction résultant de la loi du 4 janvier 1980 " ;

Mais attendu que l'arrêt retient exactement que les mots " toute vente consécutive " étant au singulier doivent s'entendre comme visant la première vente faisant suite à la division de l'immeuble ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

- **Cass. 3^{ème} civ., 18 janv. 1989, n°87-16.112**

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 11 de la loi du 22 juin 1982 ;

Attendu que le congé délivré par le bailleur qui entend, à l'expiration du contrat initial, vendre le logement et ne pas renouveler le contrat, vaut offre de vente au profit du locataire ;

Attendu que pour décider que les époux Z..., locataires des époux Y..., étaient fondés à être substitués aux époux X..., acquéreurs de l'appartement loué, l'arrêt attaqué (Paris, 14 mai 1987) retient qu'indépendamment de sa nullité, le congé, avec refus de renouvellement du bail, valait offre de vente de l'appartement aux locataires et laissait subsister, nonobstant cette nullité, la faculté de substitution en cas de vente du bien à un tiers ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'offre de vente, conséquence légale et nécessaire du congé, ne survit pas à l'annulation de celui-ci, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, modifiée par la loi du 22 juin 1982 ;

Attendu que pour déclarer fondée l'action des époux Z..., à supposer qu'il n'y ait pas eu offre de vente, l'arrêt se borne à énoncer que les locataires bénéficieraient du droit de substitution prévu par le texte susvisé, en cas de vente conclue avec un tiers, en violation du droit de préférence ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la vente aux époux X... était la première consécutive à la division initiale de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas donné une base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la troisième branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 14 mai 1987, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens

- **Cass. 3^{ème} civ., 19 février 1992, n°90-12.677**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 novembre 1989), statuant sur renvoi après cassation, que Mlle X..., propriétaire de deux appartements dans un immeuble en copropriété, les a vendus le 6 janvier 1982 à Mme Bolum Z... ; que Mme Y... et les époux A..., locataires de ces appartements, ont invoqué le défaut de notification préalable de ces ventes en vue de l'exercice de leur droit de préemption ;

Attendu que Mme Y... et les époux A... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande tendant à être substitués à l'acquéreur, alors, selon le moyen, que si l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ne peut être invoqué par le locataire lorsque l'immeuble était placé dès sa construction sous le régime de la copropriété, il appartient au juge, qui entend écarter l'application de ce texte, de vérifier qu'une division de l'immeuble en copropriété a eu lieu au plus tard au moment de l'achèvement de la construction ; qu'en s'appuyant sur une attestation notariée qui se borne à affirmer, sans autre précision, que l'immeuble " est en copropriété depuis l'origine ", et en relevant seulement, sans les désigner, des actes, relatifs à l'immeuble, antérieurs au 1er janvier 1956 pour en induire que la construction remontait à une époque antérieure à la loi du 10 janvier (sic) 1965, sans préciser laquelle, la cour d'appel n'a pas indiqué par quelle technique juridique ni surtout à quel moment a eu lieu la division de l'immeuble litigieux, constatations qui étaient nécessaires pour écarter l'application de la loi dans le cas, constaté en l'espèce, de ventes consécutives à la division de l'immeuble ; qu'ainsi, elle n'a pas mis la Cour de Cassation en mesure de contrôler si ledit immeuble avait été placé, dès sa construction, en état de copropriété et a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

Mais attendu que la cour d'appel a légalement justifié sa décision en constatant que, dès sa construction, l'immeuble, quoique dépourvu de tout règlement, était placé sous le régime de la copropriété, en retenant, à bon droit, que l'état descriptif de division, dressé le jour de la vente en vue de l'identification des lots vendus, n'avait pas modifié la situation juridique de l'immeuble et en déduisant exactement que le droit de préemption des locataires, institué par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, était exclu ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

- **Cass. 3^{ème} civ., 24 novembre 1993, n°91-15.123**

Sur le moyen unique, qui est recevable :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Reims, du 12 février 1991), statuant sur renvoi après cassation, que les époux Soudry, après avoir acquis, le 23 mai 1984, de M. Pelisson un appartement, ont donné congé aux fins de reprise personnelle aux locataires, les époux Delahaie, entrés dans les lieux en 1970 ; que ces derniers, invoquant le droit de préemption institué par l'article 10 de la loi modifiée du 31 décembre 1975 et se prévalant de ce que la cession aux époux Soudry était la première vente postérieure à la division de l'immeuble par voie de partage, ont demandé à être substitués aux acquéreurs ;

Attendu que les époux Delahaie font grief à l'arrêt de leur refuser le bénéfice du droit de préemption, alors, selon le moyen, "que la vente consécutive à la division initiale ou à la subdivision d'un immeuble par lots, au sens du texte, est la première qui fait suite à la division de l'immeuble sans qu'il y ait lieu de s'arrêter à la durée plus ou moins longue du laps de temps qui sépare les deux événements (violation de l'article 10-1 de la loi du 31 décembre 1975)" ;

Mais attendu qu'après avoir relevé, d'une part, qu'aucun élément ne permettait de supposer que les époux Pelisson-Denis, auteurs du vendeur de l'appartement aux époux Soudry, aient participé, dans le but de vendre l'appartement, à la division de l'immeuble résultant d'un partage intervenu en 1955, et, d'autre part, que la vente de cet appartement, n'était intervenue qu'après le décès du survivant de ses attributaires initiaux, la cour d'appel en a exactement déduit que la vente du 23 mai 1984 ne pouvait être qualifiée de consécutive à la division de l'immeuble ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Delahaie, envers les défendeurs, aux dépens et aux frais d'exécution du présent arrêt ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par M. le président en son audience publique du vingt-quatre novembre mil neuf cent quatre-vingt-treize.

- **Cass. 3^{ème} civ., 9 février 1994, n°92-10.415**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 17 octobre 1991), que, suivant un acte notarié du 21 mars 1978, MM. Henri et Louis Geraud ont vendu un immeuble à Mmes Lecuyer, Roux et X..., qui, par le même acte, ont procédé à un partage de l'immeuble, à l'issue duquel Mme X... est devenue propriétaire de l'appartement occupé par les époux Peyrache en vertu d'un bail conclu en 1976 ; que, le 20 octobre 1987, Mme X... a donné congé aux époux Peyrache, puis les a assignés pour faire déclarer valable ce congé ; que les époux Peyrache ont reconventionnellement demandé à être substitués aux droits de Mme X... et ont appelé en cause M. Louis Geraud ; que Mme X... a assigné Me Delorme, notaire, rédacteur de l'acte, en intervention forcée ;

Attendu que les époux Peyrache font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande, alors, selon le moyen, d'une part, que l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, qui impose préalablement à toute vente d'un appartement consécutive à la division d'un immeuble de faire connaître au locataire les conditions de la vente en vue de l'exercice de son droit de préemption, n'implique pas que l'immeuble ait été placé sous le régime de la copropriété antérieurement à la vente donnant ouverture au droit de préemption ; qu'il suffit qu'au moment de la vente l'immeuble se divise en appartements correspondant à des lots de copropriété ; qu'il en est ainsi lorsque le propriétaire d'un immeuble vend divisément à des acquéreurs distincts des lots de copropriété, peu important que le partage de l'immeuble ait lieu en même temps que sa vente, laquelle ne saurait constituer un écran entre le vendeur et les acquéreurs divis des appartements qui ont traité directement avec lui ; qu'en procédant, dans un acte unique, à la vente en lots d'appartements attribués à des acquéreurs distincts moyennant des prix déterminés pour chacun d'eux, les consorts Geraud se sont placés sous l'empire de la loi et devaient procéder à la notification prévue par l'article 10 ; qu'à défaut, la cour d'appel ne pouvait donc refuser de faire droit à la demande de substitution des époux Peyrache prévue par le même texte sans violer ses dispositions et, d'autre part, que la vente de l'immeuble et sa division en appartements, opérations qui ont été réalisées concomitamment et constatées le même jour dans un acte unique et indissociable, ne représentaient qu'un montage destiné à masquer une pluralité d'acquisitions distinctes sous les apparences d'une vente d'immeuble en bloc ; que cette dissimulation réalisée par la création d'une indivision fictive immédiatement partagée entre les coacquéreurs, tendait à faire obstacle à l'exercice par les locataires de leur droit de préemption légal ; que la volonté des acquéreurs de priver les locataires de leur droit

était notamment caractérisée par l'attitude de Mme X... qui, avant la vente, avait sollicité du juge des tutelles une autorisation d'acquérir pour son fils mineur, non une quote-part indivise de l'immeuble, mais deux appartements individuellement désignés, ainsi que les époux Peyrache le soulignaient dans leurs conclusions, d'où il résultait que la division de l'immeuble était déjà virtuellement réalisée avant la vente et que les acquéreurs n'avaient jamais envisagé l'acquisition d'autre chose que d'un appartement ; qu'en refusant de caractériser la fraude manifeste au droit de préemption des locataires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu, par motifs adoptés, que l'exercice du droit de préemption institué par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 suppose que l'immeuble soit divisé par appartements antérieurement à la vente, la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant souverainement que toutes les indications sur la désignation de l'objet vendu par les consorts Geraud, le prix et les acquéreurs, correspondaient à une vente en bloc et que les époux Peyrache ne rapportaient pas la preuve d'une division préalable de l'immeuble ou d'une fraude ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

- **Cass. 3^{ème} civ., 5 avril 1995, n°92-16.574**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 mars 1992), que la société immobilière d'achats et de ventes d'immeubles Jeanne Lucienne ayant vendu, en 1979, la totalité d'un immeuble, placé préalablement sous le régime de la copropriété, à la société Consortium immobilier parisien (CIP), celle-ci a revendu, en 1983-1984, 8 lots composant l'immeuble, à la société Arevim ; qu'en 1986, la société Arevim a revendu 3 de ces lots, numérotés 12, 35 et 49, à Mlle X... et M. A... ; que les consorts Z..., colocataires de ces lots, ont assigné la société Arevim, Mlle X..., M. A... et M. Y..., notaire chargé de la rédaction des actes de vente, pour se faire substituer aux acquéreurs ;

Attendu que les consorts Z... font grief à l'arrêt de les débouter de cette demande, alors, selon le moyen, " qu'il est constant que, si l'immeuble fut, le 16 février 1979, l'objet d'une division, il appartenait alors à un seul propriétaire, la société Jeanne Lucienne qui le revendit en bloc au Consortium immobilier parisien par un acte du 15 novembre 1979 et que l'acquéreur ne revendit à la société Arevim que 8 de ces lots par actes des 22 novembre 1983 et 25 janvier 1984, que c'est donc à ces dates seulement que la division, qui se définit comme la répartition de la propriété des lots entre différents copropriétaires, devint effective et que la revente de trois de ces 8 lots occupés par les consorts Z..., par acte du 29 juillet 1986, constituait donc la première vente après la division effective ainsi qu'une subdivision, que cette vente entrait dans le champ d'application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 que la cour d'appel a violé " ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'immeuble avait été divisé par l'acte du 16 février 1979 portant état descriptif de division et règlement de copropriété et qu'à la suite de la vente de la totalité de l'immeuble survenue le 15 novembre 1979, une première vente concernant les lots litigieux était intervenue suivant les actes des 22 novembre 1983 et 25 janvier 1984, la cour d'appel en a exactement déduit que la vente de ces mêmes lots à Mlle X... et M. A... était la seconde et que les consorts Z... ne pouvaient prétendre à un quelconque droit de préemption ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

- **Cass. 3^{ème} civ., 2 octobre 1996, n°95-10.348**

Sur le premier moyen :

Vu l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, ensemble l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975;

Attendu que lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée; que le congé vaut offre de vente au profit du locataire ;

que l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 juillet 1994), que, suivant un acte notarié du 13 juin 1990, la société Jouvenet Immobilière, propriétaire d'un immeuble comprenant des appartements loués à usage d'habitation, l'a vendu à la société Compagnie immobilière europeo latine (CIEL); que, le 21 mai 1991, la société CIEL a notifié aux époux X..., locataires, un congé pour vendre en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 ;

que les époux X... n'ayant pas accepté l'offre, la société CIEL les a assignés pour faire constater la validité du congé;

Attendu que, pour déclarer nul le congé, l'arrêt retient que la société CIEL a détourné de son sens l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 en y recourant pour notifier des congés systématiques pour libérer un immeuble de tous ses occupants en vue d'une opération spéculative, qu'elle a, en outre, fait application de ce texte aux fins d'éviter l'application de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 et qu'ainsi sont réunis les éléments constitutifs d'une double fraude aux fins d'éluder l'application de deux lois d'ordre public;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 n'interdit pas au bailleur de délivrer congé à tous les locataires dont le bail arrive à expiration et que le bailleur n'est pas tenu, préalablement à l'offre du droit de préemption de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, de purger le droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, la cour d'appel a violé les textes susvisés;

Et sur le troisième moyen :

Vu l'article 1134 du Code civil ;

Attendu que, pour déclarer nul le congé, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que la mention du nom de la société Paul Gandolfo en qualité de représentant de la société CIEL dans un acte considéré comme acte de procédure, alors qu'elle n'a pas le pouvoir de représenter la société CIEL, constitue une irrégularité de fond affectant la validité de l'acte de congé sans qu'il y ait à rechercher l'existence d'un grief;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la société Paul Gandolfo avait reçu mandat de la société CIEL de gérer l'immeuble et de la représenter dans le cadre des relations contractuelles avec les tiers, d'où il résultait qu'elle avait le pouvoir de délivrer les congés, la cour d'appel a violé le texte susvisé;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le deuxième moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a dit que les époux X... étaient titulaires d'un bail jusqu'au 30 septembre 1995, l'arrêt rendu le 8 juillet 1994, entre les parties, par la cour d'appel de Paris; remet, en conséquence, quant à

ce, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles;

Condamne les époux X... aux dépens et aux frais d'exécution du présent arrêt;

Ordonne qu'à la diligence de M. le procureur général près la Cour de Cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit sur les registres de la cour d'appel de Paris, en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement annulé;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par M. le président en son audience publique du deux octobre mil neuf cent quatre-vingt-seize.

- **Cass. 3^{ème} civ., 11 juillet 2007, n°06-15.455**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 11 avril 2006), que la société Doizon, propriétaire de locaux sur lesquels elle avait consenti une promesse de vente à la société civile immobilière de Sinargues (la SCI) sous condition suspensive de libération des lieux, a mis en demeure M. et Mme X..., qu'elle considérait comme occupants sans droit ni titre, d'avoir à quitter les lieux, puis a cédé les locaux occupés moyennant une réduction du prix ; que M. et Mme X..., ayant été reconnus, par un jugement ultérieur, titulaires d'un bail verbal d'habitation et professionnel, ont assigné le nouveau propriétaire pour faire juger, au motif qu'ils avaient été privés de la possibilité de se porter acquéreurs en application des dispositions de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, qu'ils se substituent aux droits de la SCI à compter du jour de la vente ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes à l'encontre de la SCI, alors, selon le moyen :

1°/ que la cour d'appel ne pouvait considérer qu'aucun congé n'avait été délivré à M. et Mme X... sans rechercher, comme l'y invitaient leurs conclusions délaissées si, dès lors qu'il était définitivement jugé que les intéressés bénéficiaient d'un bail d'habitation et professionnel, sur les lieux litigieux, un tel congé ne résultait pas de la mise en demeure du 17 décembre 1990, délivrée par la société Doizon, d'avoir à quitter les lieux, ce qui manifestait la volonté de mettre un terme au bail, fut-il verbal, volonté confirmée par le nouveau propriétaire ayant à deux reprises fait délivrer aux locataires des sommations de déguerpir ; qu'ainsi, l'arrêt est entaché d'une violation des articles 1134 du code civil, 15 II de la loi du 6 juillet 1989 ;

2°/ qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de réponse à conclusions, violant ainsi l'article 455 du nouveau code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la société Doizon n'avait pas délivré de congé pour vendre, que la vente avait été réalisée, les lieux étant occupés, moyennant une réduction du prix, et qu'ainsi M. et Mme X... n'étaient pas fondés à se prévaloir des dispositions de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande des époux X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze juillet deux mille sept.

- **Cass. 3^{ème} civ., 15 septembre 2010, n°09-68.452**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 mai 2009), que le 26 mars 2003, la société en nom collectif de la Planche (la SNC), propriétaire de locaux à usage d'habitation donnés à bail aux époux X..., a délivré à ceux-ci un congé avec offre de vente au visa de l'article 15- II de la loi du 6 juillet 1989 à effet du 30 septembre 2003 ; que, le 18 juillet 2003, elle a vendu l'immeuble dont dépendaient ces locaux à trois acquéreurs, la société à responsabilité limitée Pruno (la SARL), la société civile immobilière Elfe (la SCI) et M. Y... ; que par acte authentique du même jour, les trois acquéreurs ont procédé au partage de l'immeuble ; que le congé pour vendre ayant été déclaré nul par un arrêt du 8 novembre 2005, les époux X..., invoquant une fraude à leurs droits au regard de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, ont poursuivi la nullité de la vente et de l'acte de partage de l'immeuble, sollicité, à titre principal, des dommages-intérêts, revendiqué, à titre subsidiaire, l'exercice de leur droit de préemption en application de cet article et réclamé la délivrance d'une cave double ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

Attendu que pour déclarer irrecevables les demandes liées à la revendication du droit de préemption, l'arrêt retient que la vente du 18 juillet 2003, qui est intervenue devant M. Z..., notaire associé, entre la SNC, venderesse, et trois acquéreurs, la SARL, la SCI et M. Y..., portait sur l'ensemble de l'immeuble du... pour un prix global de 7 622 000 € de sorte qu'elle caractérise une vente en bloc, correspondant à la réalité économique et juridique des faits, exclusive de l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 étant observé que l'acte de partage immobilier et l'état descriptif de division reçus le même jour par le même notaire associé n'ont pu prendre effet qu'une fois la vente réalisée et que les époux X... ne sont pas fondés à se prévaloir d'une fraude des cocontractants à ladite vente tendant à les priver du droit de se porter acquéreurs des biens loués alors qu'ils avaient été précédemment destinataires d'un congé du 26 mars 2003 avec offre de vente au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qu'ils n'avaient pas accepté dans le délai de deux mois ce qui autorisait la bailleresse à procéder à la vente en bloc litigieuse ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le droit de préemption institué par la loi du 6 juillet 1989 étant distinct de celui institué par la loi du 31 décembre 1975, la délivrance aux époux X... d'un congé avec offre de vente au visa de l'article 15- II de la loi du 6 juillet 1989 dont ils avaient contesté avec succès la validité ne les privait pas du droit d'arguer d'une fraude à leur détriment à l'occasion de la vente ultérieure de l'immeuble dont dépendait leur logement, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il le lui était demandé, l'existence d'une telle fraude, n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 1351 du code civil ;

Attendu que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ;

Attendu que pour rejeter la demande des époux X... tendant à la délivrance d'une cave double, l'arrêt retient qu'il résulte de l'arrêt rendu le 8 novembre 2005 que le bail conclu entre la SARL et les époux X..., reconduit pour six années à compter du 1er octobre 2003, concerne un appartement en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un débarras au 6e étage et une cave et que l'arrêt de cassation du 27 novembre 2007 n'a pas d'incidence sur cette description, sauf en ce qui concerne le débarras ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'arrêt rendu le 8 novembre 2005 ne s'était pas prononcé sur la consistance de la cave objet du bail reconduit, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes des époux X... en nullité de la vente du 18 juillet 2003 comme de l'acte de partage de même date et aux fins d'exercice du droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ainsi que les autres demandes s'y rattachant d'allocation de dommages et intérêts, de restitution de loyers et charges et d'expertise, débouté les époux X... de leur demande en délivrance sous astreinte d'une cave double et les a condamnés au paiement de trois indemnités de procédure et aux dépens, l'arrêt rendu le 12 mai 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne les sociétés Elfe, de la Planche et Pruno aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les sociétés Elfe, de la Planche et Pruno, ensemble, à payer aux époux X... la somme de 2 500 euros et rejette leurs propres demandes de ce chef ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze septembre deux mille dix.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils pour les époux X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré irrecevables les demandes des époux X... en nullité de la vente du 18 juillet 2003 comme de l'acte de partage du même jour et aux fins d'exercice du droit de préemption de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, ainsi que leurs autres demandes s'y rattachant tendant à l'allocation de dommages-intérêts, de restitution de loyers et charges et d'expertises ;

AUX MOTIFS QUE contrairement à ce que soutiennent les époux X..., la vente du 18 juillet 2003, qui est intervenue par devant Maître Z..., notaire, entre la SNC DE LA PLANCHE, venderesse, et trois acquéreurs, à savoir la SARL PRUNO, la SCI ELFE et Monsieur Y..., portait sur l'ensemble de l'immeuble du..., pour un prix global de 7. 622. 000 € de sorte qu'elle caractérise une vente en bloc, correspondant à la réalité économique et

juridique des faits, exclusive de l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975, étant observé que l'acte de partage immobilier et l'état descriptif de division reçus le même jour par le même notaire n'ont pu prendre effet qu'une fois la vente réalisée et que les époux X... ne sont pas fondés à se prévaloir d'une fraude des cocontractants à ladite vente tendant à les priver du droit de se porter acquéreurs des biens loués, alors qu'ils avaient été précédemment destinataires d'un congé en date du 26 mars 2003 avec offre de vente au visa de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qu'ils n'avaient pas accepté dans le délai de deux mois, ce qui autorisait leur bailleuse à procéder à la vente en bloc litigieuse ; que les demandes des époux X... en nullité de la vente du 18 juillet 2003 comme du partage du même jour et de condamnation de la SNC DE LA PLANCHE à leur proposer l'exercice d'un droit de préemption au titre de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 sont donc non seulement mal fondées mais d'abord irrecevables ; qu'il en va de même des demandes des époux X... se rattachant à celles précédemment évoquées d'allocation de dommages-intérêts, de restitution de loyers et charges ainsi que d'expertises (arrêt, p. 3 et 4) ;

1°) ALORS QUE tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; qu'en affirmant que la vente intervenue le 18 juillet 2003 « caractérise une vente en bloc, correspondant à la réalité économique et juridique des faits, exclusive de l'application des dispositions de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 », sans s'en expliquer, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le droit de préemption porte sur toute vente consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots ; que la division peut résulter de l'établissement d'un état descriptif de division, accompagné ou non d'un règlement de copropriété, dont la publication est une obligation préalable à la publication de l'acte authentique constatant le transfert de propriété, mais non à l'exercice par le preneur de son droit de préemption ; qu'au demeurant, en « observant » que l'acte de partage immobilier et l'état descriptif de division avaient été « reçus » le jour de l'acte de vente et n'avaient pu prendre effet qu'une fois la vente réalisée, sans s'expliquer sur la circonstance que l'état descriptif de division était antérieur à la vente, quand bien même il avait été « reçu » le jour de celle-ci et avait été ultérieurement publié, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

3°) ALORS QUE le droit de préemption du preneur ne s'applique pas lorsqu'il y a vente portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux dudit bâtiment ; qu'en toute hypothèse, en admettant l'existence d'une « vente en bloc » quand bien même la vente avait été suivie d'un partage, dès lors que le partage ne pouvait prendre effet qu'après la vente, sans rechercher si la cause de ce partage avec jouissance divise immédiate, intervenu le jour même de la vente, n'était pas précisément la volonté de fraude consistant à masquer la réalité de l'objet et la finalité de l'ensemble constitué par des actes matériellement distincts, mais réalisés dans un même trait de temps, c'est-à-dire trois ventes distinctes à raison de la division intervenue, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

4°) ALORS QUE l'absence d'exercice, par le preneur, du droit de préemption ouvert par la loi du 6 juillet 1989, n'autorise pas le bailleur à faire ultérieurement l'économie du droit de préemption résultant de la loi du 31 décembre 1975 ; qu'en laissant entendre le contraire en affirmant que l'absence d'exercice par les époux X... de leur droit de préemption dans les termes de la loi du 6 juillet 1989 autorisait la SNC DE LA PLANCHE à procéder à la « vente en bloc » litigieuse, la Cour d'appel a violé l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 ;

5°) ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; que, dans leurs conclusions d'appel, les époux X... invoquaient aussi les dispositions de l'article 15. II de la loi du 6 juillet 1989 en tant qu'elles visaient le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur ; qu'au demeurant, en ajoutant de la sorte que la SNC DE LA PLANCHE pouvait procéder à la « vente en bloc » dès lors que les époux X... n'avaient pas fait usage de leur droit de préemption dans les termes de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, sans répondre à ce moyen opérant, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE dans leurs conclusions d'appel, les époux X... faisaient également valoir que l'on ne pouvait leur opposer le congé délivré par la SNC DE LA PLANCHE puisque ce congé avait été ultérieurement annulé ; qu'en ne répondant pas plus à ce moyen, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leur demande de condamnation de la SCI ELFE et de la SNC DE LA PLANCHE à leur délivrer une cave double ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... sollicitent la condamnation sous astreinte de la SCI ELFE à leur délivrer une cave double d'environ 12 m², située sous l'appartement qu'ils occupent, à l'emplacement des anciennes caves qu'ils occupaient et qui étaient numérotées 5 et 7 ; que toutefois, comme la SCI ELFE le fait valoir, il résulte de l'arrêt rendu le 8 novembre 2005 par la Cour de céans que le bail d'entre la SARL PRUNO et les époux X..., reconduit pour six années à compter du 1er octobre 2003, concerne un appartement en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un débarras au 6ème étage et une cave ; que l'arrêt de cassation du 27

novembre 2007 n'a pas d'incidence sur cette description, sauf en ce qui concerne le débarras du 6ème étage, de sorte qu'il convient de débouter les époux X... de leur demande formée contre la SCI ELFE de délivrance d'une cave double (arrêt, p. 4) ;

1°) ALORS QUE les juges sont tenus de préciser le fondement juridique de leurs décisions ; qu'en retenant, pour « débouter » les époux X... de leur demande de condamnation à leur délivrer une cave double, qu'un précédent arrêt du 8 novembre 2005 avait reconduit le bail des intéressés pour « un appartement en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un débarras au 6ème étage et une cave », sans préciser le fondement juridique de sa décision, la Cour d'appel a violé l'article 12 du Code de procédure civile.

2°) ALORS QUE (SUBSIDIAIREMENT) l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement ; qu'il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité ; qu'à admettre qu'elle ait opposé aux époux X... la chose jugée par un précédent arrêt du 8 novembre 2005, lequel avait reconduit le bail des intéressés pour « un appartement en duplex au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un débarras au 6ème étage et une cave », quand cet arrêt n'avait pas tranché la question de savoir s'il s'agissait d'une cave simple ou double, la Cour d'appel a violé l'article 1351 du Code civil.

II. Constitutionnalité de la disposition contestée

A. Normes de référence

1. Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

- Article 2

Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression.

- Article 17

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

2. Constitution du 4 octobre 1958

Titre V - Des rapports entre le parlement et le gouvernement

- Article 34

La loi fixe les règles concernant :

- les droits civiques et les garanties fondamentales accordées aux citoyens pour l'exercice des libertés publiques; la liberté, le pluralisme et l'indépendance des médias ; les sujétions imposées par la défense nationale aux citoyens en leur personne et en leurs biens ;
- la nationalité, l'état et la capacité des personnes, les régimes matrimoniaux, les successions et libéralités ;
- la détermination des crimes et délits ainsi que les peines qui leur sont applicables ; la procédure pénale ; l'amnistie ; la création de nouveaux ordres de juridiction et le statut des magistrats ;
- l'assiette, le taux et les modalités de recouvrement des impositions de toutes natures ; le régime d'émission de la monnaie.

La loi fixe également les règles concernant :

- le régime électoral des assemblées parlementaires, des assemblées locales et des instances représentatives des Français établis hors de France ainsi que les conditions d'exercice des mandats électoraux et des fonctions électives des membres des assemblées délibérantes des collectivités territoriales ;
- la création de catégories d'établissements publics ;
- les garanties fondamentales accordées aux fonctionnaires civils et militaires de l'État ;
- les nationalisations d'entreprises et les transferts de propriété d'entreprises du secteur public au secteur privé.

La loi détermine les principes fondamentaux :

- de l'organisation générale de la défense nationale ;
- de la libre administration des collectivités territoriales, de leurs compétences et de leurs ressources ;
- de l'enseignement ;
- de la préservation de l'environnement ;
- du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales ;
- du droit du travail, du droit syndical et de la sécurité sociale.

Les lois de finances déterminent les ressources et les charges de l'État dans les conditions et sous les réserves prévues par une loi organique.

Les lois de financement de la sécurité sociale déterminent les conditions générales de son équilibre financier et, compte tenu de leurs prévisions de recettes, fixent ses objectifs de dépenses, dans les conditions et sous les réserves prévues par une loi organique.

Des lois de programmation déterminent les objectifs de l'action de l'État.

Les orientations pluriannuelles des finances publiques sont définies par des lois de programmation. Elles s'inscrivent dans l'objectif d'équilibre des comptes des administrations publiques.

Les dispositions du présent article pourront être précisées et complétées par une loi organique.

B. Jurisprudence du Conseil constitutionnel

1. Sur la méconnaissance par le législateur de l'étendue de sa compétence

- **Décision n° 2010-5 QPC du 18 juin 2010 - SNC KIMBERLY CLARK (Incompétence négative en matière fiscale)**

1. Considérant que l'article 271 du code général des impôts est relatif aux règles de déductibilité en matière de taxe sur la valeur ajoutée ; que le 1 de l'article 273 du même code, issu de l'article 18 de la loi du 6 janvier 1966 susvisée, dispose que des décrets en Conseil d'État déterminent les conditions d'application de l'article 271 ; qu'en particulier, son troisième alinéa, qui fait l'objet de la question prioritaire de constitutionnalité, prévoit que ces décrets fixent « la date à laquelle peuvent être opérées les déductions » ;

2. Considérant que, selon la société requérante, les dispositions du troisième alinéa du 1 de l'article 273, qui renvoient à un décret en Conseil d'État le soin de fixer les délais dans lesquels doivent être opérées les déductions de taxe sur la valeur ajoutée, porteraient atteinte au droit énoncé à l'article 14 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et dont disposent « tous les citoyens » de « constater, par eux-mêmes ou par leurs représentants, la nécessité de la contribution publique, de la consentir librement, d'en suivre l'emploi et d'en déterminer la quotité, l'assiette, le recouvrement et la durée » ; que ces dispositions méconnaîtraient également le droit de propriété proclamé à son article 17 ; qu'elles seraient, par suite, entachées d'incompétence négative ;

3. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 61-1 de la Constitution : « Lorsque, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'État ou de la Cour de cassation qui se prononce dans un délai déterminé » ; que la méconnaissance par le législateur de sa propre compétence ne peut être invoquée à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité que dans le cas où est affecté un droit ou une liberté que la Constitution garantit ;

4. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article 34 de la Constitution : « La loi fixe les règles concernant... l'assiette, le taux et les modalités de recouvrement des impositions de toutes natures... Les lois de finances déterminent les ressources et les charges de l'État dans les conditions et sous les réserves prévues par une loi organique... » ; que les dispositions de l'article 14 de la Déclaration de 1789 sont mises en oeuvre par l'article 34 de la Constitution et n'instituent pas un droit ou une liberté qui puisse être invoqué, à l'occasion d'une instance devant une juridiction, à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité sur le fondement de l'article 61-1 de la Constitution ;

5. Considérant, d'autre part, que le 1 de l'article 273 du code général des impôts, en ce qu'il renvoie à un décret en Conseil d'État le soin de fixer les délais dans lesquels doivent être opérées les déductions auxquelles ont droit les personnes assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée, ne porte pas atteinte au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 ;

6. Considérant que la disposition contestée n'est contraire à aucun droit ou liberté que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2012-254 QPC du 18 juin 2012 - Fédération de l'énergie et des mines - Force ouvrière FNEM FO (Régimes spéciaux de sécurité sociale)**

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 711-1 du code de la sécurité sociale : « Parmi celles jouissant déjà d'un régime spécial le 6 octobre 1945, demeurent provisoirement soumises à une organisation spéciale de sécurité sociale, les branches d'activités ou entreprises énumérées par un décret en Conseil d'État » ;

« Des décrets établissent pour chaque branche d'activité ou entreprises mentionnées à l'alinéa précédent une organisation de sécurité sociale dotée de l'ensemble des attributions définies à l'article L. 111-1. Cette organisation peut comporter l'intervention de l'organisation générale de la sécurité sociale pour une partie des prestations » ;

2. Considérant que, selon la requérante, en habilitant le pouvoir réglementaire à organiser des régimes spéciaux de sécurité sociale, au nombre desquels celui des mines, le législateur a méconnu l'étendue de sa compétence ;

qu'en privant de garanties légales le droit à la protection sociale et le droit à la vie privée des personnes affiliées à ces régimes spéciaux ainsi que leur droit de propriété sur les prestations sociales, cette méconnaissance par le législateur de sa compétence affecterait les droits ou les libertés garantis par le onzième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 et les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ;

3. Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 61-1 de la Constitution : « Lorsque, à l'occasion d'une instance en cours devant une juridiction, il est soutenu qu'une disposition législative porte atteinte aux droits et libertés que la Constitution garantit, le Conseil constitutionnel peut être saisi de cette question sur renvoi du Conseil d'État ou de la Cour de cassation qui se prononce dans un délai déterminé » ; que la méconnaissance par le législateur de sa propre compétence ne peut être invoquée à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité que dans le cas où cette méconnaissance affecte par elle-même un droit ou une liberté que la Constitution garantit ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article 34 de la Constitution : « La loi détermine les principes fondamentaux .. du droit .. De la sécurité sociale » ; qu'en vertu du onzième alinéa du Préambule de 1946, la Nation « garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence » ; qu'aux termes de l'article 2 de la Déclaration de 1789 : « Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression » ;

5. Considérant que, par les dispositions contestées, le législateur a, d'une part, prévu que, parmi les branches d'activités ou entreprises faisant déjà l'objet d'un régime spécial de sécurité sociale le 6 octobre 1945, celles qui sont énumérées par décret en Conseil d'État demeurent provisoirement soumises à une organisation spéciale de sécurité sociale ; qu'il a, d'autre part, permis au pouvoir réglementaire d'établir pour chacune de ces branches d'activités ou entreprises une organisation de sécurité sociale dotée de l'ensemble des attributions définies à l'article L. 111-1 du code de la sécurité sociale ;

6. Considérant qu'il y a lieu de ranger au nombre des principes fondamentaux de la sécurité sociale, et qui comme tels relèvent du domaine de la loi, l'existence même d'un régime spécial de sécurité sociale ; qu'il en va de même de la détermination des prestations et des catégories de bénéficiaires ainsi que de la définition de la nature des conditions exigées pour l'attribution des prestations ; que, toutefois, en l'espèce, la méconnaissance par le législateur de sa compétence ne prive pas de garanties légales les exigences découlant du onzième alinéa du Préambule de 1946 ; qu'elle n'affecte par elle-même aucun droit ou liberté que la Constitution garantit ; que, par suite, le grief tiré de la méconnaissance par le législateur de sa compétence doit être écarté ;

7. Considérant que les dispositions contestées ne sont contraires à aucun droit ou liberté que la Constitution garantit ; qu'elles doivent être déclarées conformes à la Constitution,

- **Décision n° 2016-605 QPC du 17 janvier 2017 - Confédération française du commerce de gros et du commerce international (Obligation de reprise des déchets issus de matériaux, produits et équipements de construction)**

1. L'article L. 541-10-9 du code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi du 17 août 2015, mentionnée ci-dessus, prévoit : « À compter du 1er janvier 2017, tout distributeur de matériaux, produits et équipements de construction à destination des professionnels s'organise, en lien avec les pouvoirs publics et les collectivités compétentes, pour reprendre, sur ses sites de distribution ou à proximité de ceux-ci, les déchets issus des mêmes types de matériaux, produits et équipements de construction à destination des professionnels, qu'il vend. Un décret précise les modalités d'application du présent article, notamment la surface de l'unité de distribution à partir de laquelle les distributeurs sont concernés par cette disposition ».

2. L'association requérante reproche aux dispositions contestées d'être entachées d'une incompétence négative dans des conditions de nature à porter atteinte à la liberté d'entreprendre et au principe d'égalité. Elle estime, en outre, que, du fait de leur imprécision, ces dispositions portent atteinte au principe de légalité des délits et des peines. Enfin, l'association requérante soutient que les dispositions contestées portent directement atteinte à la liberté d'entreprendre, à la liberté contractuelle et au principe d'égalité devant la loi.

- Sur la méconnaissance par le législateur de l'étendue de sa compétence et l'atteinte portée à la liberté d'entreprendre :

3. Selon l'association requérante, les débiteurs de l'obligation de reprise instituée à l'article L. 541-10-9 du code de l'environnement ne sont pas clairement définis, faute pour le législateur d'avoir précisé si cette obligation pèse uniquement sur les distributeurs s'adressant exclusivement à des professionnels ou aussi sur ceux

s'adressant à ces derniers et aux particuliers. Elle reproche également au législateur de ne pas avoir suffisamment encadré l'étendue de l'obligation de reprise. La nature et la provenance des déchets devant être repris ne seraient pas précisément déterminées, pas plus que la portée et les modalités de cette obligation. En particulier, l'obligation de reprise ne ferait l'objet d'aucune limite en volume de déchets. L'association requérante en déduit que le législateur a méconnu l'étendue de sa compétence dans des conditions de nature à affecter la liberté d'entreprendre et le principe d'égalité. Il en résulterait également une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre.

4. La méconnaissance par le législateur de sa propre compétence ne peut être invoquée à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité que dans le cas où cette méconnaissance affecte par elle-même un droit ou une liberté que la Constitution garantit.

5. Selon l'article 34 de la Constitution : « la loi détermine les principes fondamentaux ... des obligations civiles et commerciales ».

6. Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

7. Les dispositions de l'article L. 541-10-9 du code de l'environnement font peser sur les distributeurs de matériaux, de produits et d'équipements de construction, une obligation de reprise des déchets provenant des matériaux vendus aux professionnels. Elles prévoient que les distributeurs s'organisent en lien avec les pouvoirs publics et les collectivités compétentes pour assurer cette reprise, à proximité des sites de distribution. Ces mêmes dispositions renvoient au pouvoir réglementaire le soin de préciser les modalités d'application de l'obligation, notamment la surface commerciale à partir de laquelle le distributeur y est soumis.

8. En premier lieu, d'une part, il ressort des travaux préparatoires qu'en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu, pour limiter le coût de transport des déchets issus du bâtiment et des travaux publics et éviter leur abandon en pleine nature, favoriser un maillage de points de collecte au plus près des chantiers de construction. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général. À cette fin, il a fait peser l'obligation de reprise sur les distributeurs s'adressant à titre principal aux professionnels du bâtiment et de la construction. En effet, ceux-ci sont les principaux pourvoyeurs des produits, matériaux et équipements de construction dont sont issus ces déchets.

9. D'autre part, le législateur pouvait, sans méconnaître sa compétence, renvoyer au pouvoir réglementaire la fixation de la surface d'unité de distribution à partir de laquelle les distributeurs sont assujettis à l'obligation ainsi créée.

10. En deuxième lieu, en désignant les déchets issus de matériaux de même type que ceux vendus par le distributeur, le législateur a suffisamment défini la nature des déchets remis par les professionnels qui font l'objet de l'obligation de reprise.

11. En troisième lieu, en prévoyant que le distributeur « s'organise, en lien avec les pouvoirs publics et les collectivités compétentes, » le législateur a laissé celui-ci libre de décider des modalités, notamment financières, selon lesquelles il accomplira l'obligation de reprise qui lui incombe.

12. En dernier lieu, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a fait dépendre l'obligation de reprise de l'activité principale du distributeur. Il a ainsi entendu limiter celle-ci dans une mesure telle qu'il n'en résulte pas une dénaturation de cette activité principale.

13. Il résulte de ce qui précède que les griefs tirés de la méconnaissance de la liberté d'entreprendre et de l'article 34 de la Constitution doivent être écartés.

- Sur la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi :

14. Selon l'association requérante, à supposer que les dispositions contestées réservent l'obligation de reprise des déchets aux seuls distributeurs s'adressant exclusivement à des professionnels du bâtiment et des travaux publics, elles créeraient une rupture d'égalité injustifiée entre ces distributeurs et ceux qui s'adressent, à titre accessoire, aux mêmes professionnels.

15. Selon l'article 6 de la Déclaration de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse ». Le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

16. Les distributeurs de matériaux de construction qui s'adressent principalement aux professionnels sont les principaux fournisseurs de ces derniers. Ils ne sont donc pas placés, au regard de l'impact de leur activité dans la production des déchets objets de l'obligation de reprise, dans la même situation que les distributeurs s'adressant aux mêmes professionnels à titre seulement accessoire.

17. Par suite, la différence de traitement instituée par les dispositions contestées repose sur une différence de situation. Elle est en rapport direct avec l'objet de la loi. Le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi doit être écarté.

18. Dès lors, l'article L. 541-10-9 du code de l'environnement, qui ne méconnaît ni le principe de légalité des délits et des peines ni la liberté contractuelle ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit être déclaré conforme à la Constitution.

2. Sur le droit de propriété

- Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998 - Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

- SUR L'ARTICLE 107 :

38. Considérant que le I de l'article 107 de la loi abroge le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile ; que le II de l'article 107 insère un article 706-1 dans le même code ; qu'il résulte de cette disposition que si, après la réévaluation du montant de la mise à prix du logement principal du débiteur faite par le tribunal, conformément aux dispositions de l'article 690 du code précité, il n'y a pas d'enchère, le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire au montant de la mise à prix ainsi déterminé ; qu'à sa demande, le bien est de droit remis en vente au prix judiciairement fixé ; qu'à la nouvelle audience d'adjudication, il est procédé à la remise en vente sans que le créancier ait à réitérer sa demande sous réserve d'une déclaration expresse d'abandon des poursuites ; qu'enfin, à défaut d'enchère lors de cette audience d'adjudication, le bien est adjugé d'office au créancier poursuivant au prix précédemment fixé par le tribunal ;

39. Considérant que les députés auteurs de la requête soutiennent que " la création d'une telle obligation sans contrepartie financière porte manifestement atteinte au droit de propriété " ; qu'ils estiment qu'en faisant peser sur le créancier poursuivant une obligation de rachat d'un bien à un prix qu'il n'a pas lui-même fixé, afin de répondre à un objectif de solidarité nationale, la lutte contre l'exclusion, et en ne prévoyant aucun mécanisme d'indemnisation du créancier, le législateur a méconnu le principe de l'égalité devant les charges publiques ;

40. Considérant que la mise en oeuvre du dispositif prévu par l'article 107 peut contraindre le créancier poursuivant à devenir propriétaire d'un bien immobilier sans qu'il ait entendu acquérir ce bien au prix fixé par le juge ; qu'un tel transfert de propriété est contraire au principe du libre consentement qui doit présider à l'acquisition de la propriété, indissociable de l'exercice du droit de disposer librement de son patrimoine ; que ce dernier est lui-même un attribut essentiel du droit de propriété ; que la possibilité pour le créancier poursuivant d'abandonner les poursuites avant l'audience de renvoi, en application du troisième alinéa de l'article 706-1, ne saurait être assimilée à une décision de ne pas acquérir celui-ci, l'intention ainsi exprimée par le créancier de ne pas s'obliger procédant non de son libre consentement mais de la contrainte d'éléments aléatoires ; que l'abandon des poursuites par le créancier est en outre de nature à faire obstacle au recouvrement de sa créance ; qu'en conséquence et nonobstant, d'une part, la possibilité pour le créancier poursuivant déclaré adjudicataire d'office de se faire substituer, dans les deux mois de l'adjudication, toute personne remplissant les conditions pour enchérir, prévue par les dispositions de l'article 109 de la loi déferée, et, d'autre part, la possibilité pour toute personne de faire une surenchère en application des dispositions procédurales de droit commun, de telles limitations apportées à l'exercice du droit de propriété revêtent un caractère de gravité tel que l'atteinte qui en résulte dénature le sens et la portée de ce droit ;

41. Considérant, au surplus, qu'au cas où le créancier devrait revendre ce bien à la suite de l'acquisition à laquelle il a été contraint et où, en raison de la situation du marché immobilier, la valeur de revente serait inférieure à la valeur fixée par le juge, il subirait une diminution de son patrimoine assimilable à une privation de propriété, sans qu'aucune nécessité publique ne l'exige évidemment et sans possibilité d'indemnisation ;

42. Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, pour le Conseil constitutionnel de déclarer contraire à la Constitution le II de l'article 107 de la loi déferée ;

43. Considérant que le I de l'article 107, qui a pour objet d'abroger le dernier alinéa de l'article 706 de l'ancien code de procédure civile, l'article 109, qui introduit un article 706-2 dans le même code, ainsi que l'article 110, qui modifie l'article 716 dudit code, sont indissociables du II de l'article 107 ; que, dès lors, les articles 107, 109 et 110 de la loi déferée doivent être déclarés contraires à la Constitution ;

- **Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000 - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains**

- SUR LE II DE L'ARTICLE 19 :

21. Considérant qu'aux termes de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi déferée : " Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies à l'article L. 210-1 (. . .). Si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de dix ans par exercice de ce droit, il doit informer de sa décision les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité " ;

22. Considérant que le II de l'article 19 de la loi déferée, qui modifie les dispositions précitées, a pour objet de réduire de dix à cinq ans la période au cours de laquelle l'ancien propriétaire d'un bien préempté doit se voir proposer sa rétrocession par le titulaire du droit de préemption lorsque celui-ci a l'intention d'utiliser ou d'aliéner ledit bien à d'autres fins que les buts d'intérêt général visés à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;

23. Considérant que les députés requérants soutiennent que la réduction de la période pendant laquelle peut jouer le droit de rétrocession n'est justifiée par aucun motif d'intérêt général et " ne respecte pas le principe de proportionnalité de la mesure au but poursuivi par l'exercice du droit de préemption " ; que serait en outre méconnu le droit à un recours juridictionnel ;

24. Considérant, en premier lieu, que le pouvoir de préemption des collectivités publiques, qui touche aux conditions d'exercice du droit de propriété, trouve sa justification dans la réalisation, à des fins d'intérêt général, d'actions et d'opérations entrant dans les prévisions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme ; que ces actions et opérations ont pour objet " de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels " ;

25. Considérant que la période pendant laquelle la collectivité publique titulaire du droit de préemption ne peut utiliser ou aliéner un bien préempté, dans un but étranger aux fins précitées, sans avoir au préalable proposé sa rétrocession à l'ancien propriétaire ne saurait être réduite au point de remettre en cause le motif d'intérêt général qui a justifié l'exercice du droit de préemption ; qu'en fixant cette période à cinq ans, le législateur n'a pas outrepassé cette limite ; que, par suite, le II de l'article 19 de la loi déferée ne porte pas au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution ;

26. Considérant, en second lieu, que les recours juridictionnels de droit commun sont ouverts, même en l'absence de dispositions expresses, aux propriétaires concernés ; que, par suite, le II de l'article 19 ne méconnaît pas le droit à un recours juridictionnel effectif qui découle de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ;

- **Décision n° 2009-578 DC du 18 mars 2009 - Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion**

- SUR LES ARTICLES 61, 64 et 65 :

8. Considérant que les articles 61, 64 et 65 de la loi déferée modifient le code de la construction et de l'habitation pour favoriser la mobilité dans le parc de logements locatifs sociaux ; que les requérants font grief à ces dispositions de porter une atteinte inconstitutionnelle aux conventions en cours et de méconnaître le principe d'égalité devant la loi ;

. En ce qui concerne le grief tiré de l'atteinte aux contrats en cours :

9. Considérant que l'article 61 de la loi déferée insère dans le code de la construction et de l'habitation les articles L. 442-3-1 à L. 442-3-3 applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ; que son article 64 y insère les articles L. 482-1 à L. 482-3 applicables aux logements sociaux gérés par des sociétés d'économie mixte ; que ces articles définissent, sous certaines exceptions, les conditions dans lesquelles les locataires ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation du logement ou de départ de la personne handicapée du logement adapté aux personnes présentant un handicap, ainsi que lorsque, durant deux années consécutives, leurs ressources sont au moins deux fois supérieures au plafond des ressources pour l'attribution de logements ; que le IV de l'article 61 ainsi que le II de l'article 64 rendent ces nouvelles dispositions applicables aux contrats en cours ;

10. Considérant qu'aux termes du I de l'article 65 de la loi déferée : " Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la présente loi " ;

11. Considérant que les requérants font valoir que, compte tenu de la gravité de l'atteinte portée aux contrats en cours, du caractère incertain et marginal de l'objectif d'intérêt général poursuivi, de l'insuffisance des garanties protégeant les locataires et de l'incertitude qui en résulte sur la durée des contrats, la suppression, pour les contrats en cours, du droit au maintien dans les lieux, prévu par l'article 4 de la loi du 1er septembre 1948 susvisée, méconnaît la liberté contractuelle et la sécurité juridique qui résultent des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789 ; que cette modification substantielle des contrats aurait dû être " compensée par les garanties prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs " ; qu'enfin, la minoration du plafond de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux ne saurait être rendue applicable aux conventions en cours ;

12. Considérant, d'une part, qu'aux termes des dixième et onzième alinéas du Préambule de la Constitution de 1946 : " La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement. - Elle garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence " ; qu'il résulte de ces principes que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle ;

13. Considérant, d'autre part, que le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789 ;

14. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation : " L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées " ; que les contrats de location conclus à raison de l'attribution de logements locatifs sociaux, fussent-ils des contrats de droit privé, permettent aux bailleurs sociaux d'accomplir la mission de service public qui leur est confiée par la loi ; que ces logements sont attribués selon une procédure et dans des conditions réglementées ; que le législateur a entendu, par la disposition critiquée, favoriser la mobilité au sein du parc locatif social afin d'attribuer les logements aux personnes bénéficiant des ressources les plus modestes ; que, dès lors, il était loisible au législateur de modifier, y compris pour les conventions en cours, le cadre légal applicable à l'attribution de ces logements et à la résiliation des contrats correspondants ; qu'en outre, ces dispositions contribuent à mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent ;

15. Considérant, en second lieu, qu'en vertu des dispositions critiquées, les bénéficiaires occupant un logement social qui n'est plus adapté à leurs besoins ne perdent leur droit au maintien dans les lieux que s'ils ont refusé trois offres de relogement dans une zone géographique voisine et pour un loyer inférieur à celui du logement d'origine ; que, pour ces personnes, la loi ajoute une aide à la mobilité définie par décret ; que, s'agissant des locataires dont les ressources excèdent le double du plafond légal pendant au moins deux années consécutives, le droit au maintien dans les lieux n'est supprimé qu'à l'issue d'un délai de trois ans après l'expiration de ce premier délai et à la condition que, dans ce délai de trois ans, les ressources des locataires ne soient pas devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement ; que la perte du droit au maintien dans les lieux pour cause de sous occupation du logement ou de dépassement des plafonds de ressources ne s'applique pas aux locataires présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée ; qu'enfin, dans tous les cas, les locataires âgés de plus de soixante-cinq ans conservent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux ; qu'ainsi, la suppression de ce droit ne prive de garanties légales aucune autre exigence constitutionnelle ;

16. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les griefs tirés de l'atteinte aux contrats en cours doivent être écartés ;

- **Décision n° 2010-67/86 QPC du 17 décembre 2010 - Région Centre et région Poitou-Charentes (AFPA - Transfert de biens publics)**

1. Considérant que les deux questions transmises par le Conseil d'État portent sur la même disposition législative ; qu'il y a donc lieu de les joindre pour y répondre par une seule décision ;

2. Considérant qu'aux termes de l'article 54 de la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie : « Sont apportés en pleine propriété à l'Association nationale pour la formation professionnelle des adultes, au 1er avril 2010, les biens appartenant à l'État mis à sa disposition dans le cadre de son activité dont la liste est fixée par décret.

« Ceux des biens qui appartiennent au domaine public sont déclassés à la date de leur apport. Cet apport en patrimoine s'effectue à titre gratuit et ne donne lieu à aucune indemnité ou perception de droits ou de taxes ni à aucun versement de salaire ou honoraires au profit de l'État ou de ses agents » ;

3. Considérant que le principe d'égalité devant la loi et les charges publiques ainsi que la protection du droit de propriété, qui ne concerne pas seulement la propriété privée des particuliers mais aussi la propriété de l'État et des autres personnes publiques, résultent, d'une part, des articles 6 et 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et, d'autre part, de ses articles 2 et 17 ; que ces principes font obstacle à ce que des biens faisant partie du patrimoine de personnes publiques puissent être aliénés ou durablement grevés de droits au profit de personnes poursuivant des fins d'intérêt privé sans contrepartie appropriée eu égard à la valeur réelle de ce patrimoine ;

4. Considérant que, par l'article 53 de la loi du 24 novembre 2009 susvisée, le législateur a retiré à l'Association nationale pour la formation professionnelle des adultes une partie des missions de service public qu'elle exerçait afin de la mettre en conformité avec les règles de concurrence résultant du droit de l'Union européenne ; que, par l'article 54 contesté, il a prévu le transfert à cette association des biens mis à sa disposition par l'État ;

5. Considérant, d'une part, que la disposition contestée procède au transfert à l'Association nationale pour la formation professionnelle des adultes, à titre gratuit et sans aucune condition ou obligation particulière, de biens immobiliers appartenant à l'État ; que, d'autre part, ni cette disposition ni aucune autre applicable au transfert des biens en cause ne permet de garantir qu'ils demeureront affectés aux missions de service public qui restent dévolues à cette association en application du 3° de l'article L. 5311-2 du code du travail ; que, par suite, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs invoqués par les collectivités requérantes, la disposition contestée méconnaît la protection constitutionnelle de la propriété des biens publics et doit être déclarée contraire à la Constitution,

- **Décision n° 2011-169 OPC du 30 septembre 2011 - Consorts M. et autres (Définition du droit de propriété)**

1. Considérant qu'aux termes de l'article 544 du code civil : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » ;

2. Considérant que, selon les requérants, le caractère absolu du droit de propriété conduit à ce que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui soit considérée par les juridictions civiles comme un trouble manifestement illicite permettant au propriétaire d'obtenir en référé, en application de l'article 809 du code de procédure civile, l'expulsion des occupants ; que, par ses conséquences sur la situation des personnes qui vivent dans des résidences mobiles, la définition du droit de propriété porterait atteinte au principe de sauvegarde de la dignité de la personne contre toute forme d'asservissement et de dégradation, au droit de mener une vie familiale normale, ainsi qu'à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue le droit au logement ;

3. Considérant, d'une part, qu'aux termes du dixième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946 : « La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement » ; qu'aux termes du onzième alinéa de ce Préambule, la Nation « garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence » ;

4. Considérant qu'il ressort également du Préambule de 1946 que la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle ;

5. Considérant qu'il résulte de ces principes que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle ;

6. Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 : « Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression » ; que son article 17 dispose : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ;

7. Considérant, en outre, qu'aux termes du seizième alinéa de l'article 34 de la Constitution, la loi détermine les principes fondamentaux « du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales » ;

8. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, s'il appartient au législateur de mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, et s'il lui est loisible, à cette fin, d'apporter au droit de propriété les limitations qu'il estime nécessaires, c'est à la condition que celles-ci n'aient pas un caractère de gravité tel que le sens et la portée de ce droit en soient dénaturés ; que doit être aussi sauvegardée la liberté individuelle ;

9. Considérant que l'article 544 du code civil, qui définit le droit de propriété, ne méconnaît par lui-même aucun droit ou liberté que la Constitution garantit ; qu'en tout état de cause, il n'appartient pas au Conseil constitutionnel d'examiner la conformité de l'article 809 du code de procédure civile aux droits et libertés que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2011-206 QPC du 16 décembre 2011 - M. Noël C. (Saisie immobilière, montant de la mise à prix)**

1. Considérant qu'aux termes de l'article 2206 du code civil : « Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. À défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

« Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale » ;

2. Considérant que, selon le requérant, en permettant que le créancier poursuivant devienne, à défaut d'enchère, propriétaire du bien saisi au prix qu'il a lui-même fixé, l'article 2206 du code civil méconnaît la protection constitutionnelle du droit de propriété ainsi que les droits de la défense ;

3. Considérant que la propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'en l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ;

4. Considérant qu'il appartient au législateur, compétent en application de l'article 34 de la Constitution pour déterminer les principes fondamentaux du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales, de définir les modalités selon lesquelles, pour permettre l'exécution des obligations civiles et commerciales, les droits patrimoniaux des créanciers et des débiteurs doivent être conciliés ; que l'exécution forcée sur les biens du débiteur est au nombre des mesures qui tendent à assurer cette conciliation ;

5. Considérant, en premier lieu, que l'article 2190 du code civil prévoit que la saisie immobilière est une procédure d'exécution forcée sur l'immeuble du débiteur en vue de la distribution de son prix ; qu'elle constitue une modalité de paiement d'une créance exécutoire ; qu'il en résulte que, si l'adjudication conduit à ce que le débiteur soit privé de la propriété de ce bien, cette procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

6. Considérant, en second lieu, que, d'une part, en prévoyant que le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant et en disposant qu'à défaut d'enchère, ce dernier est déclaré adjudicataire, les dispositions contestées ont pour objet d'éviter que la procédure de saisie immobilière demeure suspendue faute d'enchérisseur ; qu'en prévoyant que le créancier poursuivant est déclaré adjudicataire d'office au montant de la première enchère fixée par lui, elles font obstacle à ce que le créancier poursuivant se voie imposer un transfert de propriété moyennant un prix auquel il n'aurait pas consenti ; que l'objectif poursuivi de garantir dans ces conditions l'aboutissement de la procédure constitue un motif d'intérêt général ;

7. Considérant que, d'autre part, les articles 2202 et 2203 du code civil reconnaissent au débiteur du bien saisi le droit d'obtenir l'autorisation judiciaire de vendre le bien à l'amiable ; qu'à défaut, la vente a lieu par adjudication ; que les articles 2205 et 2206 disposent que l'adjudication de l'immeuble a lieu aux enchères publiques à l'audience du juge ; que, dans le cadre de cette procédure, le débiteur peut saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché ; que l'enchère est ouverte à toute personne qui justifie de garanties de paiement ; que l'adjudication d'office au créancier poursuivant au montant de la mise à prix initiale n'intervient qu'à défaut de toute enchère ; que, dans ces conditions, l'atteinte portée aux droits du débiteur saisi ne revêt pas un caractère disproportionné au regard du but poursuivi ;

8. Considérant que l'article 2206 du code civil ne porte aucune atteinte aux droits de la défense garantis par l'article 16 de la Déclaration de 1789 ; qu'il n'est contraire à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2012-247 QPC du 16 mai 2012 - Consorts L. (Ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique)**

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 12-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers est opéré par voie, soit d'accord amiable, soit d'ordonnance. L'ordonnance est rendue, sur le vu des pièces constatant que les formalités prescrites par le chapitre Ier ont été accomplies, par le juge dont la désignation est prévue à l'article L. 13-1 ci-après. L'ordonnance envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il se conforme aux dispositions du chapitre III et de l'article L. 15-2 » ;
2. Considérant que, selon les requérants, en prévoyant que le transfert de propriété des biens expropriés à l'autorité expropriante est ordonné sans que l'exproprié soit entendu ou appelé et sans débat contradictoire devant le juge de l'expropriation, ces dispositions méconnaissent les exigences du droit à une procédure juste et équitable découlant de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ; qu'en outre, en permettant que le transfert de propriété soit ordonné par le juge de l'expropriation sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique non définitive et sans indemnisation juste et préalable, ces dispositions porteraient atteinte à son article 17 ;
3. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution » ; que sont garantis par cette disposition le droit des personnes intéressées à exercer un recours juridictionnel effectif, le droit à un procès équitable ainsi que le principe du contradictoire ;
4. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article 17 de la Déclaration de 1789 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'afin de se conformer à ces exigences constitutionnelles, la loi ne peut autoriser l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers que pour la réalisation d'une opération dont l'utilité publique est légalement constatée ; que la prise de possession par l'expropriant doit être subordonnée au versement préalable d'une indemnité ; que, pour être juste, l'indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'en cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnité, l'exproprié doit disposer d'une voie de recours appropriée ;
5. Considérant qu'il résulte des dispositions contestées que le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers est opéré, à défaut d'accord amiable, par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation ; que cette ordonnance est rendue au vu des pièces constatant que les formalités prescrites par le chapitre Ier du titre Ier de la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatif à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité, ont été accomplies ; que l'ordonnance d'expropriation envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il se conforme aux dispositions relatives à la fixation et au paiement des indemnités ;
6. Considérant, d'une part, que le juge de l'expropriation ne rend l'ordonnance portant transfert de propriété qu'après que l'utilité publique a été légalement constatée ; que la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité, par lequel est déterminée la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier, peuvent être contestés devant la juridiction administrative ; que le juge de l'expropriation se borne à vérifier que le dossier que lui a transmis l'autorité expropriante est constitué conformément aux prescriptions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; que l'ordonnance d'expropriation peut être attaquée par la voie du recours en cassation ; que, par ailleurs, l'ordonnance par laquelle le juge de l'expropriation fixe les indemnités d'expropriation survient au terme d'une procédure contradictoire et peut faire l'objet de recours ;
7. Considérant, d'autre part, qu'en vertu des dispositions contestées, l'ordonnance envoie l'expropriant en possession, sous réserve qu'il se conforme aux dispositions du chapitre III du titre Ier de la partie législative du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sur la fixation et le paiement des indemnités et de l'article L. 15-2 du même code relatif aux conditions de prise de possession ; qu'en outre, aux termes du second alinéa de l'article L. 12-5 du même code : « En cas d'annulation par une décision définitive du juge administratif de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité, tout exproprié peut faire constater par le juge de l'expropriation que l'ordonnance portant transfert de propriété est dépourvue de base légale » ;
8. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les dispositions contestées ne méconnaissent ni les exigences de l'article 16 ni celles de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;
9. Considérant, par ailleurs, que les dispositions contestées ne sont contraires à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit,

- **Décision n° 2012-275 QPC du 28 septembre 2012 - Consorts J. (Obligation pour le juge de l'expropriation de statuer sur le montant de l'indemnité indépendamment des contestations)**

1. Considérant qu'aux termes de l'article L. 13-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Lorsqu'il existe une contestation sérieuse sur le fond du droit ou sur la qualité des réclamants et toutes les fois qu'il s'élève des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles L. 13-10, L. 13-11, L. 13-20 et L. 14-3, le juge règle l'indemnité indépendamment de ces contestations et difficultés sur lesquelles les parties sont renvoyées à se pourvoir devant qui de droit » ;

2. Considérant que, selon les requérants, en obligeant le juge de l'expropriation à fixer le montant de l'indemnité indépendamment des contestations et difficultés sur lesquelles les parties sont renvoyées devant le juge compétent, ces dispositions s'opposent en particulier à ce que l'exproprié présente une question préjudicielle portant sur la légalité d'un plan local d'urbanisme ; qu'elles porteraient une atteinte excessive au droit à un recours juridictionnel effectif résultant de l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 ainsi qu'au droit de propriété proclamé par son article 17 ;

3. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article 16 de la Déclaration de 1789 : « Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution » ; qu'est garanti par cette disposition le droit des personnes intéressées à exercer un recours juridictionnel effectif ;

4. Considérant, en second lieu, qu'aux termes de l'article 17 de la Déclaration de 1789 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » ; qu'afin de se conformer à ces exigences constitutionnelles, la loi ne peut autoriser l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers que pour la réalisation d'une opération dont l'utilité publique est légalement constatée ; que la prise de possession par l'expropriant doit être subordonnée au versement préalable d'une indemnité ; que, pour être juste, l'indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation ; qu'en cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnité, l'exproprié doit disposer d'une voie de recours appropriée ;

5. Considérant qu'en vertu des dispositions contestées le juge de l'expropriation fixe le montant de l'indemnité d'expropriation indépendamment des contestations sérieuses sur le fond du droit ou la qualité des réclamants ; que si les parties présentent de telles contestations, elles sont renvoyées à se pourvoir « devant qui de droit » ; qu'il en va de même lorsque s'élèvent des difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité et à l'application des articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique relatifs aux demandes de réquisition d'emprise totale ainsi qu'à celle des articles L. 13-20 et L. 14-3 du même code portant sur les litiges relatifs au relogement des locataires et occupants ;

6. Considérant que, si le juge de l'expropriation fixe le montant de l'indemnité, il lui appartient de renvoyer les parties à se pourvoir devant le juge compétent si celles-ci soulèvent des contestations ou difficultés ; qu'il doit tenir compte de l'existence de celles-ci lorsqu'il fixe l'indemnité et au besoin prévoir plusieurs indemnités correspondant aux diverses hypothèses envisagées ; que, pour chacune de ces hypothèses, l'indemnité fixée doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ; que l'ordonnance par laquelle le juge de l'expropriation fixe les indemnités est prise au terme d'une procédure contradictoire et peut faire l'objet de recours ; que les dispositions contestées ne font pas obstacle, si la décision rendue par le juge saisi de la contestation ou de la difficulté ne correspond pas à l'une des hypothèses prévues par le juge de l'expropriation, à ce que ce dernier soit à nouveau saisi par les parties ;

7. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les dispositions contestées ne méconnaissent ni les exigences de l'article 16 ni celles de l'article 17 de la Déclaration de 1789 ;

8. Considérant que les dispositions de l'article L. 13-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne sont contraires à aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit ; qu'elles doivent être déclarées conformes à la Constitution,

- **Décision n° 2014-701 DC du 9 octobre 2014 - Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**

- SUR CERTAINES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 :

14. Considérant que l'article 29 est relatif aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ; qu'il modifie notamment les conditions de mise en œuvre du droit de préemption dont elles disposent pour l'exercice de leurs missions ;

15. Considérant que les requérants mettent en cause les cinquième et sixième alinéas de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime ainsi que le dernier alinéa de l'article L. 143-7-1, tels qu'ils résultent de cet article 29 ;

. En ce qui concerne les cinquième et sixième alinéas de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime :

16. Considérant que l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime est relatif au droit de préemption institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ; que les alinéas 41 à 47 de l'article 29 remplacent les deux premiers alinéas de cet article L. 143-1 par six alinéas ; qu'aux termes des cinquième et sixième alinéas de cet article ainsi modifié : « Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de l'usufruit ou de la nue-propriété des biens mentionnés au présent article. Elles ne peuvent préempter la nue-propriété de ces biens que dans les cas où elles en détiennent l'usufruit ou sont en mesure de l'acquérir concomitamment, ou lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans, ou dans le but de la rétrocéder, dans un délai maximal de cinq ans, à l'usufruitier de ces biens.

« Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent, sous réserve du I de l'article L. 143-7, exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur » ;

17. Considérant que, selon les requérants, d'une part, la possibilité donnée aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural de préempter les cessions onéreuses de l'usufruit ou de la nue-propriété peut conduire à imposer au nu-propriétaire ou à l'usufruitier de devoir exercer sur le bien en cause des droits concurrents avec une société anonyme ; que ce pouvoir permettrait en outre à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'intervenir dans des opérations de démembrement motivées par des objectifs de gestion patrimoniale et d'empêcher la réunion de l'usufruit et de la nue-propriété entre les mains d'une seule personne ; qu'il en résulterait une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété ; que, d'autre part, la possibilité de préempter la totalité des parts sociales d'une société ayant pour objet l'exploitation ou la propriété agricole pourrait, « en méconnaissance du principe de l'affectio societatis qui est un élément essentiel de la liberté contractuelle », imposer aux associés et au rétrocessionnaire choisi par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'être liés par un contrat de société ;

18. Considérant qu'il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, et à la liberté contractuelle, qui découle de son article 4, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi ;

- Quant à la mise en œuvre du droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural :

19. Considérant que l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime institue un droit de préemption au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole ; que ce droit peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ; que l'article L. 143-2 définit les objectifs pour lesquels ce droit peut être mis en œuvre ; que, dans la rédaction de cet article résultant du 7° de l'article 29, ces objectifs sont : « 1° L'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs ;

« 2° La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L. 331-2 ;

« 3° La préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public ;

« 4° La sauvegarde du caractère familial de l'exploitation ;

« 5° La lutte contre la spéculation foncière ;

« 6° La conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation ;

« 7° La mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat ;

« 8° La protection de l'environnement, principalement par la mise en œuvre de pratiques agricoles adaptées, dans le cadre de stratégies définies par l'État, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ou approuvées par ces personnes publiques en application du présent code ou du code de l'environnement ;

« 9° Dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre Ier du code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » ;

20. Considérant que la conformité à la Constitution d'une loi déjà promulguée peut être appréciée à l'occasion de l'examen des dispositions législatives qui la modifient, la complètent ou affectent son domaine ; que les dispositions contestées de l'article 29 modifient et affectent le domaine de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime ;

21. Considérant que le 1° de l'article 29 donne une nouvelle rédaction du paragraphe I de l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime relatif aux missions des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural ; qu'il dispose que ces sociétés ont pour mission de « favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles, ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations » ; qu'il dispose en outre qu'elles « concourent » à la diversité des systèmes de production, à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique, qu'elles « contribuent » au développement durable des territoires ruraux et qu'elles « assurent » la transparence du marché foncier rural ; que le législateur n'a pas entendu modifier ces dispositions relatives à l'objet de ces sociétés en définissant, à l'article L.143-2 du même code, les objectifs de leur droit de préemption ; que les dispositions de cet article L. 143-2 n'ont pas pour objet et ne sauraient, sans porter aux conditions d'exercice du droit de propriété et à la liberté contractuelle une atteinte disproportionnée au regard de l'objet des missions de ces sociétés, permettre que l'exercice du droit de préemption qui leur est confié par les dispositions de l'article L. 143-1 soit mis en œuvre pour des motifs qui ne se rattachent pas principalement à leur mission de favoriser l'installation, le maintien et la consolidation d'exploitations agricoles ou forestières afin que celles-ci atteignent une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles, ainsi que l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations ; que, sous cette réserve, les dispositions de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime sont conformes à la Constitution ;

- Quant au cinquième alinéa de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime :

22. Considérant que l'article L. 143-3 dispose qu'à peine de nullité, « la société d'aménagement foncier et d'établissement rural doit justifier sa décision de préemption par référence explicite et motivée à l'un ou à plusieurs des objectifs ci-dessus définis, et la porter à la connaissance des intéressés. Elle doit également motiver et publier la décision de rétrocession et annoncer préalablement à toute rétrocession son intention de mettre en vente les fonds acquis par préemption ou à l'amiable » ; que l'article L. 143-4 fixe la liste des transferts de propriété à titre onéreux qui ne peuvent faire l'objet d'un droit de préemption ; que sont notamment visés par cet article les acquisitions effectuées par des cohéritiers sur licitation amiable ou judiciaire et les cessions consenties à des parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ou à des cohéritiers ou à leur conjoint survivant ainsi que les actes conclus entre indivisaires en application des articles 815-14, 815-15 et 883 du code civil ; qu'en outre le b) du 8° de l'article 29 de la loi déferée complète cet article L. 143-4 par un 9° qui exclut du droit de préemption « les acquisitions de la nue-propriété d'un bien par ses usufruitiers et celles de l'usufruit d'un bien par ses nu-propriétaires » ;

23. Considérant, d'une part, qu'en autorisant les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural à exercer leur droit de préemption sur l'usufruit des biens susmentionnés, les dispositions contestées ont pour objet de permettre que l'accomplissement, par ces sociétés, de leurs missions d'intérêt général ne puisse être tenu en échec du seul fait que la propriété de ces biens est démembrée ; qu'eu égard aux garanties qui entourent la mise en œuvre du droit de préemption et, en particulier, les exclusions précitées prévues par l'article L. 143-4, l'instauration d'un droit de préemption à l'occasion d'une cession du seul usufruit ne porte pas aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi ;

24. Considérant, d'autre part, que l'exercice, par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, de son droit de préemption sur la nue-propriété est possible soit lorsque cette société détient déjà l'usufruit du bien, soit lorsqu'elle est en mesure de l'acquérir concomitamment, soit lorsque la durée de l'usufruit restant à courir ne dépasse pas deux ans, soit « dans le but de la rétrocéder, dans un délai maximal de cinq ans, à l'usufruitier de ces biens » ; que, dans les trois premiers cas, les dispositions contestées encadrent précisément les conditions d'exercice du droit de préemption sur la nue-propriété d'un bien en fixant des conditions qui sont en adéquation avec l'objectif poursuivi ; que toutefois, eu égard à l'incidence de la durée de la détention de la nue-propriété sur la valeur de celle-ci et en l'absence de garantie légale faisant obstacle à ce que les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural conservent la nue-propriété de biens au-delà du délai de cinq ans prévu par ces dispositions, la faculté donnée à ces sociétés d'exercer leur droit de préemption sur la nue-propriété dans le but de la rétrocéder à l'usufruitier porte aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard des missions qu'ils leurs sont confiées ; que, par suite, au cinquième alinéa de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime, les mots « ou dans le but de la rétrocéder, dans un délai maximum de cinq ans, à l'usufruitier de ces biens » doivent être déclarés contraires à la Constitution ;

- Quant au sixième alinéa de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime :

25. Considérant que la préemption des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur, n'est possible qu'en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité de ces parts ou actions ; que, par suite, contrairement à ce que soutiennent les requérants, les dispositions du sixième alinéa de l'article L. 143-1 n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural de s'imposer comme coactionnaire ou associé dans une société ;

26. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le surplus du cinquième alinéa de l'article L. 143-1 et son sixième alinéa, qui ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, doivent être déclarés conformes à la Constitution ;

. En ce qui concerne la modification de l'article L. 143-7-1 :

27. Considérant que le 9° l'article L. 143-2 et l'article L. 143-7-1 du code rural et de la pêche maritime ainsi que le 2° de l'article L. 143-3 du code de l'urbanisme prévoient que les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent exercer un droit de préemption, à la demande et au nom du département, à l'intérieur des périmètres d'intervention définis en application de l'article L. 143-1 du code de l'urbanisme et dans le but d'assurer la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ; que le troisième alinéa de l'article L. 143-7-1 susmentionné dispose en particulier : « Le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 peut être exercé pour l'acquisition d'une fraction d'une unité foncière comprise dans les périmètres mentionnés au premier alinéa. Dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. Le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière » ;

28. Considérant que le b) du 10° de l'article 29 complète cet article par un alinéa aux termes duquel : « Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural exerce, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu au 9° de l'article L. 143-2, elle peut faire usage de la procédure de révision du prix de vente prévue à l'article L. 143-10 » ;

29. Considérant que, selon les requérants, en prévoyant que la société d'aménagement foncier et d'établissement rural pourra désormais faire usage de la révision du prix prévue à l'article L. 143-10 du code rural et de la pêche maritime, ces dispositions privent d'effet la compétence du juge de l'expropriation, prévue par le troisième alinéa de l'article L. 143-7-1, et, par suite, la garantie que représente, pour le propriétaire qui voit le droit de préemption s'exercer sur une partie des biens mis en vente, le droit à obtenir la compensation de la dépréciation subie du fait de la préemption partielle ; que seraient par suite méconnus, d'une part, le droit à une indemnisation juste et préalable du bien faisant l'objet de la préemption et, d'autre part, le droit du propriétaire à disposer librement de son bien ;

30. Considérant, toutefois, que, si les dispositions de l'article L. 143-7-1 prévoient que la juridiction compétente pour statuer sur le prix lorsque le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière est « la juridiction compétente en matière d'expropriation », les dispositions de l'article L. 143-10 prévoient qu'en cas de demande de réduction de prix par la société qui exerce le droit de préemption, le demandeur peut demander la révision du prix proposé « au tribunal compétent de l'ordre judiciaire » ; qu'il s'ensuit qu'en cas de révision du prix de vente mis en œuvre à l'occasion de l'exercice du droit de préemption sur une fraction d'une unité foncière, la juridiction compétente en matière d'expropriation est compétente pour statuer tant sur la contestation de la révision du prix de vente que sur l'éventuelle dépréciation subie sur la fraction restante de l'unité foncière du fait de la préemption partielle ; que le grief manque en fait ;

31. Considérant que les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 143-7-1 du code rural et de la pêche maritime, tel qu'il résulte du b) du 10° de l'article 29, qui ne méconnaissent aucune exigence constitutionnelle, doivent être déclarées conformes à la Constitution ;

- **Décision n° 2016-581 QPC du 5 octobre 2016 - Société SOREQA SPLA (Obligation de relogement des occupants d'immeubles affectés par une opération d'aménagement)**

1. L'article L. 314-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la loi du 13 décembre 2000 mentionnée ci-dessus, prévoit : « La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

« Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux ».

2. L'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juillet 1985 mentionnée ci-dessus, prévoit : « Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 14-1 et L. 14-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

« En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5 ».

3. Le premier alinéa de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 15 décembre 2005 mentionnée ci-dessus, prévoit : « Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

« Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L. 521-3-1 dans les cas suivants :

« -lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité, d'une mise en demeure ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique, si elle est assortie d'une interdiction d'habiter temporaire ou définitive ou si les travaux nécessaires pour remédier à l'insalubrité rendent temporairement le logement inhabitable ;

« -lorsqu'un immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril en application de l'article L. 511-1 du présent code, si l'arrêté ordonne l'évacuation du bâtiment ou s'il est assorti d'une interdiction d'habiter ou encore si les travaux nécessaires pour mettre fin au péril rendent temporairement le logement inhabitable ;

« -lorsqu'un établissement recevant du public utilisé aux fins d'hébergement fait l'objet de mesures destinées à faire cesser une situation d'insécurité en application de l'article L. 123-3.

« Cette obligation est faite sans préjudice des actions dont dispose le propriétaire ou l'exploitant à l'encontre des personnes auxquelles l'état d'insalubrité ou de péril serait en tout ou partie imputable »

4. Selon la société requérante, ces dispositions portent une atteinte disproportionnée au droit de propriété en ce que l'obligation de relogement des occupants est impossible à satisfaire lorsque ceux-ci sont en situation irrégulière au regard du droit au séjour. Elle soutient par ailleurs qu'elles méconnaissent l'exigence de sécurité juridique, l'objectif d'intelligibilité et d'accessibilité de la loi dès lors que cette obligation expose son débiteur à des poursuites pénales pour délit d'aide au séjour irrégulier. Il en résulterait également une méconnaissance par le législateur de l'étendue de sa compétence.

5. La deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme désigne les bénéficiaires de l'obligation de relogement et fixe ses conditions. La question prioritaire de constitutionnalité porte donc sur la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme.

6. La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789. Selon son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

7. Selon le dixième alinéa du Préambule de la Constitution de 1946, « La nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement ». Le onzième alinéa de ce Préambule dispose que la nation « garantit à tous, notamment à l'enfant, à la mère et aux vieux travailleurs, la protection de la santé, la sécurité matérielle, le repos et les loisirs. Tout être humain qui, en raison de son âge, de son état physique ou mental, de la situation économique, se trouve dans l'incapacité de travailler a le droit d'obtenir de la collectivité des moyens convenables d'existence ». Il ressort également du Préambule de la Constitution de 1946 que la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle. Il résulte de ces principes que la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle.

8. L'article L. 314-1 du code de l'urbanisme pose le principe d'une obligation de relogement au bénéfice des occupants du bien affecté par une opération d'aménagement. Ces derniers sont, en vertu de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, le titulaire d'un droit réel qui confère l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi d'un local à usage d'habitation ou d'un local d'hébergement constituant son

habitation principale. Il résulte de la jurisprudence constante de la Cour de cassation que la qualité d'occupant de bonne foi s'apprécie indépendamment de sa situation au regard du droit au séjour. L'obligation de relogement pèse sur la personne publique qui est à l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement.

9. L'article L. 314-2 du code de l'urbanisme fixe les conditions du relogement dans l'hypothèse où les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants de l'immeuble affecté par l'opération d'aménagement. En application de la deuxième phrase du premier alinéa de cet article, le débiteur est tenu de formuler deux propositions de relogement à chaque occupant. Le logement proposé doit répondre aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 mentionnée ci-dessus.

10. En premier lieu, l'obligation de relogement instituée par les dispositions contestées n'entraîne aucune privation de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789.

11. En second lieu, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu protéger les occupants évincés et compenser la perte définitive de leur habitation du fait de l'action de la puissance publique. Ainsi, l'obligation de relogement, en cas d'éviction définitive, met en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent.

12. D'une part, à supposer que le relogement des occupants évincés soit susceptible de se heurter à des difficultés pratiques, celles-ci ne sauraient être retenues pour l'examen de la constitutionnalité des dispositions contestées.

13. D'autre part, il résulte de la jurisprudence constante de la Cour de cassation que le fait de reloger dans le cadre et les conditions déterminées par l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme ne peut caractériser une infraction pénale. L'obligation de relogement prévue par les dispositions contestées ne peut donc exposer à des poursuites pénales pour délit d'aide au séjour irrégulier.

14. Par conséquent, et en tout état de cause, les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Le grief tiré de la méconnaissance de l'article 2 de la Déclaration de 1789 doit donc être écarté.

15. Les dispositions contestées, qui ne sont pas entachées d'incompétence négative et ne méconnaissent aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution.

- **Décision n° 2017-748 DC du 16 mars 2017 - Loi relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles et au développement du biocontrôle**

1. Les députés requérants défèrent au Conseil constitutionnel la loi relative à la lutte contre l'accaparement des terres agricoles et au développement du biocontrôle. Ils contestent la constitutionnalité de ses articles 1er, 2, 3, 4 et 5.

2. Les députés requérants soutiennent que ces articles, qui étendent notamment le droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural aux cessions de parts de sociétés détentrices de biens ou droits immobiliers agricoles, portent une atteinte disproportionnée à la liberté d'entreprendre et au droit de propriété. Ils estiment aussi que les articles 1er et 3 méconnaissent la liberté contractuelle puisque, en cas d'exercice du droit de préemption sur les parts d'une telle société, les autres associés se voient imposer la présence, au sein de cette société, de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural ou celle de la personne à laquelle elle a rétrocédé ses parts.

- Sur les articles 1er et 3 :

3. L'article 1er de la loi déférée insère dans le code rural et de la pêche maritime un article L. 143-15-1 qui précise à quelles conditions une personne morale de droit privé peut acquérir ou recevoir en apport des biens ou des droits susceptibles d'être soumis au droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural. En vertu du paragraphe I de cet article, les biens ou les droits acquis ou apportés doivent être rétrocédés à une société dont l'objet principal est la propriété agricole. En cas de cession de la majorité des parts ou actions de la personne morale de droit privé en cause, les parts ou actions des sociétés au sein desquelles les biens ou les droits ont été apportés sont réputées cédées dans les mêmes proportions. En vertu du paragraphe II de l'article L. 143-15-1, en cas de violation des obligations ainsi prescrites, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut demander au tribunal de grande instance soit d'annuler la cession, soit de la déclarer acquéreur en lieu et place de la société.

4. L'article 3 de la loi déférée autorise les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, dans le but d'installer un agriculteur ou de maintenir ou consolider des exploitations agricoles, à exercer leur droit de préemption en cas de cession partielle des parts ou actions d'une société dont l'objet principal est la propriété

agricole, lorsque l'acquisition aurait pour effet de conférer au cessionnaire la majorité des parts ou actions ou une minorité de blocage au sein de la société.

5. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, ainsi qu'à la liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle, qui découlent de son article 4, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

. En ce qui concerne l'article 3 :

6. Le droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural vise à permettre l'installation des agriculteurs ou le maintien et la consolidation des exploitations agricoles, en rétrocedant aux intéressés, à l'issue d'un certain délai, les parts ou actions préemptées. Les dispositions de l'article 3 de la loi déferée ont pour objet d'éviter que l'accomplissement, par ces sociétés, de leurs missions d'intérêt général et l'exercice de leur droit de préemption puissent être tenus en échec par la cession, non pas de la totalité, mais de seulement une partie des parts ou actions d'une société détentrice de biens ou droits immobiliers agricoles.

7. Toutefois, le droit de préemption prévu par ces dispositions peut s'exercer dès lors que les parts ou actions cédées sont susceptibles de conférer la majorité ou une minorité de blocage à leur acquéreur. L'exercice de ce droit ne garantit donc pas à la société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'être majoritaire dans la société détentrice des biens ou des droits immobiliers. La rétrocession des parts ou actions ainsi préemptées n'est donc pas nécessairement de nature à permettre l'installation d'un agriculteur ou même le maintien et la consolidation d'exploitation agricole.

8. En outre, la durée de détention, par la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, des parts ou actions préemptées est susceptible d'affecter la valorisation de la société. Or, si les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural sont tenues de rétrocéder les biens préemptés, aucune garantie légale ne fait obstacle à ce qu'elles conservent ceux-ci au-delà du délai légal.

9. Enfin, la seule réserve à l'exercice de ce droit de préemption est le droit de préférence reconnu aux seuls associés d'un groupement foncier agricole, en place depuis plus de dix ans.

10. Il résulte de ce qui précède que les dispositions contestées portent une atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre. Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs, l'article 3 est donc déclaré contraire à la Constitution. Il en va de même, par voie de conséquence, du troisième alinéa de l'article 1er.

. En ce qui concerne le reste des dispositions de l'article 1er :

11. En premier lieu, en vertu de l'article L. 143-1 du code rural et de la pêche maritime, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural peuvent exercer leur droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole, lorsque l'exercice de ce droit a pour objet l'installation d'un agriculteur.

12. L'obligation de rétrocession, à une société dont l'objet principal est la propriété agricole, des biens ou droits immobiliers agricoles acquis ou reçus en apport par une personne morale de droit privé, prévue à l'article 1er, vise à faciliter l'exercice par les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural de leur droit de préemption ou de leur faculté d'acquisition amiable de ces biens ou droits. D'une part, la propriété des biens ou des droits sur lesquels ce droit peut s'exercer est ainsi isolée au sein d'une société dédiée. D'autre part, cette dernière société se trouve soumise à l'obligation d'information de toute cession de parts ou d'actions, prévue à l'article L. 141-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Par suite, les dispositions de l'article 1er poursuivent un but d'intérêt général.

13. En second lieu, d'une part, l'obligation de rétrocession à une société dédiée des biens ou droits immobiliers agricoles acquis ou reçus en apport ne s'applique que lorsque, à la suite de l'acquisition ou de l'apport, la surface totale détenue en propriété par la personne morale en cause dépasse le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles.

14. D'autre part, le législateur a exempté de cette obligation les groupements fonciers agricoles, les groupements fonciers ruraux, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, les groupements agricoles d'exploitation en commun, les exploitations agricoles à responsabilité limitée et les associations dont l'objet principal est la propriété agricole, ainsi que les sociétés titulaires d'un bail conclu avant le 1er janvier 2016, pour les seules acquisitions correspondant aux terres prises à bail.

15. Il résulte de tout ce qui précède que le reste des dispositions de l'article 1er de la loi déferée ne porte pas au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Ces dispositions, qui ne méconnaissent pas non plus la liberté contractuelle ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont donc conformes à la Constitution.

- Sur les articles 2, 4 et 5 :

16. L'article 2 de la loi déferée supprime l'interdiction faite aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural de détenir plus de 30 % du capital d'un groupement foncier agricole ou d'y exercer des fonctions d'administration, de gestion ou de direction, ainsi que l'interdiction que leur participation dans un groupement foncier rural dépasse 30 % de la valeur des biens à usage agricole détenus par ce groupement.

17. L'article 4 de la loi déferée impose à celui qui apporte à une société des biens ou des droits susceptibles d'être soumis à l'exercice du droit de préemption des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural de s'engager à conserver pendant cinq ans la totalité des droits sociaux reçus en contrepartie. En cas de méconnaissance de cet engagement, et sauf accord exprès de sa part, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut demander l'annulation de l'apport au président du tribunal de grande instance, dans un délai de six mois à compter du jour où elle en a eu connaissance.

18. L'article 5 de la loi déferée autorise les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural à maintenir, dans le but de les rétrocéder, leur participation dans le capital des groupements fonciers agricoles, des groupements agricoles d'exploitation en commun et des entreprises agricoles à responsabilité limitée.

19. Ces articles, qui ne méconnaissent ni la liberté d'entreprendre, ni le droit de propriété, ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

- Sur les autres dispositions :

20. Le Conseil constitutionnel n'a soulevé d'office aucune autre question de conformité à la Constitution et ne s'est donc pas prononcé sur la constitutionnalité des autres dispositions que celles examinées dans la présente décision.