

Premier Commentaire d'arrêt hellp

Par **Audrey Jacobée**, le **04/12/2014 à 16:25**

Bonjour tout le monde :D

Alors je suis en L1 et j'ai mon premier commentaire d'arrêt portant sur la rétroactivité des lois à faire. Petit problème, je ne sais pas comment faire pour me créer des parties et sous-parties... et j'ai des petits problèmes sur le problème de droit.

L'arrêt est commenté : (ce n'est pas le vrai, c'est un extrait)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 26 septembre 2007), statuant en matière de référé, que la société civile immobilière Saint-Denis République (la SCI) est propriétaire d'un immeuble à usage commercial donné à bail le 26 février 2004 à la société Le Montagnard pour l'exploitation d'un fonds de commerce d'hôtel meublé ; que, le 27 juillet 2005, cet immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril et que, par arrêté préfectoral du 14 décembre 2005, il a été déclaré irrémédiablement insalubre et interdit à l'habitation et à toute utilisation de jour comme de nuit ; que onze occupants de l'immeuble ont assigné la SCI et la société Le Montagnard aux fins d'être dispensés du paiement des loyers à compter du 27 juillet 2005 et obtenir leur relogement ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la condamner sous astreinte à reloger certains occupants de l'immeuble, alors, selon le moyen :

que la loi, ne disposant que pour l'avenir, n'a pas d'effet rétroactif ; qu'en conséquence, si la loi nouvelle s'applique aussitôt aux effets à venir des situations juridiques légales en cours au moment où elle entre en vigueur, elle ne saurait en revanche, sans avoir d'effet rétroactif, régir rétrospectivement les conditions de constitution et les effets passés d'opérations juridiques antérieurement achevées ; qu'en l'espèce, tant l'arrêté de péril du 27 juillet 2005 que l'arrêté d'insalubrité irrémédiable du 14 décembre 2005, qui ont donné naissance à l'obligation de reloger les locataires de l'immeuble concerné et sont donc constitutifs de la situation juridique litigieuse, sont antérieurs à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 15 décembre 2005, soit le 17 décembre 2005 ; que la détermination de la charge de l'obligation de relogement doit donc être faite au regard des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de la construction et de l'habitation, dans leur version antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 15 décembre 2005 ; qu'en retenant cependant, pour décider que la société Saint-Denis République avait l'obligation de reloger les locataires de l'immeuble exploité par la société Le Montagnard, que " les dispositions applicables à la demande de relogement considérée sont celles de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005, relative à la lutte contre l'habitat insalubre ", la cour d'appel a donné un effet rétroactif à ce texte en violation de

l'article 2 du code civil ;

(...)

Mais attendu (...) qu'une loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur ; que la cour d'appel a exactement retenu que les dispositions applicables à la demande de relogement formée par les occupants de l'immeuble par assignations des 7 et 9 mars 2006 étaient celles de l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ;

(...)

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

(...)

REJETTE le pourvoi ;

J'ai déjà fait ma fiche d'arrêt que voici :

La Cour de cassation statuant en chambre civile 3 a rendue cet arrêt le 4 mars 2009 portant sur la rétroactivité ou non des lois.

En l'espèce, la société civile immobilière Saint-Denis République (SCI) a conclut un bail le 26 février 2004 avec la société le Montagnard en autorisant cette dernière à utiliser l'immeuble pour de la location meublée. Cependant, le 27 juillet 2005 un arrêté de péril a été déposé puis le 14 décembre, un arrêté préfectoral est venu déclarer l'immeuble insalubre et pas en mesure d'accueillir des locataires. Ils ont donc assignés en justice la SCI et la société le Montagnard en demandant une dispense de paiement de loyer à partir du 27 juillet 2005 ainsi qu'un relogement.

La Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 26 septembre 2007, a condamné la SCO à reloger les locataires conformément à l'ordonnance du 15 décembre 2005. Elle forme alors un pouvoir.

La Cour de cassation a déclaré qu'en se basant sur les arrêtés de péril et préfectoral, la Cour d'appel a violé l'art. 2 du Code civil en rendant l'ordonnance du 15 décembre 2005 rétroactive. En effet, les faits de la situation litigieuse sont antérieurs à l'ordonnance donc elle ne peut être appliquée. Mais en se basant sur les assignations du 6 et 7 mars 2006, l'ordonnance 2005-1566 relative à la lutte contre l'habitat insalubre aurait pu être utilisée. Néanmoins, la Haute juridiction déclare qu'il aurait été préférable d'utiliser ici les art. L521-1 et L521-3 du code de construction et de l'habitation dans leur version antérieure. Elle rejette donc le pourvoi jugeant le moyen mal fondé.

Ainsi, une juridiction a-t-elle le droit d'utiliser d'autres arguments que ceux mis en grief pour ne pas rendre une loi rétroactive? (je pense que je suis à côté de la plaque...)

Dans un premier temps,.....

Voilà, ma fiche d'arrêt a peut être des problèmes, je suis ouverte aux conseils car j'ai rendu ma première fiche d'arrêt la semaine dernière et elle est en correction donc il n'est jamais trop

tard pour découvrir d'éventuelles erreurs.

Pour le plan, j'ai bien compris qu'il fallait se baser sur la rétroactivité mais je suis totalement noyée par cet arrêt.

Merci à tout ceux qui m'aideront, vous me sauvez!