

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

Chronique de droit des biens – Novembre 2014

BEAUSSONIE GUILLAUME
JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin et Beaussonie, Guillaume, « Chronique droit des biens », *Lexbase Hebdo. Edition privée*, n°592, 2014. [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail- publi@ut-capitole.fr

Chronique de droit des biens – Novembre 2014

Au sommaire de cette nouvelle chronique de droit des biens, différentes privations de propriété qui, en raison de leur caractère disproportionné, ont conduit à une sanction du système juridique français (CEDH, 10 juillet 2014, Req. 4944/11, M. c/ France ; Cons. const., décision n° 2014-426 QPC du 14 novembre 2014), le retour du droit de jouissance spéciale à durée indéterminée (CA Paris, Pôle 4, 1ère ch., 18 septembre 2014, n° 12/21592), une précision bienvenue en matière d'expropriation (Cass. QPC, 8 juillet 2014, n° 14-10.922, FS-P+B) ou encore une décision équilibrée en matière de répartition des charges dans le cadre d'une copropriété (Cass. civ. 3, 1er octobre 2014, n° 13-21.745, FS-P+B).

I - L'encadrement des privations du droit de propriété

Subsidiarité du versement de la prestation compensatoire par cession forcée de la propriété d'un bien (CEDH, 10 juillet 2014, Req. 4944/11, M. c/ France N° Lexbase : A1881MU9 ; cf. l'Ouvrage "Droit du divorce" N° Lexbase : E0289E7T)

La loi n° 2000-596 du 30 juin 2000, relative à la prestation compensatoire (N° Lexbase : L0672AIQ), a introduit la possibilité, pour le juge, d'ordonner le versement de la compensation de "la disparité que la rupture du mariage crée dans les conditions de vie respectives" (1) par l'attribution, au créancier, de la propriété de biens appartenant au débiteur (2) ; autrement dit, par la cession forcée de la propriété de certains biens de ce dernier.

Si une telle privation de propriété poursuit un but légitime, à savoir "régler rapidement les effets pécuniaires du divorce et limiter le risque de contentieux postérieurs à son prononcé" (3), sa conventionalité demeure classiquement tributaire de la proportionnalité de cette ingérence dans le droit au respect de la propriété du débiteur. Pour la Cour de Strasbourg, il faut ainsi assurer la protection du débiteur de la prestation compensatoire contre le caractère arbitraire d'une procédure qui peut le conduire à perdre la propriété de ses biens (4).

Or, en l'espèce, où les juges internes n'avaient pas tenu compte, pour décider de recourir à la cession forcée des biens du débiteur, de la capacité de ce dernier de s'acquitter de sa dette selon d'autres modalités, voire de sa volonté de céder d'autres biens que celui qui a finalement dû l'être, il y aurait eu, selon la Cour européenne, "rupture du juste équilibre devant régner entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu". Le requérant aurait, de ce point de vue, "supporté une charge spéciale et exorbitante, que seule aurait pu rendre légitime la possibilité de proposer de s'acquitter de sa dette par un autre moyen mis à sa disposition par la loi, à savoir par le versement d'une somme d'argent ou le transfert de ses droits de propriété sur un ou plusieurs autres biens" (5).

A noter que, pour justifier sa décision, la Cour européenne des droits de l'Homme se réfère à la jurisprudence du Conseil constitutionnel, en vertu de laquelle la possibilité d'un versement de la prestation compensatoire par cession forcée de la propriété d'un bien n'est conforme à la Constitution que "sous réserve d'un usage subsidiaire" d'une telle modalité dans le cas où le

versement d'une somme d'argent n'apparaît pas suffisant pour garantir le versement de cette prestation" (6). C'est la preuve que le dialogue des juges n'est pas nécessairement, comme on l'écrit trop souvent, un échange de monologues.

GUILLAUME BEAUSSONIE

Le droit, pour l'Etat, de retenir la propriété d'oeuvres d'art exportées, est contraire à la Constitution (Cons. const., décision n° 2014-426 QPC du 14 novembre 2014 N° Lexbase : A0178M3Y)

La décision rendue par le Conseil constitutionnel le 14 novembre 2014 est, à bien des égards, très hétérodoxe : d'une part, elle concerne les dispositions d'une loi qui a déjà été abrogée ; d'autre part, elle est relative à la privation de la propriété de biens mobiliers, ce qui est assez rare pour être souligné.

La loi litigieuse est effectivement celle du 23 juin 1941, relative à l'exportation des oeuvres d'art qui, notamment, permettait à l'Etat, pendant une période de six mois et au prix fixé par l'exportateur, de "retenir", soit pour son compte, soit pour le compte d'un département, d'une commune ou d'un établissement public, certaines oeuvres proposées à l'exportation. L'imparfait est de rigueur, car cette loi a été abrogée par l'article 14 de la loi n° 92-1477 du 31 décembre 1992, relative aux produits soumis à certaines restrictions de circulation et à la complémentarité entre les services de police, de gendarmerie et de douane (N° Lexbase : L1294AX9). Avant cela, l'Etat pouvait donc, non seulement, contrôler la sortie du territoire des "objets présentant un intérêt national d'histoire ou d'art" (7), mais surtout "retenir" ces objets lorsque l'autorisation d'exportation avait été refusée, c'est-à-dire forcer leur acquisition, moyennant versement de leur prix déclaré.

Si le Conseil constitutionnel était saisi de cette question, c'est parce que les biens concernés, des meubles anciens, auraient dû être exportés au Royaume-Uni au début des années 1980 -donc avant l'abrogation de la loi de 1941-. Du moins était-ce la volonté de leur propriétaire, qui fut contrariée par une décision de l'administration d'acquérir ces biens (8). Suivit une longue procédure qui conduisit les meubles au Louvre et le propriétaire chez le ministre de la Culture. Face au silence gardé par celui-ci, celui-là forma un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Paris contre cette décision implicite de rejet puis, après avoir été débouté des fins de sa demande, interjeta appel et posa, à cette occasion, une question prioritaire de constitutionnalité. Sans surprise, c'est le droit de propriété qui était invoqué, principalement en ce que ce droit aurait impliqué le versement, au profit du propriétaire de l'oeuvre ainsi expropriée, d'une juste et préalable indemnité.

Selon les "Sages", il faut tirer de l'article 17 de la Déclaration de 1789 (N° Lexbase : L1364A9E) que la loi ne peut autoriser une privation de propriété qu'en vertu d'une "nécessité publique légalement constatée". Contrairement à ses habitudes, du moins lorsqu'il procède à l'examen d'une véritable privation de liberté, le Conseil constitutionnel ne se réfère donc pas à "l'utilité publique" (9), préférant en l'occurrence reprendre les termes exacts de l'article 17, plus exigeants, de "nécessité publique". C'est dire, semble-t-il, que l'expropriation des meubles doit être accordée plus étroitement encore que celle des immeubles. Revanche des meubles ou dialectique mal maîtrisée ?

En vertu de ces principes, le Conseil constitutionnel constate sans grande surprise une méconnaissance des impératifs constitutionnels : alors que "cette appropriation par une personne publique de biens mobiliers entraîne une privation du droit de propriété au sens de l'article 17 de la Déclaration de 1789", et quand bien même "la possibilité de refuser l'autorisation d'exportation assure la réalisation de l'objectif d'intérêt général de maintien sur le territoire national des objets présentant un intérêt national d'histoire ou d'art", "la privation de propriété permise par les dispositions contestées alors en vigueur n'est pas nécessaire pour atteindre un tel objectif". Il manque, effectivement, des critères qui établiraient une "nécessité publique" de procéder à une telle privation (10).

Et, puisque les dispositions litigieuses ont déjà été abrogées, il ne reste au Conseil constitutionnel qu'à ajouter que la présente déclaration d'inconstitutionnalité ne pourra "être invoquée [que] dans toutes les instances introduites à la date de la publication de la [...] décision et non jugées définitivement à cette date" (11).

GUILLAUME BEAUSSONIE

II- Droit de jouissance spéciale à durée indéterminée (suite, mais pas fin)

Le droit de jouissance spéciale d'un bien immobilier est un droit viager (CA Paris, Pôle 4, chambre 1, 18 septembre 2014, n° 12/21592 N° Lexbase : A0178M3Y)

Saisie sur renvoi après une cassation notoire (12), la cour d'appel de Paris était à son tour amenée à se prononcer sur le "droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un bien" immobilier que la troisième chambre civile de la Cour de cassation avait accordé à la fondation "la Maison de la Poésie", à l'encontre de la Société des Auteurs et Compositeurs Dramatiques (SACD), propriétaire dudit bien.

Reprenant le principe posé par la Cour de cassation, en vertu duquel "il résulte des dispositions des articles 544 (N° Lexbase : L3118AB4) et 1134 (N° Lexbase : L1234ABC) du Code civil que le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien", la cour d'appel de Paris constate d'abord que les clauses contractuelles, "qui sont claires et précises" -cela pourrait se discuter...-, vont effectivement dans le sens de la constitution d'un tel droit au profit de la fondation. Elle précise alors que "ce droit réel ne constituant pas un droit d'usage et d'habitation au sens des dispositions de l'article 625 du Code de civil (N° Lexbase : L3212ABL), les règles du régime juridique régissant un tel droit, et notamment celles prévues par les articles 619 (N° Lexbase : L3206ABD) et 625 du Code civil n'ont pas vocation à s'appliquer à l'espèce". A l'invitation de la Cour de cassation, elle récuse de la sorte le raisonnement qui avait été le sien -dans une autre composition- et qui avait précisément mené à la cassation (13).

Ensuite, la cour d'appel de Paris confirme l'analyse qui perçoit en le droit ainsi reconnu un droit viager et non un droit perpétuel (14). Elle se réfère, en effet, tant à "la durée de l'existence" de son titulaire, c'est-à-dire la fondation, qu'à sa vocation à s'éteindre "par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti", ce temps n'étant tout simplement pas encore arrivé. Indétermination temporelle n'emporte point inéluctablement perpétuité !

Par ailleurs, la cour d'appel de Paris analyse la clause en vertu de laquelle, " au cas où la SACD le jugerait nécessaire, elle aura le droit de demander que le deuxième étage et autres locaux occupés par la Maison de la Poésie soient mis à sa disposition à charge par elle d'édifier dans la propriété présentement vendue et de mettre gratuitement à la disposition de la maison de la poésie et pour toute la durée de la fondation, une construction de même importance, qualité et cube et surface pour surface", comme une simple modalité d'exécution de la convention conclue entre les parties, et non comme une condition potestative.

Il ne reste plus qu'à tirer toutes les conséquences de ce raisonnement, en ordonnant à la SACD de restituer à la fondation "la Maison de la Poésie" les locaux litigieux. Cette dernière, en effet, avait été obligée de les quitter à la suite de sa condamnation par le premier arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris.

En revanche, même autrement composée, ladite cour refuse de considérer que la SACD soit pour autant débitrice d'une indemnité d'occupation à l'encontre de la fondation pour le temps durant lequel elle a indûment occupé les locaux considérés. A cette fin, la cour d'appel use d'une justification plutôt maladroite : alors qu'il aurait suffi de souligner que l'arrêt qui allait être cassé était assorti d'une exécution provisoire que le pourvoi n'était susceptible, en lui-même, ni d'interrompre ni de reprocher à quiconque, les juges ajoutent surabondamment que l'exécution de cette décision par la fondation n'a pas été forcée, mais volontaire. Disposait-elle vraiment d'un autre choix ?

GUILLAUME BEAUSSONIE

III- Copropriété et modification de la répartition des charges

La modification de la répartition des charges acquise à la majorité des voix de l'assemblée générale des copropriétaires peu important que le nouvel usage soit prévu par le règlement de copropriété (Cass, civ. 3, 1er octobre 2014, n° 13-21.745, FS-P+B N° Lexbase : A7935MX8 ; cf. l'Ouvrage "Droit de la copropriété" N° Lexbase : E8049ETB)

En matière de copropriété, les décisions prises par l'assemblée générale requièrent d'obtenir l'unanimité ou la majorité simple des voix. A cet égard, l'article 11, alinéa 1er, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (15) impose, par principe, l'unanimité lorsqu'il est demandé une modification de la répartition des charges. Or, pour tempérer cette contrainte, l'article 25 e) de la loi précitée

(16) admet que la modification de la répartition des charges, dès lors qu'elle est rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, puisse être décidée seulement à la majorité des voix de l'assemblée des copropriétaires.

En l'espèce, le propriétaire d'un lot à usage d'habitation avait donné ce dernier à bail pour y installer un cabinet médical. Or, cette nouvelle activité ayant augmenté la fréquentation des services collectifs (l'ascenseur en l'espèce), l'assemblée générale des copropriétaires décida, à la majorité des voix, de modifier la répartition des charges en élevant la quote-part des charges relatives au lot litigieux. Le propriétaire de ce dernier demanda alors l'annulation de la résolution de l'assemblée générale des copropriétaires qui, selon lui, devait être prise à l'unanimité et non à la simple majorité des voix.

La cour d'appel de Rouen estima qu'il n'y avait pas eu de changement d'usage -dans la mesure où le copropriétaire n'avait fait qu'user de son lot conformément aux stipulations du règlement de copropriété- de sorte que l'article 25 f) n'était pas applicable. Dès lors, la Cour de cassation devait se demander si l'article 25 f) précité -majorité des voix seulement nécessaire- pouvait être mis en oeuvre lorsque le nouvel usage est justement prévu par le règlement de copropriété ? La Cour de cassation désavoue purement et simplement les magistrats du fonds en déclarant que ledit article est applicable quand bien même le nouvel usage serait prévu par le règlement de copropriété. Dès lors, la modification de la répartition des charges pouvait assurément être décidée à la simple majorité des voix de l'assemblée générale des copropriétaires.

Cet arrêt mérite deux observations (17). En premier lieu, ce n'est pas parce que l'usage est préalablement prévu dans le règlement de copropriété qu'il n'y a pas changement d'usage justifiant alors l'application de l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965. En d'autres termes, ce qui compte pour les magistrats du Quai de l'Horloge, c'est qu'il y ait un changement effectif d'usage. Or, en l'espèce, on passe d'un usage d'habitation à un usage professionnel. Si la solution semble justifiée, il faut bien avouer que c'est finalement la première fois que la Cour de cassation règle clairement cette question même si elle en avait déjà posé les jalons quelques années auparavant (18). En second lieu, la solution retenue doit être saluée dans la mesure où elle assure un équilibre entre, d'une part, l'intérêt exclusif du copropriétaire sur son lot privatif et, d'autre part, l'intérêt général de la copropriété. En effet, l'économie générale de la copropriété aurait été menacée si les magistrats du Quai de l'Horloge ne s'étaient pas prononcés en ce sens dans la mesure où il aurait été injuste de faire supporter une augmentation des charges relatives aux services collectifs et éléments communs à l'ensemble des copropriétaires alors même que cet accroissement n'était le fruit que d'un seul des copropriétaires. En d'autres termes, que la répartition des charges ne soit pas modifiée lorsqu'il n'y a pas de bouleversement de l'usage des services collectifs et des éléments communs est logique, mais lorsqu'un tel bouleversement intervient, il est tout autant logique que celui des copropriétaires qui en est à l'origine supporte le poids financier d'un tel changement. Dire le contraire, reviendrait à considérer -c'est ce que fait la cour d'appel- que l'augmentation et la diminution des charges est acquise dès la constitution de la copropriété. Or, il est évident que les stipulations originaires du règlement intérieur n'avaient ni chiffré, ni réparti, une diminution ou une augmentation des charges puisqu'elles n'existaient pas encore !

IV - Qualité à agir et contestation d'une ordonnance d'expropriation

Le preneur à bail n'a pas la qualité pour contester la légalité d'une ordonnance d'expropriation (Cass. QPC, 8 juillet 2014, n° 14-10.922, FS-P+B N° Lexbase : A4082MUQ)

Saisie d'une question prioritaire de constitutionnalité, relative à l'article L. 12-5, alinéa 2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (N° Lexbase : L2914HLI) (19), la Cour de cassation s'est demandée si cette disposition, laquelle dispose qu'"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", était conforme respectivement au droit à un recours juridictionnel effectif (21), à la liberté d'entreprendre, du commerce et de l'industrie (20) ainsi qu'au droit de propriété (22). Plus précisément, la question était de savoir si cette disposition, qui interdit au preneur à bail du bien objet de l'expropriation de faire constater par le juge de l'expropriation que l'ordonnance portant transfert de propriété est dépourvue de base légale, en cas d'annulation par une décision non encore définitive du juge administratif de la déclaration d'utilité publique ou de l'arrêté de cessibilité, méconnaît les textes sus-évoqués ? La Cour de cassation refuse de renvoyer la question au Conseil constitutionnel en estimant qu'elle ne présente pas un caractère sérieux dans la mesure où "l'ordonnance d'expropriation ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, seuls le propriétaire et le titulaire de ce droit ont qualité pour faire constater une éventuelle perte de base légale, le preneur à bail disposant notamment d'une action pour faire fixer ou contester l'indemnité d'éviction à laquelle il a droit".

Cette disposition a déjà fait, en réalité, l'objet d'une question prioritaire de constitutionnalité à la différence qu'elle fut posée, non pas par le preneur à bail du bien exproprié, mais par le propriétaire dudit bien. A cette occasion, la Cour de cassation avait considéré, là encore, que la question ne présentait pas un caractère sérieux dès lors que l'article L. 12-5, alinéa 2, du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique offre "la possibilité pour l'exproprié de faire constater par le juge de l'expropriation la perte de base légale de l'ordonnance portant transfert de propriété et les dispositions réglementaires du même code organisant la procédure et précisant les conséquences de droit de cette perte de base légale" (23).

La solution de la Cour de cassation est très claire : le preneur à bail, quand bien même serait-il régulièrement dénoncé par son propriétaire conformément à l'article L. 13-2 du code précité (N° Lexbase : L2918HLN), n'a pas la qualité d'exproprié. Par conséquent, il ne saurait se prévaloir des dispositions dont la constitutionnalité est critiquée.

On notera que la Cour de cassation ne prend même pas soin de préciser que l'action engagée, sur le fondement de l'article L. 12-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, requiert que l'annulation de la déclaration d'utilité publique ou l'arrêté de cessibilité soit devenue définitive. Or, en l'espèce, tel n'était pas le cas puisque la question posée précisait que la décision d'annulation n'était pas encore devenue définitive. Au-delà de cette précision, on observera que la Cour de cassation s'aligne sur sa propre jurisprudence et sur celle du Conseil d'Etat (24). En effet, les magistrats du Quai de l'Horloge ont déjà eu l'occasion, par exemple, d'indiquer que "l'ordonnance de donné acte n'était pas une ordonnance portant transfert de propriété, seule visée par l'article L.

12-5, alinéa 2, du Code de l'expropriation, et que [le locataire] [...] n'était pas un exproprié, l'expropriation ne pouvant, aux termes de l'article L. 12-1, concerner que la propriété d'un immeuble ou un droit réel immobilier, la cour d'appel en a déduit à bon droit que [le locataire] [...] n'ayant ni intérêt ni qualité pour agir, sa demande formée devant le juge de l'expropriation était irrecevable" (25). En d'autres termes, seul l'exproprié peut invoquer les prescriptions de l'article L. 12-5 du code précité. Or, le locataire -détenteur précaire- n'a pas la qualité d'exproprié quand bien même il possède pour le compte d'autrui, c'est-à-dire pour le compte de l'exproprié. En outre, la Cour de cassation en profite pour préciser qui dispose de la qualité d'exproprié en énonçant que seuls le propriétaire et le titulaire d'un droit réel immobilier ont qualité pour faire constater une perte de base légale de l'ordonnance d'expropriation. Solution logique, puisque, précisément, l'ordonnance opère transfert de propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier.

SEVERIN JEAN

Références

- (1) C. civ., art. 270 (N° Lexbase : L2837DZ4).
- (2) C. civ., art. 274 actuel (N° Lexbase : L2840DZ9) (ancien article 275 N° Lexbase : L2667ABE à l'époque des faits ayant conduit à la saisine de la CEDH).
- (3) § 47.
- (4) § 48.
- (5) § 53.
- (6) § 52 : Cons. const., décision n° 2011-151 QPC du 13 juillet 2011 (N° Lexbase : A9939HUN).
- (7) Loi du 23 juin 1941, art. 1er.
- (8) Cf., pour ces informations qui n'apparaissent pas dans la décision, les différents documents référencés sur le site internet du Conseil constitutionnel, notamment le "commentaire" de la décision.
- (9) Ex. récent : Cons. const., décision n° 2013-342 QPC du 20 septembre 2013, cons. 4 (N° Lexbase : A4338KLA).
- (10) Cons. 5 et 6.
- (11) Cons. 9.
- (12) Voir Cass. civ. 3, 31 octobre 2012, n° 11-16.304, FS-P+B+R (N° Lexbase : A3197IWC). Sur cet arrêt, voir : G. Beaussonie et S. Jean, *La création prétorienne d'un droit de jouissance spéciale à durée indéterminée*, Lexbase Hebdo n° 507 du 29 novembre 2012 - édition privée (N° Lexbase : N4669BT4).
- (13) Voir notre commentaire précité en note 12.
- (14) C'était précisément notre analyse : voir commentaire précité en note 12.
- (15) Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (N° Lexbase : L5536AG7).
- (16) La Cour de cassation fait référence à l'article 25 f) qui, sans être retouché, est devenu l'article 25 e) depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite "ALUR" (N° Lexbase : L8342IZY).
- (17) Pour une étude approfondie, v. l'excellente note, *Copropriété : éclaircissement bienvenu sur la modification de la répartition des charges en cas de changement d'usage d'un lot privatif*, de Mademoiselle Barry Brunehilde publiée prochainement aux Petites Affiches.
- (18) Voir Cass. civ. 3, 17 juillet 1996, n° 94-19.509 (N° Lexbase : A0055ACZ).
- (19) L'alinéa 2 de l'article L. 12-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose qu' "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".

(20) L'article 16 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen (N° Lexbase : L1363A9D) dispose que "toute société dans laquelle la garantie n'est droit n'est pas assurée ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution".

(21) L'article 4 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen (N° Lexbase : L1368A9K) dispose que "la liberté consiste à pouvoir tout faire ce qui ne nuit pas à autrui : ainsi, l'exercice des droits naturels de chaque homme n'a de bornes que celles qui assurent aux autres membres de la société la jouissance de ces mêmes droits. Ces bornes ne peuvent être déterminées que par la loi".

(22) L'article 2 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (N° Lexbase : L1366A9H) dispose que "le but de toute association est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont [...] la propriété [...]". Par ailleurs, l'article 17 de la même déclaration dispose que "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".

(23) Voir Cass. QPC, 13 décembre 2013, n° 13-40.064 (N° Lexbase : A3572KRQ).

(24) CE, 3° et 8° s-s-r., 5 juillet 2010, n° 309355, mentionné dans les tables du recueil Lebon (N° Lexbase : A1312E4D). **(25)** Cass. civ. 3, 5 décembre 2007, n° 06-18.682, FS-P+B (N° Lexbase : A0346D39).