

INTÉGRATION DE L'ACHAT D'UN TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON ADAPTÉ AU HANDICAP DANS LES FRAIS DE LOGEMENT ADAPTÉ

Civ. 2^e, 18 mai 2017, n° 16-15.912

Adrien Bascoulergue

Université Lumière Lyon 2, Droit, contrat, territoires, DCT, EA 4573, F-69007, Lyon,
France

frais de logement adapté, Victime directe blessée : préjudices patrimoniaux

L'étendue des dépenses susceptibles d'être remboursées au titre des frais de logement adapté fait l'objet, depuis de nombreuses années, d'un débat devant la Cour de cassation. Si les dépenses engagées pour aménager le logement préexistant de la victime sont depuis toujours intégrées dans ce poste (sous réserve d'être en lien direct avec le fait dommageable), en revanche celles investies pour l'acquisition d'un logement nouveau sont parfois exclues de sa réparation. En réalité, étant donné que l'appréciation de ce préjudice se fait *in concreto* (Civ. 2^e, 9 oct. 1996, n° 94-19763 ; Cass. crim., 10 janv. 2006, n° 05-84226 ; Civ. 2^e, 13 juin 2013, n° 10-11834 ; Civ. 2^e, 5 févr. 2015, n° 14-16015 ; Civ. 2^e, 3 mars 2016, n° 15-16271), tout dépend des circonstances de l'espèce. Ainsi, la Haute juridiction se montre plutôt favorable à une indemnisation lorsque l'état du marché locatif ne permet pas à la victime de trouver par le biais d'une location un nouveau logement adapté à son handicap et contraint celle-ci à se tourner vers l'achat. Encore faut-il, dans ce cas-là, démontrer que cette impossibilité de louer un logement est bien réelle. Dans le même sens, lorsque le handicap rend nécessaire des aménagements du logement incompatible avec le caractère provisoire d'une location, la Haute juridiction admet assez facilement de rembourser à la victime le coût de l'acquisition d'un nouveau logement susceptible d'être adapté à son handicap (Civ. 2^e, 11 juin 2009, n° 08-11127).

Dans le cas présent, la situation de la victime était toutefois différente de ces hypothèses précédentes, puisque celle-ci, au lieu d'acheter un logement pour ensuite l'aménager, avait choisi d'acheter un terrain pour y faire construire après une maison adaptée à son handicap. C'est ce choix fait par la victime principale qui

était contesté, en l'espèce, par le demandeur au pourvoi. Il est cependant validé par la Cour de cassation pour qui ce changement de lieu de vie n'est pas un choix purement personnel mais a été provoqué par les séquelles de l'accident. En plus de la constatation du caractère inadapté du logement précédent et de l'incompatibilité des aménagements avec la précarité d'une location, la Cour rappelle, en outre, dans ses motifs qu'il n'est pas démontré que le coût financier de l'acquisition d'un immeuble déjà construit et de ses travaux d'adaptation soit inférieur à l'option prise par la victime de faire construire en tenant compte des contraintes matérielles de son handicap.