



# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

# Vente

# Logement social

# Bail

## #VENTE

### • Amiante : responsabilité des diagnostiqueurs immobiliers

*Constitue un préjudice certain le surcoût de désamiantage nécessité par la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, fautivement non signalés par le diagnostiqueur dans l'attestation destinée à informer l'acquéreur sur la présence d'amiante.*

À l'instant de la préparation de la vente d'un bien immobilier, le vendeur confie à un professionnel le soin de dresser un état relatif à l'amiante. Le rapport mentionne « un flocage sur poteau ». Or, quelques mois plus tard, par suite d'une chaîne de contrats translatifs de propriété, l'acquéreur du bien découvre, lors de travaux de démolition, une présence d'amiante non signalée par le diagnostiqueur. L'acheteur du bien assigne alors le diagnostiqueur en paiement du surcoût de désamiantage. Les investigations de l'expert nommé pointent non seulement la présence d'amiante sur tous les poteaux de l'immeuble, mais encore que ces matériaux étaient normalement repérables. La responsabilité de la société en charge de réaliser l'état relatif à l'amiante est établie : la cour d'appel d'Aix-en-Provence relève que « l'imprécision des rapports (...) puis les défauts ultérieurs du diagnostic entraînent une responsabilité en conception et en réalisation » du diagnostiqueur.

Il ne restait alors qu'à discuter du dommage réparable. La cour d'appel considère que ce manquement a pour simple conséquence, pour les acquéreurs, une perte de chance d'une meilleure négociation du prix de revente du bien, le diagnostiqueur n'étant pas responsable de la présence d'amiante mais uniquement de manquements fautifs dans sa détection. Or, dans une autre espèce jugée le 8 juillet 2015, la chambre mixte a considéré que « les préjudices matériels et de jouissance subis par (les acheteurs) du fait de ce diagnostic erroné avaient un caractère certain ».

C'est donc par reprise de cette jurisprudence que la troisième chambre civile censure ici l'arrêt de la cour d'Aix-en-Provence : le surcoût de désamiantage nécessité par la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante fautivement non signalés par le diagnostiqueur dans l'attestation destinée à informer l'acquéreur sur la présence d'amiante constitue un préjudice certain pour l'acquéreur ; aussi le diagnostiqueur doit-il indemniser l'acquéreur de ce surcoût.



→ Civ. 3<sup>e</sup>, 19 mai 2016, FS-P+B, n° 15-12.408

## #LOGEMENT SOCIAL

### • Les nouvelles règles de l'astreinte dans le cadre du DALO

*Dans un avis rendu à la demande du tribunal administratif de Montreuil, le Conseil d'État interprète les nouvelles règles de versement de l'astreinte prévue par l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation en cas d'absence de relogement du bénéficiaire du droit au logement opposable (DALO).*

La loi de finances pour 2016 a prévu que « le jugement prononçant l'astreinte mentionne que les sommes doivent être versées jusqu'au jugement de liquidation définitive », ce versement étant effectué deux fois par an. Le tribunal administratif de Montreuil souhaitait savoir si ces dispositions impliquaient, lorsqu'une astreinte a été prononcée par le juge antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2016, que des liquidations intermédiaires continuent à être prononcées par le juge.

Le Conseil d'État répond que « le législateur a entendu supprimer les liquidations provisoires de l'astreinte par le juge, auxquelles l'obligation pour l'État de verser le montant des astreintes au fonds d'accompagnement vers et dans le logement était auparavant subordonnée. Il incombe désormais au représentant de l'État dans le

↳ département, tant que l'injonction n'est pas exécutée, de verser spontanément l'astreinte au fonds dès qu'elle est due pour une période de six mois. Lorsque le représentant de l'État estime avoir exécuté l'injonction, il lui appartient de demander au juge de constater cette exécution et de procéder en conséquence à une liquidation définitive de l'astreinte ».

La haute juridiction ajoute que, compte tenu « de l'équilibre d'ensemble de ce dispositif, de ses modalités et de sa portée, notamment du fait que les astreintes prononcées sont dues par l'État et versées au fonds national d'accompagnement vers et dans le logement, rattaché à la Caisse de garantie du logement locatif social qui est un établissement public national à caractère administratif, et en l'absence de dispositions expresses régissant l'application dans le temps des dispositions de la loi du 29 décembre 2015, ces dispositions s'appliquent de plein droit aux astreintes prononcées par des jugements antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'entrée en vigueur de la loi. La circonstance que ces jugements ne mentionnent pas que les sommes doivent être versées jusqu'au jugement de liquidation définitive est sans incidence à cet égard ».

Par conséquent, lorsqu'une astreinte prononcée antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2016 est due pour une période d'au moins six mois, le préfet doit spontanément en verser le montant au fonds national d'accompagnement vers et dans le logement. « Il en va ainsi y compris pour les sommes dues au titre de périodes antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2016 », précise le Conseil d'État.

Par ailleurs, celui-ci s'est prononcé, le même jour, sur une autre demande d'avis du tribunal administratif de Montreuil concernant le DALO.

Le tribunal s'interrogeait sur la compatibilité avec l'article 6, § 1, de la Convention européenne des droits de l'homme du mécanisme de recours du DALO. Le Conseil d'État affirme que la voie de recours, ouverte par les dispositions de l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation « devant un juge doté d'un pouvoir d'injonction et d'astreinte de nature à surmonter les éventuels obstacles à l'exécution de ses décisions, présente un caractère effectif, au regard des exigences découlant de l'article 6, § 1, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Il en va ainsi, alors même que l'astreinte éventuellement prononcée sur le fondement de l'article précité, compte tenu des critères qu'il énonce, est versée par l'État, non au requérant, mais au fonds d'accompagnement dans et vers le logement, créé par l'article L. 300-2 du code de la construction et de l'habitation et institué, depuis 2011, au sein d'un établissement public national autonome, la Caisse de garantie du logement locatif social ».

→ CE 27 mai 2016,  
req. n° 396853

## #BAIL

### • Bail d'habitation : préavis réduit et responsabilité des désordres

*La rupture conventionnelle de son contrat de travail permet au locataire de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois. Par ailleurs, il lui incombe de démontrer que les désordres du logement ne lui sont pas imputables.*

Par cette décision, la Cour de cassation affirme, d'une part, que le locataire ayant obtenu la rupture conventionnelle de son contrat de travail bénéficie d'un préavis d'un mois et, d'autre part, qu'il est présumé responsable des désordres constatés dans le logement.

Sur le premier point, alors qu'aux termes de l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989, le locataire qui subit une situation de perte d'emploi peut donner congé en ne respectant qu'un délai de préavis d'un mois (contre 3 en droit commun), la question se posait de savoir si la rupture conventionnelle du contrat de travail (C. trav., art. L. 1237-11 s., issu de la L. n° 2008-596 du 25 juin 2008) devait être assimilée à cette situation.

En 2010, une réponse ministérielle avait répondu à cette interrogation par l'affirmative, motif pris que cette rupture conventionnelle conduit indéniablement à une perte d'emploi. Par l'arrêt rapporté, le juge du droit fait sienne cette position de l'administration, approuvant sans réserve le juge d'instance pour avoir « exactement retenu » que la rupture conventionnelle du contrat de travail constitue une perte d'emploi au sens de l'article 15, permettant au locataire de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois.

Sur le second point, on rappellera que parce que le locataire a la jouissance exclusive des locaux qu'il occupe, le législateur (C. civ., art. 1732 ; L. 6 juill. 1989, art. 7 c) fait peser sur lui une présomption de responsabilité des dégradations et pertes subies par le logement. La loi de 1989 prévoit toutefois que cette présomption peut être combattue par le preneur en rapportant la preuve que les désordres ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Partant, les juges du fond ne pouvaient pas, ainsi qu'ils l'ont fait en l'espèce, faire droit à la demande du preneur de se voir restituer le dépôt de garantie au motif qu'il n'était pas justifié des dégradations causées par lui ; ils auraient dû rechercher si le preneur établissait l'existence de l'une des causes exonératoires de responsabilité susmentionnées.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 9 juin 2016,  
FS-P+B, n° 15-15.175



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.