



# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

- ~~~~~ # Professions
- ~~~~~ # Construction
- ~~~~~ # Bail

### #PROFESSIONS

#### ● Agent immobilier : mise en garde contre la possible insolvabilité de l'acquéreur

*À défaut de prouver qu'il a conseillé le vendeur d'un bien immobilier de l'intérêt de prendre des garanties suffisantes ou qu'il l'a mis en garde contre les risques d'insolvabilité de l'acquéreur qu'il lui a présenté, l'agent immobilier peut voir sa responsabilité contractuelle engagée.*

Des époux avaient confié à une agence immobilière un mandat de vendre un bien immobilier. Par l'intermédiaire de l'agent immobilier, le couple a signé en 2014 une promesse synallagmatique de vente avec un candidat acquéreur « âgé de 25 ans, célibataire, cariste magasinier » et ayant déclaré « ne pas avoir recours à un emprunt » pour l'acquisition du bien. Le jour de la réitération de la vente par acte authentique, l'acquéreur ne s'est toutefois pas présenté. Le lendemain, il s'est engagé à payer diverses sommes, à la fois aux vendeurs et à l'agent immobilier, sans pour autant exécuter cet engagement par la suite. Les vendeurs ont dès lors assigné en indemnisation l'acquéreur ainsi que l'agent immobilier.

La demande dirigée contre l'agent immobilier a été rejetée par les juges d'appel. Ceux-ci ont estimé que les vendeurs, informés de la situation personnelle du candidat acquéreur, l'ont acceptée (les éléments susmentionnés ne figuraient-ils pas dans la promesse synallagmatique de vente ?). Les juges ont en outre souligné que les vendeurs étaient « toujours demeurés libres de ne pas contracter s'ils estimaient que les garanties offertes [par le candidat acquéreur] n'étaient pas suffisantes ». Enfin, selon les magistrats, l'agent immobilier « ne dispose pas de plus de moyens qu'un simple particulier pour contrôler la solvabilité réelle de l'acquéreur ».

L'arrêt d'appel est censuré par la Cour de cassation au visa de l'article 1147 du code civil, dans sa version antérieure à celle issue de l'ordonnance de 2016 portant réforme du droit des contrats. La Cour retient que l'agent immobilier « n'avait pas justifié avoir conseillé aux vendeurs de prendre des garanties ou les avoir mis en garde contre le risque d'insolvabilité de l'acquéreur qui leur avait été présenté ».

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*



→ Civ. 1<sup>re</sup>, 11 déc. 2019,  
n° 18-24.381

### #CONSTRUCTION

#### ● CCMI : admission de la réception judiciaire

*Le régime spécial du contrat de construction de maison individuelle (CCMI) n'impose pas une réception constatée par écrit et n'exclut donc pas la possibilité d'une réception judiciaire.*

Deux époux ont conclu avec une société un contrat de CCMI, dans le cadre duquel il avait été convenu qu'ils prendraient à leur charge des travaux. En raison d'un différend opposant les parties, ils ont toutefois refusé de payer la somme réclamée par le constructeur et de réceptionner l'ouvrage. Après expertise, la société les a assignés en paiement et en fixation d'une réception judiciaire.

Les époux estimaient qu'il résulte des dispositions de l'article L. 231-6, IV, du code de la construction et de l'habitation que la réception de l'ouvrage ne peut résulter que d'un écrit dans le cadre d'un CCMI avec fourniture de plans. Toute réception judiciaire serait donc exclue.

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 21 nov. 2019,  
n° 14-12.299

- ↳ Ce serait cependant oublier que les dispositions précitées régissent spécifiquement la garantie de livraison, en prévoyant qu'elle « cesse lorsque la réception des travaux a été constatée par écrit et, le cas échéant, à l'expiration du délai de huit jours prévu à l'article L. 231-8 pour dénoncer les vices apparents ou, si des réserves ont été formulées, lorsque celles-ci ont été levées ». Le régime spécial du CCMI ne contient pas, par ailleurs, de dispositions spéciales en matière de réception. Le code civil trouve donc là à s'appliquer, en l'occurrence via ses dispositions relatives au contrat de louage d'ouvrage. Or celles-ci prévoient une possible réception judiciaire à défaut de réception amiable (C. civ., art. 1792-6, al. 1). D'où la solution retenue par la Cour de cassation, aux termes de laquelle « les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle, qui n'imposent pas une réception constatée par écrit, n'excluent pas la possibilité d'une réception judiciaire ». En l'espèce, les maîtres d'ouvrage ont refusé de réceptionner amiablement l'ouvrage, aucun écrit n'ayant été formalisé. Les juges du fond ont, par conséquent, pu prononcer la réception de l'ouvrage.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

## #BAIL

### • Transfert du bail et travailleur handicapé

*Le travailleur handicapé au sens de l'article L. 5213-1 du code du travail bénéficie de l'exception prévue à l'article 40, I, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 en faveur des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, a précisé la Cour de cassation le 12 décembre dernier.*

Pour mémoire, l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit qu'en cas de décès du locataire, le contrat de bail peut être transféré soit à son conjoint ou partenaire de PACS, soit à son concubin, ses descendants, ses ascendants ou aux personnes à sa charge. Concernant les logements sociaux, le transfert du bail est en outre soumis à des conditions exposées à l'article 40 de la loi de 1989 : le bénéficiaire doit remplir les conditions d'attribution et le logement doit être adapté à la taille de son ménage. Les descendants du défunt doivent ainsi justifier qu'ils respectent les conditions supplémentaires de l'article 40, notamment celle tenant à la taille du ménage, à moins de pouvoir être qualifiés de personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles.

En l'espèce, précisément, une société bailleuse avait assigné en expulsion, comme étant occupant sans droit ni titre, le fils de la locataire décédée. Sa demande fut accueillie par les juges du fond, aux motifs que « la notion de personne handicapée, au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles coexiste avec celle de travailleur handicapé, telle que définie à l'article, mais ne se confond pas avec elle ». Dès lors, le fait que la qualité de travailleur handicapé ait été reconnue au fils de la défunte ne le dispensait pas de remplir la condition de taille du ménage requise pour bénéficier du transfert de bail.

Le raisonnement ne convainc pas la haute juridiction, qui casse l'arrêt d'appel. Rappelons qu'aux termes de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles, « [constitue] un handicap [...] toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant ». Quant à l'article L. 5213-1 du code du travail, il dispose qu'est « considérée comme travailleur handicapé toute personne dont les possibilités d'obtenir ou de conserver un emploi sont effectivement réduites par suite de l'altération d'une ou plusieurs fonctions physique, sensorielle, mentale ou psychique ».

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....  
→ Civ. 3<sup>e</sup>, 12 déc. 2019,  
n° 18-13.476  
.....



#### 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.