

DANS CE NUMÉRO

Construction

Bail

Copropriété

Fiscalité

Logement social

Transaction immobilière

#CONSTRUCTION

■ Pollution : absence d'obligation d'étude de sol de l'architecte

En application de l'article 1147 du code civil, il n'appartient pas à l'architecte chargé d'une mission d'obtention des permis de démolir et de construire de réaliser des travaux de reconnaissance des sols pour effectuer un diagnostic de la pollution éventuelle ni d'attirer l'attention de l'acquéreur sur le risque d'acquiescer le bien.

Les problèmes liés aux risques du sol et du sous-sol devant accueillir un ouvrage sont récurrents en droit de la construction et emportent souvent avec eux des conséquences matérielles qui bouleversent l'économie du projet immobilier. Cette dimension économique a été appréhendée par la loi Spinetta n° 78-12 du 4 janv. 1978, qui met à la charge des constructeurs les vices du sol : « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère » (C. civ., art. 1792). Cependant, cette garantie ne pouvant être mise en œuvre qu'à compter de la réception de l'ouvrage, elle n'était pas applicable en l'espèce, l'action intentée par l'acquéreur étant préalable aux travaux d'édification des ouvrages envisagés. Le droit commun de la responsabilité civile restait alors le fondement exclusif de leurs diverses actions.

En pratique, c'est le maître d'œuvre qui va devoir attirer l'attention du maître d'ouvrage sur l'intérêt de faire procéder à une étude de sol et l'informer clairement des risques matériels, économiques et juridiques s'il refuse d'y procéder. Toutefois, l'arrêt soumis nous rappelle que l'architecte n'est contractuellement responsable des dommages subis par l'acquéreur que dans les limites de sa mission. Or, en l'espèce, le maître d'œuvre était chargé de l'obtention des permis de démolir et de construire. C'est sur cette considération que la Cour de cassation écarte sa responsabilité, au visa de l'article 1147 du code civil, car il ne lui appartenait pas de faire procéder à des études de sol afin d'en déceler l'éventuelle pollution.

La seconde question qui se posait alors était celle de savoir s'il avait manqué à son obligation de conseil en n'attirant pas l'attention des acquéreurs sur le risque d'acquiescer le bien sans recourir à des études préalables. Ici encore, les magistrats écartent sa responsabilité, l'architecte n'étant pas chargé de cette obligation de conseil lorsque sa mission est circonscrite à l'obtention d'autorisations d'urbanisme. Cette position n'est peut-être pas étrangère à la qualité de l'acquéreur, qui était, en l'espèce, une société HLM et pourrait à ce titre être considérée comme un professionnel de l'immobilier, même si cette considération ne ressort pas directement de la décision.

■ Expertise : évaluation fondée sur un devis vérifié par l'expert

L'expert judiciaire qui s'est exclusivement basé sur un devis réalisé par des professionnels pour fixer le prix de travaux ne méconnaît pas l'obligation de remplir personnellement sa mission, dès lors qu'il a vérifié le sérieux et le bien-fondé du chiffrage et du mode de calcul utilisés par ces derniers et se l'est ainsi approprié. Aux termes de l'article 233, alinéa 1^{er}, du code de procédure civile, l'expert désigné par le juge doit remplir personnellement la mission qui lui est confiée. Nommé *intuitu personae*, le technicien ne peut donc déléguer cette tâche à un tiers. D'un point de vue procédural, les actes effectués en méconnaissance de cette obligation ne peuvent, en principe, valoir opération d'expertise. Toutefois, la Cour de cassation se montre parfois plus souple



Civ. 3^e, 30 janv. 2013,
FS-P+B, n° 11-27.792





quant à l'appréciation de cette exigence. Il est, notamment, admis que cette disposition n'interdit pas à l'expert de se faire assister dans sa tâche par un technicien procédant sous sa responsabilité, à condition, toutefois, d'en vérifier les constatations. C'est dans cette tendance que se situe l'arrêt rendu le 10 janvier 2013 par la deuxième chambre civile.

Dans cette affaire, un couple avait sollicité les services de plusieurs entreprises afin de procéder à la rénovation d'un immeuble à usage locatif. L'une d'entre elles, spécifiquement chargée de la maçonnerie, avait fait installer un escalier, commandé par ses soins, sur lequel étaient apparues des malfaçons importantes. Saisi d'une demande d'indemnisation, le tribunal de grande instance avait ordonné, par un jugement avant dire droit, une expertise sur la base de laquelle la juridiction avait reconnu, à l'issue d'un second jugement, que les désordres affectant l'escalier relevaient de la garantie décennale. Devant la cour d'appel, la société condamnée avait invoqué la nullité du second rapport aux termes duquel l'expert estimait que la seule solution envisageable pour supprimer les malfaçons consistait en une réfection générale de l'escalier, ce qui représentait une somme conséquente. L'appelante reprochait notamment à l'expert de ne pas avoir accompli personnellement sa mission d'expertise en se basant, pour procéder au calcul du montant des réparations, sur une évaluation réalisée par des cabinets ayant travaillé pour les maîtres de l'ouvrage. Il aurait ainsi négligé d'autres solutions bien moins coûteuses.

Civ. 2^e, 10 janv. 2013,
F-P+B, n° 11-27.131



Rejetant l'ensemble des moyens développés, la Cour de cassation confirme le raisonnement des juges du fond. Elle juge que ces derniers ont justement débouté la société de sa demande de nullité en considérant que l'expert s'était approprié la mesure réalisée par les professionnels.

#BAIL

■ Rapport sur le logement en 2010

Afin d'appréhender les problématiques liées au logement, le commissariat du développement durable publie pour la première fois un ouvrage intitulé « État du logement en 2010 ». Accessible à tous, il prend la forme d'un recueil synthétique d'indicateurs-clés sur le logement. La première partie examine l'état du parc et des évolutions opérées en fonction du statut d'occupation des logements. Le parc de logement est constitué de 33,5 millions de logements (hors locaux d'hébergement collectif) au 1^{er} juillet 2010 (progression de 1,1 % par rapport à 2009). Il comprend 27,98 millions de résidences principales, dans lequel prédominent les propriétaires (16, 27 millions de logements) devant les locataires (11,71 millions, dont 5,12 dans le secteur social). Il faut y ajouter 3,14 millions de résidences secondaires et 2,35 millions de logements vacants, pour atteindre le total de 33,49 millions de logements. La deuxième partie est relative à l'habitat, l'environnement et au développement durable. L'ouvrage s'intéresse aussi au taux d'effort des ménages (20 % du revenu en moyenne variant selon le statut d'occupation), ainsi qu'aux inégalités sociales du logement et à la montée en puissance du développement durable dans le secteur de l'habitat (baisse de la consommation énergétique depuis 2003).

La troisième partie est consacrée à l'économie du logement. Sur la période 1999-2011, les prix des logements anciens augmentent bien plus rapidement que ceux des loyers dont le rythme est proche de celui du revenu disponible brut par ménage. En 2011, les prix des logements anciens augmentent de 5,9 %, soit plus fortement qu'en 2010, alors que les prix des loyers progressent à un rythme moins soutenu qu'en 2010 (+ 0,9 % après + 1,5 %). Il y est reporté aussi les différentes dépenses rattachées au logement : dépenses en logement, dépenses courantes liées à l'occupation du logement et dépenses d'investissement. Il traite également de l'activité immobilière (264,7 milliards d'euros pour l'acquisition et l'entretien de logements), des aides au logement (40,6 milliards d'euros, dont 47 % pour les locataires et 53 % pour les propriétaires) et du financement de l'activité (pour plus de la moitié, grâce au recours au crédit). Enfin, la quatrième et dernière partie propose des comparaisons internationales qui font apparaître des différences structurelles selon les États de l'Union européenne.

État du logement en 2010,
déc. 2012



#COPROPRIÉTÉ

■ Approbation globale du nouveau règlement de copropriété

Une fois n'est pas coutume, cet arrêt de censure retiendra surtout l'attention pour la réponse que les hauts magistrats apportent à un moyen rejeté. En l'occurrence, un copropriétaire contestait l'adoption de la résolution par laquelle l'assemblée générale avait accepté l'ensemble d'un nouveau règlement de copropriété, alors qu'il est de principe que chaque résolution proposée au vote ne peut avoir qu'un seul objet.

Plus précisément, le vote portait, à la fois, sur des adaptations du règlement au sens de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui relèvent de la majorité simple de l'article 24 et sur des modifications telles que visées à l'article 26. Cette contestation est rejetée par le juge du droit qui, après avoir constaté que l'article 49 n'exclut pas qu'il soit procédé par un seul vote sur l'ensemble du projet de règlement de copropriété, estime que la cour d'appel, qui a relevé que le





Civ. 3^e, 23 janv. 2013,
FS-P+B, n° 11-27.477



nouveau règlement de copropriété a été adopté à la double majorité de l'article 26 a retenu, « à bon droit », que le projet avait pu faire l'objet d'une approbation globale.

Plus classiquement, cet arrêt censure le juge du fond pour avoir condamné un copropriétaire à verser des dommages et intérêts au syndicat pour comportement abusif et appel téméraire, sans avoir caractérisé la faute du copropriétaire ayant fait dégénérer son droit d'agir en justice en abus de droit. En l'espèce, l'abus de droit du copropriétaire était d'autant plus douteux que le tribunal avait partiellement accueilli sa demande.

#FISCALITÉ

■ Collecte mensuelle en décembre 2012 sur le livret A

Au mois de décembre 2012, la collecte du livret A s'élève à 2,70 milliards d'euros, soit 1,86 milliards d'euros de plus qu'au mois de décembre 2011 (avec le livret de développement durable – LDD –, la collecte nette s'élève + 5,23 milliards d'euros).

Sur l'ensemble de l'année, elle s'établit, en cumulé, à + 28,16 milliards d'euros (+ 49,17 milliards d'euros avec le LDD), soit une progression de 10,78 milliards d'euros sur l'année précédente. À cela s'ajoute une capitalisation annuelle des intérêts pour un montant de 5 milliards d'euros portant l'encours total à 250 milliards d'euros à fin décembre 2012 (342,6 milliards d'euros avec le LDD). Les sommes déposées sur le livret A permettent de financer la construction de logements sociaux : une partie des fonds déposés sur les livrets d'épargne réglementée, comme le livret A, sont gérés par la Caisse des dépôts, qui les transforme ensuite en prêts à long terme au service de l'intérêt général.

Communiqué de presse,
22 janv. 2013



#LOGEMENT SOCIAL

■ Promulgation de la loi relative au logement social

Censurée une première fois par le Conseil constitutionnel en raison d'une procédure d'adoption non-conforme à la Constitution, la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, adoptée définitivement le 18 décembre 2012, a cette fois passé avec succès l'obstacle de la rue de Montpensier. Elle est publiée au *Journal officiel* du 19 janvier.

Il était notamment contesté la modification de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) pour permettre à l'État, lorsqu'il cède certains terrains de son domaine privé pour la réalisation de logements sociaux, de consentir une décote pouvant aller jusqu'à 100 % de la valeur vénale du terrain. Le Conseil constitutionnel a considéré que le législateur instituait des garanties appropriées pour assurer le respect des exigences constitutionnelles relatives à la propriété des personnes publiques et que les limites apportées à l'exercice, par les propriétaires, de leur droit de propriété et de leur liberté contractuelle étaient proportionnées à cet objectif.

Les parlementaires contestaient également la conformité à la Constitution du rythme de rattrapage de réalisation de logement sociaux imposé par la loi, afin d'atteindre les objectifs au plus tard à la fin de l'année 2025 notamment en augmentant les taux de logements sociaux à réaliser pour les cinquième à huitième périodes triennales. En outre, le plafond du prélèvement majoré opéré sur les ressources des communes faisant l'objet d'un constat de carence est porté du double au quintuple du prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation. Le Conseil constitutionnel considère que les dispositions contestées répondent à une fin d'intérêt général.

Il juge que le législateur n'a pas porté atteinte à la libre administration des communes concernées en leur imposant de nouvelles contraintes en matière de construction de logements sociaux et en alourdissant les prélèvements sur leurs ressources lorsqu'elle ne respecte pas ces objectifs.

■ Dallo: des propositions pour un meilleur fonctionnement des commissions

Le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées formule, dans un avis sur le site du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, une série de recommandations concernant le statut et le fonctionnement des commissions départementales de médiation dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO).

Le Haut comité préconise de veiller à ce que les commissions respectent les obligations incombant à toute autorité administrative et notamment les obligations d'information découlant de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations. L'avis souligne également la nécessité d'assurer la représentation effective de chacune des composantes des commissions. Pour cela, il demande notamment de nommer des présidents disposant d'une bonne culture juridique, de recourir largement à la désignation de suppléants et d'assurer la représentation du secteur locatif privé par des représentants d'organismes qui œuvrent au relogement de ménages en difficulté dans le parc privé.

L. n° 2013-61, 18 janv. 2013,
JO 19 janv. ; Cons. const.,
17 janv. 2013, n° 2012-660 DC





Afin de réduire les divergences de doctrine entre commissions, l'institution recommande de promouvoir une meilleure appropriation du droit par leurs membres par le biais de formations et de la diffusion auprès d'elles d'une veille permanente sur la jurisprudence du DALO. Il suggère en outre de revoir les délais anormalement longs rencontrés dans certains cas sur la base de critères objectifs harmonisés et de développer l'information et l'accompagnement des demandeurs.

■ DALO : le Conseil d'État affine sa jurisprudence

Dans un arrêt du 15 février 2013, le Conseil d'État précise qu'il n'appartient pas au juge, lorsqu'il est saisi d'une requête d'un bénéficiaire du droit au logement opposable tendant à ce que lui soit attribué un logement, d'apprécier la légalité de la décision de la commission de médiation et ce même pour tirer les conséquences d'une fraude. En l'espèce, Mme K... était bénéficiaire d'une décision favorable de la commission de médiation des Yvelines pour l'attribution d'un logement. Si le préfet avait proposé sa candidature pour l'attribution d'un logement, la commission d'attribution de l'organisme HLM l'avait rejeté en raison de sa situation administrative jugée confuse. Mme K... avait alors saisi le juge de première instance d'une requête tendant à ce qu'il soit enjoint au préfet d'exécuter cette décision. Celle-ci avait néanmoins été rejetée au motif que la demande qu'elle avait présentée devant la commission de médiation comportait des éléments erronés et qu'elle ne pouvait par conséquent se prévaloir d'aucun droit tiré de cette décision.

Saisi par Mme K..., le Conseil d'État va tout d'abord censurer le jugement rendu en première instance et préciser sa jurisprudence (V. CE 21 juill. 2009, n° 324809, Mme Idjhadi, Lebon) en indiquant « qu'eu égard à la nature de son office, il n'appartient pas au juge saisi en vertu des dispositions de l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation d'apprécier la légalité des décisions des commissions de médiation, tant à la demande de l'administration qu'à celle du demandeur de logement, même pour tirer les conséquences d'une fraude ». Se prononçant sur la demande d'injonction, le Conseil d'État indique que « la proposition par le préfet de la candidature du demandeur reconnu prioritaire à une société HLM pour un logement correspondant à ses besoins et capacités, alors même qu'elle atteste des diligences effectuées, ne peut, en l'absence de l'intervention d'un accord effectif de l'organisme, s'analyser comme constituant une offre de logement » tout en précisant « qu'un comportement de nature à faire obstacle à l'exécution par le préfet de la décision de la commission de médiation peut délier l'administration de l'obligation de résultat qui pèse sur elle ». En l'espèce, il estime que les « inexactitudes de faible portée » dont le formulaire de demande était entaché n'étaient pas « de nature à établir que l'absence d'offre de logement serait imputable à l'intéressée ». Il fait, par conséquent, droit à la requête de Mme K...

CE 15 févr. 2013,
req. n° 336006

#TRANSACTION IMMOBILIÈRE

■ Vente d'immeuble : charge du coût du diagnostic technique

L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation énonce qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Ce dossier comprend un constat de risque d'exposition au plomb, un état relatif à la présence d'amiante, un état relatif à la présence de termites, l'état de l'installation intérieure de gaz, l'état des risques naturels technologiques, le diagnostic de performance énergétique, l'état de l'installation intérieure d'électricité et, depuis le 1^{er} janvier 2013, le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif.

En l'espèce, M. S... et Mme B... ont acquis un immeuble à usage d'habitation. Avant la vente, le notaire a recommandé que de nouveaux diagnostics soient réalisés. L'acquéreur a signé un « bon à payer » sur la facture du nouveau diagnostiqueur. Postérieurement à la transaction, celui-ci a sollicité le remboursement par le notaire des frais de diagnostics outre des dommages-intérêts. En première instance, le juge de proximité fait droit à cette demande, estimant que mettre à la charge de l'acquéreur le coût du dossier de diagnostic technique aboutirait à travestir l'esprit de la loi. Le notaire a fait appel de cette décision. La Cour de cassation casse et annule la décision se faisant ainsi l'écho du moyen au pourvoi (arrêt, p. 4), selon lequel l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation traite de l'obligation d'information incombant au vendeur consistant en la fourniture d'un dossier de diagnostic technique, à l'exclusion de toute disposition concernant la charge financière de l'établissement des diagnostics. C'est une illustration de la liberté contractuelle.

Civ. 3^e, 16 janv. 2013,
FS-P+B, n° 11-22.591

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, libéré lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.