



Dans ce numéro

Professions

Bail

Logement social

#PROFESSIONS

● Le notaire, son devoir de conseil et le lien de causalité

Un notaire qui a manqué à son devoir de conseil dans le cadre d'une opération immobilière ne peut être condamné à indemniser ses clients du fait des préjudices subis si les intéressés ne prouvent pas qu'en étant plus amplement informés, ils n'auraient pas contracté.

Une société avait fait l'acquisition de deux immeubles en secteur sauvegardé, qu'elle a divisés et placés sous le régime de la copropriété avant de les revendre partiellement par lots, en l'état de vétusté. Pour la réalisation de travaux de restauration, la société a constitué avec les copropriétaires une association foncière urbaine libre (AFUL) pour chacun des immeubles. Les actes de vente et les statuts des deux AFUL ont été établis par le même notaire, qui s'est également chargé de verser à l'entreprise de travaux les fonds empruntés par les copropriétaires. Les travaux n'ont finalement pas été réalisés par le locateur d'ouvrage, placé en liquidation judiciaire, alors que les fonds lui ont été versés.

Le notaire pouvait-il voir sa responsabilité engagée sur le fondement de son obligation de conseil quant aux risques de l'opération envisagée, aux contraintes liées à l'objectif de défiscalisation et au fonctionnement des AFUL ?

En l'espèce, la Cour de cassation répond par la négative. Elle conclut à l'absence de lien de causalité entre le défaut de conseil du notaire et les préjudices invoqués par les AFUL et les copropriétaires. En effet, aucune des pièces produites aux débats ne démontre que si les acquéreurs avaient été plus amplement informés, ils auraient renoncé à contracter. Les juges relèvent du reste que le permis de construire et l'autorisation de travaux ont bien été délivrés in fine, que la constitution des AFUL et leur mode de fonctionnement n'étaient entachés d'aucune irrégularité et que le notaire n'avait pas commis de faute en versant les fonds affectés aux travaux, en exécution des résolutions des assemblées générales et des ordres du directeur des AFUL.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#BAIL

● Recevabilité de l'action en responsabilité délictuelle contre l'occupant d'un logement

La recevabilité de l'action en responsabilité délictuelle formée par le propriétaire d'un logement contre un occupant auquel il n'est pas contractuellement lié n'est pas subordonnée à la mise en cause du locataire.

Une société avait pris à bail un logement afin de le mettre à disposition d'un de ses salariés. Après la résiliation du contrat, le bailleur avait assigné un ayant droit de cette société en indemnisation du préjudice consécutif aux dégradations affectant la maison, lequel avait appelé en garantie l'occupant. Les premiers juges avaient mis hors de cause cet ayant droit, car les dégradations ne s'étaient pas produites pendant sa période de location, mais avaient condamné le tiers occupant sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

En appel, l'action du bailleur contre l'occupant avait été jugée irrecevable au motif qu'il ne pouvait pas,

→ Civ. 3e, 17 janv. 2019, FS-P+B+I, n° 17-26.490

→ Civ. 3e, 20 déc. 2018, FS-P+B+I, n° 17-31.461

↳ au cours d'une même instance, se fonder à la fois sur la responsabilité contractuelle du locataire et sur la responsabilité délictuelle du tiers. L'arrêt énonçait en outre que le respect des obligations d'entretien ou de réparation dans un contrat de location ne pouvait s'apprécier qu'à l'égard du locataire et non indépendamment à l'égard des seuls occupants sur un plan délictuel. Ce raisonnement est censuré par la haute juridiction.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#LOGEMENT SOCIAL

● HLM : domaine de l'obligation de relogement

Le bailleur social n'est pas légalement tenu de proposer un relogement à l'occupant n'ayant pas la qualité de locataire.

L'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, qui impose au bailleur social de proposer un nouveau logement plus adapté aux nouveaux besoins du locataire lorsque les conditions de sous-occupation du logement actuel l'imposent, n'est applicable qu'aux rapports entre l'organisme de logement à loyer modéré et le locataire. La Cour de cassation l'a rappelé dans un arrêt rendu le 20 décembre 2018. En l'espèce, une société d'habitations à loyer modéré avait donné à bail un appartement de six pièces à un locataire. Au décès de celui-ci, le bail avait été poursuivi par sa veuve. À son tour décédée, leur fils est demeuré dans les lieux. La société bailleuse l'a alors assigné afin qu'il soit jugé qu'il ne peut pas bénéficier du transfert du bail en raison de l'inadaptation de la taille du logement à la taille de son ménage. La cour d'appel a accueilli cette demande et la haute juridiction a rejeté le pourvoi du fils.

Ainsi, après avoir constaté que le logement n'était pas adapté à la situation du demandeur et qu'à ce titre, il ne pouvait demander le transfert du bail à son profit, les juges du quai de l'Horloge ont écarté l'application de l'article L. 442-3-1 précité. La société bailleuse n'était en effet pas tenue de proposer un relogement au demandeur, simple sous-occupant et non locataire de l'appartement.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

→ Civ. 3e, 20 déc. 2018,
FS-P+B+I, n° 18-10.124



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.