



Dans ce numéro

Vente

Logement social

Construction

#VENTE

● Précisions sur la mission du diagnostiqueur d'amiante

Le diagnostiqueur d'amiante doit mettre en œuvre les moyens nécessaires à la bonne exécution de sa mission, lesquels comprennent notamment la réalisation de sondages non destructifs, et non se contenter de simples constats visuels.

Ayant détecté la présence d'amiante sur les cloisons et doublages des murs de leur maison, sans que celle-ci ait été consignée dans le diagnostic technique annexé à l'acte de vente, un couple d'acheteurs a assigné le diagnostiqueur en paiement de dommages-intérêts.

La cour d'appel les a déboutés de leur demande, relevant que les plaques de revêtement muraux amiantées n'étaient ni visibles ni accessibles en raison de la présence du papier peint. Du reste, selon la cour, le diagnostiqueur avait bien

pour mission de ne repérer l'amiante que sur les parties rendues visibles et accessibles, dès lors que la méthode dite « par sondages sonores » et celle des grattages ponctuels au niveau des extrémités de papiers peints n'étaient imposées ni par les dispositions réglementaires, ni par les dispositions contractuelles convenues avec les propriétaires.

Les requérants obtiennent cependant gain de cause devant la haute juridiction. Cette dernière estime en effet que le diagnostiqueur ne pouvait pas limiter son intervention à un simple contrôle visuel mais devait au contraire mettre en œuvre « les moyens nécessaires à la bonne exécution de sa mission », lesquels comprennent notamment la réalisation de sondages sonores non destructifs. Autrement dit, le diagnostiqueur est tenu d'une obligation de moyens qui lui impose de déployer les efforts nécessaires à la détection du matériau, quitte à aller au-delà des prescriptions légales et contractuelles en vigueur.

La troisième chambre civile ajoute qu'à défaut de pouvoir réaliser un repérage complet des matériaux, le diagnostiqueur doit émettre des réserves relatives aux zones non analysées, conformément à l'obligation d'information et de conseil dont il est redevable à l'égard du propriétaire.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#LOGEMENT SOCIAL

● La demande est prioritaire en cas de loyer excédant les moyens du demandeur

Par exception, la commission de médiation peut tenir compte de la circonstance que l'intéressé dispose déjà d'un logement, à condition que, eu égard à ses caractéristiques, au montant de son loyer et à sa localisation, il puisse être regardé comme adapté à ses besoins.

Lorsqu'elle traite une demande de logement social, la commission de médiation doit en principe en reconnaître le caractère prioritaire et urgent si certaines conditions sont remplies : le demandeur doit être de bonne foi, satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social et se trouver dans une des situations prévues au II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), et répondre à l'un des critères définis à l'article R. 441-14-1 de ce code.

Dans l'arrêt rapporté, le Conseil d'État précise néanmoins que « dans le cas particulier d'une personne se prévalant uniquement du fait qu'elle a présenté une demande de logement social et n'a pas reçu de proposition adaptée dans le délai fixé en application de l'article L. 441-1-4 du code de la construction et de l'habitation, la commission peut légalement tenir compte de la circonstance que l'intéressé dispose déjà d'un logement, à condition que, eu égard à ses caractéristiques, au montant de son loyer et à sa localisation, il puisse être regardé comme adapté à ses besoins ».

↳ En l'espèce, l'intéressé n'ayant pas reçu de réponse adaptée à sa demande présentée treize ans auparavant, il était, du fait de ce dépassement de délai, au nombre des personnes pouvant être désigné comme prioritaires. Par ailleurs, s'il disposait d'un logement dans le parc privé, le loyer y afférent excédait ses capacités financières. Du reste, le fait que le demandeur disposerait de revenus modestes et aurait accumulé une dette de loyer ne figure pas parmi les critères mentionnés à l'article R. 441-14 1 précité. Les juges du fond s'en sont donc prévalus à tort.

.....
→ CE 13 oct. 2017,
req. n° 399710
.....

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#CONSTRUCTION

● CCMI : point de départ du délai d'exécution des travaux

En matière de contrat de construction de maison individuelle (CCMI), le point de départ du délai d'exécution des travaux, dont le non-respect est sanctionné par des pénalités de retard, s'entend de la date d'ouverture de chantier figurant au contrat.

Lorsqu'il s'agit de déterminer le nombre de jours de retard imputables au constructeur de maisons individuelles et les pénalités afférentes, comment le délai d'exécution des travaux doit-il être comptabilisé ? La Cour de cassation apporte ici des précisions sur ce point.

Deux professionnels avaient conclu un contrat portant sur la construction de cinq maisons individuelles. Il stipulait que les travaux commenceraient dans les deux mois à compter de la réalisation des conditions suspensives, soit le 6 novembre 2006, et s'étaleraient sur une durée de dix mois. Toutefois, les travaux ne débutèrent que le 11 avril 2007 et ne s'achevèrent que le 31 mai 2013. Le maître d'ouvrage assigna alors son cocontractant aux fins d'indemnisation du retard subi.

Pour fixer le montant des pénalités de retard, la cour d'appel considéra que le délai d'exécution des travaux avait commencé à courir le 11 avril 2007. La haute juridiction n'est cependant pas de cet avis.

Au visa de l'article L. 231-2, i, du code de la construction et de l'habitation, elle précise que le point de départ du délai d'exécution s'entend de la date indiquée au contrat pour l'ouverture du chantier et non de la date du démarrage effectif des travaux. Autrement dit – et c'est là une interprétation de la loi favorable au maître d'ouvrage –, chaque jour perdu entre ces deux dates peut donner lieu à des pénalités de retard à la charge du constructeur, sauf si des causes légitimes permettent de l'en exonérer.

.....
→ Civ. 3^e, 12 oct. 2017,
FS-P+B+I, n° 16-21.238
.....

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



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.