



Suivez nous sur notre blog « Les Tribulations d'un avocat »

<http://koubiplata-avocats.e-monsite.com>

DROIT IMMOBILIER

- ***L'agent immobilier doit toujours vérifier la solvabilité des locataires quel que soit son mandat***

L'agent immobilier, négociateur d'une opération locative, est tenu, quelle que soit l'étendue de sa mission, de s'assurer de la solvabilité des candidats à la location à l'aide de vérifications sérieuses, réalisées dans les limites prévues par l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, issue de la loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale ;

Après que le bail d'habitation, conclu le 1er janvier 2006, par l'entremise de la société Y (agent immobilier), à laquelle elle avait confié un mandat de recherche de locataires, eut été résilié, pour non-paiement des loyers, avec effet au 1er janvier 2009, et que les occupants, devenus sans droit ni titre, se furent maintenus dans les lieux jusqu'au 13 mai 2011 sans verser d'indemnité d'occupation, la société X a assigné la société Y, en responsabilité et indemnisation, en raison des manquements commis dans la vérification de la solvabilité des locataires au jour de la conclusion du bail.

Pour écarter la responsabilité de l'agent immobilier, l'arrêt d'appel retient qu'en l'absence de mandat de gestion, il n'avait pas à s'assurer par des vérifications sérieuses de la solvabilité réelle des locataires.

La Cour de cassation a cependant estimé qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés. (Cass. Civ. 1, 16 novembre 2016, N° de pourvoi : 15-23.790)

- ***En établissant une attestation de mesurage non conforme à la réalité, l'expert-géomètre commet une faute engageant sa responsabilité délictuelle à l'égard de l'acquéreur.***

Face à une différence de mesure de la superficie inférieure de plus d'1/20° à celle exprimée dans l'acte, l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis précise que seul le vendeur doit supporter une diminution du prix proportionnelle à la différence.

Pour autant, l'acquéreur peut engager la responsabilité du géomètre sur la base de la responsabilité délictuelle (lorsqu'il n'y a pas de relation contractuelle) pour obtenir réparation du préjudice que son erreur de mesurage a occasionné indépendamment de la procédure en diminution du prix auprès du vendeur. (CA VERSAILLES 26 mai 2016 RG 14/02909).

DROIT DU TRAVAIL

- ***Interdiction de vapoter au travail : entrée en vigueur le 1er octobre 2017***

En janvier 2016, la loi de modernisation de notre système de santé posait le principe de l'interdiction de vapoter dans les lieux de travail fermés et couverts à usage collectif. L'interdiction entre en vigueur le 1er octobre 2017.

- ***Seul un licenciement pour faute lourde peut engager la responsabilité financière d'un salarié***

Dans un arrêt en date du 25 janvier 2017, la Cour de cassation a rappelé que la responsabilité pécuniaire d'un salarié à l'égard de son employeur ne peut résulter que de sa faute lourde. L'article L. 1331-2 du Code du travail interdit les sanctions pécuniaires la responsabilité pécuniaire des salariés.

Ainsi, si l'employeur n'impute au salarié qu'une faute grave, il ne pourra pas demander des dommages et intérêts à ce salarié.

En l'espèce, un conducteur de poids lourds avait été condamné à verser à son employeur des dommages et intérêts pour avoir conduit sans permis valable, exposant ainsi délibérément l'employeur à des conséquences graves.

Dans cet arrêt, le licenciement du salarié était fondé sur une faute grave et il n'avait pas été établi l'existence de faits, distincts de ceux visés par la lettre de licenciement, susceptibles de caractériser une faute lourde. L'employeur a été débouté (Soc. 25 janvier 2017 n° 14-26.071)