Image not found or type unknown

Possibilité de mettre à la charge de l'acquéreur le coût du dossier de diagnostic technique

publié le **01/02/2013**, vu **1319 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

La Haute Cour précise l'application supplétive de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux modalités du diagnostic technique.

La Haute Cour précise l'application supplétive de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux modalités du diagnostic technique.

Ainsi, les parties peuvent choisir que l'acquéreur soit tenu de payer le prix du dossier de diagnotic technique.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 16 janvier 2013, 11-22.591, Publié au bulletin
REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu, selon le jugement attaqué rendu en dernier ressort (juridiction de proximité de Soissons, 9 juin 2011), que par acte dressé par M. X..., notaire, M. Y... et Mme Z... ont acquis un immeuble à usage d'habitation ; que préalablement à la vente, M. X... a recommandé que de nouveaux diagnostics soient réalisés ; que M. Y... a signé un "bon à payer" sur la facture du nouveau diagnostiqueur ; que postérieurement à la vente, M. Y... a sollicité le remboursement par le notaire des frais de diagnostics outre des dommages-intérêts ;

Attendu que pour accueillir ces demandes, le jugement retient que l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation dispose 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 à l'acte authentique de vente, et que mettre à la charge des acquéreurs le coût de telles prestations aboutirait à travestir l'esprit de la loi ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les parties peuvent convenir de mettre à la charge de l'acquéreur le coût du dossier de diagnostic technique, la juridiction de proximité a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, le jugement rendu le 9 juin 2011, entre les parties, par la juridiction de proximité de Soissons ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement et, pour être fait droit, les renvoie devant la juridiction de proximité de Laon ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer à M. X... la somme de 1 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite du jugement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize janvier deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée :

D'AVOIR condamné Maître Pascal X... à payer à Monsieur Y... la somme de 488,40 € au titre du remboursement des frais de diagnostic technique et la somme de 800 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE "L'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi du 12.07.10 stipule « 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. En l'espèce, quelque soit les péripéties relatives au lien de parenté existant entre notaire et diagnostiqueur, il n'en demeurait pas moins, que la règle initialement invoquée devait s'appliquer, notamment pour ce qui concerne l'obligation faite aux vendeurs de fournir les diagnostics requis. Mettre à la charge des acquéreurs le coût de telles prestations aboutirait à travestir l'esprit de la loi, les dispositions légales visées devant tendre à une meilleure information des acquéreurs et des locataires par les vendeurs et les propriétaires. Exiger ainsi le 05.01.10 de la part de Monsieur Y... et Madame Z... la signature d'un « bon à payer » de la facture de PROTEC IMMO DIAG du 15.12.09 d'un montant de 430 €, établie au nom de Maître X... pour le compte des époux A... Vendeurs est par ailleurs révélateur de ce « glissement ». Cette signature est d'aucun effet et ne peut en aucune façon emporter renversement de la charge de l'obligation » ;

ALORS QUE l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation met seulement à la charge du vendeur une obligation d'information 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 ; qu'en déduisant cependant de ces dispositions légales l'interdiction pour les parties de mettre contradictoirement à la charge de l'acheteur le coût de l'établissement du dossier de diagnostic technique, la juridiction de proximité a violé, par fausse interprétation, les dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidiaire)

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il est fait grief à la décision attaquée :

D'AVOIR condamné Maître Pascal X... à payer à Monsieur Y... la somme de 800 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QU'« en usant d'arguties juridiques, Maître X... a privilégié la défense de ses intérêts, pour prévenir une mise en cause éventuelle de sa responsabilité, à ceux des acquéreurs ; sa qualité de professionnel du droit reconnu, de surcroît officier public, lui imposait un devoir de conseil et de transparence ; en effet, en procédant de la sorte, Maître X... ne pouvait ignorer qu'il agissait en parfaite contradiction avec le texte en vigueur ; Maître X... sera donc condamné à payer à Monsieur Y... la somme de 800 € à titre de dommages et intérêts » ;

ALORS QUE l'exercice d'un droit ne peut constituer une faute que lorsque le titulaire de ce droit en fait à dessein de nuire un usage préjudiciel à autrui ; que la juridiction de proximité qui n'a pas caractérisé l'abus de droit qu'aurait commis Maître X..., a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

ET ALORS QUE la responsabilité civile de celui qui se voit imputer une faute ne peut être engagée que s'il est établi que cette faute a causé un préjudice au demandeur à l'action; qu'en jugeant que le notaire était responsable du préjudice causé à Monsieur Y... et qu'il devait être tenu de réparer ledit préjudice sans en caractériser l'existence, le juge a violé l'article 1382 du Code civil.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés