

Jurisprudence

Loi Carrez : nature du délai d'action et condamnation du professionnel

Tribunal de grande instance de Nanterre
8e ch.

16-10-2008
n° 06/12559

Sommaire :

Motifs de la décision du tribunal:

Sur la fin de non-recevoir:

Les défendeurs soulèvent l'irrecevabilité des demandes des époux M., faute pour eux d'avoir agi dans le délai d'un an à compter de l'acte de vente comme le prescrit l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Cet article dispose en effet que l'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

Ce terme de "*déchéance*" implique que le délai d'action n'est pas un délai de prescription mais un délai préfix.

Un tel délai n'est en principe susceptible ni de suspension ni d'interruption.

Cependant, depuis la loi du 5 juillet 1985, la citation en référé interrompt la prescription ainsi que les délais pour agir (ancien article 2244 du code civil, devenu l'article 2241 du code civil depuis la loi du 18 juin 2008 qui n'est pas applicable aux instances introduites avant l'entrée en vigueur de ladite loi, ainsi qu'il est dit à l'article 26,III).

Dès lors, les délais préfix ou de forclusion se trouvent aujourd'hui interrompus par une assignation en référé.

Le propre de l'interruption est de faire courir un nouveau délai d'égale durée à compter de l'acte interruptif.

En l'espèce il est constant que l'acte authentique date du 25 février 2005. L'assignation en référé délivrée le 12 octobre 2005 a valablement interrompu le délai préfix. L'assignation au fond du 10 octobre 2006 a donc été délivrée à l'intérieur du nouveau délai d'un an qui a recommencé à courir à compter de cet acte interruptif.

En conséquence, l'action en diminution du prix intentée par les époux M. à l'encontre de M. P., sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, doit être déclarée recevable.

Sur l'action en diminution du prix :

[...]

L'acte de vente conclu le 25 février 2005 entre M. et Mme M. et M. P. porte mention d'une superficie de 91 m² pour le lot 80.

Il résulte des conclusions de l'expert judiciaire, qui ne sont pas techniquement remises en

cause par les parties, que la surface de ce lot au regard de la loi du 18 décembre 1996 et de son décret d'application est en réalité de 82,25 m².

Il en résulte une différence de :

91 - 82,25 = 8,75 m² supérieure à un vingtième de celle exprimée dans l'acte (4,55).

Les conditions de l'action en diminution du prix sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 sont donc remplies. Etant d'ordre public elles doivent trouver application en l'espèce, indépendamment d'une éventuelle mauvaise foi des acquéreurs tirée de leur connaissance du métrage réel lors de la vente.

Sur le montant des demandes :

Les époux M. réclament les sommes de :

- 41 249,95 € au titre de la diminution du prix de vente,
- 2635,53 € au titre des droits de mutation,
- 2 000 € au titre du préjudice moral,

à titre principal, sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et, à titre subsidiaire, sur celui de l'article 1147 du code civil.

Mais il est de jurisprudence constante que la sanction objective prévue par les dispositions de l'article 46 précité est forfaitaire et exclusive de toute autre indemnisation.

[...]

Sur l'appel en garantie :

M. P. forme un appel en garantie à l'encontre de la Société Point Concept et de la compagnie AXA France IARD *in solidum*, sur le fondement de l'article 1147 du code civil pour les erreurs de mesurage figurant au certificat établi par Point Concept. Subsidièrement, il forme une demande de dommages intérêts autonome pour inexécution d'une obligation de résultat par le professionnel du mesurage et lui réclame la somme de 45 885 € à titre de dommages intérêts sur le fondement de l'article 1147 du code civil.

Comme le font valoir la Société Point Concept et la compagnie AXA France IARD, la Cour de cassation considère que l'obligation de rembourser une partie du prix en application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ne constitue pas un préjudice indemnisable.

En revanche, il est constant en l'espèce que la Société Point Concept a manqué à son obligation de résultat envers son client en établissant une attestation de superficie erronée *"calculée en application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et conformément aux prescriptions du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété"*.

Le manquement à cette obligation constitue nécessairement un préjudice pour le client qui s'est adressé à un professionnel pour faire face à ses obligations légales de vendeur.

Ce préjudice est constitué par la perte de la chance que M. Puget aurait pu avoir de négocier la vente au même prix (429 000 €) malgré l'indication de la mesure exacte, inférieure de près de 10 m².

Cette chance était d'autant plus certaine en l'espèce que, comme indiqué ci-avant, les acquéreurs ont néanmoins réalisé une plus-value substantielle en revendant leur bien quelques mois plus tard tout en indiquant une surface de 10 m² inférieure à celle indiquée lors

de la vente précédente.

Compte tenu de ces éléments, la Société Point Concept sera condamnée à verser à M. Puget la somme de 41 000 € à titre de dommages intérêts sur le fondement de l'article 1147 du code civil.

Texte intégral :

Tribunal de grande instance de Nanterre 8e ch. 16-10-2008 N° 06/12559

Décision attaquée :
Texte(s) appliqué(s) :

Copyright 2015 - Dalloz - Tous droits réservés.