

Fausse déclaration dans l'acte de vente sur la décennale et la DO

- Actualités - Construction et assurances de la construction -

Date de mise en ligne : jeudi 26 février 2015

Description :

Les notaires qui ont l'obligation d'informer les parties sur l'effet des actes qu'ils rédigent ont manifestement engagé leur responsabilité quasi-délictuelle à l'égard des vendeurs

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Les époux X, vendeurs, n'ont pas été de bonne foi envers les acquéreurs puisqu'ils ont laissé insérer dans l'acte sous seing privé de vente rédigé par l'agent immobilier une mention par laquelle ils déclaraient en tant que vendeurs avoir souscrit une assurance décennale et une assurance dommages-ouvrages alors qu'ils savaient parfaitement, pour avoir réalisé les travaux de construction par eux-mêmes, qu'aucune assurance n'existait.

Il reste que les notaires ont accepté d'insérer dans l'acte authentique de vente une clause par laquelle les acquéreurs, avertis du risque, déchargeaient les vendeurs de toute responsabilité au titre de la garantie décennale et s'interdisaient tout recours direct contre eux par suite de l'absence desdites assurances.

La mauvaise foi des époux vendeurs lorsqu'ils ont signé la promesse de vente hors la présence des notaires, est sans incidence sur leur droit de réclamer réparation du préjudice causé par l'inefficacité de cette clause d'exonération.

La faute commise par les notaires résulte d'une erreur de droit dans la mesure où la responsabilité décennale que l'art. 1792 du Code civil met à la charge du constructeur d'un ouvrage relève de l'ordre public, de telle sorte que l'art. 1792-5 du même code répute non écrite toute clause exonératoire ou limitative.

Les notaires qui ont l'obligation d'informer les parties sur l'effet des actes qu'ils rédigent ont manifestement engagé leur responsabilité quasi-délictuelle à l'égard des vendeurs comme l'a retenu à bon droit le premier juge.

Toutefois, le préjudice subi par les époux X ne réside pas dans le coût de la réalisation des travaux de reprise dont ils auraient dû supporter les frais même s'ils n'avaient pas vendu leur bien.

Ce coût a été réduit autant qu'il était possible par l'expert et les appelants n'auraient pas pu réaliser eux même de tels travaux, s'agissant de travaux de reprise en sous oeuvre qui nécessitent l'intervention d'une entreprise spécialisée.

Le préjudice consiste en réalité dans ce que les appelants ont dû régler en plus aux acquéreurs à qui l'inefficacité de la clause a permis de rechercher leur responsabilité par une action judiciaire.

Il est de la différence entre le total des condamnations dont les époux X ont dû s'acquitter en exécution du jugement du 30 avril 2010, soit la somme de 77 622, 05 Euros, et le montant des travaux de reprise des désordres que l'expert a évalué à 48 000 Euros.

Le préjudice théorique serait de 29 622 Euros.

Post-scriptum :

Référence :

► *Cour d'appel de Limoges, chambre civile, 12 févr. 2015, N° de RG : 13/00977*