Loi Carrez une décision à mon sens contestable

Par **marianne76**, le **03/05/2012** à **14:23**

En matière de vente d'appartement, la superficie doit être indiquée avec une tolérance d'erreur de 5%
Quid quand le professionnel qui a procédé aux mesures s'est trompé de plus de 5%?
Evidemment le vendeur est tenu de rembourser l'acheteur, mais quels sont ensuite les recours du vendeur contre le professionnel?
Il y a bien une faute professsionnelle il n'a pas rempli son contrat correctement.
La Cour de cassation refuse pourtant une quelconque indemnisation ce n'est pas un préjudice indemnisable Civ 3ème 8 juin 2011, donc le professionnel peut faire n'importe quoi, il peut dormir sur ses deux oreilles ainsi que son assureur, le vendeur a de plus été tenu dans cette affaire de verser 1500 euros au titre de l'article 700 audit assureur [smile31] ainsi que 1500 euros au vendeur + les frais d'avocats sympa sympa

Par **alex83**, le **03/05/2012** à **15:08**

Bonjour,

Ben les deux moyens dans l'arrêt sont sur 1382 : c'est logique que le préjudice ne soit pas indemnisable, les vendeurs pensaient vendre à X, les acheteurs pensaient acheter à X. Bon il se trouve que le professionnel s'est trompé, le vrai prix est X-10. Le vendeur rembourse alors la différence. Ce n'est pas au professionnel de rembourser ça sur le fondement de 1382.

Par contre, sur 1147, le moyen aurait des chances de prospérer. A-t-on des arrêt ou les requérant ont agit sur la responsabilité contractuelle ?

Par **marianne76**, le **03/05/2012** à **15:18**

Sur 1147, là encore il y a la nécessité de la réalité d'un préjudice. Or la cour considère qu'il n'y pas de préjudice indemnisable. "La diminution du prix (...) ne constituait pas par elle même un préjudice indemnisable" et elle n'admet pas la perte de chance de conserver le prix de vente initial. Donc peu importe qu'on soit en délictuel ou contractuel, il n'y a pas de préjudice. Cela relance la polémique sur la spécificité de la faute contractuelle qui devrait pour certains auteurs faire l'objet d'une indemnisation systématique,même en l'absence de préjudice. A une époque la Cour de cassation l'avait d'ailleurs admis avant de revenir à ses fondamentaux.
En même temps l'article 1382 s'explique peut être aussi parce que souvent dans cette

hypothèse c'est l'agence immobilière qui choisit l'expert, il n'y a donc pas forcément de relation contractuele vendeur / expert

Par **Camille**, le **03/05/2012** à **15:41**

Bonjour,
Malheureusement, ce n'est pas du tout illogique.
Vu par la Cour de cassation, ce n'est pas l'expert qui s'est planté de X %, mais le prix du bien qui a été surestimé/surévalué de X%, par l'erreur de l'expert.

Le prix n'a pas été "diminué", il a simplement été remis à sa juste valeur... c'est-à-dire au prix auquel il aurait été normalement vendu si l'expert ne s'était pas trompé. Peu importe que le vendeur ait cru que son bien valait plus, par la faute de l'expert.

Donc, vu par la Cour de cassation, le vendeur n'a rien perdu, en réalité. Il a - au final - vendu au prix auquel il aurait dû vendre.

A mon humble avis, le seul préjudice, c'est... la facture de l'expert, éventuellement.

Par **marianne76**, le **03/05/2012** à **15:45**

Oui j'ai bien compris, ce qui me gêne c'est le fait qu'un professionnel qui n'est pas capable de remplir correctement sa fonction ne soit pas tenu à une quelconque indemnisation, la perte de chance c'était pas mal je trouve

Par **Camille**, le **03/05/2012** à **16:39**

Re,
[citation]Mais attendu qu'ayant relevé, à bon droit, que la diminution du prix, destinée à reporter le prix de vente au montant que les vendeurs auraient dû percevoir compte tenu de la superficie du bien[/citation]
Ben voilà. "Circulez, y a rien à voir".
A peu près du même genre :
Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 1 mars 2011
N° de pourvoi: 10-30214

et encore un, itou (ou à peu près)

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 22 septembre 2010

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

N° de pourvoi: 09-68469

Donc, toujours à mon humble avis, on peut tout juste se faire rembourser la facture d'expertise.

Par **marianne76**, le **03/05/2012** à **17:09**

[citation]Donc, toujours à mon humble avis, on peut tout juste se faire rembourser la facture d'expertise.

[/citation]Oui tout à fait [smile31]

Par **alex83**, le **03/05/2012** à **17:56**

Si on indemnisait, ça pourrait ressembler à un enrichissement sans cause et ça pourrait par ailleurs peut-être causer des problèmes de fraude à l'assurance

Par **marianne76**, le **03/05/2012** à **20:36**

En même temps il y a une tolérance de 5% : une erreur jusqu'à 5% le vendeur ne doit rien et là on ne parle pas d'enrichissement sans cause. Ici l'erreur du professionnel fait que le vendeur ne bénéficie même plus de cette tolérance et doit rembourser tout : exemple s'il dépasse de 8% il devra rembourser sur 8%
Il est finalement là le préjudice on pourrait mettre à la charge du professionnel le remboursement au vendeur des sommes correspondant au 5%, ce ne serait pas plus bête qu'autre chose, mais ce n'est que mon avis et cela n'a de toute façon pas été invoqué

Par **Camille**, le **03/05/2012** à **20:47**

Bonsoir,
Remarquez...
[citation]ce qui me gêne c'est le fait qu'un professionnel qui n'est pas capable de remplir correctement sa fonction ne soit pas tenu à une quelconque indemnisation, la perte de chance c'était pas mal je trouve
[/citation]
... en fait, votre raisonnement se tient, mais ce serait plutôt dans le cas inverse...
[citation]
Dialogue façon Camille :

- Allôôô, chêr vêêêndêur ?
- Euh... Allöööö...
(*qu'est-ce qui va m'annoncer ce khong ? Pourvu qu'il ne me sorte pas le coup de la surface Carrez et que ce khong d'expert ne se soit pas planté...*

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

)(*je viens juste de lire ça sur un forum d'étudiants...*)
- Dites, je vous appelle parce que, avec un de mes potes qui est expert, on a refait les mesures Loi Carrez du luxueux appartement à Versailles-Château, que vous m'avez vendu fort cher !
- Aaaah euh... Vouiii ? Et euh... et alors ?
(*ça y est ! La tuile ! Meeeee****deu !!! Râââah, le khong !*)
- Eh ben, vous savez quoi ? Figurez-vous que c'est pas du tout 90,75m² qu'il fallait trouver !!!
- Ah euh oh tiens ?
(*sob, sob, sob...* [smile9])
- Non ! Pas 90,75 m² mais 120 !!! Oui ! 120 m² !!! Si, si !!! On a même refait trois fois les mesures ! Elle est pas belle la vie ? Youpiii ! Champagne !!!!
Ah, au fait, vous transmettrez tous mes remerciements à votre expert...
(clic)
[/citation]
[smile36] [smile36] [smile36]

Par **marianne76**, le **03/05/2012** à **20:51**

[smile4][smile4][smile4][smile4][smile4][smile4]
La cour d'appel de Paris en 2008 l'avait admis cette perte de chance de vendre le bien au même prix pour une surface moindre (9m2) et avec la prise en compte du "désagément d'avoir à restituer une partie du prix de vente"
Mais finalement je trouve que ma dernière proposition (qui ne sera jamais retenue évidemment) est encore mieux [smile36]

Par **Camille**, le **03/05/2012** à **23:14**

Bsr,
Comment ça, "désagrément" ? Voyons, voyons... En restituant une partie du prix à l'acheteur, ce dernier voit son pouvoir d'achat augmenter, donc il va consommer puisqu'il a gagné plus, donc indirectement votre vendeur participe fraternellement à l'effort citoyen de lutte contre la crise, ce dont il devrait être solidairement fier... donc, je vous trouve d'assez mauvaise foi avec votre histoire de perte de chance, sur ce coup-là...

Bon, bon, d'accord, le match de catch d'hier a peut-être un peu déteint sur mon argumentaire...
[smile25]

Par **marianne76**, le **04/05/2012** à **00:12**

C'est pas moi c'est la Cour d'appel [smile25]

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **Camille**, le **04/05/2012** à **11:49**

Bjr,
[citation]C'est pas moi c'est la Cour d'appel
[/citation]
Tous des gauchistes...
[citation]Bon, bon, d'accord, le match de catch d'[avant-]hier a peut-être un peu déteint sur mon argumentaire...
[/citation]
[smile25]

Par **marianne76**, le **04/05/2012** à **12:13**

Et je suis d'accord avec vous l'argumentaire sur la perte de chance bof bof
J'ai un dossier là dessus, déjà je vais partir sur 1147

Par **Camille**, le **05/05/2012** à **12:43**

Bonjour,
[citation]ce qui me gêne c'est le fait qu'un professionnel qui n'est pas capable de remplir correctement sa fonction ne soit pas tenu à une quelconque indemnisation[/citation]

Dans un genre un peu différent, mais même conclusion que la vôtre :
Un notaire, rédigeant une déclaration de succession à destination des services fiscaux, se mélange un peu les crayons et omet de porter une ligne dans l'actif de succession…
Deux ans moins deux mois après le dépôt de la déclaration, le fisc redresse…
Donc, les droits recalculés en tenant compte du capital correspondant à la ligne oubliée, là c'est normal, cette somme était bel et bien due.
Plus les "intérêts de retard" sur la somme omise sur deux ans moins deux mois.
On pourrait penser que c'est le notaire va se les goinfrer, puisque c'est lui qui s'est planté dans la déclaration et vous pourriez penser que le client a subi, de ce fait, un préjudice.
Que nenni ! Préjudice, quel préjudice ? répond le tribunal.
Selon une jurisprudence maintenant fermement établie,
" les majorations et intérêts de retard ayant pour seul objet de réparer le préjudice subi par l'État du fait du paiement tardif de l'impôt ne revêtent aucun caractère punitif"
(Rappel récent de la Cour constitutionnelle au sujet d'amendes à titre "posthume"...)

Donc, s'il y a eu préjudice, c'est plutôt au détriment du Trésor public. Préjudice dû au simple fait que le client n'a pas payé à temps ce qu'il devait. Mais, comme ce n'est ni une sanction ni une punition, un intérêt de retard n'a pas le caractère d'un "préjudice subi" par le client du notaire.
Donc, notaire condamné seulement aux dépens, à l'article 700 "souverainement évalué par le tribunal", et quelques menus euros symboliques au titre du préjudice moral…

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Par **marianne76**, le **06/05/2012** à **13:50**

Bonjour,
Merci pour cette affaire que je ne connaissais pas , je serais intéressée par les références.
J'ai besoin de réfléchir à tout cela et faire peut être une petite note

Par **Camille**, le **09/05/2012** à **10:19**

Bonjour,
Voilà ce que je sais à peu près sur ce sujet :

Pour la piqûre de rappel du Conseil constitutionnel, c'est la décision n° 2012-239 QPC du 04 mai 2012

[citation]4. Considérant
qu'en vertu des dispositions contestées, **sont mises à la charge de la succession ou de la liquidation « les amendes, majorations et intérêts dus par le défunt** ou la société dissoute » ;

que les majorations et intérêts de retard ayant pour seul objet de réparer le préjudice subi par l'État du fait du paiement tardif de l'impôt ne revêtent aucun caractère punitif ;

que, par suite, le grief tiré de la méconnaissance des articles 8 et 9 de la Déclaration de 1789 est inopérant à leur égard ;
[/citation]

Mais, il y a plus précis et plus ancien :

http://www11.minefi.gouv.fr/boi/boi2002/13rcpub/textes/13n202/13n202.htm

[citation]BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS
DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS
13 N-2-02

N° 109 du 24 JUIN 2002

PRESENTATION

L'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du code général des impôts **n'a pas le caractère d'une sanction et vise seulement à réparer forfaitairement le préjudice subi par le Trésor du fait du paiement tardif des droits exigibles**.

Ce principe, rappelé à plusieurs reprises par le conseil constitutionnel, la cour de cassation et le conseil d'Etat, vient d'être précisé par le juge judiciaire et le juge administratif.
[/citation]
Pour la Cour de cassation : Cass. Com. 9 octobre 2001, Bull IV, n°162, p.154

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

Pour le Conseil d'Etat : avis du 12 avril 2002 n°239693

Bulletin à lire dans son ensemble, y inclus les annexes.
Bien entendu, quand je dis qu'il n'y a pas préjudice, c'est une forme de raccourci. En fait, il y a préjudice au sens strict du terme, le tout étant de le calculer et on doit normalement arriver à un solde nul…

[citation]Cour de cassation chambre civile 1
Audience publique du mardi 15 février 2005
N° de pourvoi: 03-12273

Attendu
qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée par les conclusions de M. C..., si Mmes A... et B..., **en conservant dans leur patrimoine le montant des droits de succession dont elles étaient redevables sur leurs biens personnels à compter de leur exigibilité, n'en avait pas retiré un avantage financier de nature à venir en compensation, [s]fût-ce partiellement[/s], avec les intérêts de retard réclamés par l'administration fiscale**, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision ;
[/citation]
Ou, plus récemment,
[citation]Cour de cassation chambre civile 1
Audience publique du jeudi 5 avril 2012
N° de pourvoi: 10-27771

Qu'en statuant ainsi, alors que les intérêts de retard constituent un préjudice réparable **dont l'évaluation commande de prendre en compte l'avantage financier procuré par la conservation dans le patrimoine de M. Daniel X..., jusqu'à son recouvrement par l'administration fiscale, du montant des droits de succession dont il était redevable**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;[/citation]

Donc, comment faire le calcul comparé, en tenant compte du principe et de la définition des intérêts de retard,
- du préjudice subi par l'administration fiscale du [seul] fait du paiement tardif des droits exigibles, sans remise en cause de la bonne foi du contribuable et donc indépendamment de toute sanction dudit contribuable ;
- de l'avantage financier correspondant procuré par la conservation dans le patrimoine jusqu'à son recouvrement par l'administration fiscale, calculé par une méthode similaire ;

La question ne porte pas sur l'existence de principe du préjudice, mais de son montant "consolidé"…

[citation]remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles ;[/citation]

L'art et la manière dont la cour d'appel de renvoi de Versailles va se sortir de ce dossier serait intéressante à suivre…
M. Daniel X… risque d'avoir quelques surprises.
Parce que *"fût-ce partiellement"*, ça peut aller de 1% à 99%...[smile17]

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés