

Actualités

Post#233; par:

Publiée le : 13/05/2010 12:31:47

Passées presque inaperçues, **les nouvelles dispositions législatives en matière de vente immobilière pourraient être lourdes de conséquences pour les vendeurs et intermédiaires négligents.** Dès l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 qui a été votée hier à l'Assemblée Nationale, le propriétaire qui ferait visiter son bien immobilier en vue de la vente, sans avoir fait établir préalablement un diagnostic technique, risquera une amende de 1500 EUR. L'article L134-4-3 du Code de la Construction et de l'Habitation est ainsi modifié : "Nul ne peut proposer la vente, en tout ou partie, d'un immeuble bâti sans tenir à la disposition des visiteurs un dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur. Cette obligation est sanctionnée pénalement par l'amende prévue pour les contraventions de cinquième classe." Aujourd'hui, une contravention de 5ème classe peut aller jusqu'à 1500 EUR. Elle sanctionne, par exemple, un excès de vitesse supérieur à 50 km/h. On peut s'attendre à de nombreux contentieux sur ce sujet. La jurisprudence aura certainement, assez vite, à définir le terme "proposer à la vente". Le simple fait de discuter de gré à gré d'une hypothétique vente de sa maison avec un voisin sera-t-il qualifié de "proposition à la vente" ? Ces dispositions ne concernent-elles que les intermédiaires comme les agences immobilières dans le cadre d'un mandat de vente ? La rédaction du texte pourrait le laisser croire, en parlant d'une part de celui qui propose la vente, et d'autre part du vendeur qui fournit le diagnostic. Il est aussi possible d'interpréter le texte différemment, en considérant que le vendeur qui fait visiter sa maison sans agence, propose le bien immobilier à la vente et est donc directement concerné par l'obligation de présenter les diagnostics lors des visites sous peine de sanction. Quelque soit l'interprétation de ce nouveau texte qui sera donnée par les tribunaux, désormais, celui qui mettra son bien en vente devra, avant toute autre démarche, engager des frais pour établir le dossier de diagnostics techniques. Il ne sera plus question de mettre un bien à la vente, juste pour tester le marché, sans avoir entrepris cette démarche préalable. Plus question non plus d'attendre le dernier moment pour faire venir le diagnostiqueur, en se disant que si on ne trouve pas d'acquéreur, il est inutile d'engager cette dépense.