



PROPOSITION

VENTE D'IMMEUBLE ET DÉFINITION DE LA NOTION DE PROFESSIONNEL

A ce jour, le législateur n'a pas défini les notions de professionnel et de non-professionnel de la vente d'immeuble.

Pire encore, un même terme peut désigner deux choses différentes.

A titre d'exemple, le « non-professionnel » peut être une personne morale au sens du Code de la consommation, et une personne physique au sens du Code de la construction et de l'habitation.

Il est donc temps de proposer une définition claire de cette notion tant il est crucial de qualifier précisément la qualité des parties, de distinguer un professionnel d'un non-professionnel, l'erreur de qualification étant source d'un contentieux nourri susceptible de remettre en cause la validité même des contrats.

LE 118^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE À 95,3 %

De porter les définitions suivantes en créant deux nouveaux articles du Code civil :

Article 1582-1 du Code civil :

« En matière de vente immobilière, la qualité d'acheteur ou de vendeur professionnel est reconnue à celui qui se livre à titre habituel à des opérations d'achat ou de vente de biens immobiliers. »

Article 1645-1 du Code civil :

« Le vendeur professionnel au sens de l'article 1582-1 est présumé connaître les vices de la chose. Est également présumé connaître les vices de la chose, le vendeur disposant des compétences techniques lui permettant de les déceler.

En matière de vente immobilière, le vendeur est également présumé connaître les vices de la chose se rapportant aux travaux qu'il a lui-même réalisés. Le vendeur pourra néanmoins s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante pour autant qu'il ait informé l'acquéreur de la nature des travaux réalisés. Cette information devra être délivrée au plus tard lors de la signature de toute promesse de vente ou, à défaut, lors de la signature de l'acte de vente. »