

ANNULATION DE LA VENTE, CONSEQUENCES

Frais bancaires résultant de prêts relais

1ère chambre A, 10 octobre 2013 RG 11/3479

Les frais bancaires et intérêts intercalaires résultant d'un prêt relais contracté à l'occasion de l'achat d'une villa dont la vente a été annulée procèdent du choix personnel de l'acquéreur d'acheter un nouveau bien immobilier avant d'avoir vendu le sien et d'accepter ce surcoût important en pleine connaissance du risque inhérent à ce type de prêt. Dès lors, il ne rapporte pas la preuve d'un lien direct entre son préjudice et la faute du vendeur qui est à l'origine de l'annulation du contrat.

A rapprocher : civ.2, 8 juillet 2004, N° 03-14.552

Réparation intégrale du préjudice

1ère ch., sec. AO2, 10 mai 2005, RG 98/01546

Les acquéreurs de terres en vertu d'un contrat de cession aujourd'hui résolu, qui avaient pris l'initiative d'arracher des vignes malgré une procédure de référé en cours, et qui doivent indemniser de ce fait le GFA cédant, ne peuvent soutenir pour obtenir un abattement que le GFA bénéficie d'un enrichissement sans cause du fait du remplacement des vignes arrachées par des vignes nouvelles ayant un plus grand potentiel de productivité dans le temps.

En effet cette situation a pour cause la faute des acquéreurs et la replantation en vignes de même âge étant techniquement impossible, leur remplacement par de jeunes plants constitue le seul moyen de réparer intégralement le préjudice subi par le GFA et de le replacer dans la situation antérieure à la vente sans lui faire supporter des frais qu'il n'aurait pas engagés si la vente n'avait pas eu lieu.

AUTORISATION DU JUGE COMMISSAIRE

1ère A2, 16 octobre 2007, RG 06.5723

Si la vente de gré à gré d'un immeuble figurant à l'actif d'un débiteur faisant l'objet d'une liquidation judiciaire est parfaite dès l'ordonnance du juge commissaire autorisant cette cession, cette ordonnance peut déterminer les conditions essentielles de la vente sans lesquelles celle-ci ne pourra être considérée comme parfaite. Ainsi en va-t-il de la signature d'un acte authentique lorsque le juge commissaire décide que le prix serait payable à compter de cette formalité et entendait par conséquent l'ériger en condition essentielle de la vente.

CLAUSES ABUSIVES

Application à une décharge de responsabilité signée par l'acquéreur de l'article L 132-l du code de la consommation

1ère A, 4 décembre 2014 – RG 12/2371

1. Les dispositions de l'article L 132-l du code de la consommation, disposant que dans les contrats conclus entre professionnels et non professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour effet de créer, au détriment du non professionnel ou du consommateur un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat, s'appliquent quels que soient la forme ou le support du contrat.

Ainsi, elles sont applicables à une attestation rédigée par l'acquéreur d'un véhicule dégageant le vendeur de toute responsabilité en cas de problème mécanique, bien que celle-ci ne puisse être considérée comme une clause contractuelle au sens strict, dès lors qu'elle est en relation directe avec le contrat de vente.

2..Est abusive au sens de l'article L 132-1 du code de la consommation une attestation par laquelle l'acquéreur d'un véhicule d'occasion décharge le vendeur de toute responsabilité en cas de « problèmes mécaniques » et « en connaissance de l'état mécanique » du véhicule, dès lors que cette décharge ne comporte aucune restriction quant à la nature ou à la gravité des problème pouvant survenir, que l'acquéreur ne pouvait savoir que le véhicule présentait un vice le rendant impropre à la conduite que le vendeur professionnel était censé connaître, et que celui-ci -ci ne démontre pas l'avoir informé complètement et clairement de ses avaries antérieures ni de la date réelle de sa mise en circulation.

Ce faisant, le vendeur professionnel a créé au détriment du non professionnel, par l'effet de ces dispositions visant à se prémunir abusivement des conséquences potentielles des informations qu'il était seul à détenir, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat de vente en violation des dispositions du texte précité.

COMPROMIS DE VENTE

Nullité - erreur

1^{ère} A02, 21 mars 2006, RG 05/933

L'habitabilité d'une maison relevant de ses caractéristiques substantielles et la surface habitable, aménagée ou susceptible de l'être étant déterminante du consentement de l'acquéreur, le compromis de vente est nul pour erreur, dès lors que la fiche de présentation de l'immeuble par l'agence immobilière mentionnant trois pièces séparées au sous-sol et des photos montrant l'aménagement de pièces habitables dans celui-ci, démontre que quel que soit l'usage lui étant initialement affecté, il a été aménagé en vue de son habitabilité, qu'après avoir visitées les pièces du sous-sol ayant l'apparence de pièces habitable, l'acheteur était donc fondé à

les prétendre comme telles, et que des inondations postérieures au compromis ont révélé qu'il ne l'était pas.

Prorogation du terme

1ère ch., sec. A02, 12 avril 2005, RG 03/04374

Les diligences des parties qui ont continué à oeuvrer activement afin d'assurer la réalisation des conditions suspensives qui leur incombaient au-delà des délais initialement convenus traduisent de manière certaine et non équivoque leur volonté commune de renoncer à se prévaloir du dépassement des délais et de proroger les effets du compromis au-delà du terme prévu qui ne peut donc pas être considéré comme extinctif.

Résolution – responsabilité du vendeur

1ère A02, 3 janvier 2006, RG 04/4060

Est responsable de la non réitération de la vente immobilière par acte authentique, le vendeur qui omet, alors qu'il s'y était engagé dans la promesse synallagmatique de vente et après mise en demeure de l'acquéreur, de transmettre à l'acheteur les documents justifiant l'existence de garantie décennale sans lesquels ce dernier ne peut pas faire valoir ces droits à l'encontre des entrepreneurs. Le compromis doit donc être résilié aux torts exclusifs du vendeur.

CONDITION RESOLUTOIRE

Non paiement volontaire du dépôt de garantie par l'acquéreur – condition réputée défaillie

1ère A, 16 janvier 2014 - RG 11.7210

En choisissant délibérément de ne pas honorer leur engagement de payer le dépôt de garantie, dont le non paiement constituait une condition résolutoire du contrat de vente immobilière, les acquéreurs ont fait preuve de mauvaise foi dans l'exécution de ce contrat.

Dès lors que ce sont eux qui ont provoqué volontairement et de manière déloyale la réalisation de cette condition, elle doit être réputée défaillie.

De ce fait le contrat n'est pas anéanti et l'obligation de payer le dépôt de garantie ainsi que toutes les autres clauses du contrat dont la condition suspensive d'obtention de prêt doivent s'appliquer.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Acceptation sans réserve par l'acquéreur de l'offre de prêt de la banque

1ère chambre A, 9 février 2012 - RG 10.9325

La condition suspensive d'obtention d'un prêt étant stipulée dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, l'acceptation expresse et sans réserve par celui-ci de l'offre de la banque, au terme du délai de réflexion légal et nonobstant un taux excédant de 0,15% celui stipulé dans l'acte, a entraîné la réalisation de cette condition qui était dès lors réputée accomplie en application de l'article 1178 du Code Civil. Dès lors, son refus de signer l'acte authentique n'était pas justifié.

Délai assortissant la condition suspensive

1ère A2, 6 février 2007, RG 05.4547

En l'absence de délai afférant expressément à la condition suspensive, celle-ci peut en vertu de l'article 1176 du Code civil toujours être accomplie. N'est par conséquent pas caduque la vente immobilière qui prévoyait une condition suspensive de l'obtention d'un permis de lotir, dès lors que le délai mentionné à l'acte n'était pas afférant à la condition, mais à la réitération dans un acte authentique dont il n'est pas démontré qu'elle était un élément constitutif du consentement. L'obtention du permis de lotir,

même postérieure à la date à laquelle devait avoir lieu la réitération, suffit donc à parfaire la vente.

Modalités de la condition suspensive

1ère A1, 18 avril 2013 – RG n° 11/06385

L'application de l'article L.312-16 alinéa 1 du Code de la Consommation régissant les modalités de la condition suspensive insérée dans une promesse de vente d'immeuble ne peut être affectée par la stipulation des obligations contractuelles opposées à l'acquéreur et étant de nature à accroître les exigences résultant de ce texte.

DELAI DE RETRACTATION

Application volontaire

1ère chambre A, 5 mars 2012 - RG 2010.7241

Le fait qu'une commande soit prise dans une foire exposition et qu'en outre l'acquéreur ne fasse pas appel à un crédit à la consommation n'interdit pas aux parties de soumettre la vente, par une manifestation de volonté dépourvue d'équivoque, au statut protecteur de l'article L 121-25 du Code de la Consommation prévoyant un délai de rétractation de sept jours, et ce alors même qu'elle n'en relève pas.

Paiement effectué avant l'expiration du délai de rétractation – nullité

1ère A02, 12 septembre 2006, RG 05/4293

Doit être annulé sur le fondement des articles L.271-1 et L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation le paiement effectué avant l'expiration du délai de rétractation par un acquéreur potentiel en vue de « bloquer la vente de la maison ».

La seule circonstance qu'aucun acte sous seing privé n'ait été conclu entre les parties n'est pas de nature à faire échec à l'application de ces textes, dans la mesure où ces dispositions présentant un caractère de gratuité ont pour but clairement affirmé par le législateur de protéger le candidat à l'acquisition dès que celui-ci a l'intention de réserver le bien et avant même la conclusion d'une promesse de vente en les formes habituelles.

Vente conclue dans le cadre d'une foire

1^{ère} ch., sec. A02, 7 juin 2005, RG 04/03794

La vente conclue après démarchage dans le cadre d'une foire, lieu destiné à la commercialisation, n'entre pas dans le champ d'application du délai de rétractation de 7 jours.

Le principe en matière de vente est celui de la vente ferme à la commande avec versement de l'acompte, alors que le délai de rétractation n'est qu'une exception. Ainsi le vendeur n'a nul devoir d'informer l'acheteur de l'absence de possibilité légale de rétractation.

DEMARCHAGE A DOMICILE

Preuve - attestations et plan d'implantation

CA Montpellier, 1^{ère} A1, 24 avril 2007, RG 06.3597

Les attestations relatant une démarche à domicile de la part d'un vendeur de meubles de cuisine, corroborées par l'établissement d'un plan d'implantation ne pouvant être réalisé qu'après déplacement sur place, suffisent à établir la pratique de démarche à domicile.

DROIT DE RETENTION

CA Montpellier, 7 juin 2012 – RG 11/08668

Le fabricant d'un voilier, non payé intégralement par un acheteur-importateur, dispose, sur le fondement des articles 1615 et 2286 du Code Civil, d'un droit de rétention sur les documents administratifs indispensables à l'immatriculation du voilier. Ce droit est opposable à tous s'y compris à l'acquéreur final de bonne foi ayant, quant à lui, payé la totalité du prix à l'importateur.

Dès lors, la non transmission des documents administratifs précités ne peut constituer un trouble manifestement illicite au sens de l'article 809 alinéa 1^{er} du Code de Procédure Civile mais constitue une contestation sérieuse au sens de l'article 809 alinéa 2 du même code.

FORMATION DU CONTRAT DE VENTE

Preuve de la rencontre des volontés

1ère AO2, 21 février 2006, RG 04/5923

Si la lettre valant offre d'achat est datée du 2 mars 2001, date antérieure à la prétendue acceptation de la commune, cette offre est nécessairement antérieure dans la mesure où la délibération du Conseil municipal en date du 1er mars y fait référence.

Cependant, s'agissant de la vente d'une parcelle de terrain, la rencontre des volontés suppose qu'elle soit parfaitement identifiée et en tout cas identifiable, tant en ce qui concerne sa contenance que sa localisation précise. Or, si le conseil municipal a manifesté son accord de principe sur la cession d'une surface de "65 m²", il n'a pas cependant agréé les précisions de l'offreur concernant sa longueur et sa largeur qui seules auraient permis de la positionner, et a constaté au contraire qu'elle n'était pas délimitée et qu'il convenait que l'offreur mandate d'abord et B ses frais un géomètre à cette fin. Celui-ci n'ayant jamais accompli cette diligence qui lui incombait, un accord des parties sur la chose n'a pas pu se former.

1ère ch., sec. AO2, 22 février 2005, RG 04/00479

Dans le cadre d'une négociation intervenue entre le notaire mandataire des acquéreurs et le notaire mandataire apparent des vendeurs, la lettre du

notaire des acquéreurs accompagnée d'un chèque d'acompte s'analyse en une offre d'achat ferme et précise, conforme d'ailleurs à l'annonce des vendeurs, tandis que la réponse du notaire des vendeurs et l'encaissement par lui du chèque caractérisent l'acceptation expresse et non équivoque de cette offre. Dès lors ces écrits opposables aux vendeurs traduisent clairement et de façon déterminante l'accord des parties sur la chose et le prix par l'intermédiaire de leurs notaires respectifs.

Contrat préliminaire de réservation d'immeuble à construire

1ère AO2, 3 octobre 2006, RG 06.1080

Le contrat préliminaire de réservation d'immeuble à construire, régi par les dispositions des articles L.261-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est un contrat sui generis qui ne s'analyse pas en une promesse de vente acceptée et ne fait pas naître pour le réservant l'obligation de vendre le bien au réservataire, et il n'en va autrement que lorsque les stipulations claires et précises du contrat traduisent l'engagement ferme de vendre le bien au réservataire pour un prix déterminé. N'est par conséquent pas susceptible d'exécution forcée le contrat se limitant à la description de la consistance et la qualité de construction de l'immeuble, la consistance et la situation des locaux réservés, le refus par réservant de donner suite à son engagement de réservation ne pouvant donner lieu, s'il était reconnu fautif, qu'à l'indemnisation du préjudice qui a pu en résulter pour le réservataire.

EXPERTISE TECHNIQUE PREALABLE A LA VENTE

Caractère obligatoire

Termites

1ère AO2, 3 janvier 2006, RG n° 04/1315

En matière de vente d'immeuble situé dans une zone à risques, contaminée ou susceptible de l'être à court terme par les termites, il est constant qu'une expertise doit être menée, dès lors qu'un arrêté préfectoral a été pris en application de l'article 3 de la loi 99-471 du 9 juin 1999.

Toutefois cette disposition ne concerne que les termites. L'assimilation d'autres insectes xylophages, comme les capricornes ou vrillettes du bois, au mot termite, dont la définition entomologique est très précise, ne peut être faite, les termites étant nettement plus invasives et destructrices pour les bâtiments.

Responsabilité du diagnostiqueur

1ère A, 15 juin 2017 – RG 14.3554

Le non repérage d'un flochage d'amiante pulvérulente visible dans une partie des combles accessible est constitutif d'une faute du diagnostiqueur dans l'exécution de sa mission.

Il doit rechercher la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante en procédant à des sondages non destructifs, conformément aux dispositions de l'article 1334-20-1 du Code de la Santé Publique dans sa version issue du décret 2011-629 du 3 juin 2011. Si cette recherche ne doit comporter aucune destruction ni démontage complexe, il doit cependant procéder au soulèvement des plaques de faux-plafond ou des trappes de visite.

Ainsi, a manqué à ses obligations le diagnostiqueur qui n'a pas noté l'hétérogénéité du revêtement du sol des combles et n'a pas pris la peine de soulever l'une des plaques de bois non fixées au plancher pour vérifier la composition des couches d'isolants qui devenaient ainsi directement accessibles, ce qui lui aurait permis de détecter la présence de flochage pulvérulent, le fait de soulever une plaque de bois non fixée et de relever une couche de laine de verre ainsi qu'une plaque de polystyrène expansé ne constituant nullement un démontage complexe ni a fortiori un sondage destructif.

Ce manquement lors de son repérage et le caractère erroné de son constat sont à l'origine du préjudice subis par les acquéreurs. Ceux-ci étant contraints de faire procéder au désamiantage de leur immeuble et dans l'impossibilité d'y résider, leur préjudice ne consiste nullement en une perte de chance de pouvoir négocier le prix mais correspond au coût de la démolition du plancher des combles avec désamiantage et de sa reconstruction à l'identique et à leur préjudice de jouissance.

GARANTIE LEGALE DE CONFORMITE (ARTICLE L 211-4 DU CODE DE LA CONSOMMATION)

Personne pouvant exercer l'action

1ère A1, 3 septembre 2015, RG 13/05385

L'action en garantie légale de conformité de l'article L 211-4 du code de la consommation ne peut être dirigée que contre le vendeur de la chose qui, seul tenu de livrer un bien conforme au contrat, répond des défauts de conformité existant lors de la délivrance. Dès lors est irrecevable l'action introduite non contre le vendeur d'un véhicule mais contre son importateur.

GARANTIE DE CONTENANCE

Défaut de conformité dans la promesse de vente (non)

1ère A2, 9 janvier 2007, RG 06.1610

Si l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 permet une diminution du prix de vente d'un immeuble proportionnelle si la superficie de cet immeuble est inférieure de plus d'un vingtième à celle énoncée dans l'acte, cette sanction est inapplicable à une erreur commise dans la promesse de vente, mais rectifiée dans l'acte authentique, dès lors qu'en signant l'acte de vente authentique indiquant une surface inférieure à celle figurant sur l'avant-contrat, l'acquéreur a donné son consentement à la nouvelle surface.

Recours en garantie contre expert et notaire

Restitution d'une fraction du prix - préjudice indemnisable (non)

1ère A2, 15 janvier 2008, RG 06/3058

Le vendeur d'un bien immobilier qui a été condamné à la restitution d'une fraction du prix de vente pour avoir fait stipuler dans l'acte une superficie supérieure à la superficie réelle ne peut se retourner par suite ni contre l'expert qui a mesuré la superficie du bien, ni contre le notaire qui a dressé l'acte authentique. Si l'un et l'autre ont effectivement commis des négligences dans l'accomplissement de leurs tâches respectives, la condamnation du vendeur à la fraction indue du prix ne tend qu'à rétablir l'équilibre normal des prestations fournies par le vendeur et l'acheteur et ne constitue pas un préjudice indemnisable.

Superficie à mentionner dans l'acte de vente

1ère A, 5 septembre 2013, RG 11/4651

La superficie à mentionner dans l'acte de vente en application de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 (loi Carrez) étant celle de « la partie privative du lot », une terrasse couverte définie dans le règlement de copropriété comme étant une partie commune à usage exclusif d'un co propriétaire en est exclue.

Vente de deux lots distincts

1ère A2, 1^{er} août 2007, RG 05.5382

Les seules circonstances qu'une vente immobilière porte sur deux lots et qu'un seul d'entre eux ait fait l'objet d'un mesurage inférieur à la surface mentionnée dans l'acte ne sont pas de nature à faire échec à la sanction prévue par l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965, dès lors que les deux lots ne forment pas des unités d'habitation distinctes, mais qu'au contraire seul le lot litigieux constitue un logement privatif, le second lot n'étant constitué que de la moitié d'un couloir indivis.

Responsabilité du maître d'œuvre

1ère A – 18 avril 2013 – RG 2011.1307

En matière de vente d'immeubles à construire, lorsque les surfaces effectivement réalisées sont sensiblement inférieures à celles mentionnées sur les certificats de mesurage annexés aux actes des vente, la responsabilité quasi-délictuelle du maître d'œuvre qui a établi ces certificats ne peut être engagée à l'égard des acquéreurs que s'il a été chargé du suivi du chantier.

GARANTIE DES VICES CACHES

Action en garantie, titulaires

CA Montpellier 13 septembre 2012 - RG 2010.5422

Même si aux termes de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 le syndicat a qualité pour agir en justice, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, l'action en garantie des vices cachés n'appartient qu'aux seuls acquéreurs de biens et droits immobiliers ou à leurs ayants droit.

N'étant pas partie au contrat de vente, le syndicat des copropriétaires n'a pas qualité pour l'exercer, et ce quelle que soit la nature juridique, commune ou privative, de la partie de l'immeuble présentant des vices .

Action en garantie, prescription biennale

Point de départ du délai

1re ch., sect. A, 26 janv. 2017, n° 13/09195

Lorsqu'un maître d'ouvrage a eu connaissance très tôt des désordres affectant le bois de la plage de sa piscine et s'en était plaint rapidement auprès de son cocontractant, mais n'a connu toutefois avec certitude leur cause que lorsque l'assureur, à l'issue des opérations d'expertise amiable, lui a écrit que « la réunion d'expertise a démontré que les désordres

n'étaient pas consécutifs à un défaut de pose du bois mais à un défaut de séchage lors de sa fabrication », c'est à la date de ce courrier que l'existence du vice caché affectant le bois fourni et posé lui a été révélée. N'est donc pas prescrite l'action en garantie qu'il a introduite moins de deux ans après cette révélation.

Articulation avec la garantie contractuelle de droit commun

1ère A1, 3 septembre 2015, RG 12/05353

Le défaut de fabrication des poutrelles les rendant impropres à leur destination constitue le vice caché défini à l'article 1641 du code civil, qui est donc l'unique fondement possible de l'action formée contre le fabricant. L'action en responsabilité contractuelle de l'article 1147 du code civil est donc irrecevable.

Clause d'exclusion de garantie

Connaissance du vice par le vendeur (amiante)

1ère chambre A, 7 septembre 2017, RG 14/4204

Ne peut se prévaloir de la clause exonératoire de la garantie des vices cachés invoquée du fait de la présence de plaques sous tuiles en fibrociment amiantées, le vendeur qui les a lui-même acquises et posées en 1991, époque à laquelle ces plaques étaient systématiquement chargées en fibres d'amiante, réputées cancérigènes en cas d'inhalation.

Soumis à un devoir de loyauté et à une obligation d'information vis-à-vis de l'acquéreur, le vendeur devait l'informer de l'erreur du rapport du diagnostiqueur mentionnant comme année de pose 2004, époque où ce matériau n'était plus réputé amianté. En effet, en l'absence de rectification, il ne pouvait avoir connaissance du fait qu'il contenait de l'amiante.

Ces tuiles rendaient la toiture impropre à sa destination puisque la moindre intervention sur le toit disperserait les fibres d'amiante, exposant les occupants de l'immeuble à un risque grave pour leur santé.

Vendeur qui a construit lui-même le bien

1^{ère} A2, 9 janvier 2007- RG 1349

Le vendeur qui a lui-même construit le bien, objet de la vente, et qui par conséquent dispose des compétences techniques nécessaires et suffisantes pour le réaliser, doit être assimilé à un professionnel, de sorte qu'il est présumé avoir connaissance des imperfections, vices et non conformités de son ouvrage et qu'il ne peut donc se prévaloir d'une clause d'exclusion de garantie, peu importe qu'en fait, il n'ait pas eu connaissance de ces vices.

Diagnostic technique

Responsabilité du diagnostiqueur

1^{ère} chambre A, 16 mars 2017, RG 14/00630

A manqué à son devoir d'information et de conseil le diagnostiqueur qui n'a pas signalé à l'attention de l'acheteur profane la présence dans la construction de capricornes actifs, alors que l'expert judiciaire a constaté des atteintes parasitaires généralisées et signalées par de multiples d'orifices d'émergence et de traces de vermoulures caractéristiques avec boursoufflements ponctuels, que ces dégradations visibles sur les photographies ne pouvaient échapper à l'examen visuel d'un professionnel, que l'expert n'a relevé aucune difficulté d'accessibilité de nature à gêner le déroulement normal du contrôle technique et n'a noté aucune trace de sondage non destructif, ce qui lui permet de conclure que le contrôle s'est déroulé de façon superficielle et incomplète.

La faute du diagnostiqueur est en lien direct et certain de causalité avec le préjudice matériel consistant en l'obligation de réalisation de travaux pour supprimer l'état d'infestation.

Mise en œuvre de la garantie

Action estimatoire - étendue de l'indemnisation

1^{ère} A2, 24 avril 2007, RG 06.6020

L'acheteur ayant fait le choix de l'action estimatoire est légitimement en droit de prétendre à la restitution de la partie du prix de vente qu'il n'aurait pas payé s'il avait eu connaissance du vice, mais est en tout état de cause mal fondé à demander une restitution d'un montant égal ou supérieur au prix de cette vente, quand bien même le coût des réparations serait lui-même supérieur audit prix.

Action rédhibitoire

1^{ère} A02, 28 mars 2006, RG 05/3097

Si, en application de l'article 1421 du Code Civil, chaque époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer, sauf à répondre de sa faute ou de sa fraude à l'égard de l'autre, le principe de l'effet relatif des conventions disposé par l'article 1165 du même Code s'oppose à ce que l'action rédhibitoire soit dirigée contre le conjoint de l'époux cocontractant, dès lors que le contrat de vente a été conclu entre l'acheteur et la propriétaire du véhicule, objet de la vente.

Obligations du vendeur

1^{ère} A2, 1^{er} août 2007, RG 06.763

Le vendeur est tenu d'informer l'acheteur des désordres consistant en des fissures et cassures sur un mur porteur dissimulée sous une vigne vierge, dès lors que ces désordres étaient antérieurs à la ventes, portaient des traces de rebouchage et de dissimulation, et étaient par conséquent connus du vendeur, peu importe que la gravité de ces désordres ne soit pas apparue dans toute son ampleur actuelle au moment de la vente.

Option de l'acheteur – portée

Caractère mineur de la réparation

1ère A, 16 mai 2013 – RG 12/00437

Dès lors que la chose vendue est impropre à l'usage auquel on la destine en raison d'un vice caché au moment de la vente, la garantie du vendeur de l'article 1641 du Code Civil doit s'appliquer, sans que le caractère mineur de la réparation ne puisse y faire obstacle.

L'article 1644 du Code Civil donnant à l'acheteur le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, l'acheteur qui demande la résolution de la vente d'une pompe à chaleur qui ne fonctionne pas depuis l'achat n'est pas tenu d'accepter le remplacement de la pièce défectueuse qui lui permettrait de fonctionner conformément à sa destination, ce texte ne lui imposant pas une telle obligation.

Prescription de l'action en garantie

Point de départ en matière d'action récursoire, assignation au fond

1ère A1, 13 novembre 2014, RG 12/01886

La prescription de l'article 1648 du Code Civil s'appliquant à l'action en garantie des vices cachés exercée par l'acquéreur au fond, l'action récursoire du poseur de tuiles à l'encontre de son fournisseur ne court pas de la date de l'assignation en référé expertise dont l'objet tend à déterminer les causes du dommage invoqué par l'acquéreur mais de la date de l'assignation au fond du vendeur, qui marque la volonté de l'acquéreur de mettre en oeuvre la garantie du vice caché.

Vice apparent ou caché

Etat de la toiture

1ère chambre A, 7 novembre 2013 RG 11/2521

Il ne peut être exigé d'un acquéreur normalement diligent de rechercher aux alentours de la maison proposée à la vente une terrasse en surplomb qui permette d'observer d'en haut l'état de la toiture. Dès lors le vice grave l'affectant ne peut être considéré comme apparent.

1ère chambre A, 28 février 2012 - RG 2010.7183

Aucune disposition n'obligeant un acquéreur à monter sur le toit pour vérifier son état, la vétusté et la perméabilité de la toiture, décelables uniquement d'après l'expert depuis le toit, ne constituent pas un vice apparent de l'immeuble vendu au sens de l'article 1642 du Code Civil, même s'il était possible d'y accéder par une trappe

Excavation d'un vide sanitaire pour créer une cave

1ère A1, 11 avril 2013 RG 11/ 02975

Constituait un vice apparent pour un acquéreur normalement diligent lors de la vente l'excavation du vide sanitaire pratiquée pour créer une cave, fragilisant les fondations et provoquant des arrivées d'eau, dès lors qu'il avait visité la maison longuement et à plusieurs reprises, qu'étaient parfaitement décelables tant l'excavation que le niveau des fondations situées au-dessus du sol en terre battue de la cave et l'humidité de ce sol, et qu'en outre la maison est située en zone inondable au regard du plan de prévision des risques naturels annexé à l'acte de vente.

Vice rédhibitoire au sens de l'article 1641 du Code Civil

Aliments

1ère AO1, 22 novembre 2005, RG 04/5709

En matière de vente d'aliments, le vice caché doit s'entendre d'un vice inhérent à l'aliment mis en cause. Ne correspond pas à cette définition l'aliment dont le rapport protido calorique, s'il est plus élevé que ceux

préconisés par VRC et AAFCO dont les recommandations peuvent être considérées minimales pour les aliments usuels du commerce, ne dépasse toutefois pas une limite optimale. Les troubles allégués trouvant leur origine dans l'association de cette alimentation à d'autres facteurs, ne lui sont pas inhérents et ne peuvent donc pas être retenus comme caractérisant un vice caché.

Diminution de prix significative, exigence

1ère A1, 27 juin 2013 – RG 11/02983

Aux termes de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

L'emploi dans ce texte de l'adverbe « tellement » implique que la diminution du prix qui aurait été donné par l'acheteur doit être significative.

En présence d'un défaut n'entraînant qu'une moins-value de 10 000 € sur un bien estimé 240.000 €, compte tenu du faible pourcentage de cette moins-value, les conditions prévues à l'article 1641 du code civil ne sont pas réunies.

Effritement du terrain d'assiette

1ère ch., sec. A02, 5 avril 2005, RG 03/06006

L'effritement du terrain d'assiette de la maison ayant pour conséquence un risque d'effondrement tant de la falaise que de l'habitation sur laquelle elle est édifée, affecte le bien immobilier objet de la vente d'un vice, défaut grave et persistant qui compromet l'usage de la chose qui peut périr à tout moment par catastrophe, cette certitude privant les acquéreurs de séjour paisible sauf à faire procéder à des travaux confortatifs importants.

La dissimulation de ce vice caractérise la mauvaise foi des vendeurs et leur interdit de se prévaloir de la clause de non garantie insérée dans l'acte de vente.

Le notaire qui a procédé à la déclaration d'intention d'aliéner et s'est fait délivrer les renseignements d'urbanisme transmis par la commune et dont il s'est avéré qu'ils ne faisaient pas mention des risques affectant le terrain n'avait cependant aucune raison de remettre en cause les informations qui émanaient de l'autorité compétente. Il n'avait aucune obligation de se rendre sur les lieux pour parfaire son information ou de faire des investigations complémentaires dès lors qu'aucune des parties ne lui avait fait part d'aucune difficulté particulière.

Flavescence dorée de la vigne

1ère ch., sec. AO1, 1er juin 2004, RG 03/02036

Les cédants de parts dans une exploitation viticole, sensibilisés à la lutte contre la flavescence dorée de part la politique menée par les autorités publiques, et informés de ce que leurs vignes étaient atteintes de cette maladie dont les symptômes sont visibles pendant la saison végétative, l'ont dissimulée aux cessionnaires qui n'ont pu la découvrir lors de leur visite du vignoble effectuée en hiver.

La dissimulation par les cédants d'une maladie ayant des conséquences particulièrement graves constitue une réticence dolosive ayant pour but de tromper les cocontractants sur l'état sanitaire des vignes qui représentaient l'essentiel du patrimoine des sociétés dont les parts ont été vendues.

Remontées d'eau par capillarité

1ère ch., sec. AO2, 5 avril 2005, RG 04/00741

Il n'est pas en soi anormal ou inhabituel que dans une bâtisse en pierre calcaire édifiée sans vide sanitaire au XIXème siècle des remontées d'eau par capillarité se manifestent. Accompagnées d'un phénomène d'évaporation qui suffit à en limiter les effets de façon naturelle, elles ne compromettent pas normalement l'habitabilité et la solidité du bâtiment et ne peuvent être considérées comme un vice rédhibitoire au sens de l'art. 1641 du Code Civil.

En revanche il en est autrement lorsque des aménagements inopportuns, comme en l'espèce un doublage intérieur des murs faisant obstacle à leur ventilation, viennent perturber ce processus en emprisonnant en en

empêchant de s'évaporer l'humidité dont l'importance génère alors insalubrité et détériorations qui fragiliseront à terme l'édifice.

Usure anormale d'un véhicule d'occasion

1ère ch., sec. AO2, 22 mars 2005, RG 04/00869

A défaut de constatations matérielles par des investigations et vérifications techniques sur le véhicule sérieuses et approfondies que l'expert aurait personnellement effectuées et qui auraient révélé d'une manière objective et concrète des signes d'une usure anormale, précoce et généralisée des éléments mécaniques, l'existence d'une "usure prématurée" ne saurait se déduire uniquement de simples suppositions et extrapolations, notamment du postulat qu'appartenant à une société de location le véhicule aurait été nécessairement malmené par ses utilisateurs successifs, affirmations non corroborées par des éléments objectifs suffisants.

La preuve de l'existence d'un vice rédhibitoire au sens de l'article 1641 du CC n'est pas rapportée par la survenance de plusieurs pannes ponctuelles successives sans lien entre elles, dont une seule sérieuse, et toutes réparées, qui n'est pas en soi significative d'une usure anormale et généralisée du véhicule mettant en cause la possibilité d'en user normalement.

OBLIGATION D'INFORMATION DU VENDEUR

A l'égard d'un acheteur professionnel d'une autre spécialité

Vente de blocs de pierre gélifs à un constructeur

1ère chambre A, 27 avril 2017, RG 14/01758

L'obligation d'information et de conseil due par un vendeur professionnel s'applique envers un acheteur professionnel dont la compétence ne lui

donne pas les moyens d'apprécier la portée exacte des caractéristiques techniques des biens acquis, ce qui est le cas d'un constructeur non averti de la qualité exigée de roches en fonction de leur destination.

Ainsi, le professionnel qui a vendu au constructeur des bloc gélifs sans s'informer de leur destination et sans attirer son attention sur leur inadaptation à un secteur soumis à de rigoureuses conditions climatiques, a manqué à sa responsabilité contractuelle à son égard et doit le garantir des condamnations prononcées à son encontre au profit du maître de l'ouvrage.

Le caractère gélif de ces pierres étant au regard de leur utilisation un défaut du produit vendu et le lien causal entre ce défaut et le dommage étant caractérisé, il a également engagé sa responsabilité en application de l'article 1386-1 du Code civil vis-à-vis du maître de l'ouvrage dont il doit indemniser les préjudices.

Dissimulation d'une augmentation des impôts et des charges résultant d'une extension non déclarée de la surface habitable

1ère A, 16 novembre 2017, RG 14.6032

A manqué à son obligation d'information et à son devoir général de loyauté le vendeur qui a dissimulé aux acquéreurs qu'il a construit, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires ni permis de construire, une mezzanine qui a fait passer la surface habitable de l'appartement de 59,30 m² à 114,65 m² et ce, sans que cette augmentation substantielle ait été déclarée à l'administration et alors que les charges de copropriété et taxes et impositions afférentes au logement étaient toujours calculées lors de la vente sur la base de la surface initiale, ce qui a induit les acquéreurs en erreur sur leurs charges futures.

Tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité de son acte, et d'examiner pour ce faire les origines de propriété afin de vérifier l'existence et l'étendue des droits de propriété du vendeur, a manqué à son devoir de conseil le notaire qui ne s'est pas aperçu à l'examen du titre de propriété du vendeur que la surface du lot avait presque doublé entre son achat et sa revente et n'a pas alerté les acquéreurs sur cette anomalie et sur l'existence vraisemblable de travaux entrepris dans l'immeuble malgré les dénégations du vendeur au stade de la promesse sous seing privé.

Cependant les manquements du vendeur et du notaire à leurs obligations

respectives ne sont pas à l'origine de l'obligation des acquéreurs de payer des charges de copropriété et des impositions substantiellement augmentées puisqu'ils auraient dû les acquitter même s'ils avaient été informés des modifications de surfaces. Leur préjudice ne peut donc consister qu'en une perte de chance de ne pas contracter ou de négocier un meilleur prix en sachant qu'ils allaient devoir assumer cette majoration. Ne demandant que le remboursement de celle-ci sans invoquer à titre subsidiaire la perte d'une chance, ils doivent être en conséquence déboutés de leurs prétentions indemnitaires.

Vente d'un produit comportant des risques pour la santé

1ère D, 17 février 2015, RG 13/05951

Le seul étiquetage conforme à la réglementation sur un produit comportant des risques reconnus pour la santé, à destination principale d'une utilisation professionnelle, pour laquelle seulement est mentionnée la disponibilité pour les professionnels d'une fiche de données de sécurité, ne suffit pas à remplir l'obligation d'information et de conseil du vendeur à un consommateur non professionnel, auquel n'a pas été remis la fiche de données de sécurité ni tout autre notice de bonne utilisation, ni prodigué aucune explication orale.

Le vendeur ne peut prétendre écarter totalement ou partiellement le droit à indemnisation de la victime en raison d'un défaut de précautions suffisantes d'une personne connaissant sa fragilité allergique, alors justement que l'état antérieur allergique n'était connu que pour les graminées et acariens et que le vendeur n'avait pas fourni de conseil particulier d'utilisation au regard du risque toxique.

Sanction du manquement à l'obligation d'information

1ère A, 16 novembre 2017, RG 14.6032

La dissimulation par le vendeur d'une extension non déclarée de la surface habitable n'est pas à l'origine de l'obligation des acquéreurs de payer des charges de copropriété et des impositions substantiellement augmentées puisqu'ils auraient dû les acquitter même s'ils avaient été informés des modifications de surfaces. Leur préjudice ne peut donc consister qu'en une

perte de chance de ne pas contracter ou de négocier un meilleur prix en sachant qu'ils allaient devoir assumer cette majoration. Ne demandant que le remboursement de celle-ci sans invoquer à titre subsidiaire la perte d'une chance, ils doivent être en conséquence déboutés de leurs prétentions indemnitaires.

1ère chambre A1, janvier 2015, RG 12/0343

La violation par le vendeur de son obligation d'information et de conseil prévue à l'article L.111-1 du code de la consommation peut entraîner la résolution de la vente dans les conditions du droit commun et non l'annulation.

A manqué à cette obligation le vendeur d'éléments de cuisine qui a fait signer à l'acquéreur un engagement juridiquement irrévocable résultant de la signature d'un bon de commande, alors :

- d'une part, que la vente étant conclue hors de son domicile et sans qu'il dispose d'un plan précis et détaillé de sa pièce à usage de cuisine, l'acquéreur ne pouvait être certain de l'adéquation des meubles achetés avec celle-ci et qu'il en découlait une indétermination partielle de la chose et du prix, ce qui constituait une caractéristique essentielle de cette convention ;

- d'autre part, que le vendeur ne justifie pas lui avoir donné connaissance avant la signature de la portée juridique des conditions générales de vente concernant les modalités futures d'adaptation du mobilier à sa maison et les modifications potentielles du prix à payer, sans pouvoir jamais contester une modification de cette convention pouvant pourtant s'avérer substantielle et en sa défaveur.

La vente doit être résolue dès lors que si l'acquéreur avait été pleinement informé de conditions juridiques et financières de son engagement contractuel, il ne l'aurait pas conclue dans de telles conditions.

OBLIGATION DE DELIVRANCE DU VENDEUR

Etendue de l'obligation

Défaut de remise du certificat de conformité

1^{ère} A2, 18 décembre 2007, RG : 07/996

La mention contenue dans la facture selon laquelle le chariot est vendu "en l'état" ne saurait avoir pour effet d'exonérer le vendeur de son obligation de délivrer les accessoires de la chose, et ce faisant de remettre à l'acquéreur des pièces aussi essentielles que le certificat de conformité, le rapport de mise en service et la notice du constructeur.

Défaut de remise du certificat d'immatriculation

1^{ère} A02, 21 mars 2006, RG 05/764

L'impossibilité pour le véhicule vendu de circuler sur le territoire français pour des raisons administratives ne constitue pas un vice caché le rendant impropre B sa destination et soumis au bref délai de l'article 1648 du Code Civil, mais un manquement du vendeur B son obligation contractuelle de délivrer B l'acquéreur un véhicule accompagné d'un certificat d'immatriculation permettant de l'immatriculer et de l'utiliser sur le territoire national.

Véhicule détourné au préjudice de son véritable propriétaire et accompagné de la remise d'une carte grise falsifiée

1^{ère} Chambre A, 29 décembre 2016, RG 12/09265

Doit être résolue pour manquement du vendeur à son obligation de délivrance, la vente d'un véhicule détourné au préjudice de son véritable propriétaire qui l'avait donné à bail et accompagné de la remise d'une carte grise falsifiée, la bonne foi du vendeur étant inopérante.

Véhicule d'une puissance supérieure à celle convenue

1^{ère} ch., sec. A02, 22 novembre 2005, RG 04/4249

Manque à son obligation de délivrance conforme le vendeur qui délivre un véhicule dont la puissance, suite à une transformation du moteur, est supérieure à celle convenue entre les parties, car si certains conducteurs privilégiant les performances peuvent considérer que cette transformation représente un avantage, d'autres en revanche peuvent ne pas partager ce point de vue et craindre quant à la fiabilité du véhicule.

Isolation phonique non conforme au contrat

1^{ère} A, 23 novembre 2017, RG 14.6367

En ayant livré un appartement dont l'isolation phonique est « *juste acceptable* » alors qu'elle avait promis dans ses documents publicitaires de fournir un logement aux performances « *exceptionnelles* » en matière thermiques et acoustiques le promoteur, qui avait fait entrer cette promesse dans la sphère contractuelle, a manqué à son obligation de délivrance conforme et doit réparation à l'acquéreur.

Sanctions du manquement à l'obligation de délivrance

Impossibilité de restitution en nature

1^{ère} A02, 21 mars 2006, RG 05/764

L'impossibilité de la restitution en nature, due à la saisie du véhicule ne rend pas irrecevable la demande de restitution du prix de vente. En effet, les restitutions réciproques, conséquences nécessaires de la nullité déclarée du contrat de vente, peuvent, lorsqu'elles portent sur des corps certains, être exécutées en nature ou en valeur.

PROMESSE DE VENTE

Caducité

Décès des vendeurs avant l'expiration du terme extinctif

1ère A1, 15 juin 2017, RG 12/4372

Une promesse de vente subordonnant la vente à la rectification préalable du POS, consentie pour une durée de 18 mois, ne comportant pas de clause de prorogation automatique et n'envisageant cette prorogation que comme une simple faculté pour les vendeurs, est devenue caduque dès lors qu'ils sont décédés l'un et l'autre avant l'expiration de ce terme extinctif et qu'il n'est pas justifié d'une prorogation du terme de la part des vendeurs ou de leurs héritiers.

Rétractation

1èreA1, 18 avril 2013, RG n° 11/05843

L'assignation en nullité de la promesse de vente vaut rétractation de la promesse

La levée de l'option par le bénéficiaire postérieurement à la rétractation excluant toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir, la rétractation de sa promesse par le promettant rend le consentement à la vente impossible.

La promesse unilatérale de vente n'opérant aucun transfert de propriété de l'immeuble, lequel ne devait avoir lieu que le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le bénéficiaire de la promesse ne peut prétendre du fait de sa rétractation à la plus value que l'immeuble aurait pu prendre pendant le délai d'option si la vente par acte authentique avait été conclue.

2ème B, 12 décembre 2006, RG 05.6257

En rétractant leur promesse de vente avant la levée de l'option par le bénéficiaire, les promettants ont empêché la rencontre des volontés de sorte qu'aucun contrat de vente n'a pu se former, quand bien même le contrat stipulait que la rétractation ne serait effective qu'un mois à compter de sa réception par le bénéficiaire.

Validité

Attestation du maire d'une commune

1^{ère} A1, 6 juin 2013 – RG 11/03883

Une attestation intitulée « promesse de vente » dans laquelle le maire d'une commune, seul signataire, certifie avoir conclu un accord avec des acquéreurs pour la vente d'une parcelle communale ne peut s'analyser comme une promesse de vente dès lors que ce document ne comporte aucune indication précise sur la chose et sur le prix et que le conseil municipal n'avait pas pris de délibération l'autorisant à vendre un terrain communal.

Commencement de preuve par écrit

1^{ère} Ch. A, 9 févr. 2017, RG 12/05720

Il résulte des articles 1341 et 1347 du Code civil qu'il peut être dérogé à l'exigence de la preuve littérale par l'existence d'un commencement de preuve par écrit émanant de celui contre lequel la demande est formée et rendant vraisemblable le fait allégué.

Ainsi, vaut commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 le procès-verbal de séance d'une assemblée générale de copropriétaires relatant par écrit un engagement verbal précis et circonstancié, réalisé avec l'accord de son auteur, dans un document dont il ne conteste ni l'authenticité, ni l'exactitude.

Dès lors qu'un procès-verbal d'assemblée générale de copropriété valant commencement de preuve par écrit et corroboré par plusieurs témoignages établit que deux copropriétaires se sont accordés sur la vente et le prix de plusieurs lots en copropriété, cette promesse est synallagmatique et non unilatérale. De ce fait, elle n'encourt pas la nullité au motif qu'elle n'aurait pas fait l'objet de l'enregistrement exigé par les articles 1589-2 du code civil

et 1840 du code général des impôts, celui-ci étant prévu exclusivement pour les promesses unilatérales.

RESPONSABILITE DU FAIT DE PRODUITS DEFECTUEUX

Mise en circulation du produit antérieure à la loi du 1998, prescription

CA Montpellier, 13 juin 2012, RG 10/08 109

Selon Les articles 1147 et 1384 alinéa 1 du Code civil, interprétés à la lumière de la directive CEE n° 85-374 du 24 juillet 1985 dont est issue la loi du 19 mai 1998 sur la responsabilité du fait des produits défectueux, la responsabilité du vendeur se trouve engagée par la seule mise en circulation de ce produit.

Ainsi, l'action de la victime d'un produit vendu défectueux dont la mise en circulation est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 19 mai 1998 se prescrit à l'encontre du vendeur à compter de la vente, et non de la découverte de la défectuosité ou de la survenance du dommage, en ce que cette action en garantie repose sur la réparation d'un dommage résultant de la violation par le vendeur de son obligation de délivrance d'un produit exempt de tout vice ou de tout défaut de fabrication de nature à créer un danger pour les personnes ou pour les biens. C'est pourquoi il convient d'appliquer la prescription de dix ans prévue à l'article L. 110-4 du Code de commerce dans sa version alors en vigueur.

VICE DU CONSENTEMENT

Absence de révélation d'un important sinistre ayant nécessité des travaux couverts par la garantie décennale

1^{ère} A1, 11 avril 2013 - 11/2893

Sont coupables de réticence dolosive les vendeurs d'une maison qui n'ont pas révélé aux acquéreurs la survenance d'importants désordres liés à des infiltrations et ayant nécessité des travaux couverts par la garantie décennale jusqu'en 2014. Ils ne peuvent se retrancher derrière leur statut de sourds muets, alors qu'ils étaient assistés par un interprète en langue des signes choisi par eux et qu'ils étaient utilement conseillés par leur propre notaire.

Défaut de rentabilité d'une opération de défiscalisation

1^{ère} A1, 22 janvier 2015 – RG 13/6974

A commis un dol le promoteur vendeur aveyronnais qui a fait signer un contrat de réservation dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation en présentant les appartements de sa résidence, dans les indications contenues dans la plaquette et le contrat, comme des produits financiers sûrs et rentables, implantés dans une localité dynamique bénéficiant d'un contexte peu concurrentiel et d'une forte demande locative, de nature à procurer à l'acquéreur un rendement locatif mensuel de 350 € et une économie d'impôts qui réduiraient de manière très importante la part de son investissement personnel dans le coût total d'achat, alors qu'il savait que les chances de trouver un preneur sur Espalion étaient faibles, même après une réduction du loyer, ce qui rendait fortement aléatoire la défiscalisation promise.

Les mesures du type "de Robien recentré" ne déchargent pas les promoteurs de leur obligation de réaliser des études de marché préalables ni ne les dispensent d'adapter leurs programmes à la concurrence locale afin de proposer aux investisseurs des opérations immobilières et de défiscalisation qui ne sont pas manifestement vouées à l'échec.

Ce dol ayant provoqué chez l'acquéreur une erreur sur la rentabilité de l'opération et donc sur la valeur même de l'immeuble dont le prix d'achat a

été largement sous évalué, il est en droit d'obtenir une réduction du prix proportionnelle à cette erreur .

Logement impropre à la location

1ère A1, 7 janvier 2016 – RG 12/8782

Doit être débouté de sa demande en nullité de la vente d'un immeuble pour vice du consentement, l'acquéreur qui a été clairement informé par les termes du contrat et du règlement de copropriété annexé qu'il acquérait " une pièce obscure " ne correspondant pas à la définition légale d'un logement décent et qui, comme tel, était impropre à la location, alors qu'aucun arrêté d'interdiction d'habiter n'avait été prononcé au jour de la vente.

Il est indifférent qu'il ait déclaré dans l'acte qu'il destinait le bien à l'habitation, la loi n'interdisant pas aux acquéreurs d'habiter eux-mêmes un bien inhabitable et prohibant seulement sa mise à disposition à titre gratuit ou onéreux.

Par ailleurs, ayant acquis une pièce obscure avec la certitude de pouvoir la rendre habitable moyennant des travaux simples dont le principe était déjà acquis dans le règlement de copropriété, l'acquéreur ne prouve pas qu'il ne l'aurait pas acheté s'il avait su que l'administration avait enjoint un autre copropriétaire de l'immeuble, à peine d'interdiction d'habiter, de régulariser la situation.