

# **ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

## **Irrégularité**

### Preuve

1<sup>ère</sup> ch., sec. A02, 1<sup>er</sup> mars 2005, RG 03/02703

La circonstance que l'acte de vente comporte des mentions manuscrites, incluses dans le texte dactylographié de manière cohérente avec le contexte qu'elles précisent, portées dans le corps même de l'acte dont chacune des pages est paraphée par les signataires, est insuffisante à démontrer son irrégularité. Il n'était pas nécessaire de les faire spécialement signer par les parties dès lors qu'elles ne font pas l'objet d'un renvoi en marge. L'acte authentique fait pleine foi de la convention qu'il renferme et de simples affirmations non étayées par un autre élément ne peuvent suffire à prouver que la mention litigieuse a été apposée par le notaire après signature.

### Conséquences

5<sup>ème</sup> chambre, 7 mars 2011 – 10/08649

Le défaut d'annexion aux actes notariés de prêt ou de vente des procurations authentiques non déposées au rang des minutes du notaire rédacteur des actes est un vice qui affecte leur régularité et les prive de leur qualité d'actes authentiques en vertu des articles 21 et 22 du décret du 26 novembre 1971. Ainsi, les actes irréguliers ne valent que comme actes sous seing privé et ne peuvent constituer des titres exécutoires au sens de l'article 3 de la loi du 9 juillet 1991.

En conséquence, ils ne peuvent, à eux seuls, servir de support permettant d'une part, l'inscription d'une hypothèque judiciaire provisoire sans l'autorisation du juge et d'autre part, la mise en œuvre d'une procédure civile d'exécution.

## **ANNULATION DE LA VENTE**

## **Conséquences**

### 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-I du code de la consommation**

1ère A, 4 décembre 2014 – RG 12/2371

1. Les dispositions de l'article L 132-I 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.

## **CLAUSE PENALE**

CA Montpellier, 1<sup>ère</sup> A2 , 29 mai 2001

Une clause pénale d'un montant de 1.500.000 francs assortissant la promesse de vente d'un ensemble immobilier ne peut être tenue pour manifestement excessive, sans même qu'il y ait lieu de rechercher l'importance du préjudice réellement subi par le bénéficiaire, lorsque les pièces produites révèlent la mauvaise foi et l'attitude délibérée et lourdement fautive du promettant, professionnel de l'investissement et du placement immobilier qui, en violation flagrante du contrat le liant au bénéficiaire, est revenu sur ses engagements parce qu'il avait entre temps vendu à un tiers une partie des biens objet de la promesse, et a pris cette décision en pleine connaissance de ses conséquences et implications et après en avoir nécessairement évalué au préalable les avantages et inconvénients au regard de la transaction en cours avec le tiers, avant

d'estimer qu'il avait intérêt à prendre le risque de devoir en acquitter intégralement le montant. Le réduire reviendrait à lui permettre de tirer indûment profit de la violation de ses obligations contractuelles.

## **CONDITION RESOLUTOIRE**

### **Engagement de l'acquéreur de payer le dépôt de garantie**

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**

### **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.

## **Diligences des parties en vue de la réalisation des conditions suspensives au-delà du terme prévu**

### Volonté commune de renoncer à se prévaloir du dépassement des délais

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.

## **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 du paiement

1<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> 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**

### **Vente en l'état futur d'achèvement**

Nullité pour violation des dispositions d'ordre public relatives au démarchage a domicile

1<sup>ère</sup> A1, 19 novembre 2015 – RG 12/6818

1° Les dispositions d'ordre public du Code de la consommation relatives au démarchage à domicile ayant été édictées dans l'intérêt des personnes démarchées, leur méconnaissance n'est sanctionnée que par une nullité relative à laquelle les consommateurs peuvent renoncer.

En matière de vente d'un appartement en l'état futur d'achèvement, la renonciation à se prévaloir de la nullité du contrat préliminaire de réservation par la signature du contrat de vente suppose que soit caractérisée la connaissance préalable par les acheteurs de la violation des dispositions destinées à les protéger.

Lorsqu'aucun des articles R.121-3 et suivants du Code de la consommation n'est reproduit dans l'acte de réservation, les acquéreurs n'avaient aucun moyen de savoir si le contrat qu'ils signaient dans le cadre d'un démarchage à leur domicile était conforme aux dispositions d'ordre public destinées à

les protéger et s'il respectait notamment les obligations pour le fournisseur de s'identifier précisément et d'indiquer surtout de manière très lisible et apparente le droit pour les réservataires de se rétracter dans le délai de 7 jours ainsi que les modalités de cette rétractation afin de prévenir tout risque de confusion ou d'erreur.

Ces violations ne leur ayant pas davantage été signalées à l'occasion de la signature de l'acte de vente, les acquéreurs qui n'avaient pas connaissance des vices affectant le contrat de réservation n'ont pu renoncer à s'en prévaloir en signant l'acte authentique, ce qui entraîne la nullité du contact préliminaire.

2° L'ensemble contractuel constitué de l'avant contrat et du contrat définitif forme un tout indissociable dès lors que le premier constituait un préalable nécessaire à la conclusion de la vente ultérieure en prévoyant dès ce stade le financement de l'achat par un prêt érigé en condition suspensive du contrat de réservation, ce qui a permis le jour de la signature de l'acte authentique la libération immédiate de la partie exigible du prix au bénéfice du vendeur.

Dès lors la nullité du premier doit entraîner l'annulation du second.

## **Preuve**

### Attestations et plan d'implantation

CA Montpellier, 1<sup>ère</sup> 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 DES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS**

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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup>", 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

1<sup>ère</sup> 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

1<sup>ère</sup> 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.

# **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.

## **Preuve**

### Attestation du maire d'une commune

1<sup>ère</sup> 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

1ère 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.

## **Résiliation aux torts exclusifs du vendeur**

### Omission de justifier de la garantie décennale

1<sup>ère</sup> 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.

## **Rétractation**

1<sup>ère</sup>A1, 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.

## **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.

## **TRANSFERT DE PROPRIETE D'UN BIEN IMMOBILIER**

1° C, 22 mars 2016, RG 14/03216

Le transfert de la propriété d'un bien au bénéficiaire d'une promesse de vente n'est pas intervenu à la date de la levée de l'option d'achat mais à celle de l'acte authentique de vente dès lors que celui-ci stipule expressément : « l'acquéreur est propriétaire du bien vendu à compter de ce jour ».

## **VICE DU CONSENTEMENT**

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

1<sup>ère</sup> 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**

1ère 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.

## **Erreur sur l'habitabilité d'une maison**

1ère 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.

## **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.