



L'acheteur peut refuser de signer l'acte authentique en cas de dégradation de l'immeuble

publié le 29/05/2013, vu 1518 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

Lorsque l'immeuble vendu subit un dégât des eaux avant la date de signature de l'acte authentique, l'acheteur peut refuser de signer l'acte et demander des dommages-intérêts au vendeur lorsque celui-ci a été négligent dans l'exécution de son obligation de conservation.

[Cass. 3e civ. 25 septembre 2012 n° 11-24.519 \(n° 1079 F-D\), Bahy c/ Saulnier](#)

Lorsque l'immeuble vendu subit un dégât des eaux avant la date de signature de l'acte authentique, l'acheteur peut refuser de signer l'acte et demander des dommages-intérêts au vendeur lorsque celui-ci a été négligent dans l'exécution de son obligation de conservation.

Une promesse de vente portant sur une maison ancienne présentée comme « entièrement rénovée » précise que le vendeur s'engage à entretenir et à conserver le bien en son état actuel et à prendre toutes les précautions utiles jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique. Un dégât des eaux provoqué par le gel des canalisations survient avant cette date et l'acheteur refuse de signer. Le vendeur invoque la mauvaise foi de l'acquéreur et demande la résolution du contrat ainsi que le paiement de l'indemnité prévue par la clause pénale.

Non seulement il n'obtient pas gain de cause mais il est condamné à indemniser l'acheteur : il n'avait pas réparé les dommages à la date de la signature, il s'était opposé à la demande de l'acheteur visant à vérifier la structure de l'immeuble et il avait été imprudent en laissant l'immeuble inoccupé pendant plusieurs mois d'hiver, sans prendre les précautions indispensables dans une région sujette à des températures très basses.

Remarques

Le vendeur a l'obligation de conserver l'immeuble vendu dans l'état où il se trouvait au moment de la conclusion de la vente jusqu'à la mise à disposition du bien. Durant cette période, il doit apporter à l'immeuble tous les soins d'un bon père de famille. Cette obligation est une obligation de moyens dont l'inexécution suppose la preuve d'une faute du vendeur (Cass. com. 19-10-1982 n° 81-10.220 : Bull. civ. IV n° 321).

Source: Editions Francis Lefebvre