Image not found or type unknown

Le vendeur doit informer l'acheteur d'une caractéristique inhabituelle du bien

publié le **29/05/2013**, vu **1258 fois**, Auteur : Jean-Yves ROCHMANN

Tenu à un devoir de loyauté, le vendeur d'une maison doit signaler à l'acheteur la spécificité de la toiture et son caractère inhabituel si ce dernier n'est pas en mesure de les déceler.

Cass. 3e civ. 4 octobre 2011 n° 10-25.051 (n° 1159 F-D), Leibig c/ Azouazou

Tenu à un devoir de loyauté, le vendeur d'une maison doit signaler à l'acheteur la spécificité de la toiture et son caractère inhabituel si ce dernier n'est pas en mesure de les déceler.

Une maison fait l'objet de travaux de transformation des lucarnes. A cette occasion, le propriétaire découvre que la charpente repose depuis près de vingt ans sur une vingtaine de crics d'automobile soudés sur les poutres-treillis, ce qui rend les combles habitables. Deux mois après, il vend sa maison sans informer l'acheteur de cette particularité…

Jugé que la spécificité de la toiture et son caractère inhabituel commandaient de communiquer cette information à l'acheteur, qui ne pouvait pas les déceler. Faute de l'avoir fait, le vendeur ? qui avait ainsi manqué à son devoir de loyauté ? ne pouvait pas se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés prévue dans l'acte de vente.

Remarques

Le vendeur d'un immeuble est tenu à diverses obligations d'information légales (en matière d'amiante, de plomb ou de termites, par exemple). Sur le fondement du devoir de loyauté, la jurisprudence lui impose en outre, qu'il soit professionnel ou non, d'informer l'acheteur sur tous les faits qu'il est seul à connaître et qui ne sont pas notoires. C'est ainsi qu'il doit révéler l'existence des servitudes affectant le terrain vendu (Cass. 3e civ. 1-7-1998 n° 96-20.358 : RJDA 10/98 n° 1092) ou la présence d'un vis-à-vis à l'issue de la construction d'un duplex vendu en l'état futur d'achèvement (Cass. 3e civ. 8-11-2005 n° 04-17.683 : RJDA 5/06 n° 499).

En cas de manquement à cette obligation d'information, la sanction peut être soit l'octroi de dommages-intérêts, soit, comme en l'espèce, l'impossibilité de se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés lorsque l'information non révélée porte sur un vice présentant les caractéristiques d'un vice caché. En matière de garantie des vices cachés, le vendeur qui a connaissance du vice est assimilé à un vendeur de mauvaise foi qui ne peut pas se prévaloir de la clause de non-garantie.

Source: Editions Francis Lefebvre

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés