



La vente ne peut pas être annulée à la suite d'une erreur inexcusable de l'acheteur

publié le **02/05/2013**, vu **1072 fois**, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

L'acheteur d'une maison ne peut pas obtenir l'annulation de la vente pour erreur sur la nécessité d'un permis de construire pour les travaux envisagés dès lors qu'il aurait dû se renseigner sur ce point eu égard à l'état du bâtiment et aux documents d'urbanisme reçus.

[Cass. 3e civ. 5 décembre 2012 n° 11-18.773 \(n° 1458 FS-D\), Ghebiou c/ Marchand-Viala](#)

L'acheteur d'une maison en mauvais état y avait effectué des travaux de rénovation. Mais l'administration ayant estimé que ces travaux constituaient une reconstruction et nécessitaient un permis de construire, l'acheteur avait été condamné à payer une amende et à détruire les ouvrages réalisés. Il avait alors demandé l'annulation de la vente pour erreur sur l'habitabilité de la maison en faisant valoir qu'il l'avait achetée en vue de la rénover et non pas de la reconstruire.

Cette demande a été rejetée pour les raisons suivantes :

- l'acheteur avait visité à plusieurs reprises le bien décrit dans l'acte de vente comme étant une maison d'habitation en mauvais état ; il en avait ainsi apprécié en connaissance de cause son caractère habitable et il avait déclaré ne le destiner ni à la démolition ni à la reconstruction ;
- la note de renseignements d'urbanisme annexée à l'acte de vente, qui aurait dû le conduire à se renseigner sur la faisabilité de son projet de réhabilitation de l'immeuble, rendait *inexcusable* toute erreur de sa part sur ce point ;
- les voies de recours contre les décisions administratives qualifiant de reconstruction les travaux entrepris n'étaient pas épuisées.

à noter

Comme tout contrat, la vente immobilière peut être annulée lorsque l'acheteur a commis une erreur sur une qualité substantielle de l'immeuble vendu (C. civ. art. 1110). Mais même déterminante du consentement de l'acheteur, l'erreur n'entraîne la nullité de la vente qu'à la

condition d'être excusable, ce qui suppose qu'elle ne soit pas le résultat d'un manquement de l'acheteur à son obligation de se renseigner. Par exemple, est inexcusable l'erreur commise par l'acheteur d'un box automobile qui n'a pas vérifié avant l'achat si la taille du box lui permettait effectivement d'y garer son véhicule (CA Versailles 20-10-2006 n° 05-4430 : RJDA 3/07 n° 223).

Au cas particulier, l'erreur portait moins sur l'habitabilité de la maison que sur les autorisations requises pour y effectuer des travaux d'ampleur.

Source: 2013 Editions Francis Lefebvre