Image not found or type unknown

Nullité du compromis de vente d’un appartement pour dol vice du consentement à défaut d’information de l’acheteur par le vendeur sur les problèmes de voisinage existants

Commentaire d'arrêt publié le **02/09/2019**, vu **9501 fois**, Auteur : Anthony BEM

L’acheteur d’un appartement peut-il obtenir la nullité de la promesse de vente à défaut d’avoir été tenu informé par le vendeur du comportement problématique de son voisin ?

Le droit des contrats est gouverné par une règle essentielle selon laquelle la loyauté et la bonne foi des parties au contrat doivent présider à la formation et à l'exécution des conventions passées entre elles.

A titre d’illustration de cette règle, le 18 avril 2019, la cour de cassation a jugé que le vendeur d’un bien immobilier ne pouvait être taisant sur « la tranquillité et la sécurité » du logement et notamment les problèmes de voisinage (**Cour de cassation, troisième chambre civile,18 avril 2019, N° de pourvoi: 17-24330**).

En l’espèce, le 15 avril 2010, l’acheteur d’un bien immobilier a signé avec un vendeur un "compromis" de vente pour l’achat d’un appartement.

Cependant, l’acheteur a refusé de réitérer la signature définitive de son achat du bien par devant notaire.

En effet, l’acheteur a considéré que le vendeur n'avait pas attiré son attention sur le voisin de palier de l'immeuble à l’encontre duquel il existait une procédure judiciaire en cours pour des nuisances diverses et répétées.

Au contraire, le vendeur lui avait assuré à l'occasion des visites du bien qu'il n'existait aucun problème de voisinage.

Malgré cela, suite au défaut de réitération de la vente par devant notaire, le vendeur a cru devoir assigné l’acheteur en paiement du montant de la clause pénale prévue à l'acte.

Les juges ont néanmoins considéré que le consentement de l’acheteur avait été vicié et que le compris devait être annulé.

En effet, pour mémoire, le dol est le fait pour un cocontractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manoeuvres ou des mensonges ou encore par la dissimulation intentionnelle par l'un d'eux d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Il peut y avoir dol du fait du silence gardé par l’un des cocontractants sur l’un des éléments essentiel.

Ce silence gardé se nomme juridiquement une « *réticence dolosive* ».

En principe, la réticence dolosive doit porter sur un élément dont le caractère déterminant pour une partie a été expressément porté à la connaissance de l'autre partie.

Le cas échéant, le dol vicie le consentement d’une personne cocontractante lorsqu'il est de telle nature que, sans lui, elle n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.

Le dol s'apprécie donc eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné.

Sur le fondement du dol, le 18 avril 2019, la cour de cassation a posé le principe selon lequel « la tranquillité et la sécurité d'un logement » sont des « éléments déterminants pour tout achat immobilier » (**Cour de cassation troisième chambre civile,18 avril 2019, N° de pourvoi: 17-24330**).

Il résulte de cet arrêt que les problèmes de voisinage doivent être renseignés par le vendeur à l’acheteur de son bien immobilier, de bonne foi, spontanément et sincèrement.

Il est intéressant de noter dans cette affaire que l’acheteur a pu justifier que la sécurité du voisinage était pour lui primordiale, compte tenu d’une agression subie dans son enfance.

Par ailleurs, il convient de souligner que les juges n’ont pas admis comme preuve de la délivrance d'une information loyale et complète sur les nuisances dénoncées à l'encontre d'un copropriétaire, le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété communiqué concernant les travaux engagés par la copropriété.

Le "compromis" de vente aurait donc dû attirer expressément et spécialement l’attention de l’acheteur sur un élément substantiel concernant le problème de voisinage avec le voisin de palier.

Les juges ont donc considéré que le consentement de l’acheteur avait été vicié par le vendeur à défaut pour ce dernier de l’avoir délibérément éclairé sur le problème du voisin de palier, de sorte que le compromis devait être annulé.

Les juges de la cour de cassation ont profité de l’occasion pour poser le principe général selon lequel : « la tranquillité et la sécurité du logement projetant d'être acquis sont des éléments déterminants pour tout achat immobilier ».

Ainsi, il importait peu que l’acheteur ai fait part de son souci d’une sécurité renforcé au vendeur pour se prévaloir du vice de son consentement.

Le simple fait qu’il existe un voisin à problème suffisait pour que l’acheteur se prévale utilement et efficacement de cette omission volontaire du vendeur afin d’obtenir l’annulation du compromis de vente.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par conséquent, l’existence d’un copropriétaire au comportement « problématique » est de nature à porter atteinte à la jouissance paisible et sûre de l’acheteur qui doit se voir en être tenu informé par le vendeur, au risque, à défaut, de voir prononcer la nullité de la vente aux torts et préjudices du vendeur pour dol.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information (en cliquant ici).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés