



Annulation de la vente d'un logement indécent

Commentaire article publié le **29/05/2018**, vu **4304 fois**, Auteur : [Maître Isaac LOUBATON](#)

Le logement acquis loué qui s'avère être indécent peut justifier l'annulation de la vente pour erreur

la Loi prévoit 2 critères alternatifs pour apprécier la superficie d'un logement : soit une superficie de 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.

M. et Mme C... ont vendu à la société civile immobilière IE un appartement d'une superficie de 13,49 mètres carrés, alors loué à un tiers.

Le service communal d'hygiène et de santé a ensuite informé la SCI qu'à la suite de sa visite des lieux, il avait été constaté que la pièce principale était d'une superficie inférieure à 9 mètres carrés, ce qui était contraire à la réglementation en vigueur, et lui a enjoint de faire cesser sans délai toute occupation de ce local.

Ayant été mise en demeure par arrêté préfectoral de faire cesser l'occupation des lieux en tant qu'habitation, la SCI a assigné M. et Mme C..., le notaire, l'agent immobilier, et la banque en annulation de la vente et du prêt, en remboursement de la commission versée à l'agence immobilière et en paiement de diverses sommes ;

La Cour d'appel a fait droit à leurs demandes.

Devant la Cour de cassation, les vendeurs ont fait valoir les arguments suivants :

1°/ que l'erreur n'est une cause de nullité du contrat que dans la mesure où elle est excusable ; qu'est inexcusable l'erreur prétendument commise par une SCI – dont l'objet social est « l'acquisition, la location, l'édification, l'exploitation et la gestion ainsi que la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers » – qui acquiert un immeuble aux fins de le louer en parfaite connaissance de ses dimensions et caractéristiques, lesquelles excluent toute possibilité de location en vue de l'habitation en vertu de règlements antérieurs à l'acquisition ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige ;

2°/ que ne peut constituer une erreur sur la substance du bien vendu les possibilités juridiques d'exploitation de ce bien préexistantes et nécessairement connues du vendeur ; que la cour d'appel a encore violé l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige ;

3°/ que, compte tenu de la hiérarchie des normes, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif

aux caractéristiques des logements décents pris par l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 prévaut sur les règlements sanitaires départementaux antérieurs qu'il abroge implicitement (cf. Civ. 3e, 20 avril 2017, n° 16-13.821) ; qu'en l'occurrence, l'habitabilité du logement vendu a été appréciée par la cour d'appel uniquement au regard du critère exclusif de surface posé par le règlement sanitaire départemental antérieur, et non au regard des critères alternatifs permettant une comparaison superficie / volume retenus par le décret précité du 30 janvier 2002 ; qu'ainsi, la cour d'appel a violé l'article 4 du décret précité du 30 janvier 2002 et l'article 1110 du code civil dans sa version applicable au litige ;

4°/ que l'erreur n'est une cause de nullité que si elle est excusable ; qu'en retenant que l'erreur de la SCI Immo Eclair 59 était excusable, dès lors qu'il aurait pu lui être reproché de ne pas avoir tenu compte des critères posés par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, mais qu'il ne pouvait, en revanche, lui être reproché de ne pas s'être informée des dispositions de l'article 40.3 du règlement sanitaire départemental du Nord, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil ;

Ces moyens ont été rejetés par la Cour suprême au motif qu'ayant relevé qu'il résultait de l'acte authentique de vente que le bien vendu était loué et qu'en se portant acquéreur du logement, la SCI entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location, qu'il s'agissait d'une qualité essentielle de la chose vendue qui était entrée dans le champ contractuel et qui avait été déterminante de son consentement, qu'elle n'avait pas la qualité de professionnel de l'immobilier et que son erreur sur cette qualité essentielle du logement était excusable, la cour d'appel, qui a, à bon droit, fait application des dispositions du règlement sanitaire départemental (non incompatibles avec celles du décret du 30 janvier 2002 qui ne l'a pas abrogé et plus rigoureuses que celles-ci), a pu en déduire que le consentement de la SCI avait été vicié et que la vente devait être annulée. Il faut noter que l'acheteur n'était pas un professionnel. (Cour de cassation, chambre civile 3, Audience publique du jeudi 3 mai 2018 N° de pourvoi: 17-11132 17-14090).