



# vente immobiliere et annulation

publié le **26/07/2011**, vu **11487 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**De nombreux acquéreurs souhaitent obtenir la nullité de la vente du bien immobilier qu'ils ont acheté et entendent obtenir la restitution des fonds versés. Pour cela, il sera nécessaire d'obtenir un titre exécutoire. Cette note résume succinctement les effets de l'annulation d'une vente. L'annulation d'une vente aura, quelque soit sa cause, des effets rétroactifs. Ceci signifie que chacune des parties doit procéder aux restitutions nécessaires pour que chacune se retrouve dans la même situation que celle avant la conclusion du contrat. Ces conséquences rétroactives ne sont pas toujours aisées à identifier. La Cour d'Appel d'Angers s'est notamment prononcée sur cette question, à propos des dégradations et des aménagements licites (CA Angers 9 mars 2010 n° 06-150, 1<sup>e</sup> ch. A, Vetillard c/ Augu).**

L'annulation d'une vente aura, quelque soit sa cause, des effets rétroactifs.

Ceci signifie que chacune des parties doit procéder aux restitutions nécessaires pour que chacune se retrouve dans la même situation que celle avant la conclusion du contrat.

Ces conséquences rétroactives ne sont pas toujours aisées à identifier.

La Cour d'Appel d'Angers s'est notamment prononcée sur cette question, à propos des dégradations et des aménagements licites (**CA Angers 9 mars 2010** n° 06-150, 1<sup>e</sup> ch. A, Vetillard c/ Augu).

En l'espèce, une vente portant sur un immeuble a été conclue.

L'acquéreur procède à des aménagements extérieurs en violation du règlement de lotissement, ainsi que d'autres aménagements cette fois licites.

Par la suite, il réclame annulation de la vente pour erreur quatre ans et demi plus tard et obtient gain de cause. Cependant le vendeur, mécontent avec les aménagements, **demande indemnisation pour ces aménagements et remise en état à l'identique.**

La Cour d'Appel ne fait pas entièrement droit à ses prétentions.

D'une part, elle retient que les aménagements illicites constituaient des dégradations, causant un préjudice au vendeur qui était sous l'obligation des les mettre en conformité.

D'autre part, elle n'a pas admis l'indemnisation pour les aménagements licites car le vendeur n'a pas apporté la preuve que ces derniers ont dévalorisé l'immeuble en question ou ont causé un quelconque préjudice.

Elle affirme en effet que « **aucune disposition légale ne contraint les acquéreurs, en cas d'annulation de la vente pour erreur, de restituer le bien à l'identique ; qu'ils ne sont comptables que des dégradations qu'ils ont pu lui faire subir pendant la période où ils l'ont occupé** ».

Dès lors que la preuve d'une dégradation ayant causé un préjudice n'est pas apportée, le vendeur ne peut solliciter indemnisation des acquéreurs.

La restitution se limite dans ce cas à celle du prix de vente et de l'immeuble, étant précisé que le vendeur ne peut pas non plus demander indemnisation du seul usage ou occupation du bien en question (Cass. ch. mixte 9 juillet 2004 n° 02-16.302 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 19 décembre 2007 n° 07-12.824).

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Maître Joan DRAY

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS