Image not found or type unknown

Le dol et les ventes immobilières

Jurisprudence publié le **13/12/2021**, vu **10494 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Dans la pratique, l'acheteur reproche au vendeur, un dol, pour envisager la nullité du contrat ou des dommages et intérêts.

Selon l'article 1137 du Code civil, issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 (JO 11 févr.) portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, « le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonge.

L'action en nullité d'une vente est fondée sur le classique vice du consentement et plus précisémment sur la réticence dolosive.

Constitue un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie (C. civ. art. 1137, al. 2).

La Haute juridiction a rendu un arrêt intéressant sur les caractéristiques du dol, dans le cadre d'une vente d'un immeuble , dans lequel le vendeur s'était engagé à une fournir une information déterminante sur la situation locative de l'immeuble, objet de la vente.

*La Cour de Cassation considère que « **Le vendeur commet une réticence dolosive en n'informant pas l'acheteur de la réelle difficulté financière du locataire de l'immeuble vendu alors que la situation locative constitue un élément déterminant de son consentement à la vente.** »*

Cass. 3e civ. 16-9-2021 n° 20-19.229 F-D, Sté Financière Lord Byron c/ SCI Yes immo invest

*Dans cette affaire, une promesse de vente portant sur un immeuble vendu loué en partie prévoit que **le vendeur doit informer périodiquement l'acheteur jusqu'à la signature de la vente définitive de tout changement qui** pourrait **affecter de manière significative l'immeuble et sa situation locative**.*

Le notaire avait donc renforcé les obligations du vendeur, en lui imposant une obligation d'information déterminante sur la situation locative à l'égard du futur acheteur.

Pour satisfaire à cette obligation, le vendeur se contente d'informer ,peu avant la signature de l'acte définitif, par un courriel, le futur acquéreur , qu'il a engagé une procédure de recouvrement de loyers à l'encontre du locataire.

Le vendeur s'était abstenu de révéler que le locataire avait demandé la résiliation du bail.

La vente est signée mais l'acheteur assigne le vendeur en **paiement de dommages et intérêts** pour la **perte de chance d'avoir pu contracter à des conditions plus avantageuses.**

Le vendeur avait invoqué qu'un **manquement à l'obligation contractuelle d'information** ne peut constituer un dol que si **le défaut d'information** *est* **intentionnel** et qu'il provoque une erreur déterminante .

La Cour de Cassation constate que « ***les parties ont convenu que la situation locative de l'immeuble était un élément déterminant de leur consentement, et qu'au jour de la vente définitive le vendeur savait que le locataire souhaitait mettre fin au bail et obtenir une réduction de loyer. Il n'a pas suffisamment informé l'acheteur de la situation réelle. Elle confirme que ce défaut d'information est intentionnel et constitue une réticence dolosive dont l'acheteur est fondé à se prévaloir pour invoquer un préjudice résidant dans la perte de chance d'obtenir une diminution du prix de vente.***

Les Juridictions prononcent des annulations de ventes immobilière pour réticence dolosive du fait de l'existence de risques naturels ou technologiques qui ont été dissimulés aux acquéreurs notamment l'inondation ou les mouvements de terrain.

La Cour d'Appel a prononcé l'annulation d'une vente d'immeuble dans le cas où seules les déclarations du vendeur auraient été de nature à informer l'acquéreur sur les risques auxquels le bien venduétait exposé CA Rennes, 1ère ch., 26 mai 2020, nº 18/02716 .

L'acquéreur aurait être dû informé par le vendeur du caractère inondable du bien et les sinistres qu'il avait lui même subi.

§ ***Les caractères du dol***

Celui-ci se définit en effet comme une faute intentionnelle ayant pour but et pour effet de provoquer chez le cocontractant une erreur déterminante de son consentement.

De sorte que la réticence dolosive ne peut être retenue qu'à la triple condition, d'une part, que le manquement à l'obligation d'information procède de l'intention de tromper et ne soit pas le résultat d'une simple erreur ou négligence, d'autre part, que ce manquement ait effectivement provoqué une erreur et, enfin, que cette erreur ait elle-même décidé du consentement de l'errans.

o L'élément intentionnel

La jurisprudence a toujours considéré que le dol était une faute civile intentionnelle. Il suppose l'intention de tromper (Cass. soc. 5-12-1952 : Bull. civ. IV n° 890). De simples exagérations ne suffisent pas (voir n° 16710). De même, le manquement à une obligation précontractuelle d'information ne peut suffire à caractériser le dol par réticence si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d'une erreur déterminante provoquée par celui-ci .

Il a été jugé que l'élément intentionnel du dol est suffisamment caractérisé dès lors que les juges du fond ont relevé que la maison vendue avait été inondée au moins à deux reprises avant la vente, que le vendeur le savait et qu'il avait dissimulé cet élément à l'acquéreur ; l'attestation de

Copyright © 2024 Juégavox.fr - Tous droits réservés

l'agent immobilier intervenu lors de la vente mentionnant que l'acquéreur avait été informé des inondations ne suffisait pas, à elle seule, à prouver que le vendeur avait informé l'acquéreur (Cass. 3e civ. 3-3-2010 n° 08-21.056 FS-PB

-

o Caractère déterminant de l'information

Le vendeur doit avoir été informé du caractère déterminant pour son contractant de l'information qu'il lui est reproché d'avoir dissimulée.

Le caractère déterminant du vice du consentement « s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné » (C. civ., art. 1130, al. 2, nouv.).

Dès lors qu'il est établi que des manœuvres ont été commises, les juges doivent rechercher si le dol a déterminé le consentement de la victime.

Il est donc nécessaire de contractualiser les informations déterminantes pour l'acheteur.

Le vendeur qui dissimule à l'acquéreur le comportement problématique de son voisin de palier commet un dol entraînant la nullité de la promesse de vente, la tranquillité et la sécurité d'un logement étant des éléments déterminants pour l'acquéreur. Cass. 3e civ. 18-4-2019 no 17-24.330 F-D

Il a été jugé que la vente d'immeuble à usage locatif n'est pas affectée d'un vice caché au seul motif que l'acheteur n'en a pas retiré le profit escompté. Cass. 3e civ. 21-3-2019 no 18-12.026 F-D, SCI Étienne de Bresse c/ SCI du Moulin

Bien évidemment, la victime ne peut se prévaloir d'un dol s'il est établi qu'elle connaissait l'information qui aurait prétendument vicié son consentement.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-juridique.net: http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés