

Si vous avez des difficultés à visualiser cet email, [suivez ce lien](#)



L'ADIL vous informe #62

Les juristes sélectionnent pour vous les mesures sur le logement selon l'actualité.

L'information dans le cadre de la vente immobilière ?



L'information est un point central en matière du droit des contrats, renforcé depuis [2016](#).

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant ».

A retenir donc : chacune des parties d'un contrat doit tenir informer la seconde de l'ensemble des informations, qui pourraient impacter le consentement de l'autre et remettre en cause la signature du contrat.

Mais que se passe-t-il si une des parties ne respecte pas cet engagement moral ?

Juridiquement, son comportement peut être [qualifié de dol](#), qui est le fait d'obtenir le consentement de l'autre partie contractuelle par des manœuvres ou des mensonges, notamment en dissimulant intentionnellement une information déterminante.

Il faut donc apporter la preuve que le vendeur avait connaissance des vices et a décidé de ne pas divulguer les informations les concernant aux acquéreurs.



Charge de la preuve : la partie qui aurait dû recevoir l'information doit prouver que ce n'est pas le cas – celle qui devait la donner doit prouver le contraire. Il est donc essentiel de maximiser les écrits; même après un échange verbal lors d'une visite, il peut être bon de reprendre les propos principaux par écrit pour en conserver une preuve.

Or, lorsqu'un vendeur omet volontairement de signaler des informations déterminantes, pouvant vicier le consentement des acquéreurs, il est alors possible de faire annuler la vente.

La notion de vice cachée :

- Il faut que le vice soit de nature à rendre le bien impropre à l'usage destiné ou l'impacte fortement de telle sorte que le prix d'acquisition en aurait été amoindri.
- En toute logique, le vice ne doit pas être apparent.

A l'origine le vendeur était tenu de tous ces vices cachés, quand bien même il n'en aurait pas eu conscience lui-même.

Toutefois, depuis plusieurs années, les contrats de vente contiennent une clause renversant la charge de la preuve et demandant donc aux acquéreurs de prouver que le vendeur avait connaissance du vice et leur a caché. **Le dol est donc désormais introduit dans cette notion de vice caché.**

>> L'acquéreur peut alors demander l'annulation de la vente ou le remboursement d'une partie du prix + des dommages et intérêts si le dol est confirmé.

Si la vente est annulée alors que les nouveaux propriétaires occupaient déjà le bien, doivent-ils quitter le bien du jour au lendemain ?

Dans le cas où la vente est annulée et donc que les acquéreurs ne sont plus propriétaires, les vendeurs pourraient valablement s'interroger sur l'opportunité de demander une indemnité d'occupation le temps de la restitution du bien.

Une **indemnité d'occupation** est une somme d'argent qui est due par un occupant d'un bien immobilier sans droit ni titre valable. Cette dernière a pour but de compenser la privation de jouissance du propriétaire sur le bien immobilier.

Or, des acquéreurs qui obtiennent l'annulation de la vente et qui résident dans le bien **n'ont plus de droit ni de titre sur ce dernier** et sont donc redevables de cette indemnité d'occupation.

C'est en effet ce que confirme la [Cour de Cassation](#), suite à l'annulation d'une vente du fait de risques sur les fondations. Les acquéreurs ayant, malgré tout, joui de tout ou partie du bien pendant un certain temps, il revient que cette jouissance soit incluse dans l'acte juridique de restitution du bien au vendeur.

>> Le juge [détermine le coût de cette jouissance](#), pouvant venir en déduction du remboursement du prix de vente.

Il en ressort ainsi que le fait d'avoir volontairement omis une information capitale (**réticence dolosive**), valablement caractérisée, puisque permettant d'obtenir l'annulation d'une vente immobilière, ne justifie pourtant pas d'écarter le paiement d'une indemnité d'occupation pour les acquéreurs qui habitent dans le logement.

Cela pourrait être estimé injuste pour les acquéreurs, subissant ainsi une double peine, mais permet de couvrir également la privation de jouissance du propriétaire sur son bien – qui doit possiblement faire le nécessaire pour le remettre en vente (*dans de bonnes conditions* !) rapidement au regard de situations financières plus ou moins délicates.

Que se passe-t-il si la vente a été conclue par l'intermédiaire d'une agence immobilière ?

La responsabilité d'un agent immobilier ne peut être engagée concernant l'existence d'un vice dans le bien [s'il n'est pas établi qu'il avait connaissance de ce vice](#) ou qu'il disposait d'éléments lui permettant d'en **suspecter l'existence**.

En effet, l'agent immobilier est un intermédiaire dans l'opération de vente, il doit vérifier la cohérence des informations transmises et doit informer le vendeur et l'acquéreur des informations qu'il a en sa possession mais [sa mission n'est pas de détecter les désordres](#), qui nécessiteraient des compétences techniques spécifiques.

Ainsi, l'agent immobilier est tenu d'un devoir d'information et conseil. Cependant il n'est pas tenu d'une obligation d'expertise technique du bien.

>> Pour engager sa responsabilité il faut démontrer qu'il a réalisé une faute dans l'exercice de sa mission qui aurait causé un dommage, **ce qui est bien plus complexe à prouver**.



L'ADIL et les relations entre propriétaires et locataires

Nos brochures "accession"



Toutes nos brochures

Les brochures de l'ANIL

Notre guide "Accession à la propriété"



Notre boîte à outils

Suivez-nous sur notre [site internet](https://www.adil78.org) et sur les réseaux sociaux :



Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL.



80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communications, [suivez ce lien](#)