



La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

Jurisprudence / Acquisition d'un bien à usage locatif / Nullité de la vente pour impossibilité de louer

L'acquéreur peut obtenir la nullité de la vente pour erreur sur les qualités essentielles du bien lorsqu'il a acquis un logement à usage locatif qui a ensuite été frappé d'une interdiction de mise en location.

Ce principe est rappelé dans une décision de la Cour de Cassation en date du 3 mai 2018.

L'erreur sur les qualités essentielles du bien vendu est un vice du consentement, qui permet à l'acquéreur d'obtenir la nullité de l'acte de vente (article 1132 du Code Civil).

En l'espèce, une SCI a acquis un appartement qui était déjà loué, en précisant dans l'acte authentique son intention d'acheter dans le cadre d'un investissement locatif. Le bien a par la suite fait l'objet d'une interdiction de louer du fait du non-respect des règles de surface au regard du règlement sanitaire départemental (RSD).

Dans la mesure où l'intention de l'acquéreur de destiner le bien à un usage locatif était expressément mentionnée dans l'acte de vente, la Cour de Cassation retient l'existence d'une erreur sur les qualités essentielles du bien et déclare la nullité de la vente.

Le fait que le vendeur ait vendu de bonne foi sans savoir que le logement ne respectait pas les normes permettant la mise en location ne lui permet pas d'éviter l'annulation de la vente. De même, la Cour de Cassation ne retient pas l'argument du vendeur selon lequel l'erreur de vendeur est inexcusable car il aurait pu lui-même se renseigner sur la conformité du bien avec les normes du règlement sanitaire départemental.

