

[Droit des contrats] Oblig de renseignement du vendeur Pro

Par **SedLex**, le 21/11/2010 à 18:36

Bonsoir,

Un marchand de biens (Vendeur Pro), vend à un particulier un terrain. Une clause est insérée, stipulant l'éventuel développement d'activités industrielles accessoires sur les terrains adjacents à celui vendu. Quelques temps après la vente, l'acquéreur découvre que l'installation d'une fabrique de pneus et d'une casse est prévue. Cela commence à se ressentir auprès de la clientèle du centre esthétique qu'il a développé sur le terrain acheté. Il souhaite savoir ce qui est faisable.

Mon point de vue est de dire qu'à priori le vendeur semble avoir rempli son devoir de renseignement (jurisprudence de la CC, découlant de l'art 1615 du Code Civ.). Cependant, les activités développées ne sont pas accessoires (de nombreuses nuisances). De plus, la société développant ces activités soutient que cette installation était prévue dès l'origine. J'en conclus que, si la société a gardé une preuve de la notification au marchand de biens de la future installation de telles activités, l'élément intentionnel de la réticence dolosive sera établi. Donc, nullité du contrat, et éventuellement dommages et intérêts sur le fondement de 1382 (faute: réticence dolosive; dommage: perte d'investissement pour l'acquéreur et lien de causalité entre les 2).

EDIT: J'ai trouvé ceci sur [\[url:ccsefmpf\]http://www.onb-france.com/immobilia/Obligation-de-renseignements.html](http://www.onb-france.com/immobilia/Obligation-de-renseignements.html)[\[/url:ccsefmpf\]](http://www.onb-france.com/immobilia/Obligation-de-renseignements.html), ce qui semble conforter ma position.

En 2001, deux personnes, agissant conjointement, après avoir signé un contrat préliminaire (réservation), signent par la suite le contrat notarié de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'une maison individuelle. La maison ayant été construite et achevée, les acquéreurs reprochent à la SCI venderesse de leur avoir dissimulé la présence, à proximité immédiate, d'une usine constituant une installation classée. Ils font assigner la SCI en remboursement d'une partie du prix d'achat se fondant sur la réticence dolosive commise par la venderesse, parfaitement informée de la situation. Le tribunal de grande instance exclut le dol en retenant que les acquéreurs auraient dû s'informer de l'activité exercée sur le site industriel déjà exploité lors de l'acquisition. Devant la cour d'appel, les acquéreurs appelants maintiennent leur demande fondée sur le dol reproché à la SCI. Il ressort des pièces versées aux débats que l'immeuble (usine) en cause se situait à l'intérieur d'une ZAC créée en janvier 1991 (la vente concernée est intervenue en 2001) avec un plan d'aménagement de zone (PAZ) dont plusieurs secteurs avaient pour vocation prioritaire l'accueil d'entreprises liées au secteur "santé, beauté, électronique, équipements de mesure", d'autres secteurs étant réservés à la construction de villas individuelles. C'est ainsi que le secteur de la SCI venderesse sur lequel a été effectuée la VEFA aux appelants se trouve à proximité d'une usine destinée à être

exploitée pour la fabrication, le conditionnement et le stockage d'huiles essentielles, activité nécessitant qu'elle soit déclarée installation classée. La Cour d'appel accueille la demande des acheteurs : " Le vendeur et plus particulièrement le vendeur professionnel est tenu d'une obligation spontanée de renseignements. L'omission volontaire de renseigner le futur acquéreur sur l'existence d'un fait qui, s'il l'avait connu, l'aurait empêché de contracter est constitutif d'un dol par réticence. En l'espèce, il est parfaitement établi que la SCI ... non seulement avait connaissance de l'existence d'une installation classée susceptible d'être source de nuisances, à proximité du lot acquis par M. ... et Mme ..., mais encore avait été parfaitement avertie de la nécessité d'aviser ses futurs acquéreurs de la présence de celle-ci. Il convient de constater qu'aucun des documents tant commerciaux que contractuels remis à M. ... et à Mme ... ne mentionne l'existence de cette installation classée (...). En conséquence, il résulte des éléments de la clause que la SCI ... s'est rendue coupable d'une réticence dolosive à l'égard de M. ... et Mme ... en leur dissimulant la présence d'une usine classée pour la protection de l'environnement, information qui ne pouvait que les inciter à ne pas acquérir une villa à proximité de celle-ci". Le jugement du TGI est infirmé. La réduction du prix (moins-value) est fixe à 40.000 EUR. Il s'agit là du rappel que le vendeur et plus encore le vendeur professionnel sont tenus d'une obligation de renseignements de l'acquéreur à défaut de quoi ils peuvent être reconnus coupables de réticence dolosive.

Référence : - Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 1re Chambre, sect. A, 21 février 2006

J'admets que j'ai été plus loin que le droit des contrats général, puisque j'ai pris en compte le fait que le vendeur était professionnel (marchand de biens). J'ai bien précisé que le vendeur semblait a priori avoir rempli son obligation en insérant une clause. Cependant, j'ai insisté sur le fait que l'installation d'une casse et d'une fabrique de pneus pouvaient être considérées comme des activités plus qu'"accessoires".

C'est un cas pratique de Droit des Contrats eu en Galop d'Essai.

Merci.

Par **Camille**, le 21/11/2010 à 21:48

Bonsoir,

Justement...

[quote="SedLex":2w4hpkhb]

De plus, la société développant ces activités soutient que cette installation était prévue dès l'origine.[/quote:2w4hpkhb]

Dès l'origine de quoi ? Si le terrain est en plein milieu d'une zone industrielle déjà établie, le "particulier" aura du mal à prétendre qu'il achetait le terrain pour y construire un pavillon tranquille...

:ymdaydream:

Image not found or type unknown

Par **SedLex**, le 21/11/2010 à 22:14

Bonsoir,

Non, il était bien établi que la zone était vierge au départ.
Effectivement, dans le cas contraire, il n'y aurait pas eu de réticence dolosive possible...

Par **Camille**, le **22/11/2010** à **15:33**

Bonjour,

Oui, mais vous dites que l'installation était prévue "dès l'origine". Dès l'origine de quoi ?
Et "vierge au départ". Au départ de quoi ?

Ensuite, je ne vois pas trop bien pourquoi cette société aurait notifié quoi que ce soit à ce marchand de biens dont elle ignorait l'existence. Je suppose que la société n'a sûrement pas écrit à toutes les agences immobilières de la région.

En revanche, ces agences devaient/pouvaient probablement être au courant par d'autres canaux... Il est rare qu'une fabrique/usine de pneus ou une casse (autos, je suppose) s'installent quelque part dans la discrétion la plus totale.

Et le "hic", c'est que cette société n'étant pas partie directe dans ce litige, elle n'a aucune obligation de remettre ce document, s'il existe, à l'acheteur du terrain.

Perso, je ne sais pas trop ce que peut recouvrir le vocable non officiel de "activités industrielles [i:3fodavj1]accessoires[/i:3fodavj1]". Qu'entend-on par "accessoires" ?

Une fabrique/usine de pneus et une casse, ça ne peut pas s'installer n'importe où. Donc, le terrain en question ne se situait pas n'importe où non plus. C'est un peu pour ça que je parlais de zone industrielle...

Donc, la question serait quand même de savoir s'il n'y avait pas des "indices visuels" de ces prochaines installations au moment de la vente, dès lors que toute la région était déjà au courant.

A rapprocher de :

Cour de cassation chambre civile 3 Audience publique du jeudi 4 novembre 2010
N° de pourvoi: 09-72673 Non publié au bulletin Cassation

[quote="modifié façon Camille":3fodavj1]

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la configuration des lieux ne pouvait laisser penser à un acquéreur vigilant, fût-il professionnel ou conseillé par un professionnel, que le bien vendu bénéficiait [barre:3fodavj1]d'un raccordement au tout à l'égout et au réseau de collecte des eaux pluviales[/barre:3fodavj1] [u:3fodavj1]d'une future et magnifique vue imprenable et unique dans les annales de la profession d'esthéticien sur une usine de pneus et une casse-autos[/u:3fodavj1], la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

[/quote:3fodavj1]

:D

Image not found or type unknown

Par **SedLex**, le **22/11/2010** à **16:13**

Avant tout, merci pour cette réponse.

C'est un cas pratique de Droit des contrats généraux, fait en deux heures. Dans ce sens, les données fournies étaient limitées, et sont celles que je vous ai données. Bien entendu, votre raisonnement tient dans l'absolu, mais nous n'étions pas à connaissance, par exemple, que les zones industrielles ne pouvaient se développer que dans des zones géographiques

précises 