

## Résolution de la vente pour manquement à l'obligation de délivrance

lundi 17 avril 2017, par Gabriel Neu-Janicki

La vente d'une maison dont les combles sont présentés par l'agence immobilière et le vendeur comme un grenier aménageable est annulée pour manquement à l'obligation de délivrance lorsque les combles ne sont pas aménageables et ne constituent même pas un grenier utilisable.

Les propriétaires d'une maison font procéder à la pose d'un plancher dans les combles, desservis par un escalier et une porte. La maison est vendue par l'intermédiaire d'une agence immobilière dont la fiche mentionne deux niveaux habitables dont un grenier aménageable.

Après avoir fait réaliser des travaux d'aménagement du grenier afin d'y installer un « petit musée de la laiterie », l'acheteur constate l'apparition de nombreuses fissures. Un expert judiciaire est nommé et conclut que les combles ne sont pas aménageables.

L'acheteur assigne les vendeurs en résolution de la vente.

Les juges font droit à la demande au motif que les combles ne sont pas aménageables et ne constituent même pas un grenier utilisable en tant que tel. Ce manquement à l'obligation de délivrance d'un bien conforme aux stipulations contractuelles impose de prononcer la résolution de la vente.

Le bien délivré doit être conforme à celui promis et doit donc correspondre non seulement à l'ensemble des spécifications contractuelles mais aussi aux spécifications figurant dans les documents « extracontractuels » (telles les plaquettes publicitaires) dès lors qu'ils sont entrés dans le champ contractuel (Cass. 3e civ. 17 juillet 1997 n°95-19166).

Dans l'arrêt commenté, les juges relèvent que la fiche de l'agence immobilière fait état d'un grenier aménageable.

La promesse ne mentionne qu'un grenier et l'acte authentique ne comporte aucune indication.

Et les vendeurs eux-mêmes ont indiqué aux juges d'appel qu'ils avaient précisé que les combles pouvaient être aménagés sur les indications de l'entreprise ayant effectué les travaux.

L'ensemble de ces éléments permet aux juges de conclure que le bien devait comporter au moins un grenier.

***Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 février 2017 n°15-20625***