

## Nullité de la vente pour erreur sur les qualités essentielle de la chose

dimanche 10 juin 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Dès lors que la SCI entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location, qu'il s'agissait d'une qualité essentielle de la chose vendue qui était entrée dans le champ contractuel et qui avait été déterminante de son consentement, qu'elle n'avait pas la qualité de professionnel de l'immobilier et que son erreur sur cette qualité essentielle du logement était excusable, la cour d'appel a pu en déduire que le consentement de la SCI avait été vicié et que la vente devait-être annulée.

En l'espèce, deux époux vendent à une SCI un appartement d'une superficie de 13,49 m<sup>2</sup>, alors loué à un tiers.

Postérieurement à la réitération de la vente, le service communal d'hygiène et de santé informe la SCI que le local, dont la superficie de la pièce principale est inférieure à 9 m<sup>2</sup>, ne respecte pas la réglementation en vigueur et qu'il convient de faire cesser sans délai toute occupation

La SCI assigne alors les vendeurs, le notaire instrumentaire, l'agent immobilier ainsi que l'établissement de crédit, aux fins d'annulation de la vente et du prêt.

La SCI obtient gain de cause au fond. Plusieurs pourvois sont alors formés devant la Cour de cassation.

Parmi les moyens soulevés au soutien du pourvoi, il est avancé que :

- l'erreur dont se prévaut la SCI ne peut pas être qualifiée d'erreur sur la substance dès lors qu'elle porte sur les possibilités juridiques d'exploitation du bien, préexistantes à la vent ;
- l'erreur évoquée par la SCI doit être considérée comme inexcusable dès lors que son objet social porte sur « l'acquisition, la location, l'édification, l'exploitation et la gestion ainsi que la cession éventuelle de tous immeubles, biens et droits immobiliers », ce qui implique que son acquisition soit intervenue en parfaite connaissance des dimensions et caractéristiques du local.

La Cour de cassation rejette ce pourvoi.

En effet, elle considère :

- d'une part, que *"qu'il résultait de l'acte authentique de vente que le bien vendu était loué et qu'en se portant acquéreur du logement, la SCI entendait disposer de la pleine propriété du bien comprenant la possibilité de le mettre en location, qu'il s'agissait d'une qualité essentielle de la chose vendue qui était entrée dans le champ contractuel et qui avait été déterminante de son consentement"*. En d'autres termes, l'erreur sur la substance était caractérisée ;
- d'autre part, qu'il s'agit en outre d'une erreur excusable, puisque la SCI « *n'avait pas la qualité de professionnel de l'immobilier* ».

On peut s'interroger sur la qualité de professionnel de l'immobilier d'une SCI.

En effet, récemment la Cour de cassation indiquait qu'une SCI dont l'objet social est en rapport direct avec l'acte accompli est un contractant professionnel, y compris si elle a été constituée par un particulier, pour une opération unique visant à satisfaire ses besoins personnels (Civ. 3e, 21 oct. 2012, n° 11-18.774).

Pourtant, la Cour de cassation estime ici que la SCI n'a pas la qualité de professionnel de l'immobilier et que ce faisant, sa méconnaissance des conditions de location du bien constitue une erreur excusable, susceptible de justifier l'annulation de la vente.

En conséquence, une SCI dont l'objet social est en lien direct avec l'acte conclu n'est pas nécessairement qualifiée de professionnel en toutes circonstances.

***Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 3 mai 2018 n°17-11132 et n°17-14090***