

## Obligation d'information du vendeur sur la situation locative

lundi 9 décembre 2019, par Gabriel Neu-Janicki

L'acquéreur peut agir pour dol contre le vendeur pour ne pas l'avoir informé du litige en cours avec le locataire devenu occupant suite à une décision d'expulsion.

En l'espèce, dans la promesse de vente et dans l'acte authentique de vente, les vendeurs ont déclaré que l'appartement était loué, qu'il n'y avait aucun litige en cours avec la locataire qui était à jour de ses loyers.

Or, ces déclarations sont mensongères, puisque le tribunal avait prononcé la résiliation judiciaire du bail pour défaut de paiement du loyer deux mois avant la promesse de vente et qu'un commandement de quitter les lieux avait été délivré par les vendeurs deux semaines avant cette promesse. Les acheteurs ont subi un préjudice matériel, puisque l'occupante sans droit ni titre s'est maintenue dans les lieux pendant deux ans sans acquitter l'indemnité d'occupation, les acheteurs ayant perçu seulement l'allocation logement.

L'arriéré d'indemnité d'occupation s'élève à 5.923 euros et les chances de recouvrer cette créance sont quasi-nulles puisque l'occupante est bénéficiaire de l'aide juridictionnelle totale.

Les vendeurs doivent donc indemniser les vendeurs pour ce préjudice matériel à hauteur de 5.923 euros.

Les acheteurs ont également subi un préjudice moral né des multiples démarches entreprises, tracas et dérangements divers occasionnés par la situation et pour avoir été induits en erreur, ce qui justifie l'octroi de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts.

C'est en vain que les vendeurs agissent en garantie contre le notaire.

En effet, avant la vente, le notaire a vérifié la situation locative auprès des vendeurs qui lui ont déclaré n'avoir aucun litige avec la locataire, à jour du règlement des loyers.

Les indications inexactes communiquées en connaissance de cause par les vendeurs au notaire apparaissent comme la cause exclusive du dommage allégué et les privent de tout recours contre le notaire.

**Cour d'appel, Toulouse, 1re chambre, 1re section, 7 Octobre 2019 n°17/03962**