

Conséquences du défaut de l'obligation de loyauté de l'acquéreur

dimanche 6 février 2022, par Gabriel Neu-Janicki

Dans le cadre d'une **vente immobilière**, la Cour de Cassation rappelle que l'obligation de loyauté, de bonne foi et de sincérité s'impose en matière contractuelle. Le bénéficiaire d'une promesse réussissant à obtenir le départ du locataire sous condition de la vente doit en informer le vendeur à peine de devoir lui verser des dommages et intérêts.

En l'espèce, à la date de l'acte authentique de vente, la rencontre des volontés du vendeur et de l'acquéreur s'était faite sur un bien immobilier occupé, vendu en tant que tel, au prix de 1 100 000 euros.

Or, depuis deux mois, l'acquéreur qui bénéficiait d'une promesse unilatérale de vente avait obtenu du locataire en titre l'engagement de restituer l'appartement en contrepartie d'une indemnité de 100 000 euros et le vendeur n'avait pas connaissance de cet accord.

Elle a pu déduire de ces seuls motifs que la dissimulation de la libération des lieux par l'occupant en titre, de nature à augmenter de façon significative la valeur du bien, manifestait l'absence de loyauté, de bonne foi et de sincérité de l'acquéreur, ouvrant droit à dommages-intérêts pour le vendeur. L'acquéreur a dû régler 300.000 € en plus au vendeur.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 19 Janvier 2022 n°20-13.951