



n° 33 / 2017

... Actu de la semaine ...

## **De l'importance de l'environnement en cas d'acquisition d'un bien**

Une maison est vendue par agence immobilière, et l'acheteur découvre, peu de temps après son acquisition, l'existence d'un projet d'implantation d'éoliennes non loin du bien acquis.

Trois ans après, l'acheteur, souffrant des nuisances causées par les éoliennes, demande la nullité de la vente.

Le vendeur, pour sa défense, invoque quant à lui le fait que l'acheteur connaissait le projet de parc éolien avant la signature du contrat de vente, et qu'il aurait dû se renseigner sur l'impact de ce type d'installation.

La Cour de cassation fait droit à la demande de l'acheteur en estimant que, même si ce dernier était au courant du projet, il était dans l'impossibilité d'anticiper l'existence du bruit généré (un bruit continu et audible de l'intérieur du logement, comparable à une lessiveuse) avant la construction des éoliennes.

Ainsi, la Cour fait application de l'article 1130 du Code civil, selon lequel la vente doit être annulée si l'acquéreur a commis une erreur déterminante et excusable.

En l'espèce, son consentement a bien été vicié par une erreur qui n'est pas inexcusable, compte tenu du manque d'information dont disposait, à l'époque, le public sur l'impact sonore de ce type d'installation.

De plus, il est démontré que l'acheteur attachait une grande importance à l'environnement du bien. En effet, il avait demandé qu'une clause suspensive soit insérée dans le contrat de vente relative aux « *servitudes de voisinage* », « *servitudes communales* » et aux « *projets d'urbanisme* »...

En revanche, la Cour précise que la responsabilité de l'agent immobilier ne peut pas être engagée puisque les clauses suspensives inscrites au compromis de vente étaient moins précises. Il n'avait donc pas l'obligation d'informer l'acquéreur de l'implantation future de ces éoliennes.

**Source :**

*Cass. Civ.3<sup>ème</sup> du 29.06.2017, n°16-19337*

*Réalisé le 1<sup>er</sup> décembre 2017*