



n° 15 / 2018

... Actu de la semaine ...

LOGEMENT VENDU LOUÉ : ATTENTION AU RÈGLEMENT SANITAIRE DÉPARTEMENTAL (RSD)

La Cour de Cassation considère comme nulle la vente d'un logement non conforme au RSD.

Une SCI achète un logement loué, avec une pièce principale de moins de 9m² mais d'un volume habitable a priori supérieur à 20 m³, répondant donc aux critères d'un logement décent. Le Service Communal d'Hygiène, qui sanctionne la non-conformité au RSD, demande à la SCI de faire cesser l'occupation du local car ce dernier ne respecte pas les normes légales. L'acquéreur obtient la nullité de la vente.

Trois conséquences peuvent être tirées de cet arrêt :

- ⇒ **Le RSD prime sur le décret décence du 30/1/2002.** Ce dernier fixe les caractéristiques que le logement et ses équipements doivent remplir pour être décent. Ces dispositions coexistent avec les règles du RSD. Toutefois, il est énoncé que les règles du RSD priment sur celles du décret décence lorsqu'elles sont plus rigoureuses que ce dernier (*la Cour de Cassation avait déjà posé ce principe : arrêt du 17/12/2015*). Pourtant, la Cour a estimé dans un autre arrêt que selon le principe de la hiérarchie des normes, le décret décence, étant postérieur au RSD, prévalait sur lui et l'abrogeait (*arrêt du 20/4/2017*). La Cour est donc revenue à sa position antérieure validant l'application des RSD, voire leur primauté sur les normes de décence quand leurs dispositions sont plus contraignantes.
- ⇒ **La SCI a pu obtenir la nullité de la vente pour erreur excusable.** En effet, son consentement a été vicié, elle comptait louer le logement, ceci constituait un élément déterminant de la vente. La SCI n'étant pas un professionnel de l'immobilier, son erreur sur la qualité essentielle du logement (*but locatif*) a été jugée excusable et a donc permis la nullité de la vente.
- ⇒ **La restitution du prix par le vendeur ne constitue pas un préjudice indemnisable.** Concernant les effets de la nullité, les vendeurs ont été condamnés à rembourser les sommes versées par l'acquéreur. Les vendeurs ont réclamé le remboursement des loyers perçus par la SCI, mais la SCI, présumée de bonne foi, ayant commis une erreur excusable, pouvait conserver les loyers. La Cour de cassation a refusé également d'engager la responsabilité du notaire et de l'agent immobilier, vis-à-vis du vendeur, elle a estimé que le préjudice subi par ce dernier ne pouvait donner lieu à indemnisation.

Source :

Arrêt Cour de Cassation III, 3/5/2018, n°17-11.132 et 17-14.090

Réalisé le 15 juin 2018