



n° 47 - 2012 ... Actu de la semaine ...

SINISTRE INTERVENU APRÈS LE COMPROMIS DE VENTE

Lors de la vente d'un logement, il arrive parfois qu'entre l'acte sous seing privé et la signature de l'acte authentique, l'acquéreur doit faire face à des mauvaises surprises.

Ainsi, un dégât des eaux provoqué par le gel des canalisations est intervenu entre la signature de ces deux actes, l'acquéreur a refusé de signer l'acte d'achat car les conséquences du sinistre n'étaient pas réparées à la date de la réitération.

Le vendeur peut-il alors se retrancher derrière le refus de l'acheteur de passer l'acte de vente définitif, pour obtenir la résolution de la vente et le paiement d'une indemnisation au titre de la clause pénale ?

La cour de cassation estime, qu'en l'espèce, la demande du vendeur ne peut aboutir.

En effet, les juges relèvent, d'une part, l'imprudence manifeste du vendeur ayant laissé le bien inoccupé durant plusieurs mois sans prendre les dispositions nécessaires à la conservation du bien et, d'autre part, la bonne foi de l'acheteur qui, présent lors de la signature chez le notaire, avait demandé une vérification structurelle de l'immeuble afin d'obtenir une remise en état du bien. La demande de l'acquéreur se fonde sur une indemnisation des assurances sous-évaluée par rapport aux dégâts réels.

Ainsi, la cour de cassation rappelle dans cet arrêt que le propriétaire vendeur est bien le gardien juridique de la chose avant la signature de l'acte authentique : le transfert de propriété n'intervient qu'à la date de réitération. De plus, les juges estiment qu'une indemnité d'assurance au profit de l'acquéreur n'est pas une réponse suffisante, surtout lorsque la proposition de l'assurance est manifestement sous-évaluée.



Source :

Cass Civ 3^{ème} civ du 25 septembre 2012 n° 11-24519

Réalisé le 21 décembre 2012