

# Une déviation routière à l'horizon ?

*Dans une affaire, un acquéreur a remis en cause la vente d'une maison, car il n'avait pas été informé par son vendeur d'un projet de déviation routière à proximité du bien. La décision rendue par la Cour de cassation mérite l'intérêt. Quels enseignements en tirer ?*

## Une mésaventure à méditer...

**Pour la petite histoire.** En 2008, un propriétaire vend à des retraités, par l'intermédiaire d'un agent immobilier (AI), un mas d'habitation, situé dans la campagne héraultaise (34), pour 485 000 €. Après la vente, les acquéreurs découvrent qu'un projet de *dévi*ation risque de faire passer une route départementale à proximité du mas. Ils décident d'assigner le vendeur en nullité de la vente, pour vice du consentement, sur le fondement du dol.

**La décision.** La Cour de cassation a récemment jugé que l'annulation de la vente pour dol était justifiée, pour les motifs suivants. Il était avéré que le vendeur avait décidé de mettre en vente le mas parce qu'il avait eu connaissance du projet de *dévi*ation. Il avait fait le choix de se taire au lieu d'en informer loyalement les acquéreurs. Son silence était constitutif d'une réticence dolosive, qui avait vicié le consentement des acquéreurs. Ceux-ci avaient en effet été séduits par la vue imprenable et le calme du mas, dont le vendeur et l'AI avaient fait leurs arguments de vente. Les acquéreurs avaient contracté au vu de ces qualités, et n'auraient pas acquis le mas s'ils avaient été informés de l'existence du projet de *dévi*ation, et du risque de voir passer une route départementale à moins de 300 mètres. Un risque qui s'était réalisé : la route construite, destinée au passage de milliers de véhicules par an dont de nombreux poids lourds, était visible depuis la fenêtre du salon et la terrasse du mas (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 11.07.2019 n° 18-18299) .

## Du côté des vendeurs...

**Gare aux dissimulations...** L'arrêt du 11.07.2019 confirme, si besoin était, l'impérieuse nécessité de ne jamais dissimuler, volontairement, des informations substantielles portant sur un bien à vendre, ou son environnement.

**Et aux arguments trompeurs...** En l'espèce, les juges ont aussi stigmatisé l'attitude du vendeur, qui savait que le charme et la tranquillité du mas (de 130 m<sup>2</sup> habitables), et de ses environs immédiats seraient des arguments de vente déterminants. Le vendeur avait notamment accepté, à tort, que le bien soit présenté comme un mas offrant « *une vue imprenable* » et une « *tranquillité assurée* ».

## Côté agent immobilier...

**À l'égard d'un vendeur.** Nous avons souvent conseillé à tout AI d'avertir des clients des risques pris en cas de dissimulation d'informations (substantielles) concernant leur bien à vendre, ou leur environnement. Ce conseil est plus que jamais d'actualité. Rappelons qu'il a été jugé, début 2019, qu'il incombe spécifiquement à un AI, au titre de son obligation de conseil, « *d'informer ses mandants de la nécessité de porter à la connaissance des acquéreurs* » l'état d'avancement d'un projet de rocade (Cass. 1<sup>e</sup> civ. 09.01.2019 n° 18-10245) .

**À l'égard d'un acquéreur.** La responsabilité de l'AI aurait été écartée, dans cette affaire, car il ne connaissait pas le projet de *déviatio*n. Reste qu'il revient à un AI de fournir à des acquéreurs « *l'ensemble des informations (...) utiles pour qu'ils prennent leurs décisions de façon libre et éclairée* »(C. déont. art. 8) . Ceci concerne d'éventuels projets environnants, que l'AI connaît, susceptibles de les impacter. La rigueur est en particulier de mise à l'égard de l'acquéreur non professionnel d'un bien, destiné à l'habitation, s'il n'habite pas déjà à proximité (tel en l'espèce, où le couple de retraités résidait en Charentes), et/ou s'il fait de l'environnement du bien un critère substantiel.