

Le caractère illégal d'une construction constitue un vice caché lors de la vente
(3^{ème} Civ., 10 juin 2021, 20-11.902)

La Cour de cassation vient de rendre un arrêt très important s'agissant des vices invocables par l'acquéreur. La juridiction du quai de l'horloge indique dans sa décision que le caractère illégal d'une construction constitue un vice caché pour l'acquéreur du bien.

Pour comprendre l'importance de cet arrêt, il convient de revenir sur les faits.

En l'espèce, des particuliers ont vendu un bâtiment à une SCI qui avait découvert, postérieurement à la vente que cette construction avait été réalisée sans autorisation et donc en complète illégalité.

C'est dans ces conditions que la SCI a assigné les vendeurs sur le fondement de l'article 1641 du code civil et sollicitait donc une réduction du prix de vente.

L'acheteur soutenait que le caractère illégal de la construction prohibait toute reconstruction de l'ouvrage en cas de destruction de celui-ci, conformément aux dispositions de l'article L.111-5 du code de l'urbanisme.

Poursuivant son raisonnement, l'acheteur soutenait que le bâtiment était donc impropre à son usage et que, s'il avait eu connaissance du caractère illégal de cette construction, il en aurait proposé un prix bien moindre.

La Cour de cassation fait droit à l'argumentation développée par l'acquéreur, considérant ainsi que l'illégalité d'une construction constitue donc un vice caché :

« 6. Elle en a souverainement déduit, abstraction faite de motifs surabondants, que l'impossibilité de reconstruire à l'identique, qui a été dissimulée à la SCI lors de la vente et qui empêchera l'exploitation du restaurant et en diminuera tellement l'usage qu'elle n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle en avait été informée, était constitutive d'un vice caché. »

Cette jurisprudence de principe ne manquera pas de faire du bruit dans les salons feutrés des constructeurs illégaux. 😊

Pierre-Alain MOGENIER
Avocat