



ARTHURIMMO.COM
VOUS SOUHAITE
DE BONNES
VACANCES



Dissimuler l'absence de permis de construire constitue un vice caché

Le vendeur d'un bien immobilier a l'obligation d'informer l'acheteur de tous les éléments dont il a connaissance sur le bien.

L'acquéreur qui découvre, après la signature chez le notaire, des désordres affectant le bien peut agir contre le vendeur notamment sur le fondement des vices cachés.

Dans un arrêt du 10 juin 2021, la Cour de cassation a considéré que le fait pour un vendeur de ne pas indiquer à son acheteur que le bien avait été construit sans permis de construire constituait un vice caché. Il s'agissait en l'espèce de la vente d'un fonds de commerce et précisément d'un restaurant.

En effet, dans cette situation, si le bien est détruit accidentellement, la reconstruction à l'identique ne serait pas possible si les constructions ont été faites en violation des règles d'urbanisme de la commune.

Cela vaut même dans le cas où le juge pénal n'a pas ordonné la démolition du bien dès lors qu'il y a eu, plusieurs années auparavant, un recours contre la construction illégale.

L'acheteur aurait dû être informé de cette absence de permis et des risques encourus, cela ayant une incidence sur l'usage du bien, qui serait considérablement diminué en cas de réalisation du risque puisqu'il ne pourrait plus exercer son activité. Sur ce fondement, les juges ont condamné le vendeur à verser des dommages-intérêts à l'acquéreur.

Source

Cour de Cassation, 3e civ, 10 juin 2021, n°20-11.902



Bénéfice d'une garantie des loyers : obligation d'un logement décent

Lorsqu'un propriétaire loue son logement, il peut bénéficier de différentes garanties pour le paiement de ses loyers.

Il peut en effet demander au locataire de lui fournir un garant, ou un cautionnement bancaire. Un organisme peut aussi venir garantir le paiement des loyers. C'est notamment le cas de la garantie VISALE (anciennement Locapass).

Le bailleur a également la possibilité de souscrire une assurance pour les loyers impayés. Ces différentes garanties permettent au bailleur, en cas de défaut de paiement de la part du locataire, de percevoir les sommes dues.

Toutefois, les juges sont venus préciser que pour bénéficier de la garantie d'un organisme, en l'espèce auprès d'Action Logement avec un contrat Locapass, il est nécessaire que le propriétaire soit de bonne foi.

Ces deux garanties permettent au bailleur, en cas de défaut de paiement de la part du locataire, de percevoir les sommes dues.

La Cour de cassation a estimé que le bailleur avait mis en œuvre la clause de garantie en étant de mauvaise foi, n'ayant pas informé l'organisme de l'existence de ces arrêtés et louant un logement indécent. Elle considère que l'absence de paiement du loyer par les locataires peut se justifier par le principe de l'exception d'inexécution. De ce fait, le bailleur a été condamné à rembourser les sommes qui lui avaient été allouées.

Source

Cass, 3e civ, 6 mai 2021, n°20-15.094

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 1^{er} trimestre 2021 : **1822**

Indice de référence des loyers 2^{ème} trimestre 2021 : **131,69**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,75 et 1,02**