



JURIDIQUE

Indemnisation de l'acquéreur pour enrichissement du marché immobilier

Les faits :

Un couple a acquis une maison d'habitation en septembre 2017 pour un prix de 390 000 euros. À la suite d'un important dégât des eaux intervenu dans le bien, les acquéreurs ont assigné les vendeurs en annulation de la vente en se prévalant du dol de ces derniers.

La procédure :

La Cour d'appel les ayant condamnés à verser aux acquéreurs une somme de 20 000 euros en réparation d'un préjudice résultant de l'augmentation du prix du marché, les vendeurs se pourvoient en cassation. Selon ces derniers, le préjudice des acquéreurs n'était en effet pas certains dès lors que les juges ne relevaient pas l'existence d'un autre achat analogue réalisé à des conditions défavorables ou d'une perte de chance due à l'échec d'un tel projet. Ils contestaient également l'arrêt de la Cour d'appel en ce qu'il avait rejeté leur demande de versement d'une indemnité d'occupation au motif que l'occupation du bien par les acquéreurs était la conséquence de leur propre faute.

La haute juridiction va tout d'abord rejeter le pourvoi. Elle souligne que la Cour d'appel a caractérisé l'existence d'un préjudice direct et certain dont elle en a souverainement évalué le montant dès lors qu'elle a constaté que les acquéreurs qui devaient racheter une maison avaient justifié d'une hausse du marché immobilier de 21,50%.

La Cour de cassation, au visa des articles 1352-3 alinéa 1^{er} et 1352-7 du code civil, va néanmoins casser l'arrêt de la cour d'appel, en ce qu'il n'a pas reconnu de droit au versement par les acquéreurs d'une indemnité d'occupation. Elle rappelle en effet que dans la loi, la restitution due aux vendeurs ensuite de l'annulation de la vente n'est pas subordonnée à l'absence de faute de leur part.



FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

Ce qu'il faut retenir :

L'enrichissement du marché immobilier constitue un préjudice indemnisable pour l'acquéreur victime d'un dol des vendeurs.

La créance de restitution résultant de l'occupation du bien n'est pas subordonnée à l'absence de faute de la part du vendeur.

- [Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 5 décembre 2024, 23-16.270](#)