



JURIDIQUE

Absence d'information relative aux troubles de voisinage et indemnisation des acquéreurs

La question posée ici était celle de savoir si un acquéreur victime d'un dol, qui ne souhaite pas annuler la vente, peut obtenir des dommages et intérêts sur le fondement de la dépréciation de la valeur de leur bien.

Dans cette espèce, Les propriétaires d'un appartement et d'un emplacement de stationnement qui avaient acquis ces biens en 2011 au prix de 615 000 euros, les ont revendus en 2016 au prix de 710 000 euros. Au regard du comportement anormal du voisin de l'appartement, les acquéreurs ont assigné les vendeurs en réparation sur le fondement du dol.

La Cour d'appel les ayant condamnés à payer des dommages et intérêts aux acquéreurs au regard de la dépréciation de la valeur de leur appartement du fait de l'insécurité liée à leur voisin, les vendeurs se pourvoient en cassation. Ils font notamment valoir que dans le cadre du dol, la victime qui ne sollicite pas l'annulation du contrat ne peut que demander la réparation de la perte de chance de contracter à des conditions plus favorables.

La Cour de cassation, au visa des articles 1116 et 1382 du code civil dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 va rejeter ce pourvoi. Elle rappelle en effet qu'il résulte de ces articles que l'acquéreur d'un immeuble victime d'un dol et qui a fait le choix de ne pas demander l'annulation du contrat de vente peut tout à fait agir en indemnisation d'un excès de prix. Elle précise que la cour d'appel qui a retenu que le préjudice subi par les acquéreurs correspondait à une dépréciation de la valeur de l'appartement, a souverainement évalué celui-ci à 15% du prix d'acquisition.

Cet arrêt rappelle l'importance de transmettre une information claire et transparente à l'acquéreur sur tous les éléments qui pourraient avoir un impact sur la décision de ce dernier d'acheter ou qui pourrait venir diminuer la valeur du bien.

→ [Cour de cassation 3^{ème} civ., 28 mai 2026 n°24-20.821, 24-20.944 Publié au bulletin](#)