

Dissimulation par le vendeur de l'implantation prochaine d'éoliennes à proximité du bien vendu : annulation de la vente pour dol

La présente décision(1) intervient alors que le débat autour du projet de loi Grenelle 2, adopté le 11 mai dernier par les députés, bat son plein et que la réglementation encadrant l'implantation d'éoliennes terrestres devrait être renforcée même si les derniers amendements se veulent rassurants sur le développement de cette énergie, ce qu'ont dénoncé vivement les défenseurs du développement durable et des énergies renouvelables comme les acteurs économiques du secteur, témoignant de la passion qui anime le sujet. Elle n'est pas sans rappeler une précédente affaire relative à la proximité d'une installation classée.

Ayant également pour contexte l'exploitation de l'énergie mécanique du vent, l'arrêt donne une illustration de ce qui pourrait être qualifié de « dol vert », à l'heure où tout se teinte de cette coloration ou presque...

Le vendeur d'une maison d'habitation située en zone rurale avait tu à l'acquéreur l'implantation prochaine d'éoliennes à proximité du bien vendu. Ledit acquéreur, dont le projet était de créer des chambres d'hôtes, s'estimant victime de dol, avait alors assigné son vendeur en annulation de la vente sur le fondement de l'article 1116 du Code civil.

La cour d'appel a fait droit à ses prétentions et infirmé le jugement rendu précédemment (TGI Quimper 9 octobre 2007).

Pour retenir la qualification de dol, dont on sait qu'il « est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté », les juges rennais se sont livrés à un argumentaire circonstancié et détaillé qui peut être présenté comme suit :

- les vendeurs étaient informés du projet de création de chambres d'hôtes de leurs acquéreurs et de l'exigence accrue qui en découlait pour eux de recherche de calme et d'un paysage préservé, et d'acquisition d'un bien dans un environnement de qualité ;
- à l'époque de la vente, les projets de parcs éoliens étaient encore très novateurs et ne pouvaient être considérés comme de ceux sur l'existence éventuelle desquels un acheteur normalement diligent avait l'obligation de s'informer préalablement à son acquisition ;
- à cette même époque, les vendeurs étaient en revanche informés de l'état avancé du projet d'implantation de huit éoliennes à proximité de leur bien. Ils avaient en effet, tel qu'attesté par témoins, assisté à une réunion d'information publique et avaient ainsi pu prendre connaissance des controverses et inquiétudes entourant le projet (nuisances diverses, perte de jouissance et de valeur en découlant) et dont la presse locale s'était d'ailleurs fait largement l'écho ;
- enfin, la réticence des vendeurs à révéler l'existence d'un projet aussi débattu démontrait leurs craintes quant aux conséquences éventuelles d'une telle révélation et le caractère intentionnel de son omission.

L'argument objectif tiré des assurances données par les pouvoirs publics quant à l'innocuité de telles installations et à l'absence de nuisance sous réserve de distances minimales avec les habitations voisines, distances qui étaient en l'espèce respectées, a été écarté par les magistrats, les vendeurs ne pouvant décider au lieu et place de l'acquéreur que l'implantation future était sans incidence sur le projet de ce dernier et qu'il n'y avait pas lieu de l'en informer.

(1) CA Rennes 4e ch. 18 mars 2010, n° 07-7420.