

Ils achètent une maison pour leur retraite et découvrent un projet d'éoliennes sous leurs fenêtres : la justice tranche

Dans l'immobilier, un projet voisin peut faire exploser une vente et coûter très cher aux vendeurs. Après l'acquisition de leur maison, des retraités ont découvert un parc éolien prévu sous leurs fenêtres. La cour d'appel a reconnu la réticence dolosive.



“Vendre son bien, c’est aussi une affaire de loyauté”, estime Florence Iung, avocate au barreau de Quimper. N’importe quel vendeur serait dévasté d’apprendre l’existence d’un projet voisin susceptible de faire capoter la vente de son bien. Mais cette affaire rappelle l’importance d’être totalement transparent avec son acquéreur.

En 2017, Lamia et Benoît (prénoms modifiés) achètent une maison en Charente-Maritime pour 251 912 euros. Les premières semaines, le couple se plaît dans le logement. Depuis longtemps, ils recherchaient une maison à la campagne, calme, entourée de verdure. Ils pensaient avoir trouvé l’endroit idéal pour prendre leur retraite. Mais un an après leur emménagement, les retraités déchantent. Ils découvrent dans leur boîte aux lettres un prospectus de l’association *“Préservez nos villages et notre terre”*, qui lutte contre la création de plusieurs parcs éoliens à proximité immédiate de leur maison.

Déjà peu amateurs d'éoliennes, ils le sont encore moins lorsqu'elles sont susceptibles d'être implantées sous leurs fenêtres. Une réunion est organisée par l'association en septembre 2019. Benoît décide de s'y rendre, et il fait bien. Il découvre alors l'antériorité du dossier. C'est en 2012 que le conseil municipal avait donné pour la première fois un avis favorable à l'implantation d'éoliennes sur la commune. L'association s'était alors mobilisée et avait accueilli de nouveaux adhérents, dont... les vendeurs de la maison. Benoît apprend même qu'ils étaient des membres actifs de l'association, avant d'abandonner le combat et de mettre leur bien en vente.

Les retraités assignent donc leurs vendeurs afin d'obtenir l'annulation de la vente : jamais ce projet ne leur avait été mentionné avant la signature de l'acte authentique. Or, si les éoliennes venaient à être implantées, ils subiraient une vue directe sur celles-ci, alors même qu'ils avaient choisi ce bien pour son environnement préservé. Pour se défendre, les vendeurs reconnaissent l'existence d'un projet de parc éolien sur la commune, mais affirment que celui-ci n'était pas encore autorisé au moment de la vente. Pourtant, seulement cinq jours après la signature du compromis, ils avaient reçu un courriel de l'association confirmant que le projet était toujours d'actualité. Ils sont néanmoins allés au bout de la vente, sans jamais évoquer cette information auprès des acquéreurs.

En 2024, le tribunal judiciaire de Saintes donne raison aux vendeurs, estimant que le préjudice invoqué demeure hypothétique, puisqu'aucune éolienne n'a, à ce jour, été construite. Lamia et Benoît décident alors de faire appel.

Auprès de la [cour d'appel de Poitiers](#), le 27 janvier 2026, les acquéreurs obtiennent gain de cause et la vente est annulée. *“La cour annule la vente sur le fondement de la réticence dolosive. Elle estime que les vendeurs ont volontairement caché une information importante, susceptible d'affecter l'environnement immédiat du bien vendu, analyse l'avocate en droit immobilier. Les vendeurs avaient eux-mêmes combattu le projet éolien, ce qui démontrait qu'ils avaient connaissance de l'impact potentiel de ce projet.”*

Les acquéreurs n'ont donc pas pu décider de l'achat de cette maison en pleine connaissance de cause. *“Même si le projet est en cours d'instruction, cela peut quand même avoir un impact sur le consentement de l'acquéreur”,* affirme Maître lung. Les vendeurs sont donc condamnés à verser 287 435,38 euros, correspondant au prix de vente, aux travaux réalisés sur le bien par les acquéreurs, à leur préjudice moral ainsi qu'aux frais de justice.

“Quand un projet d'une telle envergure se dessine, il vaut mieux être transparent, quitte à devoir négocier le prix, plutôt que de risquer un contentieux qui peut coûter cher, conclut l'avocate. Et si l'on dispose de temps et que l'on n'est pas pressé, mieux vaut attendre de voir si le projet va mourir dans l'œuf.”

