

17 septembre 2020
Cour de cassation
Pourvoi n° 19-18.462

Troisième chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C310307

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 septembre 2020

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10307 F-D

Pourvoi n° K 19-18.462

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 SEPTEMBRE 2020

La société VH, société civile immobilière, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° K 19-18.462 contre l'arrêt rendu le 25 avril 2019 par la cour d'appel de Nîmes (2e chambre civile, section A), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Y... F..., domicilié [...],

2°/ à Mme E... F..., épouse G..., domiciliée [...],

3°/ au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...], représenté par son syndic la société AB immo, [...],

défendeurs à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Nivôse, conseiller, les observations écrites de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société VH, de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat des consorts F..., après débats en l'audience publique du 9 juin 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Nivôse, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

Motivation

1. Le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.
2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société VH aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société VH et la condamne à

payer aux consorts F... la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept septembre deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société VH.

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté la société VH de toutes ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE par actes des 15 et 17 janvier 2013, Mme E... F... épouse G... et M. Y... F... ont vendu à la société civile immobilière VH les lots n°2 à 15 d'un ensemble immobilier cadastré section [...] situé [...], moyennant le prix de 350 000 euros ; que cet acte comporte en page 22, sous l'intitulé « Assainissement », une clause ainsi libellée : « Le vendeur déclare que l'ensemble immobilier est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur. L'acquéreur dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables (

) » ; que le 31 mai 2013, la société Veolia informait la SCI VH que la parcelle située au [...] se situe hors du périmètre de collecte des réseaux publics d'eaux usées et/ou pluviales et qu'elle ne dispose donc pas de branchement permettant de relier les installations privées de collecte des eaux usées et/ou pluviales au réseau public d'assainissement ; que par ailleurs, le 24 juillet 2013, à la suite d'un contrôle diagnostic, l'installation du système d'assainissement non collectif était déclaré non conforme à la réglementation en vigueur ; que l'article 1641 du code civil définit le vice caché comme celui qui rend la chose vendue impropre à sa destination ou qui en diminue tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il l'avait connu ; que la SCI VH invoque la mention relative à l'assainissement que comporte l'acte de vente indiquant que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal dont elle déduit l'existence d'un vice caché et souligne en tout état de cause, que le vice ne peut être considéré comme apparent que si l'acquéreur en a connaissance à la fois dans son ampleur et ses conséquences ; que s'il est constant que l'acte de vente comporte la mention erronée susvisée, il apparaît que ce même acte comporte en pages 15 à 18 les résultats des différents diagnostics préalables à la vente et notamment, en ce qui concerne l'assainissement, la mention « immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées » ainsi que l'indication de la nécessité d'un contrôle de l'installation existante tous les trois ans ;

qu'il apparaît en outre que la promesse de vente signée entre les parties le 19 octobre 2012 comporte la même contradiction entre la mention d'un raccordement au réseau public de collecte des eaux et le résultat du diagnostic confirmant l'absence de raccordement ; qu'il en résulte que la rédaction de l'acte est ambiguë, mais les acquéreurs auraient dû, compte tenu de la contradiction apparente et univoque entachant l'acte de vente ainsi que la promesse de vente, faire lever le doute avant de signer l'acte ; que le vice ne peut être qualifié de caché dès lors que les mentions figurant au diagnostic sont suffisamment précises à la fois sur l'absence de raccordement et sur l'existence d'un autre type d'installation nécessitant un contrôle tous les trois ans, pour permettre à l'acquéreur d'appréhender le vice dans son ampleur et ses conséquences ; qu'ainsi, la SCI VH à qui l'erreur n'a manifestement pas échappé puisqu'elle soutient qu'elle a « légitimement pu croire que c'est non pas la clause intitulée "Assainissement" qui comportait une erreur mais le tableau de diagnostic technique », alors même qu'aucune raison ne justifie de privilégier une mention sur l'autre, a en toute connaissance de cause, renoncé à dissiper une contradiction apparente, de sorte qu'elle n'est pas fondée à soutenir aujourd'hui qu'elle n'aurait pas acquis le bien ou n'en aurait donné qu'un moindre prix si elle avait connu le vice en cause ; que dans ces conditions, la mauvaise foi des consorts F... n'est pas établie et le débat sur l'application de la clause de non garantie contractuelle opposable par le vendeur de bonne foi est sans objet en l'absence de vices cachés ; que c'est à bon droit que le premier juge a écarté l'application des dispositions de l'article 1641 du code civil en l'absence de vice caché rendant la chose impropre à sa destination ; que le jugement déféré est confirmé et la SCI VH est déboutée de sa demande de dommages intérêts d'un montant de 75 000 euros correspondant à une partie du prix de l'immeuble ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'aux termes de l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la

garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui en diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou en aurait donné un moindre prix s'il les avait connus ; que le vice est ainsi caractérisé par ses conséquences : l'inaptitude de la chose à l'usage que l'on en attend ; qu'ainsi, le vendeur est garant de ce que la chose présente les qualités qui sont normalement les siennes, ce qui est une obligation de résultat dont l'inexécution est démontrée dès lors que la défectuosité de la chose est établie ; mais qu'il ne suffit pas que la chose soit atteinte dans ses qualités principales, il faut que le vice présente une gravité suffisante, soit antérieur à la vente et n'ait pas été décelable par un acheteur normalement diligent ; que c'est à l'acquéreur qu'il incombe de rapporter la preuve de l'existence, de la gravité, du caractère caché et de l'antériorité du vice par rapport à la vente ou, plus précisément, au transfert de propriété ; que néanmoins, l'article 1643 du code civil dispose que le vendeur est tenu des vices cachés quand bien même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ;

qu'ainsi, une clause de non-garantie des vices cachés aménageant les conditions de sa mise en oeuvre par l'acheteur à l'encontre du vendeur occasionnel est valable ; que cette clause doit donc produire effet sauf s'il est rapporté la preuve par l'acquéreur que le vendeur est de mauvaise foi car il connaissait le vice affectant la chose dont il n'a pas averti son cocontractant ou même qu'il le lui a sciemment dissimulé lors de la vente ; que l'acquéreur doit donc, en présence d'une clause de non-garantie, rapporter une double preuve : celle de l'existence d'un vice caché rendant la chose impropre à sa destination puis celle de la mauvaise foi de son vendeur qui le connaissait mais ne l'en n'a pas informé ; qu'en l'espèce, l'acte authentique des 15 et 17 janvier 2013 contient, en page 22, la mention selon laquelle : « Le vendeur déclare que l'ensemble immobilier est raccordé à l'assainissement communal mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur » ; que toutefois, cet acte authentique avait été précédé d'une promesse de vente à laquelle étaient annexés des diagnostics techniques synthétisés en page 11 sous forme de tableau qui indique que « immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées. » ; que ce même tableau est reproduit en page 16 de l'acte authentique avec la même mention selon laquelle l'immeuble d'habitation n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées ; que dès lors, si l'indication par le paragraphe « assainissement » de l'acte authentique des 15 et 17 janvier 2013 que l'immeuble est raccordé au réseau public d'assainissement est manifestement erronée, le défaut de raccordement du bien était manifeste à la lecture de la promesse de vente, des diagnostics techniques annexé et même de l'acte authentique qui contenait une contradiction sur ce point ; qu'ainsi, le vice dont se prévaut la SCI VH avait été porté à sa connaissance par l'avant-contrat et ses annexes de sorte qu'il n'était pas caché comme l'exige l'article 1641 du code civil pour pouvoir exercer l'action estimatoire ; qu'en tout état de cause, l'acte de vente contient une clause de non-garantie rédigée en ses termes : « L'acquéreur, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs, prendra le bien dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison, soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysant le cas échéant ci-après. » ; que les consorts F... n'étant pas des professionnels de l'immobilier, cette clause d'exonération s'applique sauf si leur mauvaise foi est démontrée ; qu'or, il est acquis aux débats que le bien vendu était un bien successoral dont l'acquéreur a déclaré être informé de l'état de vétusté et que les consorts F... ont fait procéder aux diagnostics nécessaires mentionnant que le bien n'était pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées qu'ils ont porté à la connaissance de l'acquéreur ; qu'il est donc établi qu'ils n'ont pas dissimulé cette information si bien qu'aucune mauvaise foi n'étant caractérisée, les consorts F... sont en toutes hypothèses fondés à se prévaloir de la clause de non-garantie insérée dans l'acte de vente ; que par voie de conséquence, la société civile immobilière VH qui ne rapporte la preuve ni de l'existence d'un vice caché rendant la chose impropre à sa destination ni de la mauvaise foi de ses vendeurs, sera déboutée de l'ensemble de ses demandes ; qu'il ne résulte pas des pièces produites que l'objet social de la SCI VH autorise à la considérer comme un professionnel ;

1) ALORS QUE constitue un vice caché la déclaration erronée du vendeur, dans l'acte de vente, selon laquelle l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement communal, peu important que cet acte contienne en outre une mention contraire qui résulte d'un diagnostic technique ; qu'en l'espèce, en affirmant que le vice tenant à l'absence de raccordement de l'immeuble vendu au réseau d'assainissement communal ne peut être qualifié de caché dès lors que le résultat des diagnostics préalables à la vente porte la mention « immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées » et indique la nécessité d'un contrôle de l'installation existante tous les trois ans, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations dont il ressort que l'acte authentique de vente des 15 et 17 janvier 2013 comportait la mention erronée selon laquelle « le vendeur déclare que l'ensemble immobilier est raccordé à

l'assainissement communal », en violation des articles 1641 et 1642 du code civil ;

2) ALORS QUE constitue un vice caché, le vice qui n'est décelable que par un homme de l'art ; qu'en l'espèce, après avoir constaté l'existence de mentions contradictoires dans la promesse de vente et l'acte authentique de vente concernant le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement communal, la cour d'appel a considéré qu'il appartenait à l'acquéreur de faire lever le doute avant de signer l'acte de sorte que le vice ne pouvait être considéré comme caché ; qu'en ajoutant ainsi à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, la cour d'appel a violé l'article 1642 du code civil ;

3) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut au défaut de motifs ; que dans ses conclusions récapitulatives (p. 2, § 5 et p. 6, cinq derniers §), la société VH soutenait qu'elle n'avait pas eu connaissance du vice en cause dans son ampleur et ses conséquences en ce que l'immeuble vendu n'est non seulement pas raccordé au réseau d'assainissement communal, mais encore qu'il n'est pas raccordable ; qu'elle invoquait en ce sens une lettre de la communauté d'agglomération du grand Avignon du 24 juillet 2013 qu'elle produisait aux débats (pièce n° 3 en cause d'appel) ; qu'en se bornant à affirmer que les mentions figurant au diagnostic sont suffisamment précises à la fois sur l'absence de raccordement et sur l'existence d'un autre type d'installation nécessitant un contrôle tous les trois ans pour permettre à l'acquéreur d'appréhender le vice dans son ampleur et ses conséquences, sans répondre au moyen déterminant tiré de ce que l'acheteuse ignorait, lors de la conclusion du contrat de vente, que l'immeuble vendu n'était pas raccordable au réseau d'assainissement communal, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4) ALORS QUE le vendeur qui déclare de manière erronée, dans l'acte de vente, que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement communal ne peut se prévaloir à ce titre d'une clause évasive de la garantie des vices cachés à l'égard d'un acheteur non-professionnel ; qu'en refusant d'écarter la clause d'exonération de la garantie des vices cachés stipulée dans l'acte de vente, quand il ressortait de ses propres constatations d'une part, que les vendeurs avaient déclaré de manière erronée tant dans la promesse de vente du 19 octobre 2012 que dans l'acte authentique de vente des 15 et 17 janvier 2013 que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement communal bien qu'ils savaient que tel n'était pas le cas puisqu'ils avaient fait procéder aux diagnostics mentionnant que le bien n'y était pas raccordé, et d'autre part, que l'acquéreur ne pouvait pas être considéré comme un professionnel, la cour d'appel a violé l'article 1643 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de nîmes
25 avril 2019 (n°18/01085)

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 17-09-2020
- Cour d'appel de Nîmes 25-04-2019