CIV.3

JL

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 21 novembre 2019

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 970 F-D

Pourvoi n° K 18-18.826

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Gilbert U...,

2°/ Mme M... B..., épouse U...,

tous deux domiciliés [...] ,

contre l'arrêt rendu le 24 avril 2018 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile B), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Philippe L...,

2°/ à Mme X... N..., épouse L...,

tous deux domiciliés [...] ,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 15 octobre 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat de M. et Mme U..., de la SCP Alain Bénabent, avocat de M. et Mme L..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 24 avril 2018), que, par acte notarié du 6 avril 2012, M. et Mme L... ont acquis de M. et Mme U... une maison d'habitation ; que, se plaignant de nuisances dues à des odeurs et à une prolifération de mouches en provenance d'un élevage avicole industriel situé sur la commune voisine, ils ont assigné les vendeurs en nullité de la vente et en paiement de dommages-intérêts sur divers fondements, dont le manquement à l'obligation précontractuelle d'information et la garantie des vices cachés ;

Sur les premier et deuxième moyens, réunis, ci-après annexés :

Attendu que M. et Mme U... font grief à l'arrêt de rejeter leur fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action en garantie des vices cachés et de les déclarer responsables du préjudice subi par M. et Mme L... ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que la date à laquelle les vendeurs avaient quitté leur maison était postérieure aux nuisances déjà effectives et à l'autorisation d'agrandissement de l'usine avicole, que l'acte de vente ne mentionnait aucune information sur la présence, à proximité, de cette installation classée et sur ses nuisances, et souverainement retenu que M. et Mme U..., qui avaient été incommodés par celles-ci, connaissaient l'autorisation préfectorale portant le nombre de volailles de 150 000 à 350 000, laquelle avait fait l'objet d'une enquête publique, et que les acquéreurs n'avaient pas connaissance du phénomène affectant la localité, la cour d'appel, qui a pu déduire de ces seuls motifs qu'en taisant cette information, les vendeurs avaient commis un manquement fautif à leur obligation précontractuelle d'information et de renseignement sur les éléments essentiels de la vente, les acquéreurs ayant choisi cette ferme rénovée en raison de son environnement rural agréable, a fondé sa décision sur l'article 1382, devenu 1240, du code civil, invoqué par les acquéreurs à titre principal ;

Attendu, d'autre part, que, dès lors qu'il ne vise que la prescription de l'action en garantie des vices cachés, le moyen, pris de l'irrecevabilité de la demande, est inopérant ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. et Mme U... font grief à l'arrêt de les condamner à payer à M. et Mme L... la somme de 27 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que les nuisances existaient depuis 2007, que les riverains n'avaient constaté que des améliorations sporadiques entre 2012 et 2013 et que le collectif d'habitants contre les nuisances engendrées par l'exploitation avicole était intervenu auprès des élus locaux et de l'administration pendant plusieurs années, la cour d'appel, qui a retenu que M. et Mme L... avaient subi des désagréments pendant une longue période, a légalement justifié sa décision fixant souverainement leur préjudice à la somme de 500 euros par mois ;

Attendu, d'autre part, que, M. et Mme L... ayant, dans leur mémoire en défense, expressément renoncé aux dommages-intérêts alloués par la cour d'appel au-delà de leur demande et déclaré se satisfaire d'une somme de 25 000 euros pour une période de cinquante mois, le moyen, en sa seconde branche, est devenu sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme U... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme U... et les condamne à payer à M. et Mme L... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un novembre deux mille dix-neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour M. et Mme U...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement ayant déclaré prescrite l'action en garantie des vices cachés engagée par les M. et Mme L... et d'AVOIR déclaré les demandes recevables,

AUX MOTIFS QUE selon acte notarié du 6 avril 2012, M. et Mme L... ont acquis de M. et Mme U... une maison d'habitation située à Fareins (01480) au prix de 355 000 € ; que par acte du 2 avril 2014, ils ont assigné devant le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse leurs vendeurs aux fins de résolution de la vente, restitution du prix de vente et indemnisation de leurs préjudices, pour dol subsidiairement pour vices cachés et défaut de délivrance conforme, invoquant des nuisances insupportables en provenance d'un élevage avicole industriel implanté sur la commune voisine et dont l'existence leur avait été cachée au moment de la vente ; que M. et Mme U... ont conclu à l'irrecevabilité des demandes du fait de l'absence de publication de l'assignation à la publicité foncière ; que ne pouvant publier cette assignation faute d'indication des références cadastrales, M. et Mme L... ont par acte du 16 décembre 2014, signifié une nouvelle assignation aux époux U... comportant les mentions requises et l'ont publiée au service de la publicité foncière,

ET QU'aux termes de l'article 28 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 : « les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont pas recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées conformément aux dispositions de l'article 28-4°, c, et s'il est justifié de cette publication par un certificat du conservateur ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité » ; qu'en l'espèce, le tribunal de grande instance a été saisi d'une seule demande en justice, avec la particularité que cette unique demande s'est concrétisée par deux assignations, la seconde, purement formelle, ayant pour unique objet de permettre la publication de la demande au service de la publicité foncière ; que la publicité de la demande ayant été régularisée, l'action n'est pas irrecevable de chef ; que dès lors, la demande formée par l'assignation du 2 avril 2014 n'est pas prescrite au regard de la date de la vente intervenue moins de deux ans avant cette date ; que le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a constaté la prescription de l'action fondée sur la garantie des vices cachés,

1- ALORS QU'une nouvelle assignation ne peut régulariser la procédure intentée par une première assignation que si elle est signifiée dans le délai d'exercice de l'action ; qu'en jugeant pourtant que la fin de non-recevoir opposée à l'assignation

du 2 avril 2014, faute de publication de cette assignation, avait été régularisée par la publication de la seconde assignation du 16 décembre 2014 formulant les mêmes demandes, sans constater que la seconde assignation avait été signifiée dans le délai d'exercice de l'action, ce qui était contesté, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1648 du code civil et de l'article 126 du code de procédure civile.

2- ALORS, en tout état de cause, QUE la fin de non-recevoir tirée du défaut de publication de l'assignation au service de la publicité foncière n'est plus susceptible d'être régularisée après l'expiration du délai d'exercice de l'action ; qu'en jugeant pourtant que l'irrégularité affectant la procédure intentée par l'assignation du 2 avril 2014, faute de publication de cette assignation, avait été régularisée par la publication de la seconde assignation du 16 décembre 2014 formulant les mêmes demandes, sans constater que cette publication était intervenue dans le délai d'exercice de l'action, ce qui était contesté, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1648 du code civil et de l'article 126 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré M. et Mme U..., en leur qualité de vendeur, responsables du préjudice subi par M. et Mme L..., acquéreurs, en raison de la non révélation d'un vice caché affectant le bien vendu et d'AVOIR, en conséquence, condamné solidairement M. et Mme U... à payer à M. et Mme L... la somme de 27 000 € de dommages et intérêts en réparation des préjudices de jouissance subis outre la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

AUX MOTIFS QUE les acquéreurs produisent : - une attestation d'un couple de personnes membres d'un collectif d'habitants, domiciliés [...] , sur la commune de Fareins, - le rapport du commissaire enquêteur en date du 4 décembre 2007, établi dans le cadre à l'enquête publique diligentée suite à la demande du Gaec du Perrat en vue d'obtenir l'autorisation d'extension de leur élevage avicole portant à 350 000 le nombre de volailles autorisées, - une lettre du préfet de l'Ain en réponse à une lettre des élus locaux attirant l'attention des pouvoirs publics sur « les nuisances générées par l'élevage exploité par le Gaec du Perrat, à Chaleins » ; qu'il résulte de ces pièces : - qu'un collectif d'habitants intitulé « Collectifcontre les nuisances engendrées par l'industrie avicole du Perrat » s'est constitué dès 2007, suite au projet d'extension de l'usine avicole du Gaec du Perrat, - que des nuisances existaient déjà à cette époque puisque le commissaire enquêteur indique avoir reçu 45 observations de personnes privées « demeurant en majorité dans les hameaux du Perrat, du Bicheron et du Guillermin sur la commune de Fareins », - que 34 personnes ont signalé au commissaire enquêteur le problème des mauvaises odeurs notamment en fin de journée, - que 17 personnes ont signalé une prolifération anormale de mouches, - que 21 personnes ont fait part de leur crainte sur une augmentation des nuisances en proportion de l'augmentation du nombre d'animaux, - que 13 se sont dit préoccupées par l'impact de ce type d'élevage sur la pollution de l'environnement en général, - que 14 ont dit craindre une moins-value importante de leurs biens immobiliers, - que le préfet a autorisé l'agrandissement de l'exploitation par un arrêté du 1er juillet 2008, en imposant à l'exploitant de faire cesser à cette occasion les nuisances existantes, - que depuis la mise en route des nouvelles installations en 2009 les riverains n'ont constaté d'amélioration, entre 2012 et 2013, que sporadiquement, et seulement à chaque fois, après mobilisation du collectif et une plainte en préfecture, - que le collectif est intervenu auprès des élus locaux et de l'administration pendant plusieurs années ; que M. et Mme U... indiquent avoir quitté leur maison en novembre 2008, à une date certes antérieure à la réalisation des nouvelles installations mais postérieure d'une part aux nuisances d'ores et déjà effectives à cette date et d'autre part à l'autorisation d'agrandissement de l'usine ; que les craintes formulées par les riverains se sont avérées bien fondées puisqu'à compter de l'automne 2013 les nuisances existantes ont empiré au point de devenir insupportables ainsi que cela résulte des nombreuses pièces produites : coupures de presse, reportage télé, constat d'huissier montrant une invasion de mouche rendant les conditions de vie des riverains très difficiles ; qu'il résulte des pièces produites que l'usage des extérieurs est devenu impossible à certaines périodes et que même la vie à l'intérieur des habitations a été très difficile eu égard à l'impossibilité de chasser toutes les mouches présentes par dizaines, voire par centaines au vu des constats d'huissier ; qu'il sera également relevé que cette usine avicole était une installation « classée » au sens du code de l'environnement comme présentant par définition des dangers et des inconvénients, ce qui a justifié l'organisation d'une enquête publique ; que de fait, le rapport du commissaire enquêteur fait état de ce que les mouches peuvent engendrer des risques sanitaires pour les poules et accroître le risque de dissémination de germes pathogènes, et que les mouches sont capables de se disperser sur des distances jusqu'à 20 km ; qu'ainsi, il est certain que M. et Mme U... dont la maison

était située au lieu dit Guillermin mentionné par le commissaire enquêteur comme étant concerné par les nuisances, ont connu l'autorisation préfectorale d'agrandissement de l'usine avicole portant le nombre de volailles de 150 000 à 350 000 et ont été incommodés par les nuisances ; que l'acte de vente ne mentionne cependant aucune information sur la présence à proximité de cette installation classée et sur les nuisances ; qu'aucune pièce ne permet de dire que les acquéreurs avaient connaissance du phénomène affectant la localité ; que cette information était pourtant déterminante pour les acquéreurs qui choisissaient cette ferme rénovée pour son environnement rural agréable ; qu'en taisant cette information les vendeurs ont commis un manquement fautif à leur obligation précontractuelle d'information et de renseignement sur les éléments essentiels de la vente, sans qu'il y ait lieu à cet égard, de caractériser un caractère intentionnel ; que d'autre part, les nuisances constituaient un vice caché affectant la maison dans son habitabilité au point d'en diminuer notablement l'usage ; que les acquéreurs ne l'auraient pas acquise ou en aurait offert un prix moindre s'ils avaient connu l'existence de ce vice ; que les vendeurs, qui connaissaient l'existence du vice antérieurement à la vente, sont irrecevables à invoquer à leur profit la clause de non garantie des vices cachés figurant à l'acte ; qu'ainsi, sans qu'il soit nécessaire de rechercher surabondamment l'existence d'un dol ou d'un manquement à l'obligation de délivrance, les vendeurs sont tenus d'indemniser les acquéreurs du préjudice subi,

1- ALORS QUE le juge ne peut pas laisser incertain le fondement juridique de sa décision ; que la cour d'appel a visé dans ses motifs, d'une part, un « manquement fautif [des vendeurs] à leur obligation précontractuelle d'information », d'autre part l'existence d'un « vice caché », avant de déclarer les vendeurs « responsables du préjudice subi [par les acquéreurs] en raison de la non-révélation d'un vice caché affectant le bien vendu » ; qu'en statuant par de telles énonciations ne permettant pas de déterminer si elle se plaçait sur le terrain de la responsabilité délictuelle de l'article 1382, devenu l'article 1240, du code civil, ou sur le terrain de la garantie des vices cachés de l'article 1645 du code civil, la cour d'appel, qui a laissé incertain le fondement juridique de la décision adoptée, a violé l'article 12 du code de procédure civile.

2- ALORS QUE seules les informations dont le vendeur a connaissance doivent être portées à la connaissance de l'acquéreur ; que la cour d'appel a relevé que les nuisances existaient en 2007, qu'en 2008, concomitamment au départ des époux U... de leur maison, le préfet avait enjoint à l'exploitant voisin de faire cesser toutes les nuisances existantes, qu'il y avait eu des améliorations ponctuelles ultérieurement et que les nuisances n'avaient en fait véritablement empiré qu'à compter de l'automne 2013 ; qu'en statuant par de tels motifs impropres à caractériser que les époux U..., qui n'habitaient plus sur place depuis novembre 2008, avaient connaissance de l'existence de nuisances importantes lors de la vente, intervenue le 6 avril 2012, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu l'article 1240, du code civil.

3- ALORS QUE seules les informations que l'acquéreur ignore légitimement doivent être portées à sa connaissance par le vendeur ; qu'en se bornant à énoncer qu'aucune pièce ne permettait de dire que les acquéreurs avaient connaissance du phénomène affectant la localité, sans constater que les époux L... rapportaient la preuve du caractère légitime de leur ignorance de l'existence de l'installation classée voisine et des nuisances qui lui étaient imputables, étant rappelé qu'ils avaient bénéficié d'un délai de plus de onze mois entre leur première visite des lieux et la signature de la vente définitive pour prendre parfaitement connaissance des lieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu l'article 1240, du code civil.

4- ALORS QUE le vendeur ne peut engager sa responsabilité, sur le fondement de la garantie des vices cachés, que s'il connaissait les vices de la chose au moment de la vente ; que la cour d'appel a relevé que les nuisances existaient en 2007, qu'en 2008, concomitamment au départ des époux U... de leur maison, le préfet avait enjoint à l'exploitant voisin de faire cesser toutes les nuisances existantes, qu'il y avait eu des améliorations ponctuelles ultérieurement et que les nuisances n'avaient en fait véritablement empiré qu'à compter de l'automne 2013 ; qu'en statuant par de tels motifs impropres à caractériser que les époux U..., qui n'habitaient plus sur place depuis novembre 2008, avaient connaissance de l'existence du vice constitué par les nuisances lors de la vente, intervenue le 6 avril 2012, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1645 et 1646 du code civil.

5- ALORS QUE le vendeur n'est tenu qu'à garantie des vices cachés et non à garantie vices apparents de la chose ; qu'en se bornant à énoncer qu'aucune pièce ne permettait de dire que les acquéreurs avaient connaissance du phénomène affectant la localité, sans constater que les époux L... avaient rapporté la preuve de ce que l'existence de l'installation classée voisine et des nuisances qui lui étaient imputables étaient cachées lors de la vente, la cour d'appel a privé sa

décision de base légale au regard de l'article 1645 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné solidairement M. et Mme U... à payer à M. et Mme L... la somme de 27 000 € de dommages et intérêts en réparation des préjudices de jouissance subis outre la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

AUX MOTIFS QU'en l'espèce, le Gaec du Perrat a fait l'objet d'une liquidation judiciaire prononcée par jugement du 3 juin 2016 et a cessé définitivement son activité le 3 octobre 2016 ; que le préjudice a donc été subi pendant 4 ans et demi, soit 54 mois ; qu'il est représenté par les désagréments subis par M. et Mme L... pendant cette période : odeurs, mouches... ; qu'il sera justement fixé à la somme de 500 € par mois eu égard à la valeur locative du bien acquis 355 000 €, soit à la somme de 27 000 €,

1- ALORS QUE la réparation ne doit procurer aucun enrichissement à la victime ; qu'en indemnisant les époux L... au titre des désagréments subis pendant 54 mois consécutifs, alors même que les époux L... avaient souligné dans leurs écritures qu'il existait une alternance entre les phases de nuisance et les phases de répit et qu'elle avait elle-même constaté l'existence de périodes d'amélioration, sans caractériser plus avant que les troubles de jouissance avaient perduré de manière continue pendant toute la période indemnisée, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du principe de la réparation intégrale, sans perte ni profit pour la victime.

2- ALORS QUE le juge ne peut pas modifier l'objet du litige ; que dans leurs conclusions d'appel, les époux L... n'avaient demandé l'indemnisation de leur préjudice de jouissance que pour une durée de 50 mois, comprise entre l'acquisition et le mois de juin 2016 ; qu'en allouant aux époux L... une indemnité réparant le préjudice subi pendant 54 mois, entre l'acquisition et le mois d'octobre 2016, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige, violant ainsi les articles 4 et 5 du code de procédure civile.