CIV.3

IK

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 22 novembre 2018

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10596 F

Pourvoi n° Z 18-11.157

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 la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par :

1°/ M. Patrick X...,

2°/ Mme Agnès Y..., épouse X...,

tous deux domiciliés [...] ,

contre l'arrêt rendu le 30 novembre 2017 par la cour d'appel d'[...] chambre A), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme Monique Z..., domiciliée [...] ,

2°/ à Mme Isabelle C..., domiciliée [...] ,

3°/ à la société E..., F..., C... et Aloï, société civile professionnelle, dont le siège est [...] ,

4°/ à Mme Lucienne A..., épouse B..., domiciliée [...] ,

défenderesses à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 16 octobre 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme D..., conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de M. et Mme X..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme C... et de la société E..., F..., C... et Aloï, de la SCP de Nervo et Poupet, avocat de Mme Z... ;

Sur le rapport de Mme D..., conseiller, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à M. et Mme X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme A... ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que les moyens de cassation annexés, qui sont invoqués à l'encontre de la décision attaquée, ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... ; les condamne à payer à Mme Z... la somme de 1 500 euros et la somme globale de 1 500 euros à Mme C... et à la SCP E..., F..., C... et Aloï ;

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

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté les époux X... de leur demande tendant à l'annulation de la vente constatée par acte authentique en date du 30 juillet 2007 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE reprenant les termes du compromis en date du 13 avril 2007 conclu entre les époux X... et Mme Z... ainsi que l'acte authentique passé le 30 juillet 2007, le tribunal a débouté les demandeurs de leur action en retenant pour l'essentiel que : ils ont été informés dès le stade du compromis de l'incertitude sur la date de construction et sa régularité administrative ; ils ont été avertis de l'impossibilité de reconstruire la toiture en cas de sinistre compte tenu de l'absence d'autorisation ainsi que de la zone non constructible dans laquelle l'immeuble se trouve ; il leur a été rappelé les dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme selon lesquelles dans une zone inconstructible la reconstruction à l'identique en cas de sinistre est possible si elle a été régulièrement édifiée ; le vice n'était donc pas caché et il n'est pas justifié d'un atteinte à l'usage ou la destination du bien ni d'un préjudice actuel et certain ; n'est pas non plus caractérisée dans ces conditions d'erreur sur la chose achetée. Les moyens invoqués par celui-ci (sic) au soutien de son appel ne font que réitérer, mais sans justification complémentaire utile, ce que le premier juge a connu et auquel il a répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation. Il convient d'ajouter que les époux X... contestent avoir été informés de l'incertitude sur la régularité administrative de la construction originaire, comme relevé par le premier juge. A cet égard, le notaire, tenu d'un devoir de conseil et d'information, n'a certes pas recherché si elle avait été édifiée avec permis de construire alors qu'elle se trouve en zone inconstructible. Mais les époux X... ne justifient pas avoir fait de la reconstructibilité après sinistre un élément déterminant de leur consentement, et ce, alors même qu'avisés que des travaux sur toiture courant 2005 ainsi qu'une citerne et du bardage avaient été faits sans autorisation administrative, ils ont déclaré en faire leur affaire personnelle et vouloir poursuivre leur acquisition. Au surplus, l'impossibilité de reconstruire après un éventuel sinistre ne peut constituer un vice caché comme ne rendant pas le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminue tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou en aurait donné un moindre prix s'il l'avait su au sens de l'article 1641 du code civil (arrêt attaqué, p.4) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE l'article 1641 du code civil prévoit que : « le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropres à l'usage auquel on la destine ou qui diminue tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus ». Les demandeurs doivent établir que le vice qu'ils allèguent était caché lors de la vente. En l'espèce, le compromis de vente et d'achat du 13 avril 2007 conclu entre les époux X... et madame Z... indiquait déjà que l'immeuble avait été construit à la fin des années 60 et il contenait une condition suspensive au profit des acheteurs que les titres de propriété et les pièces d'urbanisme ne révèlent pas de vices et que le vendeur obtienne une copie du règlement de la zone du PLU sur le bien vendu n'interdisant pas la reconstruction à l'identique du bâtiment en cas de sinistre. Malgré la présence de cette clause, les époux X... ont acquis le bien sans disposer de plus d'information que celle selon laquelle la construction avait été édifiée dans les années 60, à l'exception de la réfection de la toiture effectuée en 2005 sans autorisation administrative. L'acte notarié d'achat mentionne que le bien est situé en zone ND et en Espace Boisé (EBC). Le notaire a pris soin de rappeler les dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, selon lequel dans une zone inconstructible, la reconstruction à l'identique en cas de sinistre est possible si elle a été régulièrement édifiée. Les époux X... étaient donc informés, lors de l'achat, de l'incertitude sur la date de la construction et sa régularité administrative puisque le vendeur n'a pas affirmé que l'autorisation de construire existait et qu'elle n'était pas visée dans l'acte d'achat. Ils étaient en outre avertis de l'impossibilité de reconstruire la toiture en cas de sinistre compte tenu de l'absence d'autorisation et de la zone non constructible dans laquelle l'immeuble se trouve. Le vice dont ils se prévalent n'est donc pas caché car ils disposaient, au jour de la signature de l'acte de vente, des renseignements qui leur permettaient de se convaincre de la réalité de la situation et il leur appartenait de demander plus de précision ou de renoncer à l'achat si l'autorisation de construire d'origine était une condition déterminante de leur consentement. En tout état de cause, ils ne justifient pas d'une atteinte à l'usage ou la destination du bien acheté ni d'un préjudice actuel et certain. Il convient donc de rejeter la demande d'annulation de l'acte de vente pour vice caché. La demande d'expertise sur la valeur du bien sera également rejetée car justifiée par l'existence du vice caché non démontré, elle n'est pas fondée. Sur la demande d'annulation fondée sur l'erreur sur la substance de la chose achetée. Il s'agit d'un vice du consentement prévu par l'article 1109 du Code civil et défini par l'article 1110 du même code qui entraîne la nullité du contrat de vente lorsqu'il atteint la substance même de la chose qui en est l'objet. En l'espèce, les époux X... ne peuvent se prévaloir d'une erreur sur les qualités substantielles de la chose achetée car le bien qui leur a été e du correspond à celui qui était décrit dans l'acte de vente. La construction a été édifiée dans les années 1960 sans qu'il soit précisé si elle a fait l'objet d'une autorisation de construire, elle n'est pas menacée de démolition administrative dans l'immédiat et ils étaient avertis que toute nouvelle construction était interdite et qu'en cas de destruction totale ou partielle la reconstruction ne pourrait avoir lieu que si la construction d'origine était autorisée. Ils ont donc donné leur consentement à l'acte en toute connaissance de cause et

ils n'établissent aucune erreur sur la chose achetée. Ils seront donc déboutés de leur demande (jugement, p.5 et 6).

ALORS D'UNE PART QUE 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 diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que pour affirmer que le vice invoqué par les époux X..., à savoir le fait que l'immeuble vendu avait été édifié sans permis de construire, n'était pas caché, l'arrêt retient que les exposants avaient été informés de l'incertitude touchant la régularité administrative de l'immeuble, du fait que la toiture avait été refaite sans autorisation en 2005 et du contenu de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme aux termes duquel, dans une zone non constructible, une reconstruction à l'identique est possible en cas de sinistre lorsque l'immeuble détruit avait été régulièrement édifié ; qu'en statuant par de tels motifs, impropres à établir que les époux X... avaient été informés du fait que l'immeuble avait été construit sans autorisation dans les années soixante, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE 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 diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que pour débouter les époux X... de leur action rédhibitoire, la cour d'appel a considéré que ces derniers ne justifiaient pas d'une atteinte à l'usage ou à la destination du bien acheté ; qu'en statuant ainsi tout en relevant que le bien ne pourrait pas être reconstruit à l'identique en cas de sinistre, ce dont il résultait que le droit d'usage des exposants se trouvait nécessairement atteint, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil.

ALORS ENFIN QU'il n'y a point de consentement valable si celui-ci a été donné par erreur ; que l'erreur sur une qualité essentielle de la chose vendue est nécessairement déterminante du consentement ; que la cour d'appel a relevé que les époux X... n'avaient pas été informés au moment de la vente du fait que le bien acquis ne pourrait pas être reconstruit en cas de sinistre, ce dont il se déduisait que les époux X... avaient acquis un bien en commettant une erreur sur l'une des qualités essentielles de celui-ci ; qu'en rejetant néanmoins la demande en nullité des exposants pour cette raison que les époux X... ne justifiaient pas avoir fait de la reconstructibilité après sinistre un élément déterminant de leur consentement, la cour d'appel a violé l'article 1109 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les époux X... de leur demande au paiement de la somme principale de 191.264 € formée à l'encontre de Madame Z... et de la SCP Christian E..., Claude F..., Isabelle C... et Serge Aloi,

AUX MOTIFS QUE reprenant les termes du compromis en date du 13 avril 2007 conclu entre les époux X... et Mme Z... ainsi que l'acte authentique passé le 30 juillet 2007, le tribunal a débouté les demandeurs de leur action en retenant pour l'essentiel que : ils ont été informés dès le stade du compromis de l'incertitude sur la date de construction et sa régularité administrative ; ils ont été avertis de l'impossibilité de reconstruire la toiture en cas de sinistre compte tenu de l'absence d'autorisation ainsi que de la zone non constructible dans laquelle l'immeuble se trouve ; il leur a été rappelé les dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme selon lesquelles dans une zone inconstructible la reconstruction à l'identique en cas de sinistre est possible si elle a été régulièrement édifiée ; le vice n'était donc pas caché et il n'est pas justifié d'un atteinte à l'usage ou la destination du bien ni d'un préjudice actuel et certain ; n'est pas non plus caractérisée dans ces conditions d'erreur sur la chose achetée. Les moyens invoqués par celui-ci (sic) au soutien de son appel ne font que réitérer, mais sans justification complémentaire utile, ce que le premier juge a connu et auquel il a répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation. Il convient d'ajouter que les époux X... contestent avoir été informés de l'incertitude sur la régularité administrative de la construction originaire, comme relevé par le premier juge. A cet égard, le notaire, tenu d'un devoir de conseil et d'information, n'a certes pas recherché si elle avait été édifiée avec permis de construire alors qu'elle se trouve en zone inconstructible. Mais les époux X... ne justifient pas avoir fait de la reconstructibilité après sinistre un élément déterminant de leur consentement, et ce, alors même qu'avisés que des travaux sur toiture courant 2005 ainsi qu'une citerne et du bardage avaient été faits sans autorisation administrative, ils ont déclaré en faire leur affaire personnelle et vouloir poursuivre leur acquisition. Au surplus, l'impossibilité de reconstruire après un éventuel sinistre ne peut constituer un vice caché comme ne rendant pas le bien

impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminue tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou en aurait donné un moindre prix s'il l'avait su au sens de l'article 1641 du code civil (arrêt attaqué, p.4) ;

ALORS QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il est requis de donner la forme authentique ; que la cour d'appel a relevé que le notaire, tenu d'un devoir de conseil et d'information, n'a pas recherché si la construction avait été édifiée avec permis de construire alors qu'elle se trouve en zone inconstructible ; et qu'une clause de l'acte rappelle les dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme, ce qui impliquait de plus fort une vérification sur les conditions dans lesquelles l'immeuble avait été édifié ; qu'en déboutant néanmoins les époux X... de leur action en responsabilité fondée sur le manquement du notaire à son devoir de conseil et d'information, au motif inopérant que les acquéreurs ne pouvaient pas avoir fait de la reconstructibilité de l'immeuble après sinistre une condition de leur consentement ; la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause.