

CIV.3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 octobre 2018

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10534 F

Pourvoi n° C 17-28.820

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. Jean-Philippe X..., domicilié [...],

2°/ M. Jean-Pierre X..., domicilié [...],

agissant tous deux en qualité d'héritiers de Jean-Yves X..., décédé,

3°/ Mme Nicole Z..., épouse X..., domiciliée [...],

4°/ M. Frantz A...,

5°/ Mme Lucie H..., épouse A...,

tous deux domiciliés [...],

contre l'arrêt rendu le 11 septembre 2017 par la cour d'appel d'Orléans (chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme Marcelle B..., domiciliée [...],

2°/ à Mme Michèle B... C..., domiciliée [...],

3°/ à Mme Nicole B..., domiciliée [...],

4°/ à Mme Emmanuelle D..., domiciliée [...],

5°/ à la société D... I... G... , société civile professionnelle, dont le siège est [...],

défenderesses à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 18 septembre 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme J..., conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Le Griel, avocat des consorts X... A..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme D... et de la SCP D... I... G..., de la SCP Le Bret-Desaché, avocat des consorts B... ;

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

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 les consorts X... A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X... A... ; les condamne à payer aux consorts B... la somme globale de 3 000 euros et à la SCP D... I... G... la somme 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-huit octobre deux mille dix-huit.

MOYENS ANNEXES à la présente décision

Moyens produits par la SCP Le Griel, avocat aux Conseils, pour les consorts X... A...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts X... et les consorts A... de leurs demandes relatives à l'obligation de délivrance d'une installation d'assainissement individuel ;

Aux motifs propres que, par ordonnance rendue le 23 décembre 2008, la juridiction des référés a condamné les consorts B..., en dépit de leur opposition, à réaliser des canalisations individuelles et qu'ils exposent que malgré leur appel, ils les ont fait réaliser le 19 juin 2009 sous la menace de la liquidation de l'astreinte ; que si l'argumentation des consorts X... A... tend à démontrer que les parties sont convenues de la réalisation de canalisations individuelles dont le coût serait supporté par les consorts B..., force est de considérer qu'il ne ressort pas de la convention qui les lie une commune intention de celles-ci sur ce point ; qu'en effet et étant rappelé que l'acte de vente a été régularisé le 21 septembre 2007, c'est à juste titre que les consorts B... établissent non seulement qu'ils ont respecté l'autorisation de lotir en versant le certificat d'achèvement de travaux de lotissement délivré par le maire de Vineuil le 7 août 2001 et en se prévalant, notamment, de la conformité de la canalisation commune qui a été installée (PEHD, diamètre 63) à celle prévue dans le programme de travaux mais font justement valoir qu'entraîné dans le champ contractuel l'arrêt d'autorisation de lotir du 21 novembre 2006 qui a été remis aux acquéreurs préalablement à la signature de l'acte de vente (« chapitre VI – remise des pièces » de l'acte notarié) et qui prévoyait en son article 5, comme il a été dit, que « le pétitionnaire devra respecter les dispositions contenues dans les avis des services techniques consultés mentionnés ci-dessus dont copie jointe au présent arrêt » (page 16/43 des actes notariés) ; que l'avis auquel renvoyait cet article 5, prévoyant un assainissement collectif et qui a été rendu le 9 octobre 2006 par le service d'assainissement d'Agglopolys est, par conséquent, également entré dans le champ contractuel, contrairement à l'avis qu'a pu donner ce même service aux intimés le 1er septembre 2008, lequel indiquait qu'un assainissement tant collectif qu'individuel était, au cas particulier, possible ; que si, dans l'acte de vente, est prévu, ainsi que l'indique la clause reproduite ci-dessus, un assainissement individuel, force est de constater qu'elle s'insère dans un chapitre intitulé « conditions particulières – lotissement » et que le notaire, qui n'est pas tenu de procéder à des vérifications techniques in situ, n'a fait que reproduire partie des pièces qui lui étaient soumises, introduisant ce chapitre par la mention : « la présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant tant de l'arrêt dont copie est demeurée ci-annexée » et le sous-chapitre « programme des travaux » par la mention : « aux termes de l'acte de dépôt des pièces du présent lotissement reçu par Me D..., notaire soussigné ce jour (21 septembre 2007) il résulte notamment ce qui suit en ce qui concerne le programme des travaux » ; que les consorts X... et A... ne peuvent se prévaloir de cette reprise, dans l'acte, du « programme des travaux » du 6 septembre 2006 dès lors que l'arrêt de lotissement du 21 novembre 2006 contenant l'article 5 précité tout comme l'avis technique du 9 octobre 2006 évoqué dans cet article 5, annexé audit arrêt, lui sont postérieurs et qu'ils sont également entrés dans le champ contractuel ; qu'ils échouent par conséquent en leur demande relative à l'obligation de délivrance d'une installation d'assainissement individuel formée sur appel incident et que le jugement doit être confirmé sur ce point tout comme en leur demande de retrait de la pompe de relevage collective dont ils ont au demeurant accepté de financer la consommation d'énergie, ainsi que cela ressort des promesses de vente du 25 mai 2007 (arrêt, pages 6 et 7) ;

Et aux motifs, adoptés des premiers juges, que force est de constater que les actes de vente du 21 septembre 2007, page 34, comportent la clause suivante : « Les lots seront raccordés au regard EU existant sur la [...], de l'angle sud-ouest du terrain, par une canalisation PEHD Ø 63 (pour refoulement particulier) posée en une tranchée technique dans la voie nouvelle. Chaque lot recevra un branchement composé d'une canalisation PEHD Ø 63. Chaque acquéreur devra équiper à ses frais son lot d'une pompe de refoulement avec broyeur et réaliser les travaux jusqu'à son habitation » ; que cette clause, claire, prévoit expressément la réalisation d'un assainissement individuel pour chacun des lots vendus ; que l'acte comporte toutefois une contradiction dès lors : qu'il mentionne d'une part (paragraphe V, dépôt de pièces) l'autorisation de lotir en date du 21 novembre 2006, laquelle vise l'avis de la communauté d'agglomération de Blois (assainissement) en date du 9 octobre 2006 et dispose en son article 5 que le pétitionnaire devra respecter les dispositions contenues dans les avis des services consultés mentionnées ci-dessus dont copies jointes au présent arrêt, et, d'autre part, les plans des travaux des 6 septembre 2006, 21 novembre 2006, 20 décembre 2007 et 7 juin 2007, lesquels font apparaître que le projet de lotissement comportait d'abord un assainissement individuel, pour, en définitive, prévoir la mise en place d'une pompe de refoulement collectif ; que l'avis de service assainissement du 9 octobre 2006 indique : « le principe des pompes individuelles n'est pas pris en compte dans le cahier des prescriptions techniques d'Agglopolys. Par conséquent, nous préconisons un poste de refoulement unique qui collectera l'ensemble des usagers ou un collecteur gravitaire avec un renforcement de la bande de roulement sur les canalisations » ; que malgré la clause relative à la mise en place d'un assainissement individuel, il ne peut être considéré que la commune intention des parties portait sur ce mode de traitement des eaux usées dès lors que la mise en place de l'assainissement collectif a été réalisée avant la

vente ainsi qu'il résulte du certificat d'achèvement de travaux de lotissement délivré par le maire de Vineuil le 7 août 2007, ce que savaient pertinemment les consorts B..., confère la lettre adressée par Mme Nicole B... à Maître F... le 16 septembre 2008 ; qu'ensuite, il ne pouvait y avoir accord des parties sur un assainissement individuel puisque les consorts B... étaient tenus de réaliser un assainissement collectif pour satisfaire à l'autorisation de lotir ; qu'il importe peu que par courriel du 22 septembre 2008, le service assainissement Agglopolys indique qu'en l'absence de rétrocession dans le domaine public le lotisseur était libre de mettre en place la solution qu'il désire, poste individuel ou collectif, puisque cette précision est postérieure à l'autorisation de lotir, laquelle imposait le respect de l'avis du 9 octobre 2006 qui préconisait une pompe de refoulement collectif ; qu'en conséquence, en l'état de la contradiction entre les mentions des actes de vente, de l'absence d'une intention commune des parties de réaliser un assainissement individuel pour chacun des lots et de l'obligation des consorts B... de respecter l'autorisation de lotir du 21 novembre 2006, laquelle prévoyait un assainissement collectif conforme à l'avis du service assainissement Agglopolys, les époux X... et A... ne peuvent soutenir que les lotisseurs étaient tenus d'une obligation de délivrance d'une installation d'assainissement individuel pour chacun des lots vendus ; qu'il convient dès lors de rejeter les demandes de ce chef en ce compris la demande consécutive de prise en charge financière (jugement, pages 7 et 8)

1°/ Alors qu'une obligation contractée par une partie au contrat avec un tiers n'est pas opposable à l'autre partie audit contrat ;

qu'ainsi, le respect, par le vendeur, de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu en application des articles 1603 et 1604 du code civil s'apprécie exclusivement au regard de l'économie du contrat, dans ses rapports avec l'acquéreur, et non au regard d'obligations qu'il aurait contractées envers une partie étrangère à la vente ;

qu'en l'espèce, pour dire que les venderesses avaient satisfait à leur obligation de délivrance à l'égard des exposants, la cour d'appel a notamment relevé, par motifs propres et adoptés des premiers juges, que celles-ci, en dépit des mentions de l'acte notarié, ne pouvaient se voir reprocher d'avoir omis de réaliser un assainissement individuel pour chacun des lots, dès lors que les consorts B... étaient tenus de respecter l'obligation de lotir prévoyant un assainissement collectif ;

qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui s'est déterminée par une motivation inopérante, tirée des obligations contractées par les venderesses, en leur qualité de lotisseur, à l'égard de l'autorité administrative, a privé sa décision de toute base légale au regard des textes susvisés et de l'article 1165 du code civil, devenu l'article 1199 du même code ;

2°/ Alors qu'une stipulation visée dans une clause de renvoi n'entre dans le champ contractuel qu'à la condition que cette dernière soit suffisamment précise et dépourvue d'équivoque ;

qu'en l'espèce, il est constant que, si les conditions particulières de l'acte de vente relatives au lotissement reproduisent l'arrêté de lotissement du 21 novembre 2006 qui, en son article 5, énonce que « le pétitionnaire devra respecter les dispositions contenues dans les avis des services consultés mentionnés ci-dessus dont copies jointes au présent arrêté », en revanche ces avis ne sont pas annexés à l'acte de vente, tandis que la clause faisant état de l'arrêté de lotissement ne mentionne ni l'existence de l'avis du 9 octobre 2006, susceptible de figurer au nombre des « avis des services consultés », ni, par conséquent, la teneur dudit avis en ce qu'il prévoyait un assainissement collectif, en contradiction avec les mentions de l'acte prévoyant expressément un assainissement individuel ;

qu'ainsi, en se bornant à énoncer que figure à l'acte de vente l'arrêté de lotissement dont l'article 5 précise que le pétitionnaire devra respecter les dispositions contenues dans les avis des services consultés mentionnés ci-dessus dont copies jointes au présent arrêté, et que l'avis auquel renvoyait cet article 5 était celui du 9 octobre 2006 prévoyant un assainissement collectif, pour en déduire que cet avis était entré dans le champ contractuel, quand il ne résulte pas de ces énonciations que la clause de renvoi litigieuse ait été suffisamment explicite pour établir que la commune intention des parties était, sans équivoque, d'inclure ces prescriptions dans le champ contractuel, la cour d'appel, qui s'est déterminée par une motivation inopérante, a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1604 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné les exposants à payer aux consorts B... la somme de 12 048,50 € représentant le montant des frais relatifs aux travaux entrepris en exécution de l'ordonnance de référé rendue le 23 décembre 2008 ;

Aux motifs que, contrairement à ce que font valoir les intimés, l'absence de faute de celui qui a payé ne constitue pas une condition de mise en oeuvre de l'action en répétition de l'indu ; que la créance d'indu a son origine dans le fait du paiement correspondant à la prise en charge de branchements individuels, lequel, compte tenu de ce qui précède, n'était pas dû et n'a été réalisé qu'en exécution d'une décision de justice exécutoire de droit ; qu'il y a lieu, par conséquent, d'infirmier le jugement sur ce point et de condamner les consorts X... A... à leur verser la somme de 12 048,50 € ainsi que requis, le surplus des prétentions relevant des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile (arrêt, page 8) ;

Alors que la cassation encourue sur le premier moyen de cassation entraînera, par voie de conséquence et par application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation du chef de dispositif ayant condamné les exposants à rembourser les frais relatifs aux travaux d'installation d'un assainissement individuel.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré les exposants irrecevables en leurs demandes subsidiaires en garantie formulées à l'encontre de la SCP D... I... G..., notaire instrumentaire ;

Aux motifs qu'ainsi que relevé par le tribunal, la SCP D... I... G... n'a pas été appelée en la cause, seule Maître D... ayant été assignée à titre personnel et que les intimés ne sont donc pas recevables en leurs demandes présentées à l'encontre de la seule SCP (arrêt, page 8) ;

Alors qu'un plaideur est valablement représenté et, partant, devient partie à l'instance, dès lors qu'il a constitué avocat et que cette constitution a été régulièrement notifiée aux autres parties au litige ;

qu'en l'espèce, si l'arrêt attaqué énonce que seul Maître D... était représenté, en cause d'appel, par la SELARL Rabilier, avocat au barreau de Tours, figure au dossier de la procédure un acte de constitution de cet avocat, signifié aux autres parties par RPVA le 10 avril 2017, soit antérieurement à l'audience des débats devant la cour, en date du 24 avril de la même année, indiquant sans équivoque que cet avocat se constitue pour la G... D... I... ;

que, dès lors, en se déterminant par la circonstance que la SCP D... I... G... n'avait pas été appelée en la cause, pour en déduire que les demandes dirigées contre cette société étaient irrecevables, sans examiner ni analyser l'acte de constitution susvisé, régulièrement produit au débat, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile, ensemble l'article 960 du même code.