

# 16 juin 1999

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 97-15.056

Troisième chambre civile

#### Titres et sommaires

(SUR LE POURVOI PRINCIPAL) VENTE - vendeur - obligation - obligation de renseigner - information de l'acquéreur sur l'existence d'une charge grevant le bien vendu - canalisation souterraine passant sous le fonds vendu - (sur le pourvoi provoqué) bail a loyer (loi du 1er septembre 1948) - bailleur - garantie - exonération - ignorance de circonstances de fait de nature à causer un préjudice à la chose louée

#### Texte de la décision

##### Entête

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le pourvoi formé par le Centre technique interprofessionnel des oléagineux métropolitains (CETIOM), dont le siège est ...,

en cassation d'un arrêt rendu le 7 février 1997 par la cour d'appel de Versailles (3e chambre civile), au profit :

1 / de la compagnie Groupe azur assurances, dont le siège est ...,

2 / de la compagnie AXA Assurances, venant aux droits de la compagnie Présence assurances, dont le siège est ...,

3 / de la société SOCEVAL, dont le siège est ...,

4 / de Mme Geneviève X...  
A..., demeurant ...,

5 / de la commune de Chateaufort, prise en la personne de son maire en exercice, domicilié Place de la Mairie, 78117 Chateaufort,

6 / de la commune de Magny les Hameaux, prise en la personne de son maire en exercice, domicilié Hôtel de ville, 78114 Magny les Hameaux,

7 / de M. Jean-Luc Doyle A..., demeurant ...,

8 / de M. Robert Z... , demeurant ..., 78160 Marly Y...,

défendeurs à la cassation ;

La société Soceval a formé, par un mémoire déposé au greffe le 14 janvier 1998, un pourvoi provoqué contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi provoqué invoque, à l'appui de son recours, deux moyens de cassation, également annexés au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 12 mai 1999, où étaient présents : Mlle Fossereau, conseiller doyen faisant fonctions de président, M. Philippot, conseiller rapporteur, MM. Boscheron, Toitot, Mme Di Marino, M. Bourrelly, Mme Stéphan, MM. Peyrat, Guerrini, Dupertuys, conseillers, M. Pronier, Mme Fossaert-Sabatier, conseillers référendaires, M. Sodini, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Philippot, conseiller, les observations de la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat du Centre technique interprofessionnel des oléagineux métropolitains, de la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat de la compagnie AXA Assurances, de Me Foussard, avocat de la société SOCEVAL, de Me Parmentier, avocat de la compagnie Groupe azur assurances, de la SCP Tiffreau, avocat de Mme Chis A..., de M. Doyle A... et de M. Z..., les conclusions de M. Sodini, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte au Centre technique interprofessionnel des oléagineux métropolitain (CETIOM) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre les communes de Châteaufort et de Magny-les-Hameaux ;

## Moyens

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

## Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 7 février 1997), que le Centre technique interprofessionnel des oléagineux métropolitains (CETIOM), qui a fait réaliser des constructions sur sa parcelle de terrain, de part et d'autre de laquelle se trouvaient d'autres terrains, propriété des consorts A... et de la société civile immobilière (SCI) La Mérantaise, situés sur les communes de Châteaufort ou de Magny-les-Hameaux, et qui s'était raccordé, à cette occasion, à une canalisation enterrée qui traversait les différentes propriétés, a vendu l'ensemble des immeubles à la société SOCEVAL qui les a loués à la société Audio vidéo média (AVM) ; que les 23 juillet et 6 décembre 1988, des inondations ayant endommagé du matériel entreposé dans le sous-sol des locaux loués, la société AVM a assigné en réparation de son préjudice son assureur, la compagnie Présence assurances, aux droits de laquelle vient la société AXA, ainsi que la société SOCEVAL et son assureur, la compagnie GAMF, aux droits de laquelle vient la société Azur ; que la société SOCEVAL a attiré en la cause le CETIOM, M. Z..., géomètre-expert, et les communes de Châteaufort et de Magny-les-Hameaux ;

## Moyens

Attendu que le CETIOM fait grief à l'arrêt de le condamner à garantir le groupe Azur des condamnations prononcées contre lui et à garantir AXA Assurances, la société SOCEVAL et le groupe Azur de la condamnation prononcée contre eux au titre des frais de procédure non compris dans les dépens, et de le condamner aux dépens, alors, selon le moyen, "1 / que le vendeur n'est pas tenu de garantir l'acquéreur du trouble de fait causé par un tiers ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué que la société SOCEVAL a été mise en cause, en sa qualité de bailleuse, par la société AVM, à la suite de l'inondation des locaux loués par cette dernière, inondation causée, selon un rapport d'expertise entériné par la cour d'appel, par le refoulement d'eaux usées et d'eaux de pluie consécutif à l'obturation d'une canalisation passant sous le fonds de la société La Mérantaise, situé en aval du fonds loué par la société SOCEVAL ; qu'en condamnant néanmoins le CETIOM à garantir la société SOCEVAL des conséquences du trouble de fait constitué par l'inondation subie par le locataire de la société SOCEVAL, la cour d'appel a violé l'article 1626 du Code civil ; 2 / que le vendeur n'est tenu à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées dans la vente, qu'autant qu'un tiers revendique à l'encontre de l'acquéreur un droit qui porte atteinte au caractère absolu du droit de propriété de ce dernier, en réduit l'objet ou le fait disparaître ; qu'aucune prétention tendant à faire reconnaître, à l'encontre de la société SOCEVAL, un droit, antérieur à la vente, au profit d'un tiers sur le fonds acquis par elle auprès du CETIOM, n'a été émise ; qu'ainsi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1626 du Code civil ; 3 / que, dès lors qu'il ressort des constatations de l'arrêt attaqué que la cause du dommage est l'obturation d'une canalisation située sous un fonds voisin, obturation postérieure à la vente du fonds endommagé par le CETIOM à la société SOCEVAL, la responsabilité du CETIOM ne pouvait être recherchée au titre de la garantie des vices cachés, laquelle ne peut être utilement invoquée que si le vice affecte la chose vendue et est antérieur à la vente ; qu'ainsi, la cour d'appel n'a donné aucune base légale à sa décision au titre de l'article 1641 du Code civil ; 4 / qu'à supposer que le vendeur ait été tenu, en l'espèce, d'une obligation spécifique d'information envers l'acquéreur relativement aux caractéristiques de la chose vendue, et plus précisément de fournir le plan des canalisations d'évacuation des eaux, il n'en demeure pas moins que le défaut d'information allégué par la société SOCEVAL n'a pas de lien de causalité avec le sinistre, qui a pour origine une obturation desdites canalisations sous le fonds situé en aval ; que l'arrêt attaqué ne comporte aucune réponse aux conclusions du CETIOM sur ce chef ;

qu'ainsi, la cour d'appel a privé sa décision de motif, en violation de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile, privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil" ;

## Motivation

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, répondu aux conclusions, constaté que les inondations des 23 juillet et 6 décembre 1988 provenaient de l'obturation d'une canalisation d'évacuation des effluents du fonds de la société SOCEVAL, l'obturation se situant sous le fonds acquis par la SCI La Mérantaise, que la société SOCEVAL qui ne connaissait pas l'existence de la canalisation, le regard de départ n'étant ni visible, ni accessible au moment du sinistre, n'avait pas été en mesure d'en assurer l'entretien, et que le CETIOM, qui avait branché les évacuations d'eaux usées des bâtiments qu'il faisait construire sur la canalisation, ne pouvait en ignorer l'existence, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a pu retenir que le CETIOM, s'étant abstenu d'informer la société SOCEVAL de l'existence de la canalisation souterraine passant sous le fonds qu'il lui cédait, avait manqué à l'obligation pesant sur lui en sa qualité de vendeur d'informer l'acquéreur d'une charge grevant le bien vendu ;

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

## Moyens

Sur les deux moyens du pourvoi provoqué, réunis :

Attendu que la société SOCEVAL fait grief à l'arrêt de la condamner à réparer le préjudice subi par la société AVM, alors, selon le moyen, "1 / que le défaut affectant un équipement, dont la chose louée est dotée, peut être constitutif d'un événement de force majeure s'il procède d'une faute de l'installateur que le propriétaire n'a pu prévoir et empêcher ; qu'en omettant de rechercher, au cas d'espèce, si l'obturation de la canalisation n'était pas due à un tel défaut pour vérifier s'ils n'étaient pas en présence d'un événement de force majeure pouvant exonérer le bailleur de sa garantie, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1147 et 1721 du Code civil ; 2 / qu'en affirmant que les inondations n'étaient pas imprévisibles et irrésistibles sans exposer les circonstances de fait, propres à l'espèce, leur permettant de dire que les conditions d'imprévisibilité et d'irrésistibilité n'étaient pas remplies, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard des articles 1147 et 1721 du Code civil ; 3 / que si le dommage pouvait être imputé au fait d'un tiers, comme provenant d'une obstruction de la canalisation, au niveau d'un fonds situé en amont de celui appartenant à la société SOCEVAL, comme le soutient le CETIOM dans la quatrième branche du moyen invoqué à l'appui du pourvoi principal, le dommage devrait être regardé comme provenant d'un trouble de fait émanant d'un tiers ; que le bailleur n'étant pas garant des troubles de cette nature, l'arrêt devra alors être cassé pour violation de l'article 1725 du Code civil ;

## Motivation

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'ignorance par la société SOCEVAL du passage de la canalisation sur son terrain ne constituait pas un fait pouvant l'exonérer de la responsabilité pesant sur elle en application de l'article 1721 du Code civil et que la bailleuse ne rapportait pas la preuve que les pluies, ayant provoqué les inondations des 23 juillet et 6 décembre 1988, étaient exceptionnelles, imprévisibles et irrésistibles de sorte qu'elles ne revêtaient pas le caractère de la force majeure, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne le Centre technique interprofessionnel des oéagineux métropolitains aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne le Centre technique interprofessionnel des oéagineux métropolitains à payer au Groupe azur assurances la somme de 9 000 francs, et aux consorts A... la somme de 9 000 francs ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de la société SOCEVAL ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du seize juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf par Mlle Fossereau, conformément à l'article 452 du nouveau Code de procédure civile.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de versailles (3e chambre civile) 1997-02-07  
7 février 1997

## **Textes appliqués**

Code civil 1626 et 1721