

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 7 septembre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 615 F-D

Pourvoi n° D 21-19.292

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 7 SEPTEMBRE 2022

M. [Y] [O], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° D 21-19.292 contre l'arrêt rendu le 15 avril 2021 par la cour d'appel de Versailles (3e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [T] [K], domicilié [Adresse 3],

2°/ à Mme [Z] [K], domiciliée [Adresse 4],

3°/ à Mme [M] [K], domiciliée [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

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 le présent arrêt.

## Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 15 avril 2021), par acte du 4 juillet 2008, réitéré par acte authentique du 17 novembre 2008, M. [K] et ses deux filles, [Z] et [M] [K], (les consorts [K]) ont vendu une maison d'habitation à M. [O] et à Mme [H].

2. Se plaignant que la surface habitable du bien ne correspondait pas à celle mentionnée dans l'annonce et que la cuvette des toilettes de la dépendance n'était pas raccordée au réseau d'assainissement communal, M. [O] a assigné les consorts [K] en indemnisation sur le fondement du dol.

## Examen des moyens

### Sur le premier moyen

3. M. [O] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande au titre de la superficie du bien vendu, alors :

« 1°/ que le dol par mensonge ne suppose pas que soient démontrées l'existence de manoeuvres ni la dissimulation intentionnelle d'un fait ; qu'il résulte des constatations du jugement adoptées par l'arrêt que l'annonce immobilière de mise en vente du bien lui prêtait une superficie de 155 m<sup>2</sup> au titre des sept pièces d'habitation outre un studio de 25 m<sup>2</sup>, quand sa superficie habitable réelle au titre desdites pièces, mesurée par l'expert judiciaire, n'était que de 139,21 m<sup>2</sup> ; qu'en déniait néanmoins le dol, au motif inopérant que M. [O] ne démontrait pas de manoeuvres dolosives ni une intention de dissimuler, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations d'où il résultait que les vendeurs avaient menti sur la superficie habitable réelle du bien, a violé l'article 1116 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

2°/ subsidiairement, que M. [O] soutenait dans ses conclusions, au vu notamment de pièces nouvellement produites à hauteur d'appel et dont il résultait que les vendeurs avaient été informés préalablement à la vente de la superficie habitable réelle du bien, que les consorts [K] ne pouvaient ignorer l'écart substantiel de superficie entre l'annonce immobilière et la réalité ; que pour débouter l'acquéreur de sa demande indemnitaire au titre du dol concernant la superficie du bien, la cour d'appel, par motifs adoptés, a estimé que la mention de 155 m<sup>2</sup> figurant sur l'annonce ne démontrait aucunement la volonté des vendeurs de tromper leurs acquéreurs ; qu'en statuant ainsi, sans répondre au moyen opérant de l'acquéreur dont il s'évinçait que les vendeurs, informés en amont, avaient sciemment tu la superficie habitable réelle du bien dans le but d'en tirer un meilleur prix et donc de tromper l'acquéreur, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

## Réponse de la Cour

4. La cour d'appel a, par motifs adoptés, exactement retenu que le dol supposait des dissimulations ou des agissements réalisés intentionnellement, c'est-à-dire dans le dessein d'induire en erreur son cocontractant, et constaté que l'annonce immobilière mentionnait une superficie de 155 m<sup>2</sup>, sans préciser s'il s'agissait d'une surface habitable au sens de l'article R. 112-2 du code de la construction et de l'habitation, alors que l'expert judiciaire avait estimé que la maison avait une surface totale de 198,11 m<sup>2</sup>, comprenant, outre le rez-de-chaussée et l'étage, un sous-sol, une dépendance située en partie arrière et un garage.

5. Elle a relevé que la surface habitable du rez-de-chaussée, de l'étage et de la dépendance était de 139,21 m<sup>2</sup>, de sorte

Pourvoi N°21-19.292-Troisième chambre civile  
que la mention de כסו, figurant dans l'annonce, ne démontrait pas la volonté des vendeurs de tromper les  
7 septembre 2022  
acquéreurs, alors que ceux-ci avaient visité à sept reprises le bien et qu'ils avaient été en mesure de se convaincre de sa  
consistance et de faire les vérifications qu'ils estimaient nécessaires, notamment en termes de superficie.

6. Elle a pu en déduire, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que la demande formée au titre de la surface devait être rejetée.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

8. M. [O] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation au titre du défaut de raccordement de la cuvette des toilettes de la dépendance au réseau communal, alors :

« 1°/ que M. [O] faisait valoir dans ses conclusions que le dol du vendeur était caractérisé par l'inexactitude de sa déclaration à l'acte de vente selon laquelle « l'immeuble vendu était raccordé à l'assainissement communal », corroborée par l'attestation de raccordement annexée à l'acte ; qu'après avoir constaté, par motifs adoptés, que le WC de la dépendance n'était pas raccordé au réseau d'assainissement communal et qu'il se déversait en écoulement direct dans le jardin et en partie non enterrée, au mépris de la réglementation, la cour d'appel a pourtant débouté M. [O] de ses demandes en considérant qu'il ne prouvait pas avoir été victime d'un dol ; qu'en statuant par un tel motif péremptoire, sans répondre à son moyen opérant tiré du caractère mensonger et donc dolosif de la déclaration inexacte à l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que l'action en responsabilité extracontractuelle du contractant victime d'une faute dolosive, qui ne tend qu'à l'allocation de dommages-intérêts, n'est pas subordonnée à la démonstration du caractère déterminant du dol sur sa décision de contracter ; qu'après avoir constaté, par motifs adoptés, que le WC de la dépendance n'était pas raccordé au réseau d'assainissement communal et qu'il se déversait en écoulement direct dans le jardin et en partie non enterrée, au mépris de la réglementation, la cour d'appel a débouté M. [O] de ses demandes en considérant que cette non-conformité du seul WC de la dépendance appelé à un usage modéré pouvait être réparée pour un coût relativement modéré au regard du prix d'acquisition global du bien, de sorte que l'acquéreur ne démontrait pas le caractère déterminant du fait ainsi dissimulé par les vendeurs sur sa décision de contracter ; qu'en ajoutant ainsi à la loi une condition relative au caractère déterminant de la faute dolosive qu'elle ne comporte pas, la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1382 anciens du code civil ;

3°/ en tout état de cause, que le préjudice découlant d'une faute dolosive, dont le quantum est établi, doit être réparé même s'il est minime comparativement au prix d'acquisition du bien ; qu'après avoir constaté le défaut de raccordement non réglementaire du WC de la dépendance au réseau d'assainissement communal, la cour d'appel a néanmoins rejeté la demande indemnitaire présentée par l'acquéreur à ce titre, motif pris que la mise en conformité de l'installation était réalisable pour un coût relativement modéré de 4 650,52 € au regard du coût global d'acquisition de la maison ; qu'en statuant ainsi, tout en reconnaissant que les travaux de mise en conformité de l'installation sanitaire avaient un coût, même mineur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1116 et 1382 anciens du code civil. » Réponse de la Cour

9. Une demande indemnitaire, fondée sur le dol, ne peut être accueillie si l'acquéreur n'établit pas le caractère intentionnel du comportement du vendeur et le caractère déterminant du dol allégué, lesquels sont souverainement appréciés par les juges du fond (Com., 7 juin 2011, pourvoi n° 10-13.622, Bull. 2011, IV, n° 91 ; Com., 7 février 2012, pourvoi n° 11-10.487, Bull. 2012, IV, n° 24).

10. La cour d'appel a relevé, par motifs adoptés, que seule la cuvette des toilettes de la dépendance, appelée à une utilisation modérée, n'était pas conforme et que la mise en conformité de l'installation était réalisable pour un coût relativement modéré au regard du coût global d'acquisition de la maison.

12. Elle a pu déduire de ce seul motif que la preuve du dol n'était pas rapportée.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

#### Réponse de la Cour

4. La cour d'appel a, par motifs adoptés, exactement retenu que le dol supposait des dissimulations ou des agissements réalisés intentionnellement, c'est-à-dire dans le dessein d'induire en erreur son cocontractant, et constaté que l'annonce immobilière mentionnait une superficie de 155 m<sup>2</sup>, sans préciser s'il s'agissait d'une surface habitable au sens de l'article R. 112-2 du code de la construction et de l'habitation, alors que l'expert judiciaire avait estimé que la maison avait une surface totale de 198,11 m<sup>2</sup>, comprenant, outre le rez-de-chaussée et l'étage, un sous-sol, une dépendance située en partie arrière et un garage.

5. Elle a relevé que la surface habitable du rez-de-chaussée, de l'étage et de la dépendance était de 139,21 m<sup>2</sup>, de sorte que la mention de 155 m<sup>2</sup>, figurant dans l'annonce, ne démontrait pas la volonté des vendeurs de tromper les acquéreurs, alors que ceux-ci avaient visité à sept reprises le bien et qu'ils avaient été en mesure de se convaincre de sa consistance et de faire les vérifications qu'ils estimaient nécessaires, notamment en termes de superficie.

6. Elle a pu en déduire, sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, que la demande formée au titre de la surface devait être rejetée.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

#### Sur le second moyen

##### Enoncé du moyen

8. M. [O] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'indemnisation au titre du défaut de raccordement de la cuvette des toilettes de la dépendance au réseau communal, alors :

« 1°/ que M. [O] faisait valoir dans ses conclusions que le dol du vendeur était caractérisé par l'inexactitude de sa déclaration à l'acte de vente selon laquelle « l'immeuble vendu était raccordé à l'assainissement communal », corroborée par l'attestation de raccordement annexée à l'acte ; qu'après avoir constaté, par motifs adoptés, que le WC de la dépendance n'était pas raccordé au réseau d'assainissement communal et qu'il se déversait en écoulement direct dans le jardin et en partie non enterrée, au mépris de la réglementation, la cour d'appel a pourtant débouté M. [O] de ses demandes en considérant qu'il ne prouvait pas avoir été victime d'un dol ; qu'en statuant par un tel motif péremptoire, sans répondre à son moyen opérant tiré du caractère mensonger et donc dolosif de la déclaration inexacte à l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que l'action en responsabilité extracontractuelle du contractant victime d'une faute dolosive, qui ne tend qu'à l'allocation de dommages-intérêts, n'est pas subordonnée à la démonstration du caractère déterminant du dol sur sa décision de contracter ; qu'après avoir constaté, par motifs adoptés, que le WC de la dépendance n'était pas raccordé au réseau d'assainissement communal et qu'il se déversait en écoulement direct dans le jardin et en partie non enterrée, au mépris de la réglementation, la cour d'appel a débouté M. [O] de ses demandes en considérant que cette non-conformité du seul WC de la dépendance appelé à un usage modéré pouvait être réparée pour un coût relativement modéré au regard du prix d'acquisition global du bien, de sorte que l'acquéreur ne démontrait pas le caractère déterminant du fait ainsi dissimulé par les vendeurs sur sa décision de contracter ; qu'en ajoutant ainsi à la loi une condition relative au caractère déterminant de la faute dolosive qu'elle ne comporte pas, la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1382 anciens du code civil ;

3°/ en tout état de cause, que le préjudice découlant d'une faute dolosive, dont le quantum est établi, doit être réparé

Pourvoi N°21-19.292-Troisième chambre civile  
même s'il est minime comparativement au prix d'acquisition du bien ; qu'après avoir constaté le défaut de raccordement  
7 septembre 2022  
non réglementaire du WC de la dépendance au réseau d'assainissement communal, la cour d'appel a néanmoins rejeté  
la demande indemnitaire présentée par l'acquéreur à ce titre, motif pris que la mise en conformité de l'installation était  
réalisable pour un coût relativement modéré de 4 650,52 € au regard du coût global d'acquisition de la maison ; qu'en  
statuant ainsi, tout en reconnaissant que les travaux de mise en conformité de l'installation sanitaire avaient un coût,  
même mineur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles  
1116 et 1382 anciens du code civil. »

Réponse de la Cour

9. Une demande indemnitaire, fondée sur le dol, ne peut être accueillie si l'acquéreur n'établit pas le caractère intentionnel du comportement du vendeur et le caractère déterminant du dol allégué, lesquels sont souverainement appréciés par les juges du fond (Com., 7 juin 2011, pourvoi n° 10-13.622, Bull. 2011, IV, n° 91 ; Com., 7 février 2012, pourvoi n° 11-10.487, Bull. 2012, IV, n° 24).

10. La cour d'appel a relevé, par motifs adoptés, que seule la cuvette des toilettes de la dépendance, appelée à une utilisation modérée, n'était pas conforme et que la mise en conformité de l'installation était réalisable pour un coût relativement modéré au regard du coût global d'acquisition de la maison.

11. Elle a retenu que M. [O], qui avait obtenu une baisse substantielle sur le prix de vente affiché par les vendeurs, ne démontrait pas que ceux-ci lui avaient dissimulé un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêcher de contracter.

12. Elle a pu déduire de ce seul motif que la preuve du dol n'était pas rapportée.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [O] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [O] et le condamne à payer la somme globale de 3 000 euros à M. [T] [K], Mme [Z] [K] et Mme [M] [K] ;

Ainsi fait et jugé par la

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [O] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [O] et le condamne à payer la somme globale de 3 000 euros à M. [T] [K], Mme [Z] [K] et Mme [M] [K] ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat aux Conseils, pour M. [O]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

M. [O] fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit non constitué le dol concernant la superficie du bien vendu, et de l'avoir en conséquence débouté de ses demandes indemnitaires à ce titre, alors :

1°) que le dol par mensonge ne suppose pas que soient démontrées l'existence de manoeuvres ni la dissimulation intentionnelle d'un fait ; qu'il résulte des constatations du jugement adoptées par l'arrêt que l'annonce immobilière de mise en vente du bien lui prêtait une superficie de 155 m<sup>2</sup> au titre des sept pièces d'habitation outre un studio de 25 m<sup>2</sup>, quand sa superficie habitable réelle au titre desdites pièces, mesurée par l'expert judiciaire, n'était que de 139,21 m<sup>2</sup> ; qu'en déniait néanmoins le dol, au motif inopérant que M. [O] ne démontrait pas de manoeuvres dolosives ni une intention de dissimuler, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations d'où il résultait que les vendeurs avaient menti sur la superficie habitable réelle du bien, a violé l'article 1116 ancien du code civil ;

2°) subsidiairement, que M. [O] soutenait dans ses conclusions (pp. 19 à 23), au vu notamment de pièces nouvellement produites à hauteur d'appel et dont il résultait que les vendeurs avaient été informés préalablement à la vente de la superficie habitable réelle du bien, que les consorts [K] ne pouvaient ignorer l'écart substantiel de superficie entre l'annonce immobilière et la réalité ; que pour débouter l'acquéreur de sa demande indemnitaire au titre du dol concernant la superficie du bien, la cour d'appel, par motifs adoptés, a estimé que la mention de 155 m<sup>2</sup> figurant sur l'annonce ne démontrait aucunement la volonté des vendeurs de tromper leurs acquéreurs ; qu'en statuant ainsi, sans répondre au moyen opérant de l'acquéreur dont il s'évinçait que les vendeurs, informés en amont, avaient sciemment tu la superficie habitable réelle du bien dans le but d'en tirer un meilleur prix et donc de tromper l'acquéreur, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

## SECOND MOYEN DE CASSATION

M. [O] fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit non constitué le dol au sujet du non-raccordement du WC de la dépendance au tout-à-l'égout, et de l'avoir en conséquence débouté de ses demandes indemnitaires à ce titre, alors :

1°) que M. [O] faisait valoir dans ses conclusions (p. 29) que le dol du vendeur était caractérisé par l'inexactitude de sa déclaration à l'acte de vente (prod. n° 6, pp. 10 et 11) selon laquelle « l'immeuble vendu [était] raccordé à l'assainissement communal », corroborée par l'attestation de raccordement annexée à l'acte (prod. n° 7) ; qu'après avoir constaté, par motifs adoptés, que le WC de la dépendance n'était pas raccordé au réseau d'assainissement communal et qu'il se déversait en écoulement direct dans le jardin et en partie non enterrée, au mépris de la réglementation, la cour d'appel a pourtant débouté M. [O] de ses demandes en considérant qu'il ne prouvait pas avoir été victime d'un dol ; qu'en statuant par un tel motif péremptoire, sans répondre à son moyen opérant tiré du caractère mensonger et donc dolosif de la déclaration inexacte à l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) que l'action en responsabilité extracontractuelle du contractant victime d'une faute dolosive, qui ne tend qu'à l'allocation de dommages et intérêts, n'est pas subordonnée à la démonstration du caractère déterminant du dol sur sa décision de contracter ; qu'après avoir constaté, par motifs adoptés, que le WC de la dépendance n'était pas raccordé au réseau d'assainissement communal et qu'il se déversait en écoulement direct dans le jardin et en partie non enterrée, au mépris de la réglementation, la cour d'appel a débouté M. [O] de ses demandes en considérant que cette non-conformité du seul WC de la dépendance appelé à un usage modéré pouvait être réparée pour un coût relativement modéré au regard du prix d'acquisition global du bien, de sorte que l'acquéreur ne démontrait pas le caractère déterminant du fait ainsi dissimulé par les vendeurs sur sa décision de contracter ; qu'en ajoutant ainsi à la loi une condition relative au caractère déterminant de la faute dolosive qu'elle ne comporte pas, la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1382 anciens du code civil ;

3°) en tout état de cause, que le préjudice découlant d'une faute dolosive, dont le quantum est établi, doit être réparé même s'il est minime comparativement au prix d'acquisition du bien ; qu'après avoir constaté le défaut de raccordement non réglementaire du WC de la dépendance au réseau d'assainissement communal, la cour d'appel a néanmoins rejeté la demande indemnitaire présentée par l'acquéreur à ce titre, motif pris que la mise en conformité de l'installation était réalisable pour un coût relativement modéré de 4 650,52 € au regard du coût global d'acquisition de la maison ; qu'en statuant ainsi, tout en reconnaissant que les travaux de mise en conformité de l'installation sanitaire avaient un coût, même mineur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 1116 et 1382 anciens du code civil ;