7 septembre 2022
Cour de cassation
Pourvoi n° 21-17.972

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2022:C300618

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

_____

Audience publique du 7 septembre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 618 F-D

Pourvoi n° U 21-17.972

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. [R] [U], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° U 21-17.972 contre l'arrêt rendu le 23 mars 2021 par la cour d'appel de Caen (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [C] [D], épouse [G], domiciliée [Adresse 4],

2°/ à M. [Z] [G], domicilié [Adresse 1],

3°/ à Mme [O] [G], domiciliée [Adresse 3], prise en qualité d'ayant droit de [J] [G], décédé,

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat de M. [U], de la SCP Yves et Blaise Capron, avocat des consorts [G], après débats en l'audience publique du 21 juin 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

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.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Caen, 23 mars 2021), par acte authentique du 27 juillet 2013, [J] [G] et son épouse ont vendu un terrain à bâtir à M. [U].

2. M. [U] a obtenu le 16 mai 2014 un permis de construire, qui a été retiré le 14 août suivant.

3. M. [U] a alors assigné Mme [C] [D] veuve [G], M. [Z] [G] et Mme [O] [G], venant aux droits de [J] [G], décédé (les consorts [G]), pour obtenir une indemnisation sur le fondement des articles 1147, ancien, et 1603 du code civil.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. M. [U] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors :

« 1°/ que relève du régime de la non-conformité le terrain vendu comme étant constructible et qui s'avère en réalité ne pas l'être ; qu'en énonçant que l'inconstructibilité d'un terrain ne constituait pas un défaut de conformité, quand elle constatait pourtant que le caractère de terrain à bâtir des parcelles avait été expressément inclus dans le champ contractuel fixé par les parties, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé par refus d'application les articles 1603 et 1604 du code civil ;

2°/ que la circonstance que les vendeurs aient cru à tort que le terrain vendu était constructible, quand ce dernier ne l'était déjà plus au jour de la vente en raison d'une loi préexistante, n'est pas de nature à dissiper la non-conformité de la délivrance ; qu'en énonçant que les consorts [G], qui disposaient d'un certificat positif d'urbanisme daté du 14 mai 2013, ignoraient en conséquence le caractère non constructible du bien, pour en déduire que M. [U] ne pouvait agir sur le fondement de la non-conformité, la cour d'appel a statué par un motif inopérant au regard des articles 1603 et 1604 du code civil ;

3°/ qu'à supposer que la croyance du erronée du vendeur soit de nature à dissiper la non-conformité d'un terrain inconstructible vendu comme étant à bâtir, encore faudrait-il à tout le moins qu'une telle croyance soit légitime qu'en l'espèce, l'acte de vente comportait une clause élusive de garantie par laquelle les consorts [G] reconnaissaient le fait que la loi littoral pouvait être de nature à remettre en cause la constructibilité des parcelles litigieuses, ce dont il résultait nécessairement qu'ils nourrissaient euxmêmes un doute quant à la constructibilité du terrain ; qu'en s'abstenant néanmoins de rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si cette circonstance n'était pas de nature à remettre en cause la bonne foi des vendeurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1603 et 1604 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

5. Ayant relevé que le bien dont M. [U] avait pris possession correspondait à celui figurant dans l'acte de vente, s'agissant tant de sa situation que de sa contenance, que la difficulté portait uniquement sur le fait que le terrain, vendu comme étant un terrain à bâtir, s'était révélé par la suite comme étant inconstructible, la cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, que l'inconstructibilité d'un terrain constitue non pas un défaut de conformité mais un vice caché de la chose vendue rendant celle-ci impropre à l'usage auquel elle est destinée, a exactement déduit, de ces seuls motifs, que la demande de M. [U], exclusivement fondée, y compris en appel, sur le défaut de conformité, devait être rejetée.

6. Elle a ainsi légalement justifié sa décision, sans être tenue de procéder à une recherche, que ses constatations rendaient inopérante, relative à la bonne foi des vendeurs.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [U] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes.

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 annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle, avocat aux Conseils, pour M. [U]

M. [U] (acquéreur) fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué de l'avoir débouté de sa demande en réparation de son préjudice, né de ce que le terrain acquis comme constructible s'est avéré inconstructible, dirigée contre les consorts [G] (vendeurs) ;

1°) Alors que relève du régime de la non-conformité le terrain vendu comme étant constructible et qui s'avère en réalité ne pas l'être ; qu'en énonçant que l'inconstructibilité d'un terrain ne constituait pas un défaut de conformité, quand elle constatait pourtant que le caractère de terrain à bâtir des parcelles avait été expressément inclus dans le champ contractuel fixé par les parties, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé par refus d'application les articles 1603 et 1604 du code civil ;

2°) Alors encore que la circonstance que les vendeurs aient cru à tort que le terrain vendu était constructible, quand ce dernier ne l'était déjà plus au jour de la vente en raison d'une loi préexistante, n'est pas de nature à dissiper la non-conformité de la délivrance ; qu'en énonçant que les consorts [G], qui disposaient d'un certificat positif d'urbanisme daté du 14 mai 2013, ignoraient en conséquence le caractère non constructible du bien, pour en déduire que M. [U] ne pouvait agir sur le fondement de la non-conformité, la cour d'appel a statué par un motif inopérant au regard des articles 1603 et 1604 du code civil,

3°) Alors enfin, et en tout état de cause, qu'à supposer que la croyance du erronée du vendeur soit de nature à dissiper la non-conformité d'un terrain inconstructible vendu comme étant à bâtir, encore faudrait-il à tout le moins qu'une telle croyance soit légitime qu'en l'espèce, l'acte de vente comportait une clause élusive de garantie par laquelle les consorts [G] reconnaissaient le fait que la loi littoral pouvait être de nature à remettre en cause la constructibilité des parcelles litigieuses, ce dont il résultait nécessairement qu'ils nourrissaient eux-mêmes un doute quant à la constructibilité du terrain ; qu'en s'abstenant néanmoins de rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si cette circonstance n'était pas de nature à remettre en cause la bonne foi des vendeurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1603 et 1604 du code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de caen
23 mars 2021 (n°18/02276)

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 07-09-2022
- Cour d'appel de Caen 23-03-2021