

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 11 mai 2023

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 319 F-D

Pourvoi n° E 21-25.480

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 11 MAI 2023

M. [E] [M], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° E 21-25.480 contre l'arrêt rendu le 26 août 2021 par la cour d'appel de Papeete (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Delano 3, société civile immobilière,

2°/ à la société Delano 5, société civile immobilière,

toutes deux ayant leur siège [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Delamarre et Jehannin, avocat de M. [M], de la SCP Spinosi, avocat des sociétés Delano 3 et Delano 5, après débats en l'audience publique du 21 mars 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Papeete, 26 août 2021), par acte authentique du 31 août 2011, les sociétés civiles immobilières Delano 3 et Delano 5 ont vendu à M. [M] le lot n° 264, cadastré section AS n° [Cadastré 1] du lotissement [Adresse 3] situé à [Localité 4], au prix de 8 500 000 FCP.

2. Invoquant l'existence de vices cachés sur cette parcelle résultant de la présence de déchets en sous-sol, M. [M] a, par acte du 16 octobre 2013, assigné les sociétés Delano 3 et 5 en désignation d'un expert aux fins d'estimation de la valeur réelle du terrain et paiement de dommages-intérêts.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première, deuxième et troisième branches

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche

Enoncé du moyen

4. M. [M] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à voir condamner solidairement les sociétés Delano 3 et Delano 5 à lui payer diverses sommes au titre de la remise en état du terrain, de la dépréciation du bien, de la perte de jouissance de son terrain, et au titre de la perte de chance de contracter à des conditions plus avantageuses, alors « que le vice caché s'entend du défaut qui rend la chose impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il l'avait connu ; qu'en retenant, pour débouter M. [M] de son action estimatoire, que celui-ci n'établissait pas que « cette circonstance (l'impossibilité d'établir un potager) aurait tellement diminué l'usage du terrain que M. [M] ne l'aurait pas acquis », cependant qu'il suffisait, pour accueillir son action, que le vice litigieux diminue tellement l'usage de la chose vendue que l'acheteur n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il l'avait connu, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil dans sa version applicable en Polynésie française. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1641 du code civil :

5. Aux termes de ce texte, 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.

6. Pour rejeter les demandes de M. [M], l'arrêt retient que l'usage principal de la parcelle, tenant à la construction d'une maison, n'a été rendu difficile que pour des motifs étrangers à la présence de déchets dans le sous-sol, que l'argument de l'impossibilité d'y établir un potager n'est caractérisé par aucune constatation ou étude sérieuse et qu'il n'est pas établi que cette circonstance aurait tellement diminué l'usage du terrain qu'il ne l'aurait pas acquis.

7. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le vice tenant à la présence de déchets dans le sous-sol du terrain sur toute sa superficie ne diminuait pas tellement son usage que M. [M] n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il l'avait su, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 août 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Papeete ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Papeete, autrement composée ;

Condamne les sociétés civiles immobilières Delano 3 et Delano 5 aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par les sociétés civiles immobilières Delano 3 et Delano 5 et les condamne à payer à M. [M] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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