

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du mardi 2 juin 2015

N° de pourvoi: 14-11744

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Potier de La Varde et Buk-Lament, SCP Tiffreau, Marlange et de La Burgade, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 29 mars 2013), que M. et Mme X... ont vendu à M. et Mme Y... une maison d'habitation ; qu'estimant avoir été trompés sur la qualité substantielle de l'immeuble, les acquéreurs ont assigné leurs vendeurs, ainsi que le notaire et l'agence immobilière, en nullité de la vente pour erreur, vice du consentement ou subsidiairement pour dol, en restitution d'une partie du prix et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu qu'ayant retenu, par une appréciation souveraine des éléments de fait et de preuve qui lui étaient soumis, qu'il n'était établi ni que les acquéreurs eussent fait du caractère traditionnel de la construction un élément déterminant de leur engagement, ni que les vendeurs leur eussent sciemment caché le fait que l'immeuble se composait d'une partie bois pour un tiers de sa surface, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme Y... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Tiffreau, Marlange et de La Burgade, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement du tribunal de grande instance des Sables-d'Olonne prononçant la résolution de la vente intervenue entre les conjoints Y... et X... et ordonnant la restitution de la somme de 132 300 euros, et débouté les conjoints A... et Y... de leurs demandes dirigées contre les époux X... et contre Maître B. Z... et la société Foncia Groupe Grenon,

AUX MOTIFS QUE « l'erreur sur la substance (qui s'apprécie au moment de la conclusion du contrat) ne peut entraîner la nullité de la convention que si cette erreur porte sur une condition substantielle, qu'il appartient dès lors aux acquéreurs d'établir que la nature de la construction était une condition déterminante de leur engagement ; qu'il résulte du rapport établi par M. C... que l'immeuble en cause est composé de plusieurs parties se décomposant en un chalet initial en bois de 26m² auquel ont été adjoints 3 chambres et un séjour pour un total de 40, 21 m², une cuisine de 13, 84 m², une salle d'eau de 4, 42 m², une buanderie de 7, 62 m² et un wc, que l'expert observe " que la structure principale du chalet ne peut supporter aucune descente de charge supplémentaire " ; qu'en dehors de ce rapport, les conjoints A... et Y... ne produisent aucune pièce établissant qu'ils avaient fait de la qualité de la construction ou du moins de son respect des normes ou des procédés qualifiés de traditionnels la condition de leur engagement, qu'ils n'établissent pas plus que les vendeurs aient été mis au courant de cette exigence préalable ou encore de leur volonté d'extension ou de surélévation de l'immeuble et qu'ils leur ont en conséquence sciemment caché le fait que l'immeuble se composait à hauteur de 25m² d'une partie bois (soit seulement du tiers de la surface de la maison) à laquelle a été adjointe une surface de 50 m² édifiée en matériaux traditionnels, ce d'autant qu'il n'est pas davantage établi que cet état de fait remet en cause les qualités d'habitabilité durable de l'immeuble non démenties par le diagnostic établi le 21 décembre 2007 par la société Apt'Immo ; qu'en conséquence infirmant le jugement déféré il y a lieu de les débouter de leur demande de nullité fondée sur les vices du consentement, alors au surplus qu'au regard de la condition spécifiée dans l'avis sur demande de permis de construire du 24 novembre 1969 précisant que " le projet devait être couvert avec un toit à deux pentes conformément au plan modifié, et que le bâtiment devait avoir l'aspect extérieur d'une construction en matériaux traditionnels " il ne peut être retenu contre les vendeurs d'avoir dans le courant du premier trimestre 2001 soit 7 ans avant la vente litigieuse fait réaliser des travaux d'isolation des façades de l'immeuble en cause, destinés à faire croire que son mode constructif n'était pas habituel, qui plus est dans sa totalité ; en outre que le moyen tiré de l'impossibilité de surélever l'immeuble se heurte à la clause insérée page 13 de l'acte notarié du 3 avril 2008 aux termes de laquelle les acquéreurs ont déclaré n'avoir jamais fait " de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes " ; que par ailleurs il n'est pas démontré que l'immeuble dont il s'agit est insusceptible de faire l'objet d'une extension ; enfin que la seule référence à l'application de l'article L 480-14 du code de l'urbanisme, sans qu'il soit caractérisé que la transformation du garage en chambre (à une date de surcroît

ignorée) relève de l'application des articles L 421-6 et L 421-8 du même code est également insuffisante à fonder l'existence d'une erreur sur la qualité substantielle ; en dernier lieu qu'à défaut de définir le contenu de l'obligation précontractuelle que les époux X... n'auraient pas observée, il y a lieu d'écarter la référence à ce moyen dont les intimés ne tirent au demeurant aucune conséquence explicite, alors en tout état de cause qu'aux termes de l'acte notarié précité ils ont déclaré prendre " le bien vendu dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance " ; dans ces conditions qu'infirmant le jugement déferé il y a lieu de les débouter de leurs demandes dirigées contre les époux X... »,

ALORS QUE le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en déboutant les acquéreurs de leur demande de nullité fondée sur les vices du consentement sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée (cf. conclusions signifiées le 7 février 2014, p. 7, § 9-10), si les vendeurs n'avaient pas dissimulé aux acquéreurs le mode de construction de l'immeuble et si ce mode de construction ne constituait pas un élément déterminant du consentement des acquéreurs, la cour d'appel de Poitiers a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2015:C300614

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers , du 29 mars 2013