

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 16 septembre 2015
N° de pourvoi: 14-11.912
Non publié au bulletin
Rejet

M. Terrier (président), président
Me Balat, SCP Bénabent et Jéhannin, 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 premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 3 décembre 2013), que, par acte sous seing privé du 8 octobre 2012, la société civile immobilière Vence (la SCI) a vendu à M. et Mme X... une maison d'habitation implantée sur une parcelle partiellement boisée faisant partie d'un lotissement ; qu'invoquant le refus de cette société de réitérer la vente malgré la levée des conditions suspensives, M. et Mme X... l'ont assignée en perfection de la vente ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de déclarer la vente parfaite, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en écartant l'existence d'un manquement des époux X... à leur obligation de bonne foi, constitutif d'un dol par réticence, après avoir constaté que M. X... avait pu, dans le cadre d'un projet d'aménagement de la maison que lui avait confié M. Y... en 2007, en qualité de gérant de la SCI Vence, prendre des renseignements sur la configuration des lieux et être informé des réflexions menées à compter de 2008 par l'équipe municipale sur l'élaboration d'un plan d'urbanisme, sans que ces informations relatives à la modification des caractéristiques essentielles du bien vendu, n'aient été portées à la connaissance du vendeur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences qui s'inféraient de ses propres constatations, en violation de l'article 1116 du code civil ;

2°/ que la réticence dolosive des époux X... consistait dans la dissimulation des informations relatives aux résultats de l'enquête publique diligentée par les services de l'urbanisme survenus avant la signature de l'acte authentique, à savoir l'adoption d'un nouveau plan local d'urbanisme rendant la parcelle boisée, objet de la vente, constructible ; qu'en écartant la réticence dolosive des acquéreurs au motif inopérant qu'« à la date de signature du compromis, l'enquête publique venait seulement d'être déclenchée par arrêté du 25 septembre 2012, et le PLU n'avait pas été adopté », la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

3°/ qu'en retenant que le fait d'avoir déposé une demande de permis de construire sans autorisation du vendeur ne traduisait aucune manoeuvre dolosive de la part des époux X..., sans tenir compte du caractère délibéré de la violation de leur obligation légale de solliciter l'autorisation de la SCI Vence, mentionnée dans le formulaire de ladite demande, ce qui traduisait une volonté de dissimuler le nouvel état de constructibilité de la parcelle litigieuse à la société venderesse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

4°/ que la SCI Vence faisait valoir, dans ses conclusions déposées et signifiées le 7 octobre 2013, que son gérant, M. Y..., n'avait pas eu l'obligation d'anticiper une modification du plan d'occupation des sols, dans la mesure où il n'avait jamais été consulté dans le cadre de l'enquête publique et qu'en 2007, il avait confié à M. X..., en sa qualité d'architecte, la réalisation de travaux d'aménagement sur le bien objet de la vente ; qu'en considérant néanmoins qu'il n'était pas démontré qu'au moment de la signature du compromis de vente, M. X... disposait d'informations que la SCI Vence n'était pas en mesure d'obtenir, sans répondre au moyen de la SCI Vence, qui se prévalait des compétences professionnelles de M. X... et, en particulier, de son intervention sur les lieux objet de la vente, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que l'arrêté municipal ordonnant l'enquête publique relative à la modification du plan d'occupation des sols et à l'adoption du plan local d'urbanisme remontait au 28 septembre 2012 et que celui-ci n'était pas adopté le 8 octobre 2012 lors de la signature de la promesse de vente et souverainement retenu qu'il n'était pas démontré que M. X..., architecte, qui, lors de la mission d'aménagement de la maison que lui avait confiée M. Y... en 2007 avait pu prendre des renseignements sur la configuration des lieux et être informé des réflexions menées à compter de 2008 par la commune sur l'élaboration du plan d'urbanisme, disposait d'informations que la SCI n'était pas en mesure d'obtenir et que le fait pour M. et Mme X... de déposer une demande de permis de construire le 18 décembre 2012 sans solliciter l'autorisation de la SCI ne pouvait être considéré comme la preuve de manoeuvres dolosives de leur part, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que la demande de nullité de la vente ne pouvait être accueillie ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le second moyen qui n'est manifestement pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Vence aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société civile immobilière Vence à payer la somme de 3 000 euros à M. et Mme X... ; rejette la demande de la société civile immobilière Vence ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour la société Vence

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré parfaite, sous réserve du paiement intégral du prix, la vente résultant de l'acte sous seing privé du 8 octobre 2012 du tènement immobilier situé 122 chemin d'Entrevaux domaine des Cistes village Lou Jas, n° 12 du lotissement dénommé Domaine des Cistes, commune de Saint-Vallier-de-Thiery (Alpes-Maritimes), composé d'une maison individuelle à usage d'habitation et d'une parcelle attenante boisée en partie, à usage de chemin d'accès pour le surplus, et d'avoir dit que le jugement vaudra vente pour être publié au 2ème bureau des hypothèques de Grasse dans le cadre de la publicité foncière ;

AUX MOTIFS QUE « la SCI VENCE reproche à M. X... de ne pas lui avoir révélé la connaissance qu'il avait de l'adoption du PLU et de ses conséquences sur la constructibilité de la parcelle vendue ; que comme l'a justement relevé le tribunal, les parties étaient l'une et l'autre en mesure d'obtenir, préalablement à la vente, les informations nécessaires à l'évaluation du bien, notamment quant aux dispositions d'urbanisme en vigueur ; qu'il n'est en effet nullement nécessaire, pour ce faire, d'être un professionnel de l'immobilier ; que quand bien même M. X... a pu, dans le cadre d'un projet d'aménagement de la maison qui lui avait été confié par François Y... en 2007, prendre des renseignements sur la configuration des lieux et être informé des réflexions menées, à compter de 2008, par l'équipe municipale sur l'élaboration d'un plan d'urbanisme, il n'est pas démontré qu'au moment de la signature du compromis, il disposait d'informations que la SCI VENCE n'était pas en mesure d'obtenir ; qu'au surplus, à la date de signature du compromis, l'enquête publique venait seulement d'être déclenchée par arrêté du 25 septembre 2012, et le PLU n'avait pas été adopté ; que le fait que les époux X... ont déposé une demande de permis de construire dès le 18 décembre 2012, sans solliciter l'autorisation de la société venderesse, toujours propriétaire du bien, a eu pour effet de retarder l'instruction du dossier mais ne peut être considéré comme la preuve de manoeuvres dolosives de la part des acquéreurs ; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de nullité de la vente pour dol » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE « la S. C. I. soutient que les acquéreurs se sont rendus coupables d'une réticence fautive et d'un manquement à un devoir de loyauté : ces derniers auraient dû révéler au vendeur le fait que le plan local d'urbanisme de la commune était en voie de révision, entraînant la future constructibilité des parcelles encore non construites ; qu'elle expose que si l'erreur sur la valeur n'est pas reconnue en jurisprudence, il en va différemment lorsque l'erreur sur la valeur n'est que la conséquence d'une erreur sur la substance ou lorsque l'une des parties/ l'acquéreur notamment, a manqué à un devoir général de loyauté, plus spécialement lorsqu'il disposait d'informations que son cocontractant ne pouvait détenir : silence d'un maire acheteur d'un terrain situé sur sa commune ayant nécessairement une parfaite connaissance de sa prochaine constructibilité, silence d'un dirigeant de société bénéficiant d'informations privilégiées sur la véritable valeur des parts sociales, silence d'un acquéreur en nom propre sur le fait qu'il avait prémédité de se faire substituer par une société d'exploitation de carrière sur le bien dont le sous-sol était exploitable ; que dans le cas d'espèce, l'acquéreur M. X... est certes architecte, mais il réside à Grenoble tout comme d'ailleurs le gérant de la S. C. I. Vence cette dernière a pour objet social la location ou l'exploitation de terrains ; elle exerce donc son activité dans le domaine de l'immobilier, en outre la S. C. I., qui est la propriétaire des biens objets du litige, situés à Saint-Vallier-de-Thiery, Alpes-Maritimes, n'est pas moins bien placée que les acquéreurs pour se tenir informée de l'évolution des dispositions d'urbanisme dans sa commune ; qu'il ressort des écritures de la SCI que l'arrêté d'enquête publique du maire de la commune de Saint-Vallier-de-Thiery déclenchant la révision du PLU remonte au 28 septembre 2012, soit très peu

de temps avant la promesse de vente litigieuse ; qu'or, les pourparlers ayant débouché sur la signature de cette promesse ont nécessairement débuté bien antérieurement au déclenchement de cette enquête publique et il n'est pas établi que les acquéreurs aient disposé d'informations privilégiées en amont de la période à laquelle le compromis a été signé ; qu'en tout état de cause, le changement de zonage d'un terrain au regard de sa constructibilité n'est pas un événement aléatoire et imprévisible et la SCI n'était pas moins à même que les acquéreurs d'anticiper cette évolution ; que M. Y... représentant la S. C. I. ne peut valablement soutenir qu'il est totalement ignorant en la matière ; que tout acquéreur immobilier, il l'a été en 2006, est censé connaître les dispositions d'urbanisme régissant la commune dans laquelle est situé son bien ; il ressort de plus des documents produits que M. François Y... est gérant de plus d'une dizaine de sociétés dont plusieurs S. C. I. et que sa compétence est suffisante pour se renseigner sur la teneur et l'évolution des dispositions d'urbanisme de sa commune ; qu'au surplus, à la date à laquelle la promesse a été signée, la révision du plan d'urbanisme était à peine entamée et il n'est pas nécessaire d'insister sur le fait qu'un plan local d'urbanisme n'est définitivement adopté qu'à l'issue d'une procédure longue et que l'acquéreur ne peut tabler de façon certaine sur la prochaine constructibilité d'un terrain concerné par une révision du PLU en cours ; que par ailleurs, la question posée par la SCI qui est de savoir de quelle manière les époux X... ont pu obtenir la délivrance d'un permis de construire alors qu'ils n'étaient pas encore propriétaires et sans avoir obtenu l'autorisation de leur vendeur sur ce point est sans relation directe avec le litige ; qu'enfin, en tout état de cause, l'erreur provoquée dont se prévaut la SCI Vence en ce qui concerne la constructibilité du terrain porte en réalité sur la valeur vénale de ce dernier ; qu'or la victime d'une erreur sur la valeur n'est pas légalement protégée sauf le cas de la lésion, laquelle n'est, en l'espèce, pas invoquée ; que les éléments de la cause ne permettent pas de valider la demande en nullité du contrat pour dol » ;

1°) ALORS QU'en écartant l'existence d'un manquement des époux X... à leur obligation de bonne foi, constitutif d'un dol par réticence, après avoir constaté que Monsieur X... avait pu, dans le cadre d'un projet d'aménagement de la maison que lui avait confié Monsieur Y... en 2007, en qualité de gérant de la SCI Vence, prendre des renseignements sur la configuration des lieux et être informé des réflexions menées à compter de 2008 par l'équipe municipale sur l'élaboration d'un plan d'urbanisme, sans que ces informations relatives à la modification des caractéristiques essentielles du bien vendu, n'aient été portées à la connaissance du vendeur, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences qui s'inféraient de ses propres constatations, en violation de l'article 1116 du code civil ;

2°) ALORS, EN OUTRE, QUE la réticence dolosive des époux X... consistait dans la dissimulation des informations relatives aux résultats de l'enquête publique diligentée par les services de l'urbanisme survenus avant la signature de l'acte authentique, à savoir l'adoption d'un nouveau plan local d'urbanisme rendant la parcelle boisée, objet de la vente, constructible ; qu'en écartant la réticence dolosive des acquéreurs au motif inopérant qu'« à la date de signature du compromis, l'enquête publique venait seulement d'être déclenchée par arrêté du 25 septembre 2012, et le PLU n'avait pas été adopté », la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

3°) ALORS QU'en retenant que le fait d'avoir déposé une demande de permis de construire sans autorisation du vendeur ne traduisait aucune manoeuvre dolosive de la part des époux X..., sans tenir compte du caractère délibéré de la violation de leur obligation légale de solliciter l'autorisation de la SCI Vence, mentionnée dans le formulaire de ladite demande, ce qui traduisait une volonté de dissimuler le nouvel état de constructibilité de la parcelle litigieuse à la société venderesse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ;

4°) ALORS QUE la SCI Vence faisait valoir, dans ses conclusions déposées et signifiées le 7 octobre 2013 (p. 8 à 10), que son gérant, Monsieur Y..., n'avait pas eu l'obligation d'anticiper une modification du plan d'occupation des sols, dans la mesure où il n'avait jamais été consulté dans le cadre de l'enquête publique et qu'en 2007, il avait confié à Monsieur X..., en sa qualité d'architecte, la réalisation de travaux d'aménagement sur le bien objet de la vente ; qu'en considérant néanmoins qu'il n'était pas démontré qu'au moment de la signature du compromis de vente, Monsieur X... disposait d'informations que la SCI Vence n'était pas en mesure d'obtenir, sans répondre au moyen de la SCI Vence, qui se prévalait des compétences professionnelles de Monsieur X... et, en particulier, de son intervention sur les lieux objet de la vente, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré parfaite, sous réserve du paiement intégral du prix, la vente résultant de l'acte sous seing privé du 8 octobre 2012 du tènement immobilier situé 122 chemin d'Entrevaux domaine des Cistes village Lou Jas, n° 12 du lotissement dénommé Domaine des Cistes, commune de Saint-Vallier-de-Thiery (Alpes-Maritimes) composé d'une maison individuelle à usage d'habitation et d'une parcelle attenante boisée en partie, à usage de chemin d'accès pour le surplus et d'avoir dit que le jugement vaudra vente pour être publié au 2ème bureau des hypothèques de Grasse dans le cadre de la publicité foncière ;

AUX MOTIFS QUE « M. Y..., gérant de la SCI VENCE, avait reçu tous pouvoirs de l'assemblée générale, le 15 mai 2012, à l'effet de conclure l'avant-contrat, de régulariser l'acte authentique, de recevoir la partie du prix payable comptant et de requérir, à la garantie du paiement du solde du prix, toutes inscriptions nécessaires ; que le compromis prévoit en effet que le prix sera payable à concurrence de 350. 000 euros comptant et de 150000 euros dans le délai de quatre années ; qu'il indique que l'acquéreur s'engage, tant qu'il sera débiteur de tout ou partie du solde du prix, à " ne rien faire qui puisse altérer la valeur de l'immeuble ", à " n'établir ou laisser prendre sur l'immeuble aucun privilège pour constructions ou réparations " ; ce qui renvoie aux dispositions de l'article 2374-4° du code civil ; ainsi qu'a " signaler immédiatement tout fait quelconque de nature à diminuer la valeur de l'immeuble " ; qu'il est également stipulé, à titre de condition suspensive, l'obtention par l'acquéreur, d'ici le 15 décembre 2012, d'un ou plusieurs prêts d'un montant de 400. 000 euros ; qu'il n'est pas contesté que, par courrier électronique du 10 janvier 2013, la MONTE PASCHI BANQUE auprès de laquelle les acquéreurs avaient déposé une demande de prêt, a sollicité l'accord de François Y... pour qu'il renonce à son privilège de vendeur sur le bien ; que selon le procès-verbal de difficultés dressé par le notaire le 28 février 2013, François Y... s'est déclaré dans l'incapacité de signer l'acte authentique de vente, son associé ayant " refusé de signer le nouveau procès-verbal de l'assemblée générale des associés de la SCI VENCE, autorisant non seulement la signature de la vente mais également une cession d'antériorité du rang de sa créance eu profit de la MONTE PASCHI BANQUE, prêteur ; qu'outre que ce procès-verbal d'assemblée générale n'est pas versé aux débats, il y a lieu d'observer que le fait pour François Y... de renoncer au privilège de vendeur de premier rang n'altère pas la valeur de l'immeuble, de sorte que c'est à bon droit que le tribunal a constaté l'accord sur la chose et le prix et déclaré la vente parfaite » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QU'« il est soutenu par la SCI Vence que son gérant M. François Y... n'avait pas le pouvoir de renoncer au privilège de premier rang prévu par l'avant contrat lequel stipulait que l'acquéreur s'engageait à « n'établir ou laisser prendre sur l'immeuble aucun privilège pour constructions ou réparations » ainsi qu'a «

signaler immédiatement tout fait quelconque de nature à diminuer la valeur de l'immeuble » et qu'il n'aurait donc pu signer l'acte authentique faute de pouvoir l'autorisant à renoncer au privilège de premier rang ; que toutefois cette clause renvoie à l'article 2374, 4° du Code civil relatif aux privilèges pour constructions ou réparations ; il ne s'agit pas du privilège du vendeur ni du privilège du prêteur de deniers ; le privilège pour « constructions ou réparations » est sans objet dans le cas présent ; que l'avant contrat ne stipule pas que la S. C. I. devait bénéficier d'un privilège de prêteur de deniers de premier rang étant rappelé que la vente était annoncée comme financée par un prêt bancaire et un crédit vendeur ; que par ailleurs, la valeur vénale intrinsèque d'un immeuble n'est pas affectée par les sûretés qui portent sur ce bien ; que l'argumentation de la SCI est donc sans objet sur ces deux points et le gérant de la SCI n'avait pas à se faire consentir un pouvoir spécial l'autorisant à renoncer à un privilège de premier rang ; que la SCI doit donc être déboutée de l'ensemble de son argumentation » ;

1°) ALORS QUE le juge ne peut dénaturer les termes du litige ; qu'en affirmant que le procès-verbal d'assemblée générale n'était pas versé aux débats, cependant qu'il résultait des conclusions de la SCI Vence, déposées et signifiées le 7 octobre 2013 (p. 17), que le « Procès-verbal d'Assemblée générale Ordinaire de la SCI VENCE en date du 15 mai 2012 », qui figurait dans le bordereau de communication annexé (pièce n° 17), était produit aux débats, la cour d'appel a dénaturé le contenu clair et précis des conclusions de la SCI Vence et du bordereau de communication annexé, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

2°) ALORS, EN OUTRE, QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; que la cour d'appel a rejeté la demande de la SCI Vence, fondée sur l'irrégularité de la renonciation au privilège du vendeur d'immeuble pour défaut de pouvoir de son gérant, en affirmant que le procès-verbal de délibération de l'assemblée générale, permettant d'établir ce défaut de pouvoir n'était pas versé aux débats ; qu'en statuant ainsi, sans avoir invité les parties à s'expliquer sur l'absence au dossier du procès-verbal de délibération de l'assemblée générale ordinaire du 15 mai 2012, qui figurait sur le bordereau de pièces annexé aux dernières conclusions de SCI Vence, et dont la communication n'avait pas été contestée, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ECLI:FR:CCASS:2015:C300916

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble , du 3 décembre 2013