

**Cour de cassation**  
**chambre civile 3**  
**Audience publique du jeudi 22 octobre 2015**  
**N° de pourvoi: 14-19.655**  
Non publié au bulletin  
**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**  
Me Bertrand, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Richard, avocat(s)

---

## Texte intégral

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Donne acte à Mme X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Art Comimmo ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 31 octobre 2013), que Mme Y... a acquis le lot n° 12 appartenant à Mme X... dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété ; que Mme Y..., ayant appris que ce lot ne correspondait pas à un appartement mais à des combles aménagées en appartement par Mme X..., sans autorisation de la copropriété, l'a assignée, ainsi que le notaire rédacteur de l'acte de vente, la SCP A..., B... et C..., en annulation de la vente, restitution du prix payé et dommages-intérêts ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que la réticence dolosive est constituée par le silence d'une partie dissimulant intentionnellement à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ; que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot et use et jouit librement des parties privatives et des parties communes, sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'en se bornant, pour décider que Mme X... avait fait preuve de réticence dolosive à l'égard de Mme Y... et prononcer la nullité de la vente, à énoncer que celle-ci avait lui vendu bien immobilier désigné comme étant un local par le règlement de copropriété, comme un appartement, bien que s'étant vue opposer un refus au changement de destination de ce bien qu'elle avait sollicité lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sans constater que le règlement de copropriété prohibait l'affectation de ce local à usage d'habitation, ce dont il résultait que son aménagement intérieur en appartement ne nécessitait aucune autorisation et que le silence gardé sur ce point

ne constituait pas un dol par réticence, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1108, 1109 et 1116 du code civil et de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

2°/ que le juge ne peut méconnaître les limites du litige, telles qu'elles sont déterminées par les conclusions respectives des parties ; que Mme Y... soutenait que si les travaux relatifs à la pose des velux et au percement de la toiture avaient été mal réalisés, ils avaient néanmoins été autorisés par le règlement de copropriété, et qu'elle n'entendait pas solliciter l'annulation de la vente conclue avec Mme X... sur ce fondement ; qu'en décidant néanmoins que la vente devait être annulée, motif pris que Mme X... avait dissimulé à Mme Y... qu'elle avait fait réaliser ces travaux sans autorisation et que ceux-ci étaient défectueux, la cour d'appel a méconnu les limites du litige, en violation des articles 4 et 5 du code de procédure civile ;

3°/ que la réticence dolosive est constituée par le silence d'une partie dissimulant intentionnellement à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ; qu'en se bornant, pour décider que Mme X... avait fait preuve de réticence dolosive à l'égard de Mme Y..., à énoncer qu'elle avait omis de l'informer des travaux réalisés, provoquant des surcharges de planchers, sans rechercher, comme elle y était invitée, si Mme X..., qui n'avait pas fait réaliser personnellement ces travaux, avait connaissance au moment de la vente des désordres qui en résultaient, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1108, 1109 et 1116 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que Mme X... s'était abstenue d'aviser Mme Y... de ce que le bien vendu n'était pas un appartement selon le règlement de copropriété, ce dont elle avait conscience puisqu'elle avait saisi plusieurs fois l'assemblée générale des copropriétaires qui avait à chaque fois refusé le changement d'affectation, qu'elle avait procédé à des travaux sans autorisation ni étude de leurs conséquences au sein de l'immeuble et au risque d'une action du syndicat des copropriétaires aux fins de remise en état et dommages-intérêts, la cour d'appel, qui a souverainement apprécié la réticence dolosive, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision d'annuler la vente ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... ; la condamne à payer à Mme Y... la somme de 3 000 euros et à la SCP A..., B... et C... la somme de 3 000 euros ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour Mme X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir annulé la vente conclue le 13 septembre 2006 entre Madame Monique X... et Madame Y... et d'avoir, en conséquence, condamné Madame X... à payer à cette dernière la somme de 67. 000 euros à titre de restitution du prix de vente,

ainsi que, in solidum avec la SCP A...- B...- C..., la somme de 30. 723, 03 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS QUE l'objet de la vente est un lot de copropriété, le lot n° 12 de l'immeuble du... à Marseille ; qu'il n'est pas contesté par Mme X... qu'elle a présenté ce lot n° 12 à la vente comme étant un appartement et c'est ainsi qu'elle a fait établir la promesse synallagmatique de vente ; que la promesse synallagmatique de vente signée le 17 juin 2006 entre Mme X... et Mme Y... désignait le bien comme « la propriété d'un appartement situé au cinquième étage, côté gauche, comprenant : un hall d'entrée, une cuisine et une chambre et les cent vingt/ dix millièmes (12/ 10. 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales » ; qu'il s'agissait des termes de l'acte d'acquisition du 17 mars 2004 par Mme X... ; qu'elle avait acquis ce bien par un acte passé devant M° Serge C..., notaire associé de la SCP C... A... B..., avec la participation de M° Z..., notaire aux Pennes-Mirabeau ; que cette vente concernait à la fois le lot n° 12 et le lot n° 13 plus une cave correspondant au lot n° 23, le tout au prix de 56. 000 €, dont 28. 000 € correspondant aux lots 12 et 23 qui étaient loués ; que pourtant, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, inchangé depuis le 12 novembre 1996, décrit le lot douze comme : « un local situé au 5ème étage côté gauche et les cent vingt/ dix millièmes (12/ 10. 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générale » ; que n'est pas parce que l'immeuble est à usage d'habitation que tous les lots de cet immeuble sont forcément à cet usage comme le prétend Mme X... ; qu'un immeuble à usage d'habitation peut comporter des caves, greniers, garages, divers locaux ; que lorsque le lot est à usage d'habitation, le règlement le spécifie ; que Mme X... avait conscience de ce que ce " local " ne correspondait pas à un appartement ; qu'elle avait saisi plusieurs fois l'assemblée générale des copropriétaires à ce sujet ; que le 15 mars 2006, cette assemblée générale avait refusé ce changement de destination ; que cette situation n'a pas empêché de présenter à Mme Y... ce lot comme étant constitutif d'un appartement et d'obtenir un prix de 67. 000 € alors qu'elle avait acquis ce lot plus le lot 13, il est vrai loués, au prix de 28. 000 € deux ans auparavant ; que le 12 juin 2006, cinq jours avant la promesse synallagmatique de vente, l'assemblée générale des copropriétaires avait voté la résolution suivante : « n'autorise pas dans l'immédiat Mme D... (X...) à procéder à la modification de la destination des lots : n° 12, n° 13 actuellement désignés en tant que local au règlement de copropriété, pour les redéfinir et les renommer appartement suite aux travaux et aménagements exécutés anciennement et les porter à usage d'habitation conformément à la destination de l'immeuble » ; que c'est donc de manière dolosive, que Mme X... a présenté le bien offert à la vente comme un appartement reconnu comme tel au titre du règlement de copropriété de l'immeuble, alors que ce n'était pas le cas et qu'elle savait qu'une difficulté existait de ce chef, difficulté qu'elle avait essayé en vain de lever en saisissant l'assemblée générale des copropriétaires ; que le fait que la rédaction du règlement de copropriété laissait entendre qu'une transformation était possible ne dispensait pas d'une autorisation de l'assemblée générale pour y procéder ; que Mme X... le savait bien, alors qu'elle avait tenté de faire régulariser les choses par l'assemblée générale, mais n'y était pas parvenue lors de la vente à Mme Y... ; que qui plus est, l'expert missionné par l'assemblée générale des copropriétaires pour apprécier les travaux réalisés a noté que les travaux d'aménagement de ce lot 12, et du lot 13 conservé par Mme X..., avaient provoqué des surcharges de planchers, que des travaux d'installation de velux avaient été faits en toiture, soit sur des parties communes, sans autorisation du syndicat des copropriétaires, que des fissures étaient apparues ; qu'en conséquence, le propriétaire de ce lot 12 est exposé à une action judiciaire du syndicat des copropriétaires du fait de cette transformation de ce lot en appartement ; que Mme X... s'est bien gardée d'aviser Mme Y... de ce que, non seulement ce bien n'était pas un appartement selon le règlement de copropriété, mais qu'elle avait procédé sans autorisation à des travaux, ni autorisation du syndicat des copropriétaires, ni autorisation

d'urbanisme, qui plus est sans étude des conséquences au sein de l'immeuble, et au risque d'une action du syndicat des copropriétaires aux fins de remise en état et/ ou de dommages et intérêts ; que la réticence dolosive est établie ; que le fait que l'acte authentique de vente n'ait pas repris les termes de la promesse synallagmatique de vente n'y change rien ; que cela a trait à la responsabilité du notaire ; qu'aucune explication n'a été donnée à Mme Y... sur le changement entre la promesse synallagmatique de vente et l'acte authentique sur un bien initialement dénommé appartement qui devenait un local ; que le jugement sera confirmé sur l'annulation de la vente avec ses conséquences en termes de restitution du prix, indemnisation pour les frais d'actes, 5. 298, 03 euros, travaux réalisés, qui seront retenus à hauteur de 5. 000 €, frais de prêts intérêts, assurance, hypothèque, retenus pour 18. 800 euros, et taxes foncières 1. 625 euros ; que quant aux charges payées, elles sont la contrepartie de l'utilisation par Mme Y... du bien ; qu'elle n'a pas subi de préjudice de ce fait ; que Mme X... sera condamnée à restituer le prix, 67. 000 € et à payer à titre de dommages et intérêts : 5. 298, 03 + 5. 000 + 18. 800 € + 1. 625 € soit : 30. 723, 03 euros ;

1°) ALORS QUE la réticence dolosive est constituée par le silence d'une partie dissimulant intentionnellement à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ; que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot et use et jouit librement des parties privatives et des parties communes, sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'en se bornant, pour décider que Madame X... avait fait preuve de réticence dolosive à l'égard de Madame Y... et prononcer la nullité de la vente, à énoncer que celle-ci avait lui vendu bien immobilier désigné comme étant un local par le règlement de copropriété, comme un appartement, bien que s'étant vue opposer un refus au changement de destination de ce bien qu'elle avait sollicité lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sans constater que le règlement de copropriété prohibait l'affectation de ce local à usage d'habitation, ce dont il résultait que son aménagement intérieur en appartement ne nécessitait aucune autorisation et que le silence gardé sur ce point ne constituait pas un dol par réticence, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1108, 1109 et 1116 du Code civil et de l'article 9 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

2°) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître les limites du litige, telles qu'elles sont déterminées par les conclusions respectives des parties ; que Madame Y... soutenait que si les travaux relatifs à la pose des velux et au percement de la toiture avaient été mal réalisés, ils avaient néanmoins été autorisés par le règlement de copropriété, et qu'elle n'entendait pas solliciter l'annulation de la vente conclue avec Madame X... sur ce fondement ; qu'en décidant néanmoins que la vente devait être annulée, motif pris que Madame X... avait dissimulé à Madame Y... qu'elle avait fait réaliser ces travaux sans autorisation et que ceux-ci étaient défectueux, la Cour d'appel a méconnu les limites du litiges, en violation des articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE la réticence dolosive est constituée par le silence d'une partie dissimulant intentionnellement à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ; qu'en se bornant, pour décider que Madame X... avait fait preuve de réticence dolosive à l'égard de Madame Y..., à énoncer qu'elle avait omis de l'informer des travaux réalisés, provoquant des surcharges de planchers, sans rechercher, comme elle y était invitée, si Madame X..., qui n'avait pas fait réaliser personnellement ces travaux, avait connaissance au moment de la vente des désordres qui en résultaient, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1108, 1109 et 1116 du Code civil.

---

**ECLI:FR:CCASS:2015:C301113**

## **Analyse**

**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 31 octobre 2013