

**Cour de cassation
Troisième chambre civile**

25 janvier 2018
n° 16-26.558
Texte(s) appliqué

Sommaire

Texte

intégral

Cour de cassation Troisième chambre civile 25 janvier 2018 N° 16-26.558

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

CIV.3 JL
COUR DE CASSATION
Audience publique du 25 janvier 2018
Rejet
M. CHAUVIN, président
Arrêt no 52 F D
Pourvoi no Y 16-26.558
R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Statuant sur le pourvoi formé par :
1 / M. Didier L.,
2 / Mme Stéphanie L.,
tous deux domiciliés 17 avenue du docteur Jacques Arnaud, Le Plateau d'Assy, 74190 Passy,

contre l'arrêt rendu le 30 août 2016 par la cour d'appel de Chambéry (chambre civile, 1re section),
dans le litige les opposant :

1 / à M. Emmanuel R.,

2 / à Mme Stéphanie B., épouse R.,

tous deux domiciliés Les 3 champs, 36400 Saint Christophe en Boucherie,

3 / à M. Jean Claude A., domicilié 19 rue de la
Dôle, 1203 Genève (Suisse),

4 / à Mme Edith B., épouse L., domiciliée 8 rue de
la Croix du Fresne, 35540 Plerguer,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent
arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 12 décembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président,
Mme Guillaudier, conseiller référendaire rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de
chambre ;

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Zribi et Texier,
avocat de M. L. et de Mme L., de la SCP Masse Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat de M. A., de la
SCP Yves et Blaise Capron, avocat de M. et Mme R., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 30 août 2016), que, par acte authentique du 8 décembre
2012, M. et Mme R. ont vendu à M. L. et Mme L. une maison d'habitation et des parcelles attenantes ;
que, soutenant que le sol était contaminé par la présence de déchets toxiques, M. L. et Mme L. ont,
après expertise, assigné les vendeurs en résolution de la vente et dommages intérêts ; que M. et Mme
R. ont appelé à l'instance les héritiers de leur vendeur, M. A. et Mme B. ;

Attendu que M. L. et Mme L. font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que
l'ambiguïté des termes de l'acte de vente rendait nécessaire, que la clause d'exclusion de garantie était
susceptible de s'appliquer au vice concernant l'état du sol et relevé que celui ci résultait de la diffusion
dans les sols des substances toxiques contenues dans les déchets, que des analyses en laboratoire
avaient été nécessaires pour mettre en évidence les substances dangereuses pour la santé et que M.
et Mme R. ignoraient le vice affectant la chose vendue,

la cour d'appel a pu en déduire que la clause était applicable et que les demandes de M. L. et Mme L.
devaient être rejetées ;

D'où 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 les trois premières
branches du moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. L. et Mme L. aux dépens ;

Vu 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 vingt cinq janvier deux mille dix huit.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Zribi et Texier, avocat aux Conseils, pour M. L. et Mme L.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'Avoir débouté les consorts L. et L. de leurs demandes fondées sur les articles 1641 et suivants du code civil tendant à la résolution de la vente du 8 décembre 2012, à la restitution subséquente du prix, au remboursement des frais de vente, et à la réparation du préjudice subi du fait du vice caché affectant le bien vendu ;

Aux motifs que «selon l'acte de la vente des époux R. aux consorts L.L., l'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera (...) sans aucune garantie de la part du vendeur, notamment pour raison de l'état du sol ou du sous sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ; que selon la définition en page 3 de l'acte, les mots « bien » ou « biens » ou « immeubles » désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objets des présentes ; que selon la désignation en page 4, la vente porte sur « une maison d'habitation et terrain attenant ainsi que diverses parcelles de terre ; que l'expert a constaté une contamination importante des sols par différentes substances toxiques, c'est-à-dire des composés organiques (hydrocarbures) et métaux lourds qui rend la chose vendue impropre à l'usage d'habitation ; que le vice concerne donc bien l'état du sol ; que selon les premiers juges, la clause d'exclusion de garantie ne concernerait que l'état de la construction, et pour ce qui concerne le sol et le sous sol, seulement en raison des désordres provenant de fouilles ou d'excavations ; que les premiers juges ont ainsi dénaturé les termes clairs et précis de l'acte de vente ; que la clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte de vente est donc susceptible de s'appliquer en l'espèce ; que l'acte de vente indique en page 8 que le vendeur ne pourra se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie envers l'acquéreur s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui ; que, d'une part, selon l'expert, les déchets présents sur le terrain n'étaient pas des déchets industriels mais davantage des déchets domestiques divers (pots de peinture, mastic) ; qu'il en résulte ainsi que le vice ne résulte pas de la présence de ces déchets, mais de la diffusion dans les sols des substances toxiques qu'ils contenaient ; qu'en supposant même que les vendeurs connaissaient cette présence, ils n'avaient pas les compétences nécessaires pour soupçonner le risque de contamination des sols ; qu'en effet, dans l'annexe 3, l'expert énonce qu'il a fait des prélèvements de sols superficiels par des sondages à la pelle mécanique, qui d'après les explications au chapitre 9 de cette annexe, permettent l'observation des sols à des profondeurs allant de 2 mètres à 5 mètres selon le gabarit de la pelle ; qu'enfin, des analyses en laboratoire ont été nécessaires pour mettre en évidence des substances dangereuses pour la santé ; qu'il résulte des explications des époux R.

et des photographies qu'ils produisent que, pendant la période où ils ont été propriétaires du bien, ils ont fait pâturer des animaux, qu'ils ont laissé leurs enfants jouer sur le terrain ; qu'il résulte de ces explications que les époux R. ignoraient le vice affectant la chose vendue ; qu'en conséquence, la clause d'exclusion de garantie doit recevoir application; qu'il convient donc d'infirmier le jugement déferé pour débouter les consorts L.L. de leurs demandes » ;

1) ALORS QUE la partie qui conclut à l'infirmité du jugement doit

expressément énoncer les moyens qu'elle invoque ; que le juge n'est pas saisi des moyens de première instance non repris en cause d'appel, qui sont réputés avoir été abandonnés ; qu'aux termes

de leurs écritures du 11 avril 2016, les époux R., qui sollicitaient l'infirmité du jugement ayant prononcé la résolution de la vente, se bornaient à faire valoir, à l'appui de leurs prétentions, à titre principal, que le vice de pollution était « apparent et connu des acquéreurs au moment de la vente » et, subsidiairement, que « la pollution détectée par l'expert judiciaire » n'atteignait « pas les qualités substantielles de la chose » en ce qu'elle ne portait « que sur un champ cadastré section J numéro 2283, et non sur le terrain sur lequel la maison d'habitation est édifiée » (conclusions récapitulatives du 21 avril 2016, p. 20/21, prod. n 3) ; qu'en déboutant les exposants de leurs demandes, au

motif que la clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte de vente du 8 décembre 2012 était « susceptible de s'appliquer en l'espèce » et qu'elle devait « recevoir application », la cour d'appel, qui s'est fondée sur un moyen invoqué par les époux R. devant les premiers juges mais non repris dans leurs conclusions d'appel, a violé l'article 954 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE le juge ne peut méconnaître l'objet du litige, tel qu'il est déterminé par les prétentions respectives des parties ; qu'en l'espèce, aux termes de leurs écritures du 11 avril 2016, les époux R., qui sollicitaient l'infirmité du jugement ayant prononcé la résolution de la vente, se bornaient à faire valoir, à l'appui de leurs prétentions, à titre principal, que le vice de pollution était « apparent et connu des acquéreurs au moment de la vente » et, subsidiairement, que « la pollution détectée par l'expert judiciaire » n'atteignait « pas les qualités substantielles de la chose » en ce qu'elle ne portait « que sur un champ cadastré section J numéro 2283, et non sur le terrain sur lequel la maison d'habitation est édifiée » (conclusions récapitulatives du 21 avril 2016, p. 20/21, prod. n 3) ; qu'en déboutant les

exposants de leurs demandes, au motif que la clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte de vente du 8 décembre 2012 était « susceptible de s'appliquer en l'espèce » et qu'elle devait « recevoir application », la cour d'appel a méconnu l'objet du litige et ainsi violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3) ALORS QUE le juge doit respecter le principe du contradictoire ; qu'en relevant d'office le moyen tiré de l'application de la clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte de vente du 8 décembre 2012 sans inviter les parties à présenter leurs observations sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

4) ALORS QUE, subsidiairement, il est interdit au juge de dénaturer les termes clairs et précis d'un acte juridique ; qu'en l'espèce, l'acte de vente du 8 décembre 2012 énonçait, en page 9, que « l'acquéreur, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison : - Soit de l'état des constructions, de leurs vices cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires analysées le cas échéant ci après. - Soit de l'état du sol et du sous sol, à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède (...) » ; que pour déclarer cette clause exonératoire de garantie applicable, la cour a relevé que « selon l'acte de vente (...), l'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera (...) sans aucune garantie de la part du vendeur, notamment pour raison de l'état du sol et sous sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien (...) » et que, dès lors, c'est en la dénaturant que les premiers juges avaient retenu que « la clause d'exclusion de garantie » ne concernait « que l'état de la construction, et pour ce qui concerne le sol et le sous sol, seulement en raison des désordres provenant de fouilles ou d'excavations » ; qu'en se déterminant ainsi, lors même que la clause exonératoire de garantie ne comportait pas le terme « notamment » et qu'en l'absence d'une telle locution, ses termes clairs et précis fixaient limitativement la liste des exclusions de garantie relatives à l'état du sol et du sous sol, la cour d'appel, qui a dénaturé l'acte de vente du 8 décembre 2012, a ainsi violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

5) ALORS QUE, tout aussi subsidiairement, le vendeur profane ne peut s'exonérer contractuellement de la garantie des vices cachés dont il avait connaissance, peu important qu'il n'ait pas été à même d'en apprécier lui-même la nature et l'ampleur ; que la cour d'appel a retenu que les vendeurs connaissaient la présence des déchets au jour de la vente et que le vice en cause résultait de la diffusion dans les sols des substances toxiques que ces déchets contenaient ; qu'en jugeant toutefois la clause d'exclusion de garantie des vices cachés opposable aux acquéreurs, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1643 du code civil ;

6) Alors, enfin, et en toute hypothèse, qu'en ne recherchant pas, comme il le lui était demandé, si le silence conservé par les vendeurs sur la présence d'une importante quantité de déchets ménagers qu'ils avaient dû eux-mêmes évacuer après avoir acquis l'immeuble n'était pas propre, par lui-même, à caractériser leur mauvaise foi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du code civil.

Composition de la juridiction : M. CHAUVIN, Mme Besse, Mme Guillaudier, SCP Zribi et Texier, SCP Masse Dessen, Thouvenin et Coudray, SCP Yves et Blaise Capron
Décision attaquée : cour d'appel Chambéry ch. civile sect. 01 2016-08-30