

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

29 novembre 2000
n° 98-21.224

Publication : Bulletin 2000 III N° 182 p. 127

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1116
- Code civil, art. 1117
- Code de la consommation, art. I. 211-13
- Code de la construction et de l'habitation, art. I. 261-1

Revues :

- Actualité juridique Droit immobilier 2001. p. 1020.

Encyclopédies :

- Rép. civ., Dol, n° 48

Sommaire :

Ayant constaté que, si le vendeur d'un appartement dans un immeuble en copropriété avait cru pouvoir ignorer pour lui-même l'arrêté d'interdiction d'habiter, il ne pouvait se croire de bonne foi autorisé à taire cette interdiction à ses acquéreurs, à déclarer dans l'acte de vente qu'il n'existait de son chef aucune restriction d'ordre légal à la disposition du bien vendu, et à s'abriter derrière l'absence de mention d'habitabilité dans le certificat d'urbanisme pour justifier sa fausse déclaration, ce certificat concernant l'immeuble dans son entier et non chacun des lots privatifs, la cour d'appel a pu retenir que l'absence de déclaration par le vendeur d'une telle situation était constitutive d'une réticence dolosive de nature à vicier le consentement de ses acquéreurs et que l'action n'était pas soumise au bref délai de l'article 1648 du Code civil.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet. 29 novembre 2000 N° 98-21.224 Bulletin 2000 III N° 182 p. 127

République française

Au nom du peuple français

Sur les premier et second moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 juin 1998), que par acte authentique du 20 mars 1990, M. Y... a vendu aux époux X..., les lots 19, 20, 21 et 22, réunis en un appartement, dépendant d'un immeuble en copropriété ; que par arrêté du 15 septembre 1992, le préfet de région a mis en demeure les époux X... d'observer l'interdiction d'habiter prononcée par arrêtés préfectoraux en date des 18 avril 1962, 7 avril 1972 et 27 février 1985 pour la chambre située au 5e étage ; que reprochant à leur vendeur de ne pas les avoir informés de cette interdiction et d'avoir tout au contraire déclaré dans l'acte de vente qu'il n'existait " aucun obstacle, ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du bien vendu " les époux X... ont assigné M. Y..., le 6 décembre 1994, en nullité de la vente, restitution du prix et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt d'accueillir les demandes de ces derniers, alors, selon le moyen :

1° que le vice caché s'entend de l'impropriété de la chose vendue à sa destination normale et qu'en présence d'un tel vice, l'action en garantie des vices cachés est le fondement unique et exclusif ouvert aux acquéreurs ; que l'existence d'un arrêté d'interdiction d'habiter dont les acquéreurs n'auraient pas eu connaissance est constitutive d'un vice caché ; qu'en prononçant dès lors l'annulation de la vente intervenue entre M. Y... et les époux X... sur le fondement du dol au motif que M. Y... aurait dissimulé aux acquéreurs l'existence d'un arrêté d'interdiction d'habiter, quand une telle circonstance ne pouvait caractériser qu'un vice caché du bien vendu, ce qui interdisait aux acquéreurs d'agir sur le fondement d'un prétendu vice du consentement, la cour d'appel a violé de façon flagrante l'article 1641 du Code Civil ;

2° qu'en se bornant à considérer que l'action en nullité fondée sur le dol n'est pas soumise au bref délai de l'article 1648 sans examiner, comme il le lui était demandé, si les circonstances alléguées par les époux X... n'étaient pas en réalité constitutives d'un vice caché et non d'un vice du consentement de telle sorte que l'action intentée par ces derniers était irrecevable faute d'avoir été exercée à bref délai, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1641 du Code Civil ;

3° que le vendeur non professionnel n'est tenu à une obligation d'information que pour les éléments dont l'acquéreur ne pouvait lui-même avoir connaissance ; qu'en jugeant que M. Y... avait commis un dol par réticence sans rechercher, comme elle en avait le devoir, si les acquéreurs ne devaient pas prendre eux-mêmes connaissance de la prétendue défense d'habiter qui aurait concerné le bien cédé, et si leur prétendu vice du consentement n'avait pas de toutes les façons pour origine la seule négligence de ces acquéreurs, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ;

4° qu'en ne répondant pas aux conclusions d'appel de M. Y... qui faisaient valoir que par une clause du contrat de vente notarié les acquéreurs avaient reconnu avoir connaissance du certificat d'urbanisme et faire leur affaire de son contenu en renonçant à tout recours contre le vendeur sur le contenu des documents d'urbanisme, la cour d'appel a entaché sa décision d'un flagrant défaut de motifs et a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que si M. Y... avait cru pouvoir ignorer pour lui-même l'arrêté d'interdiction d'habiter, il ne pouvait se croire de bonne foi autorisé à taire cette interdiction à ses acquéreurs, à déclarer qu'il n'existait de son chef aucune restriction d'ordre légal à la disposition du bien vendu, et à s'abriter derrière l'absence de mention d'habitabilité dans le certificat d'urbanisme pour justifier sa fausse déclaration, ce certificat concernant l'immeuble dans son entier et non chacun des lots privatifs, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu, répondant aux conclusions, retenir que l'absence de déclaration par le vendeur d'une telle situation était constitutive d'une réticence dolosive de nature à vicier le consentement de ses acquéreurs et que l'action n'était pas soumise au bref délai de l'article 1648 du Code civil ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Composition de la juridiction : Président : M. Beauvois ., Rapporteur : M. Philippot., Avocat général : M. Weber., Avocats : la SCP Célice, Blanpain et Soltner, la SCP Waquet, Farge et Hazan.

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 4 juin 1998 (Rejet.)