

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 7 novembre 2012

N° de pourvoi: 11-22907

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 26 mai 2011), que la commune d'Amiens a exercé, au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, son droit de préemption sur des immeubles vendus par les sociétés civiles immobilières 227 rue d'Abbeville et 219 rue d'Abbeville (les SCI) ; que la commune ayant refusé de signer l'acte de vente en invoquant un problème de pollution du terrain, les SCI l'ont assignée en réitération de la vente paiement du prix et réparation de leur préjudice ;

Attendu que la commune d'Amiens fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande en réduction du prix et en indemnisation du préjudice subi en raison de la pollution des sols, alors, selon le moyen :

1°/ qu'à partir du moment où le vendeur dissimule à l'acquéreur un fait dont il avait connaissance et qui aurait empêché ce dernier, s'il l'avait connu, de contracter aux conditions prévues, il manque à son devoir général de loyauté, dont ne le dispense pas l'absence d'obligation légale spécifique d'information sur ledit fait, et commet de la sorte une réticence dolosive ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a constaté que les vendeurs avaient connaissance de la pollution affectant l'immeuble mais n'en avaient pas informé le titulaire du droit de préemption avant sa décision de l'exercer ; qu'en écartant cependant toute réticence dolosive des vendeurs, prétexte pris de ce qu'aucune obligation légale ou réglementaire d'information ne leur imposait de fournir à l'acquéreur les documents

révélant la présence de la pollution litigieuse, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1116 du code civil ;

2°/ qu'en outre, le bénéficiaire du droit de préemption urbain n'étant lié que par les conditions de la cession, lui sont inopposables les documents non mentionnés ni joints à la déclaration d'intention d'aliéner notifiée par le vendeur ; qu'en l'espèce, en faisant grief au titulaire du droit de préemption urbain de n'avoir pas réclamé les documents révélant la pollution affectant l'immeuble vendu, qui lui étaient pourtant inopposables en ce qu'ils n'étaient ni mentionnés ni joints à la déclaration d'intention d'aliéner, la cour d'appel a violé les articles L. 213-1, R. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme ;

3°/ qu'en toute hypothèse, la commune faisait valoir qu'il ne pouvait lui être reproché «de ne pas avoir sollicité un complément d'information du notaire et sollicité notamment la production du compromis» auquel était annexé le rapport révélant la pollution affectant l'immeuble vendu, dans la mesure où seuls lui étaient « opposables », en sa qualité de «titulaire du droit de préemption», les « conditions mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner, ou les pièces qui y (étaient) annexées» ; qu'en délaissant ces écritures déterminantes d'où il résultait qu'en sa qualité de titulaire du droit de préemption de l'immeuble litigieux, il ne lui appartenait pas de se procurer des documents qui lui étaient inopposables, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'acquéreur initial avait été informé de la pollution du terrain par un rapport annexé à l'acte sous seing privé de vente et qu'aucune obligation n'imposait aux venderesses d'annexer ce "compromis" à la déclaration d'intention d'aliéner et que la commune disposait de services spécialisés et de l'assistance des services de l'Etat, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu retenir que la commune qui s'était contentée des documents transmis ne pouvait se prévaloir d'une réticence dolosive ni de l'existence d'un vice caché et devait régler le prix mentionné à la déclaration d'intention d'aliéner et réparer le préjudice subi par les SCI ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la commune d'Amiens aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la commune d'Amiens ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat aux Conseils, pour la commune d'Amiens.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté le préempteur d'un immeuble (la ville d'AMIENS, l'exposante), de sa demande en réduction du prix et en indemnisation du préjudice subi en raison de la pollution des sols ;

AUX MOTIFS propres et adoptés QUE la ville d'AMIENS prétendait que les SCI venderesses lui avaient caché la pollution affectant l'immeuble et démontrée par le rapport de la société GINGER ENVIRONNEMENT ET INFRASTRUCTURE qui figurait en annexe du compromis et dont elle n'avait eu connaissance que postérieurement à l'exercice de son droit de préemption ; qu'ainsi que l'avaient relevé les premiers juges, dès lors qu'aucune obligation légale ou réglementaire n'imposait aux venderesses d'annexer le compromis de vente à la déclaration d'intention d'aliéner notifiée à la ville d'AMIENS et que celle-ci s'était contentée des documents transmis sans solliciter du notaire des parties cette convention ni ses annexes, ils avaient jugé à bon droit que le reproche de réticence dolosive formulé à l'encontre des SCI venderesses n'était pas constitué (arrêt attaqué, p. 4, 2ème et 3ème al.) ; que les vendeurs avaient mandaté le cabinet GINGER ENVIRONNEMENT ET INFRASTRUCTURE afin de procéder à un diagnostic de l'état initial des sols, ce qui avait donné lieu au rapport du 26 octobre 2007, visé expressément dans le compromis de vente du 22 mai 2009 ; que ce rapport révélant une contamination des sols par diverses substances n'avait pas été communiqué à la ville d'AMIENS avant l'exercice de son droit de préemption, le 4 août 2009 (jugement du 20 septembre 2010, p. 6, motifs, 3ème al., et p. 7, 5ème et 6ème al.) ;

ALORS QUE, à partir du moment où le vendeur dissimule à l'acquéreur un fait dont il avait connaissance et qui aurait empêché ce dernier, s'il l'avait connu, de contracter aux conditions prévues, il manque à son devoir général de loyauté, dont ne le dispense pas l'absence d'obligation légale spécifique d'information sur ledit fait, et commet de la sorte une réticence dolosive ; qu'en l'espèce, l'arrêt attaqué a constaté que les vendeurs avaient connaissance de la pollution affectant l'immeuble mais n'en avaient pas informé le titulaire du droit de préemption avant sa décision de l'exercer ; qu'en écartant cependant toute réticence dolosive des vendeurs, prétexte pris de ce qu'aucune obligation légale ou réglementaire d'information ne leur imposait de fournir à l'acquéreur les documents révélant la présence de la pollution litigieuse, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1116 du code civil ;

ALORS QUE, en outre, le bénéficiaire du droit de préemption urbain n'étant lié que par les conditions de la cession, lui sont inopposables les documents non mentionnés ni joints à la déclaration d'intention d'aliéner notifiée par le vendeur ; qu'en l'espèce, en faisant grief au titulaire du droit de préemption urbain de n'avoir pas réclamé les documents révélant la pollution affectant l'immeuble vendu, qui lui étaient pourtant inopposables en ce qu'ils n'étaient ni mentionnés ni joints à la déclaration d'intention d'aliéner, la cour d'appel a violé les articles L.213-1, R.213-2 et R.213-5 du code de l'urbanisme ;

ALORS QUE, en toute hypothèse, l'exposante faisait valoir (v. ses concl. d'appel du 14 mars 2011, p. 5, 1er à 3ème al., prod.) qu'il ne pouvait lui être reproché « de ne pas avoir sollicité un complément d'information du notaire et sollicité notamment la production du compromis » auquel était annexé le rapport révélant la pollution affectant l'immeuble vendu, dans la mesure où seuls lui étaient « opposables », en sa qualité de « titulaire du droit de préemption », les « conditions mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner, ou les pièces qui y (étaient) annexées » ; qu'en délaissant ces écritures déterminantes d'où il résultait qu'en sa qualité de titulaire du droit de préemption de l'immeuble litigieux, il ne lui appartenait pas de se procurer des documents qui lui étaient inopposables, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 26 mai 2011