

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mercredi 7 mai 2014

N° de pourvoi: 13-15073

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Rémy-Corlay, SCP Lyon-Caen et Thiriez, 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 moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 8 novembre 2012), que la société La Montagne a, suivant promesse du 11 octobre 2007, vendu un immeuble de rapport à la société X... ; qu'invoquant l'insalubrité de plusieurs logements, la société X... a refusé de signer l'acte authentique ; que la société La Montagne l'a assignée en constatation du transfert de propriété de l'immeuble aux conditions prévues dans la promesse de vente et en paiement de la clause pénale ; que la société X... a sollicité à titre reconventionnel la nullité de la promesse pour dol ;

Attendu que la société X... fait grief à l'arrêt de rejeter la demande en nullité pour dol du « compromis » de vente du 11 octobre 2007, de constater le transfert de propriété de l'immeuble moyennant un prix de 626 440 euros, de condamner la société X... à payer à la société La Montagne cette somme ainsi que celle de 28 250 euros au titre de la clause pénale et de dire que le jugement sera publié à la conservation des hypothèques aux frais de la société X... alors, selon le moyen :

1°/ que la validité du consentement, et donc notamment l'existence d'un dol, doit être appréciée au moment de la formation du contrat ; que, de même que la loi, un acte administratif réglementaire ne dispose que pour l'avenir ; il n'a point d'effet rétroactif ; que les dispositions d'un règlement sanitaire départemental demeurent en vigueur tant qu'elles n'ont pas été abrogées explicitement ou implicitement ; qu'elles ne sont pas abrogées implicitement et demeurent applicables même en cas d'édiction d'une réglementation nationale si les dispositions du règlement sanitaire départemental n'enfreignent pas la réglementation nationale et sont plus rigoureuses que celle-ci ; qu'en l'espèce, comme elle l'avait déjà fait en première instance, la société X... faisait valoir dans ses conclusions d'appel que la société La Montagne s'était rendue coupable à son égard d'une réticence dolosive lors de la signature du compromis de vente du 11 octobre 2007 en lui dissimulant le fait qu'après avoir acquis l'immeuble en 2005, elle y avait effectué, pour créer un immeuble locatif de rapport optimal, des travaux de transformation en méconnaissance de la réglementation en vigueur concernant l'insalubrité des logements, ce qu'elle n'ignorait pas puisque l'acte du 11 avril 2005 par lequel elle avait acquis cet immeuble comportait une clause « notion de logement décent » lui rappelant les normes relatives aux dimensions minimales imposées par la réglementation en vigueur et lui précisant que ces conditions étaient obligatoires pour toute location, et qu'ainsi la société La Montagne avait parfaitement connaissance du caractère insalubre de certains des logements de l'immeuble qu'elle revendait à la société X... par le compromis de vente du 11 octobre 2007 ; que pour débouter néanmoins la société X... de sa demande en nullité de ce compromis de vente pour dol, la cour d'appel a, par motifs propres et adoptés, retenu que si, « au jour où ce compromis a été signé », le règlement sanitaire départemental du 3 février 1982, « alors en vigueur », prévoyait des normes auxquelles, « effectivement, au moment de la signature du compromis, certains logements n'étaient pas conformes », cette réglementation avait été modifiée par le décret du 30 janvier 2002 pris pour l'application de la loi SRU du 13 décembre 2000, que cette réglementation nationale l'emportait sur le règlement sanitaire départemental qu'elle avait abrogé implicitement, qu'en outre la disposition du règlement sanitaire départemental relative aux normes de dimensions minimales d'un logement avait été ultérieurement abrogée par arrêté préfectoral du 7 juillet 2008, et qu'ainsi, au jour prévu (8 juillet 2008) pour réitérer par acte authentique le compromis de vente, plus aucun obstacle ne s'opposait à la signature de l'acte de vente ; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a méconnu tout à la fois le principe selon lequel l'existence d'un dol doit s'apprécier au moment de la formation du contrat, le principe de la non-rétroactivité des actes administratifs réglementaires, et le principe selon lequel un règlement sanitaire départemental demeure applicable tant qu'il n'a pas été abrogé explicitement ou implicitement, une abrogation implicite ne pouvant résulter de l'édiction de normes réglementaires nationales moins rigoureuses que celles d'un règlement sanitaire départemental, violant ainsi l'article 1116 du code civil, ensemble l'article 2 du même code, l'article 251-4 du règlement sanitaire départemental du 3 février 1982, par refus d'application, et, par fausse application, les articles 1 et 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et l'arrêté préfectoral précité du 7 juillet 2008 ;

2°/ que les juges ne peuvent dénaturer les conclusions des parties ; qu'en l'espèce, en affirmant que, lors de la conclusion du compromis de vente du 11 octobre 2007, la société X... « loin d'être un acquéreur profane et inexpérimenté », était, comme la société La Montagne, une « professionnelle avisée et expérimentée des transactions immobilières » parce que la société X... indiquait « avoir pour activité « l'acquisition d'investissements immobiliers destinés à la location » », quand celle-ci, dans ses conclusions d'appel, indiquait seulement que c'était l'objet en vue duquel avait été créée cette « société familiale », par acte du 20 septembre 2006, constituée entre « M. Etienne X... et Mlle Bérandère Y... qui ne sont pas professionnels de l'immobilier », la cour d'appel a dénaturé les conclusions de la société X... et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3°/ que le dol peut être constitué par le silence d'une partie qui, manquant à son devoir de contracter avec bonne foi, dissimule à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait déterminé à ne pas contracter ou à contracter à un moindre prix ; qu'une réticence dolosive du vendeur qui a provoqué l'erreur de l'acquéreur rend toujours excusable l'erreur ainsi provoquée ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande de la société X... en nullité pour dol du compromis de vente du 11 octobre 2007 et, en conséquence, constater le transfert de propriété de l'immeuble et condamner la société X... à en payer le prix à la société La Montagne ainsi qu'à payer à celle-ci une somme au titre de la clause pénale, l'arrêt retient que la société La Montagne et la société X... sont l'une et l'autre des professionnelles avisées et expérimentées des transactions immobilières, qu'il était indiqué au compromis que l'acquéreur déclarait avoir « vu et visité » l'immeuble et qu'ainsi, ayant « visité les logements situés dans l'immeuble vendu, il a pu procéder à toute constatation utile et a signé le compromis en toute connaissance de cause » ; qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne permettent pas d'exclure l'existence d'une réticence dolosive, quand une réticence dolosive du vendeur, si elle est établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée de l'acquéreur, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu sans dénaturer que la société X... n'était pas un acquéreur profane et inexpérimenté et relevé qu'elle avait visité les logements situés dans l'immeuble vendu, qu'elle avait pu procéder à toute constatation utile et qu'elle avait signé le « compromis » en toute connaissance de cause, la cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que la demande en nullité pour dol devait être rejetée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société X... 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 sept mai deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Georges, avocat aux Conseils, pour la société X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de la société X... en nullité pour dol du compromis de vente du 11 octobre 2007, et, en conséquence, constaté le transfert de propriété de l'immeuble concerné de la société La Montagne à la société X... moyennant un prix de 626.440 €, condamné celle-ci à payer à celle-ci cette somme ainsi que la somme de 28.250 € au titre de la clause pénale, et dit que le jugement serait publié à la conservation des hypothèques aux frais de la société X...,

AUX MOTIFS PROPRES QUE la société La Montagne et la société X... son l'une et l'autre des professionnelles avisées et expérimentées des transactions immobilières, la société X... indiquant avoir pour activité « l'acquisition d'investissements immobiliers destinés à la location » ; qu'il était indiqué au compromis que l'acquéreur déclarait avoir « vu et visité » l'immeuble ; qu'au jour où le compromis a été signé, soit le 11 octobre 2007, le règlement sanitaire départemental du 3 février 1982, alors en vigueur, prévoyait, au titre des normes dimensionnelles, que la surface d'un logement est égale ou supérieure à 16 m², celle d'une pièce isolée de 9 m², et que la hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres ; que les services de la direction de l'urbanisme de la ville de Nantes, ayant visité les lieux le 30 novembre 2007, ont déclaré que plusieurs des logements de l'immeuble vendu étaient susceptibles d'être déclarés insalubres, au sens du règlement précité ; que, dans ce contexte, la date de signature de l'acte authentique, initialement prévue pour le 10 décembre 2007, a été reportée ; que le service d'hygiène de la ville de Nantes, venu sur place le 4 janvier 2008, en présence de la société X..., a constaté la non-conformité de certains logements ; qu'ainsi, les logements nos 4 et 5 du premier étage avaient respectivement une surface habitable de 9,78 m² et 12,63 m² ; que les logements nos 9 et 11 du second étage avaient respectivement une surface de 11,02 et 12,60 m², et que toujours au second étage, le logement n° 10 présentait une hauteur sous plafond de 1,97 mètres, soit une hauteur inférieure à la réglementation ; que, cependant, si, effectivement, au moment de la signature du compromis, certains logements n'étaient pas conformes à la réglementation départementale, cette réglementation a ensuite évolué, et a été mise en conformité avec les dispositions du décret du 30 janvier 2002, pris pour l'application de la loi SRU du 13 décembre 2000, qui dispose que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 m, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³ » ; que par arrêté préfectoral du 7 juillet 2008, l'article 251-4 du règlement sanitaire départemental, relatif aux normes dimensionnelles d'un logement, a été abrogé, le projet d'une telle mise en cohérence ayant été annoncé dans un courrier du préfet du 17 mars 2008 ; qu'entre-temps, la société La Montagne avait entrepris les travaux de mise en conformité en ce qui concerne la hauteur des plafonds de certains logements ainsi que leur ventilation ; qu'au jour prévu pour régulariser par acte authentique le compromis de vente, soit le 8 juillet 2008, plus aucun obstacle ne s'opposait à la signature de l'acte de vente, la société X... ayant par ailleurs obtenu le financement nécessaire ; qu'à cette date, la société X... n'était donc pas fondée à motiver son refus de signature par le caractère insalubre des logements vendus, ce grief étant devenu sans objet ; que, par ailleurs, la société X..., qui est loin d'être un acquéreur profane et inexpérimenté, a visité les logements situés dans l'immeuble vendu, a pu procéder à toute constatation utile et a signé le compromis en toute connaissance de cause ; qu'il doit être rappelé qu'entre-temps, elle a prix prétexte de la non-conformité de certains logements pour formuler une autre offre, à hauteur de 400.000

€ au lieu de 565.000 €, pour le bien qu'elle se proposait d'acquérir ; que s'agissant du dol allégué par la société X..., il n'est pas établi que la société La Montagne aurait dissimulé l'existence d'un contentieux, présent ou à venir, avec quelque personne physique ou morale, au moment où le compromis a été signé ; que si, par la suite, le service administratif compétent de la ville de Nantes a invité la société La Montagne à mettre en conformité des logements litigieux, aucune procédure n'a été mise en oeuvre ; qu'aux conditions particulières du compromis, il était déclaré que « le vendeur n'a pas fait de travaux imposant une garantie décennale et n'a pas créé de SHON supplémentaire au cours de la réhabilitation » ; que la société X... a acheté un immeuble comprenant 11 appartements meublés loués ; que si des travaux d'aménagement intérieur ont été réalisés, il n'est pas établi que ces travaux auraient créé une SHON supplémentaire, ou aurait imposé une garantie décennale ; que les allégations de la société X... sont sur ce point dépourvues de toute pertinence, aucune dissimulation n'ayant été opérée par le vendeur ; qu'enfin, si les travaux de mise aux normes ont été effectués après la réunion du 4 janvier 2008 avec les inspecteurs de salubrité du service d'hygiène de la ville de Nantes, la société X... n'établit pas le préjudice qui en résulterait pour elle ; qu'aucune réticence dolosive ne peut être reprochée à la société La Montagne (arrêt attaqué, pp. 3, 4 et 5) ;

ET AUX MOTIFS, REPUTES ADOPTES, DES PREMIERS JUGES QUE la société X... relève que la société La Montagne connaissait le caractère insalubre des lieux puisque c'est elle-même qui l'a créé en divisant l'immeuble en 11 logements dont 5 trop petits, alors que son acte d'achat de l'immeuble en date du 11 avril 2005 stipulait que « le notaire avertit l'acquéreur qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale d'au moins 9 mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt » ; que, cependant, c'est à juste titre que la société La Montagne fait valoir que les dispositions légales ont été mal interprétées par le notaire rédacteur de cet acte dès lors que l'article 4 du décret d'application du 30 janvier 2002 de la loi SRU du 13 décembre 2000 dispose que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes », et que l'article 1 de ce décret dispose qu'« un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret » ; que, dès lors, les dispositions du règlement sanitaire départemental du 3 février 1982 qui fixait à 16 m² la surface minimale habitable ne devait plus être appliqué, cette norme de force juridique inférieure au décret susvisé devant céder devant lui ; que la norme nationale fixée par le décret est en effet supérieure et a été édictée postérieurement au règlement départemental dont elle abroge implicitement des dispositions non conformes, et qu'elle peut être appliquée directement dans l'ordre juridique sans nécessité d'une nouvelle norme départementale ; que c'est bien d'ailleurs ce qu'a admis le Bureau des politiques de l'emploi, du logement et de la rénovation urbaine de la préfecture de Loire-Atlantique dans sa lettre du 10 mars 2008 adressée à la Chambre des notaires, qui fait état de la modification en cours du règlement sanitaire départemental pour « mettre en cohérence les normes de surfaces applicables pour déterminer l'habitabilité d'un logement » ; que donc, en ignorant la demande des services de la ville de Nantes en date du 18 janvier 2008 relative à la dimension des logements et en remédiant aux difficultés tenant à la hauteur des plafonds et à leur ventilation, la société La Montagne n'a pas manqué à ses obligations, ni à l'égard du respect de la réglementation relative à la décence des logements, ni à l'égard de la société X... à qui elle devait délivrer onze logements décents ; que la société La Montagne ne s'est pas rendue coupable de dol à l'égard de la société X... (jugement entrepris, pp. 5, 6 et 7) ;

1) ALORS QUE la validité du consentement, et donc notamment l'existence d'un dol, doit être appréciée au moment de la formation du contrat ; que, de même que la loi, un acte administratif réglementaire ne dispose que pour l'avenir ; il n'a point d'effet rétroactif ; que les dispositions d'un règlement sanitaire départemental demeurent en vigueur tant qu'elles n'ont pas été abrogées explicitement ou implicitement ; qu'elles ne sont pas abrogées implicitement et demeurent applicables même en cas d'édiction d'une réglementation nationale si les dispositions du règlement sanitaire départemental n'enfreignent pas la réglementation nationale et sont plus rigoureuses que celle-ci ; qu'en l'espèce, comme elle l'avait déjà fait en première instance, la société X... faisait valoir dans ses conclusions d'appel (pp. 10, 11 et 12) que la société La Montagne s'était rendue coupable à son égard d'une réticence dolosive lors de la signature du compromis de vente du 11 octobre 2007 en lui dissimulant le fait qu'après avoir acquis l'immeuble en 2005, elle y avait effectué, pour créer un immeuble locatif de rapport optimal, des travaux de transformation en méconnaissance de la réglementation en vigueur concernant l'insalubrité des logements, ce qu'elle n'ignorait pas puisque l'acte du 11 avril 2005 par lequel elle avait acquis cet immeuble comportait une clause « Notion de logement décent » lui rappelant les normes relatives aux dimensions minimales imposées par la réglementation en vigueur et lui précisant que ces conditions étaient obligatoires pour toute location, et qu'ainsi la société La Montagne avait parfaitement connaissance du caractère insalubre de certains des logements de l'immeuble qu'elle revendait à la société X... par le compromis de vente du 11 octobre 2007 ; que pour débouter néanmoins la société X... de sa demande en nullité de ce compromis de vente pour dol, la cour d'appel a, par motifs propres et adoptés, retenu que si, « au jour où ce compromis a été signé », le règlement sanitaire départemental du 3 février 1982, « alors en vigueur », prévoyait des normes auxquelles, « effectivement, au moment de la signature du compromis, certains logements n'étaient pas conformes », cette réglementation avait été modifiée par le décret du 30 janvier 2002 pris pour l'application de la loi SRU du 13 décembre 2000, que cette réglementation nationale l'emportait sur le règlement sanitaire départemental qu'elle avait abrogé implicitement, qu'en outre la disposition du règlement sanitaire départemental relative aux normes de dimensions minimales d'un logement avait été ultérieurement abrogée par arrêté préfectoral du 7 juillet 2008, et qu'ainsi, au jour prévu (8 juillet 2008) pour réitérer par acte authentique le compromis de vente, plus aucun obstacle ne s'opposait à la signature de l'acte de vente ; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a méconnu tout à la fois le principe selon lequel l'existence d'un dol doit s'apprécier au moment de la formation du contrat, le principe de la non-rétroactivité des actes administratifs réglementaires, et le principe selon lequel un règlement sanitaire départemental demeure applicable tant qu'il n'a pas été abrogé explicitement ou implicitement, une abrogation implicite ne pouvant résulter de l'édiction de normes réglementaires nationales moins rigoureuses que celles d'un règlement sanitaire départemental, violant ainsi l'article 1116 du code civil, ensemble l'article 2 du même code, l'article 251-4 du règlement sanitaire départemental du 3 février 1982, par refus d'application, et, par fausse application, les articles 1 et 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et l'arrêté préfectoral précité du 7 juillet 2008 ;

2) ALORS QUE les juges ne peuvent dénaturer les conclusions des parties ; qu'en l'espèce, en affirmant que, lors de la conclusion du compromis de vente du 11 octobre 2007, la société X... « loin d'être un acquéreur profane et inexpérimenté » (arrêt attaqué, p. 4), était, comme la société La Montagne, une « professionnelle avisée et expérimentée des transactions immobilières » parce que la société X... indiquait « avoir pour activité "l'acquisition d'investissements immobiliers destinés à la location" » (arrêt attaqué, p. 3), quand celle-ci, dans ses conclusions d'appel (p. 1), indiquait seulement que c'était l'objet en vue duquel avait été créée cette « société familiale », par acte du 20 septembre 2006, constituée entre « M. Etienne X... et Mlle Bérange Y... qui ne sont pas professionnels de l'immobilier », la cour d'appel a dénaturé les conclusions de la

société X... et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

3) ALORS QUE le dol peut être constitué par le silence d'une partie qui, manquant à son devoir de contracter avec bonne foi, dissimule à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait déterminé à ne pas contracter ou à contracter à un moindre prix ; qu'une réticence dolosive du vendeur qui a provoqué l'erreur de l'acquéreur rend toujours excusable l'erreur ainsi provoquée ; qu'en l'espèce, pour rejeter la demande de la société X... en nullité pour dol du compromis de vente du 11 octobre 2007 et, en conséquence, constater le transfert de propriété de l'immeuble et condamner la société X... à en payer le prix à la société La Montagne ainsi qu'à payer à celle-ci une somme au titre de la clause pénale, l'arrêt retient que la société La Montagne et la société X... sont l'une et l'autre des professionnelles avisées et expérimentées des transactions immobilières, qu'il était indiqué au compromis que l'acquéreur déclarait avoir « vu et visité » l'immeuble (arrêt, p. 3) et qu'ainsi, ayant « visité les logements situés dans l'immeuble vendu, il a pu procéder à toute constatation utile et a signé le compromis en toute connaissance de cause » (arrêt, p. 4) ; qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne permettent pas d'exclure l'existence d'une réticence dolosive, quand une réticence dolosive du vendeur, si elle est établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée de l'acquéreur, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300593

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 8 novembre 2012