

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mardi 9 octobre 2012

N° de pourvoi: 11-23869

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Bénabent, SCP Tiffreau, Corlay et Marlange, avocat(s)

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 20 juin 2011), que par acte du 28 septembre 2007, les époux X... ont vendu aux époux Y... un tènement immobilier sur la commune de Bouvesse-Quirieu ; qu'estimant ne pas avoir été avertis par les vendeurs des tirs de mines en provenance de la carrière exploitée à proximité du bien, les époux Y... ont, par acte du 29 avril 2008, assigné les époux X... en annulation de la vente et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il y a réticence dolosive dès lors que le vendeur ne révèle pas à l'acheteur un défaut dont il a connaissance et qui est déterminant du consentement de l'acheteur ; que le vendeur doit contracter de bonne foi et que la réticence dolosive de ce dernier rend toujours excusable l'erreur provoquée de l'acquéreur ; qu'en l'espèce il n'est pas contesté que les acheteurs, époux Y... n'avait pas eu connaissance au jour de l'achat de ce que l'immeuble litigieux était régulièrement ébranlé par des tirs de mine effectués dans une carrière située à 700 mètre et que les vendeurs, les époux X..., avaient eux connaissance de ce défaut ; en déboutant les époux Y... de leurs demandes aux motifs inopérants que "la présence de la carrière en activité à une distance de 700 mètres environ du bien en cause et les tirs de mines que son exploitation nécessitait ne pouvaient échapper à des acquéreurs normalement vigilants", la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil ;

2°/ qu'il y a réticence dolosive dès lors que le vendeur ne révèle pas à l'acheteur un défaut dont il a connaissance et qui est déterminant du consentement de l'acheteur ; que l'ampleur d'un trouble dont est atteint un bien est nécessairement déterminant du consentement de l'acheteur ; qu'en déboutant les époux Y... de leurs demandes aux motifs péremptoires que "la fréquence et les conséquences des tirs de mines" dont il n'est pas nié que les vendeurs, époux X..., avaient connaissance "n'imposaient pas de révélations particulières", quand ces éléments seuls permettaient de révéler l'ampleur du trouble dont le bien vendu était affecté, la cour d'appel a violé l'article 1116 du code civil ;

3°/ que le vendeur, même non professionnel, qui connaît l'existence d'un défaut déterminant du consentement a le devoir d'en informer l'acheteur ; qu'en déboutant les acheteurs, époux Y..., de leurs demandes aux motifs que les vendeurs, les époux X..., dont il n'est pas nié qu'ils avaient connaissance de l'existence de tirs de mines à proximité ébranlant l'immeuble vendu, n'était pas professionnels, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1147 du code civil ;

4°/ que le vendeur, même non professionnel, qui connaît l'existence d'un défaut, a le devoir d'en informer l'acheteur ; qu'en déboutant les acheteurs, époux Y..., de leurs demandes aux motifs que "les mentions contenues dans le certificat d'urbanisme requis par le notaire et reproduites dans l'acte de vente" avaient pu convaincre les époux X..., dont il n'est pas nié qu'ils avaient connaissance de l'existence de tirs de mines à proximité l'immeuble vendu, "qu'ils n'avaient pas d'autres précisions à apporter aux acquéreurs" sans relever quelles mentions de l'acte de vente auraient pu faire légitimement croire aux époux X... que l'acheteur était parfaitement informé du défaut affectant l'immeuble litigieux, la cour d'appel a manqué de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du code civil ;

5°/ qu'il était fait valoir dans les conclusions d'appel des exposants qu'il figurait à l'acte de vente une clause selon laquelle "l'immeuble n'est pas dans une zone de carrières souterraines à ciel ouvert" et encore "il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou sur les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement" ; qu'en déboutant les acheteurs de leurs demandes sans répondre à ce moyen dirimant, la cour d'appel a violé les articles 455 et 458 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que les acheteurs avaient effectué à plusieurs reprises des

visites de la maison préalablement à l'acquisition et que la carrière était visible de la maison et de la route qui y conduit, et relevé la notoriété de l'existence sur la commune de cette carrière en cours d'exploitation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, qui n'a pas débouté les acquéreurs au seul motif que les vendeurs étaient des non professionnels, et qui a souverainement retenu que les acheteurs pouvaient avoir connaissance des faits par eux-mêmes et que la présence de la carrière en activité à une distance de 700 mètres environ du bien et les tirs de mines que son exploitation nécessitait ne pouvaient échapper à des acquéreurs normalement vigilants, a pu, par ces seuls motifs, en déduire que les vendeurs n'étaient pas tenus d'une obligation particulière d'information sur ce point et qu'aucune réticence dolosive ne pouvait leur être reprochée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... à payer la somme de 2 500 euros aux époux X... ; rejette la demande des époux Y... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Tiffreau, Corlay et Marlange, avocat aux Conseils, pour les époux Y....

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR rejeté la demande des époux Y... en annulation de la vente consentie le 28 septembre 2007 par les époux X... et en condamnations des époux X... à des dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE « Sur la réticence dolosive : de jurisprudence constante, le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter ; qu'en l'espèce, l'existence sur le territoire de la commune de Bouvesse Quirieu de carrières en cours d'exploitation est un fait connu qui n'a pas pu échapper aux époux Y... ; que de même, il est certain qu'une carrière en activité nécessite des tirs de mines à plus ou moins grande fréquence ; que les époux X... produisent deux photographies qui démontrent que la carrière est visible de la maison litigieuse et de la route qui y conduit ; que sur une autre photographie, on voit clairement le panneau de signalisation routière avec l'indication « tirs de mines » ; qu'il résulte de ces éléments que la présence de la carrière en activité à une distance de 700 mètres environ du bien en cause et les tirs de mines que son exploitation nécessitait ne pouvaient échapper à des acquéreurs normalement vigilants ; que de sorte les époux X... ne peuvent être accusés d'avoir dissimulés sciemment ces faits aux époux Y..., d'autant que la fréquence et les conséquences des tirs de mines n'imposaient pas de révélations particulières ; sur le manquement des vendeurs à leur obligation d'information : que cette obligation doit être appréciée en fonction de la qualité des vendeurs ; que les époux X... n'étant pas des vendeurs professionnels, ils n'étaient pas tenus à une obligation particulière d'information sur les faits dont les époux Y... pouvaient avoir connaissance par eux-mêmes ; qu'en outre, les mentions contenues dans le certificat d'urbanisme requis par le notaire et reproduites dans l'acte de vente ont pu convaincre les époux X... qu'ils n'avaient pas d'autres précisions à apporter aux acquéreurs ; qu'en conséquence la demande d'annulation de la vente et la demande de dommages et intérêts formées par les époux Y... ne sont pas fondées. »

ALORS QUE 1°) il y a réticence dolosive dès lors que le vendeur ne révèle pas à l'acheteur un défaut dont il a connaissance et qui est déterminant du consentement de l'acheteur ; que le vendeur doit contracter de bonne foi et que la réticence dolosive de ce dernier rend toujours excusable l'erreur provoquée de l'acquéreur ; qu'en l'espèce il n'est pas contesté que les acheteurs, époux Y... n'avaient pas eu connaissance au jour de l'achat de ce que l'immeuble litigieux était régulièrement ébranlé par des tirs de mine effectués dans une carrière située à 700 mètres et que les vendeurs, les époux X..., avaient eux connaissance de ce défaut ; en déboutant les époux Y... de leurs demandes aux motifs inopérants que « la présence de la carrière en activité à une distance de 700 mètres environ du bien en cause et les tirs de mines que son exploitation nécessitait ne pouvaient échapper à des acquéreurs normalement vigilants », la Cour d'appel a violé l'article 1116 du Code civil ;

ALORS QUE 2°) il y a réticence dolosive dès lors que le vendeur ne révèle pas à l'acheteur un défaut dont il a connaissance et qui est déterminant du consentement de l'acheteur ; que l'ampleur d'un trouble dont est atteint un bien est nécessairement déterminant du consentement de l'acheteur ; qu'en déboutant les époux Y... de leurs demandes aux motifs péremptoires que « la fréquence et les conséquences des tirs de mines » dont il n'est pas nié que les vendeurs, époux X..., avaient connaissance « n'imposaient pas de révélations particulières », quand ces éléments seuls permettaient de révéler l'ampleur du trouble dont le bien vendu était affecté, la Cour d'appel a violé l'article 1116 du Code civil ;

ALORS QUE 3°) le vendeur, même non professionnel, qui connaît l'existence d'un défaut déterminant du consentement a le devoir d'en informer l'acheteur ; qu'en déboutant les acheteurs, époux Y..., de leurs demandes aux motifs que les vendeurs, les époux X..., dont il n'est pas nié qu'ils avaient connaissance de l'existence de tirs de mines à proximité ébranlant l'immeuble vendu, n'étaient pas professionnels, la Cour d'appel a violé les articles 1134 et 1147 du Code civil ;

ALORS QUE 4°) le vendeur, même non professionnel, qui connaît l'existence d'un défaut, a le devoir d'en informer l'acheteur ; qu'en déboutant les acheteurs, époux Y..., de leurs demandes aux motifs que « les mentions contenues dans le certificat d'urbanisme requis par le notaire et reproduites dans l'acte de vente » avaient pu convaincre les époux X..., dont il n'est pas nié qu'ils avaient connaissance de l'existence de tirs de mines à proximité ébranlant l'immeuble vendu, « qu'ils n'avaient pas d'autres précisions à apporter aux acquéreurs » sans relever quelles mentions de l'acte de vente auraient pu faire légitimement croire aux époux X... que l'acheteur était parfaitement informé du défaut affectant l'immeuble litigieux, la Cour d'appel a manqué de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du Code civil ;

ALORS QUE 5°) il était fait valoir dans les conclusions d'appel des exposants (pp. 5 et 6) qu'il figurait à l'acte de vente une clause selon laquelle « l'immeuble n'est pas dans une zone de carrières souterraines à ciel ouvert » (acte authentique, p. 11) et encore « il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou sur les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement » (acte authentique, p. 5); qu'en déboutant les acheteurs de leurs demandes sans répondre à ce moyen dirimant, la Cour d'appel a violé les articles 455 et 458 du Code de procédure civile.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble , du 20 juin 2011