

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 10 décembre 1962

N° de pourvoi:

Publié au bulletin

REJET.

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SUR LE PREMIER MOYEN : ATTENDU QUE PAR ACTE NOTARIE DU 31 OCTOBRE 1958 LES EPOUX X... ONT VENDU UN TERRAIN DONT ILS ETAIENT PROPRIETAIRES, AUX EPOUX Z... ;

QUE CES DERNIERS, PRETENDANT N'AVOIR ACHETE QUE DANS L'INTENTION DE CONSTRUIRE ET S'ETANT VU REFUSER PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE LE PERMIS NECESSAIRE, ONT ASSIGNE LEURS VENDEURS EN RESOLUTION DU CONTRAT ;

QU'IL EST FAIT GRIEF A L'ARRET INFIRMATIF ATTAQUE D'AVOIR ACCUEILLI CETTE DEMANDE, AU MOTIF QUE LES EPOUX X... AURAIENT MECONNU L'OBLIGATION DE GARANTIE EDICTEE PAR L'ARTICLE 1638 DU CODE CIVIL, ALORS QUE LES DEMANDEURS A L'ACTION NE S'ETAIENT PREVALUS QUE DE LA MECONNAISSANCE, PAR LES VENDEURS, DE LA GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE EDICTEE PAR L'ARTICLE 1641 DU CODE CIVIL ;

MAIS ATTENDU QUE SI LE PREMIER DE CES TEXTES S'APPLIQUE PLUS SPECIALEMENT A LA NON-DECLARATION DES SERVITUDES NON APPARENTES OU DE CHARGES OCCULTES POUVANT GREVER L'IMMEUBLE VENDU, ET SI LE SECOND A TRAIT AUX VICES CACHES DE LA CHOSE, IL S'AGIT DANS LES DEUX CAS DE L'OBLIGATION LEGALE, INCOMBANT AUX VENDEURS, DE DONNER A L'ACQUEREUR LA GARANTIE QUE LA CHOSE VENDUE REPONDE A L'UTILITE QUE L'ACQUEREUR EST EN DROIT D'EN ATTENDRE ;

QUE LA COUR D'APPEL, QUI N'A MODIFIE NI LES FAITS DE LA CAUSE, NI L'OBJET DE LA DEMANDE, S'EST BORNEE A RESTITUER AUXDITS FAITS LEUR VERITABLE QUALIFICATION, SANS MODIFIER LES TERMES DU LITIGE DONT ELLE ETAIT SAISIE ;

QUE LE GRIEF NE SAURAIT DONC ETRE RETENU ;

SUR LES DEUXIEME ET TROISIEME MOYENS REUNIS : ATTENDU QUE LE POURVOI SOUTIEN ENCORE, D'UNE PART, QUE L'ARRET ATTAQUE AURAIT A TORT RETENU QUE LES VENDEURS S'ETAIENT ABSTENUS DE PORTER A LA CONNAISSANCE DES ACHETEURS L'EXISTENCE D'UNE CHARGE OCCULTE, EN L'ESPECE, UNE IMPOSSIBILITE DE CONSTRUIRE, ALORS QU'IL RESSORTAIT DE SES CONSTATATIONS QUE LA MENTION DE LA CHARGE LITIGIEUSE ETAIT DUMENT PORTEE SUR UN CAHIER DES CHARGES, AUQUEL SE REFERAIT EXPRESSEMENT L'ACTE DE VENTE, ET QUE DES LORS, LES ACQUEREURS POUVAIENT D'AUTANT MOINS PRETENDRE AVOIR ETE TENUS DANS L'IGNORANCE DE SON EXISTENCE, QU'ILS AVAIENT DECLARE AVOIR PRIS CONNAISSANCE DE CES DOCUMENTS ET S'ETAIENT ENGAGES A EN RESPECTER LES PRESCRIPTIONS ;

QUE, D'AUTRE PART, LA COUR D'APPEL AURAIT OMIS DE S'EXPLIQUER SUR LA CLAUSE DE NON-GARANTIE INSEREE A L'ACTE DE VENTE, ET INVOQUEE DANS DES CONCLUSIONS DEMEUREES SANS REPONSE ;

ATTENDU, IL EST VRAI, QU'A LA SUITE DE LA CLAUSE DE L'ACTE DE VENTE ENONCANT QUE L'ACQUEREUR S'OBLIGEAIT A SOUFFRIR LES SERVITUDES APPARENTES OU OCCULTES GREVANT L'IMMEUBLE, SANS RECOURS CONTRE LES VENDEURS, IL ETAIT PRECISE QUE CES DERNIERS DECLARAIENT QUE PERSONNELLEMENT ILS N'ONT CREE OU LAISSE ACQUERIR AUCUNE SERVITUDE SUR LES DROITS IMMOBILIERS VENDUS, ET QU'A LEUR CONNAISSANCE IL N'EN EXISTE PAS D'AUTRES QUE CELLES POUVANT RESULTER DES CHARGES ET CONDITIONS DU CAHIER DES CHARGES DRESSE POUR PARVENIR AU LOTISSEMENT DU TERRAIN DONT FONT PARTIE LES DROITS IMMOBILIERS PRESENTEMENT VENDUS - DOCUMENTS QUE L'ACQUEREUR DECLARE BIEN CONNAITRE ET S'OBLIGER A EN EXECUTER LES PRESCRIPTIONS ;

MAIS ATTENDU QUE L'ARRET ATTAQUE CONSTATE QU'AUX TERMES DU CAHIER DES CHARGES (AINSI VISE DANS L'ACTE DE VENTE), ARTICLE 15, LA SURFACE AU SOL DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE ET DES ANNEXES, NE PEUT ETRE SUPERIEURE AU TIERS DE LA SURFACE DU LOT, ET QUE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE DEJA EDIFIEE PAR LES EPOUX X... ATTEIGNAIT CETTE LIMITE ;

QUE LES JUGES D'APPEL SOULIGNENT ENSUITE QU'IL RESULTE SANS CONTESTATION POSSIBLE DE L'ACTE (DE VENTE) DONT ILS N'ONT PAS DENATURE LES TERMES QUE LES EPOUX X... ONT RECONNU AUX EPOUX Y... LE DROIT DE DETUIRE LE GARAGE (EXISTANT SUR LE TERRAIN VENDU) ET D'EDIFIER UNE CONSTRUCTION PLUS IMPORTANTE, SOUS LA CONDITION QUE LA HAUTEUR DE LADITE CONSTRUCTION NE POURRA DEPASSER CELLE DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE, CE SOUS RESERVE DE L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE ;

QUE CETTE CONTRADICTION ENTRE LES CLAUSES D'UN CAHIER DES CHARGES, DONT LA DATE ET LE DEPOT CHEZ UN NOTAIRE ETAIENT SEULS MENTIONNES, ET CELLES DE L'ACTE DE VENTE RECONNAISSANT LE DROIT POUR LES EPOUX Z... DE CONSTRUIRE, NECESSITAIT UNE INTERPRETATION ;

QUE C'EST PAR UNE APPRECIATION SOUVERAINE DES ELEMENTS DE LA CAUSE ET DE L'INTENTION DES PARTIES QUE LA COUR D'APPEL A DECIDE QUE LES EPOUX X... NE RAPPORTENT PAS LA PREUVE QUE LES ACQUEREURS - AIENT EFFECTIVEMENT CONNU LA CHARGE OCCULTE - QUE PAS DAVANTAGE LE NOTAIRE NE LES A MIS EN GARDE CONTRE LES CLAUSES DUDIT CAHIER DES CHARGES, ALORS QUE LA VENTE (31 OCTOBRE 1958) SE REFERAIT A UN CAHIER DES CHARGES EN DATE DU 21 AVRIL 1955 ;

QUE LES EPOUX X... ONT SCIEMMENT TROMPE LES EPOUX Z..., EN FAISANT INSERER LA CLAUSE QU'ILS POUVAIENT DETRUIRE LE GARAGE ET BATIR UNE CONSTRUCTION PLUS IMPORTANTE ;

ATTENDU AINSI QUE L'ARRET ATTAQUE A REPONDU AUX CONCLUSIONS PRETENDUMENT DELAISSEES, EN DECLARANT QUE LES VENDEURS DEVAIENT ETRE TENUS DE LA GARANTIE RESULTANT D'UN FAIT QUI LEUR EST PERSONNEL, ET A LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 13 MARS 1961 PAR LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE. N° 61-12 175 EPOUX X... C/ EPOUX Z.... PRESIDENT : M BORNET - RAPPORTEUR : M AUSSET - AVOCAT GENERAL : M LINDON - AVOCATS : MM MAYER ET SAINT-MARC. A RAPPROCHER : SUR LE N° 2 : 21 FEVRIER 1956, BULL 1956, I, N° 87, P 71 ET L'ARRET CITE ;

15 DECEMBRE 1959, BULL 1959, I, N° 540, P 443 ;

16 MAI 1961, BULL 1961, I, N° 251 (1°), P 198 ;

6 DECEMBRE 1961, BULL 1961, I, N° 583, P 465.

Publication : N° 533

Titrages et résumés : 1° VENTE - GARANTIE - IMMEUBLE - SERVITUDE OCCULTE - VICES CACHES - FONDEMENT IDENTIQUE

1° SI L'ARTICLE 1638 DU CODE CIVIL S'APPLIQUE PLUS SPECIALEMENT A LA

NON-DECLARATION DES SERVITUDES NON APPARENTES OU DE CHARGES OCCULTES POUVANT GREVER L'IMMEUBLE VENDU ET SI L'ARTICLE 1641 A TRAIT AUX VICES CACHES DE LA CHOSE, IL S'AGIT DANS LES DEUX CAS DE L'OBLIGATION LEGALE, INCOMBANT AU VENDEUR DE DONNER A L'ACQUEREUR LA GARANTIE QUE LA CHOSE VENDUE REPONDE A L'UTILITE QU'IL EST EN DROIT D'EN ATTENDRE. ON NE SAURAIT DONC FAIRE GRIEF A UNE COUR D'APPEL, SAISIE D'UNE DEMANDE DE RESOLUTION DE LA VENTE D'UN TERRAIN A BATIR A LA SUITE DU REFUS DU PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AVOIR ACCUEILLI CETTE DEMANDE AU MOTIF QUE LES VENDEURS AURAIENT MECONNU L'OBLIGATION DE GARANTIE EDICTEE PAR L'ARTICLE 1638, ALORS QUE LES ACQUEREURS NE SE SERAIENT PREVALU QUE DE L'ARTICLE 1641 DES LORS QUE LADITE COUR N'A MODIFIE NI LES FAITS DE LA CAUSE NI L'OBJET DE LA DEMANDE ET QU'ELLE S'EST BORNEE A RESTITUER AUXDITS FAITS LEUR VERITABLE QUALIFICATION, SANS MODIFIER LES TERMES DU LITIGE.

2° VENTE - GARANTIE - IMMEUBLE - LOTISSEMENT - CAHIER DES CHARGES - SIMPLE VISA - MENTIONS CONTRADICTOIRES DE L'ACTE

2° EN PRESENCE DE LA CONTRADICTION EXISTANT ENTRE UN ACTE DE VENTE, QUI RECONNAIT AUX ACQUEREURS LE DROIT DE PROCEDER A LA CONSTRUCTION ENVISAGEE, ET LE CAHIER DES CHARGES, DONT LES CLAUSES PROHIBENT CETTE CONSTRUCTION ET AUQUEL LA VENTE SE BORNE A SE REFERER EN MENTIONNANT SA DATE ET SON DEPOT CHEZ UN NOTAIRE, UNE COUR D'APPEL NE FAIT QUE SE LIVRER A L'INTERPRETATION RENDUE AINSI NECESSAIRE EN DECIDANT, PAR UNE APPRECIATION SOUVERAINE DES ELEMENTS DE LA CAUSE ET DE L'INTENTION DES PARTIES, QUE LES VENDEURS NE RAPPORTENT PAS LA PREUVE QUE LES ACQUEREURS AIENT EFFECTIVEMENT CONNU CETTE CHARGE OCCULTE, QUE CEUX-CI N'ONT PAS ETE MIS EN GARDE PAR LE NOTAIRE CONTRE LES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES ET QUE LEURS CO-CONTRACTANTS LES ONT SCIEMMENT TROMPES EN FAISANT INSERER DANS LA VENTE LA CLAUSE SELON LAQUELLE ILS POUVAIENT BATIR.