

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 3 mars 2010

N° de pourvoi: 08-21056 08-21057

Publié au bulletin

Rejet

M. Lacabarats , président

M. Pronier, conseiller apporteur

M. Cuinat, avocat général

Me Copper-Royer, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Vincent et Ohl, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Joint les pourvois n° s C 08-21. 056 et D 08-21. 057 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 23 septembre 2008), que, par acte notarié reçu le 25 juillet 2002 par M. X..., notaire, Mme Y... et Mme Z... ont vendu à Mme A..., par l'intermédiaire de l'agence Era Immobilier (société Pyrénées Immo), une maison située à Hibarette moyennant le prix de 74 786, 31 euros ; que, par acte sous seing privé du 29 janvier 2003, Mme A... a revendu la maison à Mme B... moyennant le prix de 89 000 euros ; que l'acte authentique devait être passé le 15 avril 2003 au plus tard ; que le 7 février 2003, M. C..., notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, a adressé un questionnaire sur la situation de l'immeuble au maire de la commune d'Hibarette, qui l'a retourné avec la mention " oui " à la rubrique " zone inondable " ; que sur interrogation du notaire, le maire a précisé avoir répondu par l'affirmative à cette question parce que la maison avait été plusieurs fois inondée et non pas parce qu'elle se trouvait en zone inondable par décision administrative ; que Mme A... a assigné ses vendeurs, le notaire rédacteur de l'acte et l'agence immobilière en nullité de la vente du 25 juillet 2002 et paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen du pourvoi n° C 08-21. 056, le premier moyen du pourvoi n° D 08-21. 057 et le moyen unique des pourvois provoqués, réunis :

Attendu que Mme Z..., la société civile professionnelle E...- X..., notaire et Mme X..., notaire, font grief à l'arrêt de dire nulle la vente intervenue le 25 juillet 2002, de condamner Mme Z... en son nom personnel et ès qualités d'héritière de Mme Y..., à payer à Mme A... la somme de 75 448, 13 euros et de condamner M. X... et la société civile professionnelle E...- X... à payer in solidum avec Mme Z... la somme de 8 762 euros alors, selon le moyen :

1° / que le dol doit être prouvé et il appartient aux juges de caractériser la réticence dolosive ; que Mme Z... versait aux débats une attestation de Mme D... mentionnant que Mme A... avait été parfaitement informée des inondations ayant eu lieu en 1988 et 2001 et qu'elle avait ainsi acquis le bien immobilier en parfaite connaissance de cause ; que pour considérer que la réticence dolosive était constituée, la cour d'appel s'est bornée à énoncer que les vendeurs connaissaient l'existence de ces sinistres et que l'attestation de Mme D..., responsable de l'agence immobilière, ne pouvait être retenue ; qu'en déduisant ainsi la réticence dolosive de Mme Z... du seul fait que l'attestation de Mme D... selon laquelle Mme A... avait eu une parfaite connaissance des inondations lors des visites des lieux, ne pouvait être retenue, quand Mme A... n'a jamais démenti la relation très précise faite par Mme D... des deux visites qu'elle a faites sur les lieux et des informations qui lui ont été données, la cour d'appel n'a caractérisé aucun élément propre à établir la réticence dolosive de Mme Z... et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

2° / que pour être constitué, le dol qui est un délit civil, doit reposer sur un élément intentionnel ; qu'à aucun moment de la procédure, Mme A... n'a fait valoir que Mme Z... lui avait intentionnellement dissimulé l'existence des inondations ; qu'en se bornant à énoncer que « la réticence dolosive est constituée, les consorts Y... ayant dissimulé cet élément à l'appelante qui n'aurait pas acquis un tel immeuble si elle l'avait connu, les inondations étant un phénomène naturel suffisamment grave pour

décourager tout acquéreur éventuel », sans faire apparaître le caractère intentionnel de la réticence dolosive imputée à Mme Z..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du code civil ;

3° / que le principe suivant lequel « nul ne peut se constituer de preuve à lui-même » n'est pas applicable à la preuve des faits juridiques ; qu'en opposant ce principe à Mme Z... et à la société Pyrénées Immo pour écarter l'attestation de Mme D... selon laquelle Mme A... avait eu une parfaite connaissance des inondations lors des visites des lieux, quand, s'agissant d'un fait juridique, la preuve d'une information de l'acquéreur pouvait résulter de l'attestation de l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel la vente avait été conclue, sans qu'il importe que ce dernier ait été également tenu de délivrer l'information prétendument celée, la cour d'appel a violé l'article 1315, alinéa 2, du code civil ;

4° / que si le notaire est tenu de s'assurer de la validité et de l'efficacité de l'acte qu'il confectionne cette obligation n'inclut pas celle d'informer les parties de circonstances dont elles ont déjà connaissance ; qu'en affirmant qu'il appartenait au notaire d'avertir l'acquéreur du risque d'inondation de la maison qu'elle venait d'acquérir quand il résulte de l'attestation de Mme D..., que la cour d'appel a cru pouvoir écarter par des motifs erronés, que Mme A... avait eu une parfaite connaissance des inondations lors des visites des lieux, de sorte que le notaire n'était, en tout état de cause, tenu à aucune information relative à ce risque, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que l'immeuble avait été inondé au minimum à deux reprises en 1988 et 2001, que les vendeurs connaissaient l'existence de ces sinistres et, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant relatif au principe selon lequel nul ne peut se faire de preuve à soi-même, inapplicable à la preuve des faits juridiques, que l'attestation de Mme D..., responsable de l'agence immobilière, ne pouvait à elle seule démontrer que le vendeur avait prévenu l'acquéreur des risques d'inondation et retenu que les vendeurs avaient dissimulé cet élément à Mme A... qui n'aurait pas acquis un tel immeuble si elle l'avait connu, la cour d'appel qui a caractérisé l'existence d'une réticence dolosive, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le second moyen du pourvoi n° C 08-21. 056 et le troisième moyen du pourvoi n° D 08-21. 057, réunis, ci-après annexés :

Attendu que la cour d'appel a, sans violer l'article 4 du code de procédure civile,

souverainement apprécié l'étendue du préjudice subi par Mme A... et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi n° D 08-21. 057, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu que l'attestation de Mme D..., responsable de l'agence immobilière, ne pouvait à elle seule démontrer que le vendeur avait prévenu l'acquéreur des risques d'inondation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses propres constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque partie la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme Z... à payer à Mme A... la somme de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal n° C 08-21. 056, par Me Copper-Royer, avocat aux Conseils pour Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit nulle la vente intervenue le 25 juillet 2002 entre Madame A..., d'une part, et Madame Amandine F... veuve Y... et Madame Y... épouse Z..., d'autre part, relative à une maison à usage d'habitation sise sur la commune d'HIBARETTE, et d'AVOIR condamné cette dernière en son nom personnel et es qualités d'héritière de Madame Y..., à payer à Madame A... la somme de 75. 448, 13 € (soixante quinze mille quatre cent quarante huit euros et treize centimes).

AUX MOTIFS QUE « le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ;

... qu'en l'espèce, il est constant que l'immeuble litigieux a été inondé au minimum à deux reprises en 1988 et 2001, soit peu de temps avant la vente projetée ;

Que les vendeurs connaissaient l'existence de ces sinistres pour en avoir été victimes ;

Que Madame Z... dit que son époux l'a indiqué à Madame A... et lui a soumis un document de la DDE relatif au curage et à l'entretien du cours d'eau sujet à des crues ;

Qu'elle se réfère à l'attestation de Madame D... qui d'une part affirme avoir prévenu l'acquéreur lors d'une première visite et d'autre part rapporte les propos tenus par Monsieur Z... à la seconde visite ;

Mais ... que Madame D... est selon les termes mêmes de ses conclusions responsable de l'agence immobilière ;

Que Madame A... conclut à juste titre qu'une partie ne peut se faire de preuve à soi même et que cette attestation à elle seule ne saurait démontrer que le vendeur avait prévenu l'acquéreur des risques d'inondation du bien ;

... que la réticence dolosive est constituée, les conjoints Y... ayant dissimulé cet élément à l'appelante qui n'aurait pas acquis un tel immeuble si elle l'avait connu, les inondations étant un phénomène naturel suffisamment grave pour décourager tout acquéreur éventuel ;

Que l'argument selon lequel il s'agissait de catastrophes naturelles est sans incidence, ce fait ne dispensant pas de le porter à la connaissance de l'acquéreur et ne présentant pas un tel caractère exceptionnel puisque s'étant produit à plusieurs reprises ;

Qu'enfin, la plus value à la revente demandée par Madame A... n'établit pas l'inexistence du vice, celle ci justifiant cette plus value par les travaux effectués par ses soins et la seule fixation d'un prix n'ayant pas de relation avec le risque, étant en outre observé que le bien mis en vente avec l'information appropriée n'a pas trouvé preneur ;

... qu'en conséquence ... la décision déferée sera réformée et la nullité de la vente prononcée, celle-ci ayant été reçue par Me X..., Me C... ne faisant qu'assister à l'acte et aucun élément ne permettant d'établir qu'il avait à cette date connaissance du vice »

(arrêt p. 5 avant dernier et dernier alinéa et p. 6 alinéas 1 à 9).

ALORS QUE, D'UNE PART, le dol doit être prouvé et il appartient aux juges de caractériser la réticence dolosive ; que Madame Z... versait aux débats une attestation de Madame D... mentionnant que Madame A... avait été parfaitement informée des inondations ayant eu lieu en 1988 et 2001 et qu'elle avait ainsi acquis le bien immobilier en parfaite connaissance de cause ; que pour considérer que la réticence dolosive était constituée, la Cour d'appel s'est bornée à énoncer que les vendeurs connaissaient l'existence de ces sinistres et que l'attestation de Madame D..., responsable de l'agence immobilière, ne pouvait être retenue ; qu'en déduisant ainsi la réticence dolosive de Madame Z... du seul fait que l'attestation de Madame D... selon laquelle Madame A... avait eu une parfaite connaissance des inondations lors des visites des lieux, ne pouvait être retenue, quand Madame A... n'a jamais démenti la relation très précise faite par Madame D... des deux visites qu'elle a faite sur les lieux et des informations qui lui ont été données, la Cour d'appel n'a caractérisé aucun élément propre à établir la réticence dolosive de l'exposante et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil.

ALORS QUE, D'AUTRE PART et en toute occurrence, pour être constitué, le dol qui est un délit civil, doit reposer sur un élément intentionnel ; qu'à aucun moment de la procédure, Madame A... n'a fait valoir que Madame Z... lui avait intentionnellement dissimulé l'existence des inondations ; qu'en se bornant à énoncer que « la réticence dolosive est constituée, les consorts Y... ayant dissimulé cet élément à l'appelante qui n'aurait pas acquis un tel immeuble si elle l'avait connu, les inondations étant un phénomène naturel suffisamment grave pour décourager tout acquéreur éventuel », sans faire apparaître le caractère intentionnel de la réticence dolosive imputée à Madame Z..., la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR d'avoir condamné in solidum Madame Z..., la Société PYRENEES IMMO et Maître X..., à hauteur de 8. 762 € (huit mille sept cent soixante deux euros) pour cette dernière, à payer à Madame A... la somme de 15. 867, 18 € à titre de dommages et intérêts.

AUX MOTIFS QU'« qu'en l'absence de toute contestation de Madame Z... et de la Société PYRENEES IMMO et au vu de la réticence dolosive et du manquement au devoir de conseil commis, elles seront condamnées in solidum à payer à Madame A... la somme de 15. 867, 18 € à titre de dommages et intérêts complémentaires » (arrêt p. 8 alinéa 2).

ALORS QUE, D'UNE PART, si Madame A... demandait dans les motifs de ses conclusions une somme de 29. 079 € en réparation du préjudice par elle subi du fait des travaux d'assainissement à faire effectuer dans sa maison, elle ne reprenait pas cette demande dans le dispositif de ses conclusions dans lequel elle sollicitait une somme de 109. 098, 54 € correspondant au prix de vente de la maison aux taxes, frais d'emprunt, frais de notaire, remboursement du loyer, facture de travaux ; qu'en condamnant dès lors Madame Z... à lui verser une somme de 15. 867, 18 € « à titre de dommages et intérêts complémentaires » et ceci « en l'absence de toute contestation de Madame Z... et de la Société PYRENEES IMMO et au vu de la réticence dolosive et du manquement au devoir de conseil commis », quand aucune demande de dommages et intérêts n'était formulée de ce chef par Madame A..., la Cour d'appel a déjà méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile.

ALORS QUE D'AUTRE PART le dol ouvre à la victime une action en réparation du

préjudice subi ; qu'il s'agit d'une action en responsabilité délictuelle fondée sur le droit commun de l'article 1382 du Code civil ; que cette réparation peut être demandée en plus de l'annulation si elle laisse subsister un préjudice ; que pour condamner Madame Z... au paiement d'une somme de 15. 867, 18 euros « à titre de dommages et intérêts complémentaires » la Cour d'appel s'est bornée à énoncer qu'elle le faisait « en l'absence de toute contestation de Madame Z... et de la Société PYRENEES IMMO et au vu de la réticence dolosive et du manquement au devoir de conseil commis », qu'en statuant par tels motifs impropres à caractériser l'existence d'un quelconque préjudice subi par Madame A..., la Cour d'appel a privé sa décision e base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Moyens produits au pourvoi n° D 08-21. 057 par Me Copper-Royer, avocat aux Conseils pour la société Pyrénées-Immo.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit nulle la vente intervenue le 25 juillet 2002 entre Madame A..., d'une part, et Madame Amandine F... veuve Y... et Madame Y... épouse Z..., d'autre part, relative à une maison à usage d'habitation sise sur la commune d'HIBARETTE ;

AUX MOTIFS QUE « le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ;

... qu'en l'espèce, il est constant que l'immeuble litigieux a été inondé au minimum à deux reprises en 1988 et 2001, soit peu de temps avant la vente projetée ;

Que les vendeurs connaissaient l'existence de ces sinistres pour en avoir été victimes ;

Que Madame Z... dit que son époux l'a indiqué à Madame A... et lui a soumis un document de la DDE relatif au curage et à l'entretien du cours d'eau sujet à des crues ;

Qu'elle se réfère à l'attestation de Madame D... qui d'une part affirme avoir prévenu l'acquéreur lors d'une première visite et d'autre part rapporte les propos tenus par Monsieur Z... à la seconde visite ;

Mais ... que Madame D... est selon les termes mêmes de ses conclusions responsable de l'agence immobilière ;

Que Madame A... conclut à juste titre qu'une partie ne peut se faire de preuve à soi même et que cette attestation à elle seule ne saurait démontrer que le vendeur avait prévenu l'acquéreur des risques d'inondation du bien ;

... que la réticence dolosive est constituée, les conjoints Y... ayant dissimulé cet élément à l'appelante qui n'aurait pas acquis un tel immeuble si elle l'avait connu, les inondations étant un phénomène naturel suffisamment grave pour décourager tout acquéreur éventuel ;

Que l'argument selon lequel il s'agissait de catastrophes naturelles est sans incidence, ce fait ne dispensant pas de le porter à la connaissance de l'acquéreur et ne présentant pas un tel caractère exceptionnel puisque s'étant produit à plusieurs reprises ;

Qu'enfin, la plus value à la revente demandée par Madame A... n'établit pas l'inexistence du vice, celle ci justifiant cette plus value par les travaux effectués par ses soins et la seule fixation d'un prix n'ayant pas de relation avec le risque, étant en outre observé que le bien mis en vente avec l'information appropriée n'a pas trouvé preneur ;

... qu'en conséquence ... la décision déférée sera réformée et la nullité de la vente prononcée, celle-ci ayant été reçue par Me X..., Me C... ne faisant qu'assister à l'acte et aucun élément ne permettant d'établir qu'il avait à cette date connaissance du vice » (arrêt p. 5 avant dernier et dernier alinéa et p. 6 alinéas 1 à 9).

ALORS QUE, D'UNE PART, le dol doit être prouvé et il appartient aux juges de caractériser la réticence dolosive ; que Madame Z... versait aux débats une attestation de Madame D... mentionnant que Madame A... avait été parfaitement informée des inondations ayant eu lieu en 1988 et 2001 et qu'elle avait ainsi acquis le bien immobilier

en parfaite connaissance de cause ; que pour considérer que la réticence dolosive était constituée, la Cour d'appel s'est bornée à énoncer que les vendeurs connaissaient l'existence de ces sinistres et que l'attestation de Madame D..., responsable de l'agence immobilière ne pouvait être retenue ; qu'en déduisant ainsi la réticence dolosive de Madame Z... du seul fait que l'attestation de Madame D... selon laquelle Madame A... avait eu une parfaite connaissance des inondations lors des visites des lieux, ne pouvait être retenue, quand Madame A... n'a jamais démenti la relation très précise faite par Madame D... des deux visites qu'elle a faite sur les lieux et des informations qui lui ont été données, la Cour d'appel n'a caractérisé aucun élément propre à établir la réticence dolosive de Madame Z... et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil.

ALORS QUE, D'AUTRE PART, et en toute occurrence, pour être constitué, le dol qui est un délit civil, doit reposer sur un élément intentionnel ; qu'à aucun moment de la procédure, Madame A... n'a fait valoir que Madame Z... lui avait intentionnellement dissimulé l'existence des inondations ; qu'en se bornant à énoncer que « la réticence dolosive est constituée, les consorts Y... ayant dissimulé cet élément à l'appelante qui n'aurait pas acquis un tel immeuble si elle l'avait connu, les inondations étant un phénomène naturel suffisamment grave pour décourager tout acquéreur éventuel », sans faire apparaître le caractère intentionnel de la réticence dolosive imputée à Madame Z..., la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR dit nulle la vente intervenue le 25 juillet 2002 entre Madame A..., d'une part, et Madame Amandine F... veuve Y... et Madame Y... épouse Z..., d'autre part, relative à une maison à usage d'habitation sise sur la commune d'HIBARETTE, et d'avoir dit que la Société PYRENEES-IMMO avait manqué à son devoir d'information et de conseil.

AUX MOTIFS QUE « la société PYRENEES IMMO avait « connaissance du risque d'inondation affectant l'immeuble puisque « dans sa propre attestation, elle affirme en avoir averti l'acquéreur ;

... que le 15 janvier 2002, Madame A... a régularisé auprès de l'agence une proposition d'achat de la maison ;

... que la vente s'est ensuite faite par son intermédiaire ;

... qu'il s'ensuit que l'agence immobilière a manqué à son devoir d'information et de conseil en n'avertissant pas l'acquéreur de la situation de l'immeuble faute de rapporter la preuve qui lui incombe des diligences faites à cet égard, étant rappelé que l'attestation versée aux débats ne peut être retenue » (arrêt p. 6 alinéas 11 à 14).

ALORS QUE la preuve du devoir d'information de l'agent immobilier peut être rapportée par tous moyens, et notamment par des présomptions ; que la Société PYRENEES-IMMO faisait valoir dans ses conclusions d'appel que Madame A... avait une parfaite connaissance de la situation de l'immeuble en versant aux débats une attestation de Madame D... qui avait conduit Madame A... sur les lieux et l'avait informée des deux inondations, ces déclarations étant corroborées par celles de Monsieur Z... ; qu'en se bornant à énoncer que cette attestation ne pouvait être retenue, sans rechercher si celle-ci, corroborée par les déclarations de Monsieur Z..., ne constituaient pas des présomptions graves précises et concordantes de nature à rapporter la preuve que Madame A..., qui n'a jamais démenti le contenu de cette attestation, avait eu connaissance au moment de la vente des inondations litigieuses, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1315 et 1353 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum la Société PYRENEES IMMO, Madame Z... et Maître X..., à hauteur de 8. 762 € (huit mille sept cent

soixante deux euros) pour cette dernière, à payer à Madame A... la somme de 15. 867, 18 € à titre de dommages et intérêts.

AUX MOTIFS QU'« qu'en l'absence de toute contestation de Madame Z... et de la Société PYRENEES IMMO et au vu de la réticence dolosive et du manquement au devoir de conseil commis, elles seront condamnées in solidum à payer à Madame A... la somme de 15. 867, 18 € à titre de dommages et intérêts complémentaires » (arrêt p. 8 alinéa 2).

ALORS QUE, D'UNE PART, si Madame A... demandait dans les motifs de ses conclusions une somme de 29. 079 € en réparation du préjudice par elle subi du fait des travaux d'assainissement à faire effectuer dans sa maison, elle ne reprenait pas cette demande dans le dispositif de ses conclusions dans lequel elle sollicitait une somme de 109. 098, 54 € correspondant au prix de vente de la maison aux taxes, frais d'emprunt, frais de notaire, remboursement du loyer, facture de travaux ; qu'en condamnant dès lors la Société PYRENEES-IMMO à lui verser une somme de 15. 867, 18 € « à titre de dommages et intérêts « complémentaires » et ceci « en l'absence de toute contestation de Madame Z... et de la Société PYRENEES IMMO et au vu de la réticence dolosive et du manquement au devoir de conseil commis », quand aucune demande de dommages et intérêts n'était formulée de ce chef par Madame A..., la Cour d'appel a déjà méconnu les termes du litige et violé l'article 4 du Code de procédure civile.

ALORS QUE, D'AUTRE PART, pour condamner la Société PYRENEES-IMMO au paiement d'une somme de 15. 867, 18 € « à titre de dommages et intérêts complémentaires » la Cour d'appel s'est bornée à énoncer qu'elle le faisait en l'absence de toute contestation de Madame Z... et de la Société PYRENEES-IMMO et au vu de la réticence dolosive et du manquement au devoir de « conseil commis », qu'en statuant par tels motifs impropres à caractériser l'existence d'un quelconque préjudice subi par Madame A..., la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Moyen produit aux pourvois provoqués par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour la SCP E...- X... et Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR dit nulle la vente intervenue le 25 juillet 2002 entre Madame A..., d'une part, et Madame Amandine F... veuve Y... et Madame Y... épouse Z... POZZO, d'autre part, relative à une maison à usage d'habitation sise sur la commune d'HIBARETTE, et d'AVOIR condamné Madame X... et la SCP E... et X... à payer la somme de 8. 762 euros in solidum avec Madame Z..., en son nom personnel et ès qualités d'héritière de Madame Y... et la société PYRENEES IMMO ;

AUX MOTIFS QUE « le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manoeuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que 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, il est constant que l'immeuble litigieux a été inondé au minimum à deux reprises en 1988 et 2001, soit peu de temps avant la vente projetée ; que les vendeurs connaissaient l'existence de ces sinistres pour en avoir été victimes ; que Madame Z... dit que son époux l'a indiqué à Madame A... et lui a soumis un document de la DDE relatif au curage et à l'entretien du cours d'eau sujet à des crues ; qu'elle se réfère à l'attestation de Madame D... qui d'une part affirme avoir prévenu l'acquéreur lors d'une première visite et d'autre part rapporte les propos tenus par Monsieur Z... à la seconde visite ; mais ... que Madame D... est selon les termes mêmes de ses conclusions responsable de l'agence immobilière ; que Madame A... conclut à juste titre qu'une partie ne peut se faire de preuve à soi même et que cette attestation à elle seule ne saurait démontrer que le vendeur avait prévenu l'acquéreur des risques d'inondation du bien ; que la réticence dolosive est constituée, les conjoints Y... ayant dissimulé cet élément à l'appelante qui n'aurait pas acquis un tel immeuble si elle l'avait connu, les inondations étant un phénomène naturel suffisamment grave pour décourager

tout acquéreur éventuel ; que l'argument selon lequel il s'agissait de catastrophes naturelles est sans incidence, ce fait ne dispensant pas de le porter à la connaissance de l'acquéreur et ne présentant pas un tel caractère exceptionnel puisque s'étant produit à plusieurs reprises ; qu'enfin, la plus value à la revente demandée par Madame A... n'établit pas l'inexistence du vice, celle-ci justifiant cette plus value par les travaux effectués par ses soins et la seule fixation d'un prix n'ayant pas de relation avec le risque, étant en outre observé que le bien mis en vente avec l'information appropriée n'a pas trouvé preneur ; qu'en conséquence ... la décision déférée sera réformée et la nullité de la vente prononcée, celle-ci ayant été reçue par Me X..., Me C... ne faisant qu'assister à l'acte et aucun élément ne « permettant d'établir qu'il avait à cette date connaissance du vice » ; « Maître X... a également commis un manquement à ses obligations ; qu'en effet, s'il est exact qu'il n'est pas requis du notaire de se déplacer sur les lieux et de vérifier une situation matérielle donnée, il n'en reste pas moins que dans le cadre son obligation de conseil il doit s'assurer que l'acquéreur ou le vendeur a connaissance de tous les éléments nécessaires à la validité de son consentement ; qu'en l'espèce, le Maire d'HIBARETTE dans un courrier adressé à son confrère Maître C... en charge de la revente du bien écrit : Suite à votre lettre du février 2003 je vous confirme que la commune d'HIBARETTE ne possède pas de plan de prévention des risques naturels. Si j'ai répondu que cette habitation était en zone inondable c'est que tout simplement j'ai vu parfois, lorsque le ruisseau de l'Aube déborde, cette maison inondée. J'avais fait exactement la même réponse à un de vos collègues lorsque Madame A... l'a achetée » ; que Maître X... a beau conclure qu'elle émet toute réserve sur cette assertion du Maire, elle ne justifie pas pour autant avoir demandé si cette habitation était en zone à risque ou non alors que son confrère, Maître C..., quelques mois après, a fait cette démarche par simple interrogation du maire de la commune ; que contrairement à ce qu'elle soutient, il lui appartenait d'avertir l'acquéreur de cette situation même si administrativement aucune restriction n'existait ; que sans s'attarder aux plus amples développements des parties, sa responsabilité sera retenue » ... « en l'absence de toute contestation de Madame Z... et de la Société PYRENEES IMMO et au vu de la réticence dolosive et du manquement au devoir de conseil commis, elles seront condamnées in solidum à payer à Madame A... la somme de 15. 867, 18 € à titre de dommages et intérêts complémentaires ; Maître X... sera condamnée in solidum à hauteur de 8. 762 euros représentant le montant des débours acquittés auprès de son étude et les frais de loyers » ;

1°) ALORS QUE le principe suivant lequel « nul ne peut ne se constituer de preuve à lui-même » n'est pas applicable à la preuve des faits juridiques ; qu'en opposant ce principe à Madame Z... et à la société PYRENEES IMMO pour écarter l'attestation de Madame D... selon laquelle Madame A... avait eu une parfaite connaissance des inondations lors des vices des lieux, quand, s'agissant d'un fait juridique, la preuve d'une information de l'acquéreur pouvait résulter de l'attestation de l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel la vente avait été conclue, sans qu'il importe que ce dernier ait été également tenu de délivrer l'information prétendument celée, la Cour d'appel a violé l'article 1315 alinéa 2 du Code civil ;

2°) ALORS QUE si le notaire est tenu de s'assurer de la validité et de l'efficacité de l'acte qu'il confectionne, cette obligation n'inclut pas celle d'informer les parties de circonstances dont elles ont déjà connaissance ; qu'en affirmant qu'il appartenait au notaire d'avertir l'acquéreur du risque d'inondation de la maison qu'elle venait d'acquérir quand il résulte de l'attestation de Madame D..., que la Cour d'appel a cru pouvoir écarter par des motifs erronés, que Madame A... avait eu une parfaite connaissance des inondations lors des visites des lieux, de sorte que le notaire n'était, en tout état de cause, tenu à aucune information relative à ce risque, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Publication : Bulletin 2010, III, n° 52

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau , du 23 septembre 2008

Titrages et résumés : PREUVE - Règles générales - Moyen de preuve - Preuve constituée par l'intéressé - Impossibilité - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Faits juridiques

Le principe selon lequel nul ne peut se constituer de preuve à soi-même est inapplicable à la preuve des faits juridiques

Textes appliqués :

- Cour d'appel de Pau, Chambre civile 1, 23 septembre 2008, 07/00960
- article 1315 du code civil