

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 13 novembre 2014

N° de pourvoi: 13-24027

ECLI:FR:CCASS:2014:C301332

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier, président

Mme Le Boursicot, conseiller apporteur

M. Bailly, avocat général

Me Foussard, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Angers, 11 juin 2013), que le 9 février 2006, M. et Mme X... ont acheté à Mme Y... un terrain pour construire ; que selon le certificat d'urbanisme du 22 novembre 2005, seule une partie du terrain était constructible, le reste de la parcelle se trouvant en zone inondable ; que le 1er août 2007, l'autorité administrative a refusé l'autorisation de construire sur le terrain au motif qu'il avait été classé dans sa totalité en zone inconstructible dans le cadre du plan de prévention des risques naturels d'inondation du 20 avril 2006 ; que M. et Mme X... ont assigné Mme Y... en annulation de la vente et en paiement de diverses sommes ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation de la vente fondée sur l'erreur, alors, selon le moyen :

1°/ que si, en vertu de l'arrêté préfectoral du 20 avril 2006, le terrain a été classé comme inconstructible à raison de sa submersibilité, l'arrêté préfectoral n'a fait que constater, après enquête, une exposition du terrain au risque d'inondation préexistante à l'arrêté dès lors qu'il est constant que les caractéristiques du terrain n'ont pas été modifiées ; qu'en s'abstenant de rechercher si, indépendamment de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 20 avril 2006, la vente n'a pas été le siège d'une erreur, dans la mesure où le terrain, à raison de sa submersibilité, ne pouvait être raisonnablement affecté à l'édification d'une

construction, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil ;

2°/ que la circonstance qu'une enquête était en cours, en vue de définir les zones submersibles et d'arrêter les surfaces inconstructibles, ne pouvait à elle seule révéler une erreur inexcusable de la part de M. et Mme X..., dès lors que ceux-ci pouvaient légitimement considérer qu'à supposer que le terrain soit concerné par l'arrêté à venir, il ne le serait, la propriétaire actuelle mettant le terrain en vente comme terrain à bâtir, que pour partie ; qu'en retenant, dans ces circonstances, une erreur inexcusable, s'agissant de personnes non averties et non professionnelles, les juges du fond ont violé l'article 1110 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que M. et Mme X... ne pouvaient ignorer l'enquête publique ordonnée dans le cadre de la révision du plan de prévention des risques naturels d'inondation et avaient accepté d'acquiescer en toute connaissance de cause un terrain partiellement inondable, donc partiellement inconstructible et exactement retenu qu'ils ne pouvaient invoquer une décision administrative postérieure à la vente classant le terrain intégralement en zone inconstructible pour justifier leur demande d'annulation du contrat pour erreur sur la substance, l'extension de l'inconstructibilité à toute la surface du terrain et le refus de délivrance du permis de construire n'étant pas inéluctables au jour de la vente, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Sur le deuxième moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à la résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés, alors, selon le moyen, que le dispositif de l'arrêt « confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 28 juin 2011 par le tribunal de grande instance d'Angers », doit être compris, à la lumière des motifs, comme exprimant la volonté des juges du second degré de confirmer la décision des premiers juges en tant que cette décision avait-elle rejeté les demandes fondées sur la garantie des vices cachés ; que toutefois, il résulte des énonciations du jugement que les premiers juges n'ont statué que sur une demande en résolution fondée sur l'article L. 125-5 du code de l'environnement et sur une demande en rescision pour lésion fondée sur l'article 1674 du code civil ; que confirmant le dispositif d'un jugement en se plaçant sur la garantie des vices cachés, quand le jugement ne s'était pas prononcé sur une demande fondée sur la garantie des vices cachés, l'arrêt a violé l'article 455 du code de procédure civile en tant que ce texte régit le dispositif des décisions de justice ;

Mais attendu que l'arrêt confirme en toutes ses dispositions le jugement dont le dispositif se borne à débouter M. et Mme X... de l'ensemble de leurs demandes ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande tendant à la résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés, alors, selon le moyen :

1°/ qu'à défaut d'avoir recherché, avant de statuer si - quand bien même à la date de référence l'arrêté rendant le terrain inconstructible ne serait pas intervenu - le terrain, eu égard à ses caractéristiques physiques, ne devaient pas être considéré comme raisonnablement inconstructible, du fait même de sa submersibilité, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

2°/ que si même une enquête était prescrite et à supposer même que M. et Mme X... en aient eu connaissance, de toute façon il n'a pas été constaté qu'ils savaient que les caractéristiques du terrain, à l'origine de la submersibilité, le rendaient raisonnablement inconstructible, l'existence de l'enquête n'étant pas de nature à établir cette connaissance ; qu'à cet égard, l'arrêt doit être considéré comme rendu en violation de l'article 1641 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté qu'au jour de la vente, le terrain était partiellement

constructible et que la totalité de la parcelle n'avait été classée en zone inconstructible inondable que par arrêté préfectoral du 20 avril 2006, la cour d'appel a pu en déduire que les acquéreurs ne rapportaient pas la preuve qui leur incombe d'un vice d'inconstructibilité antérieur à la vente ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer la somme de 3 000 euros à Mme Y... ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande de Monsieur et Madame X..., fondée sur l'erreur, et visant l'annulation d'une vente portant sur un terrain, qu'ils dédiaient à l'édification d'une maison d'habitation, à raison de ce que, submersible, il était inconstructible ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « de la chronologie des textes légaux, des décisions administratives et des faits applicables à l'espèce retracée sans erreur par les premiers juges, il résulte que l'obligation pesant sur le vendeur d'informer l'acquéreur de l'existence des risques visés par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles prévue aux articles L. 125-5 et R. 125-27 du code de l'environnement n'a été rendue applicable, pour la commune de BRISSARTHE, qu'à compter du 2006, par arrêté préfectoral 16 février 2006 ; qu'ainsi, le 5 septembre 2005, date de la signature du compromis de vente, aucune obligation légale d'information au titre du risque d'inondation de la parcelle vendue ne pesait sur Mme C...- Y... ; qu'au surplus, il convient de relever qu'au jour de la vente, seule la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) avait été prescrite par arrêté préfectoral du 6 février 2004, une enquête administrative par un commissaire enquêteur ayant été prévue par arrêté du 11 août 2005 durant la période du 26 septembre au 28 octobre suivant ; qu'en application de l'article 1641 du code civil, pèse sur le vendeur l'obligation de garantir les vices cachés de la chose vendue la rendant impropre à son usage ; qu'il est de jurisprudence assurée que l'inconstructibilité d'un terrain vendu peut constituer un vice caché ; que sur le fondement de ce texte, il incombe aux époux X... de rapporter la preuve de la matérialité du vice, de son caractère non apparent au jour de la vente ainsi que de son antériorité à celle-ci ; qu'il n'est pas contesté, comme l'ont justement relevé les premiers juges, que les appelants ont fait l'acquisition du terrain litigieux pour y faire édifier une maison d'habitation et que l'arrêté préfectoral du 01 août 2007 portant refus de leur demande de permis de construire a rendu ledit terrain impropre à l'usage pour lequel il avait été acquis onze mois auparavant ; qu'un certificat d'urbanisme valable pendant un an a été délivré le 22 novembre 2005 entre la date du compromis de vente et celle de l'acte notarié ; qu'il a été annexé à cet acte et signé par les appelants ; que ce document précise qu'aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain et que « seule la partie de terrain située en zone U est constructible, le reste de la parcelle étant en zone N et submersible de la Sarthe... » ; qu'il est donc possible d'affirmer que les acquéreurs ont acquis en pleine connaissance de cause un terrain partiellement constructible ; que la parcelle n'ayant été classée en totalité en zone inconstructible inondable (R1) que par arrêté préfectoral du 20 avril 2006, les époux X... succombent à rapporter la preuve qui leur incombe que le terrain vendu était

inconstructible le 5 septembre 2005 ; qu'au surplus, à la lecture du certificat d'urbanisme, les acquéreurs ne pouvaient que connaître, au jour du transfert de propriété, la submersibilité au moins partielle de leur terrain, et donc qu'il existait un aléa sur la constructibilité future de leur terrain ; qu'il ne peuvent donc utilement prétendre y avoir été exposés à leur insu ; qu'en conséquence, la cour confirmera le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté les demandes des époux X... fondés sur d'un vice caché ; que les époux X... invoquent à titre subsidiaire l'article 1110 du code civil aux termes duquel l'erreur est une cause de nullité d'une convention lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet ; que l'existence de l'erreur doit être appréciée au moment de la formation du contrat ; que pour les mêmes motifs qui conduisent la cour à rejeter l'existence d'un vice caché, la cour ne peut qu'exclure toute erreur des acquéreurs sur la constructibilité du terrain vendu ; qu'en effet, les époux X... ont accepté d'acquérir en toute connaissance de cause un terrain partiellement inondable donc partiellement inconstructible ; qu'il ne peuvent invoquer une décision administrative postérieure à la vente le classant intégralement en zone inconstructible pour justifier leur demande d'annulation du contrat pour erreur sur la substance ; qu'un tel classement relève exclusivement d'une appréciation du préfet qui détermine les surfaces inondables dans le cadre du PPRNI ; que l'extension de l'inconstructibilité à toute la surface du terrain acquis par les époux X... et le refus de délivrance du permis de construire n'étaient donc pas, au jour de la vente, inéluctables, le terrain n'étant pas, ce jour-là, inconstructible par nature ; qu'au surplus les premiers juges ont justement relevé que, habitant la commune de CHÂTEAUNEUF SUR SARTHE elle-même concernée par la révision du PPRNI, les époux X... ne pouvaient ignorer l'enquête publique qui avait fait l'objet d'une large publicité ; que dans ces conditions, l'erreur sur les qualités substantielles de la chose vendue serait-elle démontrée qu'elle apparaîtrait inexcusable ; que pour obtenir l'annulation du contrat de vente en application des articles 1109 et 1116 du code civil, les époux X... prétendent que leur consentement a été surpris par un dol résultant de manoeuvres pratiquées par Mme C...- Y... ; que cependant, le dol ne se présument pas, ils ne rapportent pas la preuve des manoeuvres dolosives ; qu'en effet, s'il n'est pas contesté qu'en 1995, le terrain vendu a été submergé, il résulte des pièces versées aux débats et notamment des attestations de M. A... et de Mme B... qu'il n'a pas été touché par d'autres inondations ayant entraîné des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur la commune de BRISSARTHE ; que la preuve n'est donc pas rapportée que Mme C... qui habite en Bretagne et n'a recueilli le terrain de la succession de son père qu'à compter du 30 novembre 1999, avait connaissance de son caractère inondable sur toute sa surface et donc du caractère certain de son classement intégral en zone inconstructible ; qu'en conséquence, il y a lieu de confirmer en toutes ses dispositions le jugement déféré et de condamner les époux X... aux dépens d'appel ainsi qu'au paiement de la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais de procédure d'appel engagés par Mme C...- Y... ; » ;

ALORS QUE, PREMIÈREMENT, si, en vertu de l'arrêté préfectoral du 20 avril 2006, le terrain a été classé comme inconstructible à raison de sa submersibilité, l'arrêté préfectoral n'a fait que constater, après enquête, une exposition du terrain au risque d'inondation préexistante à l'arrêté dès lors qu'il est constant que les caractéristiques du terrain n'ont pas été modifiées ; qu'en s'abstenant de rechercher si, indépendamment de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 20 avril 2006, la vente n'a pas été le siège d'une erreur, dans la mesure où le terrain, à raison de sa submersibilité, ne pouvait être raisonnablement affecté à l'édification d'une construction, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1110 du code civil ;

ALORS QUE, DEUXIÈMEMENT, la circonstance qu'une enquête était en cours, en vue de définir les zones submersibles et d'arrêter les surfaces inconstructibles, ne pouvait à elle seule révéler une erreur inexcusable de la part de Monsieur et Madame X..., dès lors que

ceux-ci pouvaient légitimement considérer qu'à supposer que le terrain soit concerné par l'arrêté à venir, il ne le serait, la propriétaire actuelle mettant le terrain en vente comme terrain à bâtir, que pour partie ; qu'en retenant, dans ces circonstances, une erreur inexcusable, s'agissant de personnes non averties et non professionnelles, les juges du fond ont violé l'article 1110 du code civil.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande formée par Monsieur et Madame X... tendant à la résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés à raison de la submersibilité du terrain et de son inconstructibilité et écarté l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'« en application de l'article 1641 du code civil, pèse sur le vendeur l'obligation de garantir les vices cachés de la chose vendue la rendant impropre à son usage ; qu'il est de jurisprudence assurée que l'inconstructibilité d'un terrain vendu peut constituer un vice caché ; que sur le fondement de ce texte, il incombe aux époux X... de rapporter la preuve de la matérialité du vice, de son caractère non apparent au jour de la vente ainsi que de son antériorité à celle-ci ; qu'il n'est pas contesté, comme l'ont justement relevé les premiers juges, que les appelants ont fait l'acquisition du terrain litigieux pour y faire édifier une maison d'habitation et que l'arrêté préfectoral du 01 août 2007 portant refus de leur demande de permis de construire a rendu ledit terrain impropre à l'usage pour lequel il avait été acquis onze mois auparavant ; qu'un certificat d'urbanisme valable pendant un an a été délivré le 22 novembre 2005 entre la date du compromis de vente et celle de l'acte notarié ; qu'il a été annexé à cet acte et signé par les appelants ; que ce document précise qu'aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain et que « seule la partie de terrain situé en zone U est constructible, le reste de la parcelle étant en zone N et submersible de la Sarthe.... » ; qu'il est donc possible d'affirmer que les acquéreurs ont acquis en pleine connaissance de cause un terrain partiellement constructible ; que la parcelle n'ayant été classée en totalité en zone inconstructible inondable (R1) que par arrêté préfectoral du 20 avril 2006, les époux X... succombent à rapporter la preuve qui leur incombe que le terrain vendu était inconstructible le 5 septembre 2005 ; qu'au surplus, à la lecture du certificat d'urbanisme, les acquéreurs ne pouvaient que connaître, au jour du transfert de propriété, la submersibilité au moins partielle de leur terrain, et donc qu'il existait un aléa sur la constructibilité future de leur terrain ; qu'il ne peuvent donc utilement prétendre y avoir été exposés à leur insu » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE l'obligation d'information prévue à l'article L. 125-5 du code de l'environnement n'est entrée en vigueur que le 1er juin 2006, soit postérieurement à la vente (jugement du 28 juin 2011, p. 5 avant-dernier alinéa) ;

ET ENCORE AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « les époux X... n'ont pas repris dans leurs dernières conclusions le moyen de droit qu'ils avaient invoqués dans leur assignation, tendant à l'annulation de la vente sur le fondement de l'erreur sur les qualités substantielles de la chose ; » (jugement du 28 juin 2011, p. 6 avant-dernier alinéa) ;

ET ENFIN AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE l'action fondée sur la lésion est irrecevable comme exercée au-delà du délai de deux ans (jugement, p. 7 alinéas 3-5) ;

ALORS QUE le dispositif de l'arrêt « confirme en toutes ses dispositions le jugement rendu le 28 juin 2011 par le tribunal de grande instance d'ANGERS », doit être compris, à la lumière des motifs, comme exprimant la volonté des juges du second degré de confirmer la décision des premiers juges en tant que cette décision avait-elle rejeté les demandes fondées sur la garantie des vices cachés (arrêt, p. 8 alinéa 1er) ; que toutefois, il résulte des énonciations du jugement que les premiers juges n'ont statué que sur une demande en résolution fondée sur l'article L 125-5 du code de l'environnement et sur une demande en rescision pour lésion fondée sur l'article 1674 du code civil ; que confirmant le

dispositif d'un jugement en se plaçant sur la garantie des vices cachés, quand le jugement ne s'était pas prononcé sur une demande fondée sur la garantie des vices cachés, l'arrêt a violé l'article 455 du code de procédure civile en tant que ce texte régit le dispositif des décisions de justice.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a rejeté la demande formée par Monsieur et Madame X... tendant à la résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés à raison de la submersibilité du terrain et de son inconstructibilité et écarté l'ensemble de leurs demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'« en application de l'article 1641 du code civil, pèse sur le vendeur l'obligation de garantir les vices cachés de la chose vendue la rendant impropre à son usage ; qu'il est de jurisprudence assurée que l'inconstructibilité d'un terrain vendu peut constituer un vice caché ; que sur le fondement de ce texte, il incombe aux époux X... de rapporter la preuve de la matérialité du vice, de son caractère non apparent au jour de la vente ainsi que de son antériorité à celle-ci ; qu'il n'est pas contesté, comme l'ont justement relevé les premiers juges, que les appelants ont fait l'acquisition du terrain litigieux pour y faire édifier une maison d'habitation et que l'arrêté préfectoral du 01 août 2007 portant refus de leur demande de permis de construire a rendu ledit terrain impropre à l'usage pour lequel il avait été acquis onze mois auparavant ; qu'un certificat d'urbanisme valable pendant un an a été délivré le 22 novembre 2005 entre la date du compromis de vente et celle de l'acte notarié ; qu'il a été annexé à cet acte et signé par les appelants ; que ce document précise qu'aucune servitude d'utilité publique n'affecte le terrain et que « seule la partie de terrain situé en zone U est constructible, le reste de la parcelle étant en zone N et submersible de la Sarthe... » ; qu'il est donc possible d'affirmer que les acquéreurs ont acquis en pleine connaissance de cause un terrain partiellement constructible ; que la parcelle n'ayant été classée en totalité en zone inconstructible inondable (R1) que par arrêté préfectoral du 20 avril 2006, les époux X... succombent à rapporter la preuve qui leur incombe que le terrain vendu était inconstructible le 5 septembre 2005 ; qu'au surplus, à la lecture du certificat d'urbanisme, les acquéreurs ne pouvaient que connaître, au jour du transfert de propriété, la submersibilité au moins partielle de leur terrain, et donc qu'il existait un aléa sur la constructibilité future de leur terrain ; qu'il ne peuvent donc utilement prétendre y avoir été exposés à leur insu » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE l'obligation d'information prévue à l'article L. 125-5 du code de l'environnement n'est entrée en vigueur que le 1er juin 2006, soit postérieurement à la vente (jugement du 28 juin 2011, p. 5 avant-dernier alinéa) ;

ET ENCORE AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE « les époux X... n'ont pas repris dans leurs dernières conclusions le moyen de droit qu'ils avaient invoqués dans leur assignation, tendant à l'annulation de la vente sur le fondement de l'erreur sur les qualités substantielles de la chose ; » (jugement du 28 juin 2011, p. 6 avant-dernier alinéa) ;

ET ENFIN AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE l'action fondée sur la lésion est irrecevable comme exercée au-delà du délai de deux ans (jugement, p. 7 alinéas 3-5) ;

ALORS QUE, PREMIÈREMENT, à défaut d'avoir recherché, avant de statuer si et quand bien même à la date de référence l'arrêté rendant le terrain inconstructible ne serait pas intervenu et le terrain, eu égard à ses caractéristiques physiques, ne devaient pas être considéré comme raisonnablement inconstructible, du fait même de sa submersibilité, les juges du fond ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

ALORS QUE, DEUXIÈMEMENT, si même une enquête était prescrite et à supposer même que Monsieur et Madame X... en aient eu connaissance, de toute façon il n'a pas été constaté que Monsieur et Madame X... savaient que les caractéristiques du terrain, à

l'origine de la submersibilité, le rendaient raisonnablement inconstructible, l'existence de l'enquête n'étant pas de nature à établir cette connaissance ; qu'à cet égard, l'arrêt doit être considéré comme rendu en violation de l'article 1641 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Angers , du 11 juin 2013

Titrages et résumés : VENTE - Nullité - Erreur - Erreur sur la substance - Terrain - Caractère inconstructible - Appréciation - Décision de refus de délivrance du permis de construire postérieure à la vente - Portée

Justifie légalement sa décision la cour d'appel qui, pour rejeter la demande d'annulation de la vente d'un terrain à construire pour erreur sur la substance, relève que les acquéreurs ne pouvaient ignorer l'enquête publique ordonnée dans le cadre de la révision du plan de prévention des risques naturels d'inondation, qu'ils avaient accepté d'acquérir en toute connaissance de cause un terrain partiellement inondable, donc partiellement inconstructible, et retient exactement qu'ils ne pouvaient invoquer une décision administrative postérieure à la vente classant le terrain intégralement en zone inconstructible, l'extension de l'inconstructibilité à toute la surface du terrain et le refus de délivrance du permis de construire n'étant pas inéluctables au jour de la vente

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Consentement - Nullité - Cause - Erreur sur la substance - Exclusion - Cas - vente d'un terrain à construire - Information suffisante des acquéreurs

CONTRATS ET OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES - Consentement - Erreur - Erreur sur la substance - Appréciation - Moment

Précédents jurisprudentiels : Sur l'information suffisante des acquéreurs en matière de vente de terrain à construire, à rapprocher :3e Civ., 12 juin 2014, pourvoi n° 13-18.446, Bull. 2014, III, n° 83 (rejet)

Textes appliqués :

- articles 1110 du code civil