

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 7 avril 2015

N° de pourvoi: 14-13738

ECLI:FR:CCASS:2015:C300403

Non publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1116 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 décembre 2013), que le 20 mai 2011, M. X...a acheté un appartement à M. et Mme Y...; que soutenant avoir été victime de manoeuvres dolosives exercées par les filles des vendeurs qui, lors de ses visites, demandaient de façon volontaire et systématique au responsable du bar situé au-dessous de l'appartement de réduire le volume sonore de la musique, il a assigné M. et Mme Y...et leurs filles, Mmes Aurore et Annabelle Y...(les consorts Y...), en annulation de la vente et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que pour rejeter les demandes de M. X..., l'arrêt retient que celui-ci ne pouvait pas ignorer qu'il s'exposait à des risques de nuisances sonores provenant du bar situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, qu'il lui avait été remis une copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 décembre 2009 faisant état de troubles de jouissance subis par l'ensemble des copropriétaires et occupants de l'immeuble du fait de nuisances sonores provenant de ce bar et que par conséquent, les agissements des consorts Y...n'avaient pas provoqué d'erreur dans le consentement de l'acquéreur ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le procès-verbal d'assemblée générale visait une situation antérieure de 18 mois à la vente et que les consorts Y...s'étaient efforcés par l'envoi de « sms » au gérant du bar lui demandant de réduire au minimum l'intensité du son pendant les visites de M. X..., de dissimuler à l'acquéreur le niveau des nuisances sonores provenant du bar dans l'appartement proposé à la vente, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, ainsi qu'il le lui était demandé, si M. X...aurait acquis l'appartement en l'absence de ces manoeuvres, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 décembre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne les consorts Y...aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. X....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit n'y avoir lieu à annulation de la vente pour dol ;

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'il ne peut être sérieusement contesté que les filles Y...qui occupaient l'appartement litigieux étaient mandatées par leurs parents pour le faire visiter, étant au surplus observé que Mlle Aurore Y...avait reçu procuration de ceux-ci pour signer la promesse de vente ; que les époux Y...se sont efforcés par l'intermédiaire de leurs filles à dissimuler soit par l'envoi de SMS au gérant du pub ou par silence les nuisances sonores provenant du pub situé sous leur appartement ; que toutefois, il ressort du texte précité que les manoeuvres pour être qualifiées de dolosives doivent être telles qu'elles aient vicié le consentement du cocontractant ; qu'en l'espèce, l'appartement vendu se situe juste au-dessus du « Café ... » qui est un pub ; que dès lors, M. X...ne peut valablement soutenir qu'il ignorait qu'il s'exposait à des risques de nuisances sonores, en provenance de cet établissement ; qu'au surplus, lors de la signature de la promesse de vente, il a été remis à M. X...une copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 décembre 2009 qui dans sa résolution numéro 17 faisait état de troubles de jouissance subis par l'ensemble des copropriétaires et occupants de l'immeuble du fait de nuisances sonores provenant de ce pub et auxquelles il n'était manifestement que très provisoirement et incomplètement remédié par la présence d'un vigile le week-end et d'un limiteur sonore ; que néanmoins, M. X...ainsi dûment avisé ne s'est pas rétracté pour autant dans le délai de sept jours, comme il en avait la possibilité ; que les agissements des consorts Y...n'ont donc pas provoqué d'erreur dans le consentement de l'acquéreur ; que le jugement qui a annulé la vente pour dol sera, en conséquence, infirmé en toutes ses dispositions ;

1°) ALORS QUE l'erreur provoquée par la réticence dolosive ou par les manoeuvres dolosives du cocontractant est toujours excusable ; qu'en jugeant que M. X...devait être débouté de son action en annulation de la vente au motif qu'il « ne peut valablement soutenir qu'il ignorait qu'il s'exposait à des risques de nuisances sonores, en provenance de cet établissement » (arrêt p. 3, al. 5), bien qu'elle ait constaté « que les époux Y...se sont efforcés par l'intermédiaire de leurs filles à dissimuler soit par l'envoi de SMS au gérant du pub ou par silence les nuisances sonores provenant du pub situé sous leur appartement » (arrêt p. 3, al. 3), et que les vendeurs avaient ainsi usé de manoeuvres dolosives pour lui cacher l'existence des nuisances susceptibles d'affecter la jouissance de l'appartement vendu, la Cour d'appel a violé l'article 1116 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en affirmant que « M. X...ne peut valablement soutenir qu'il ignorait qu'il s'exposait à des risques de nuisances sonores, en provenance de cet établissement » (arrêt p. 3, al. 5), pour conclure au rejet de la demande d'annulation de la vente formée

par l'exposant quand il fondait son action en annulation de la vente pour dol sur l'existence avérée de nuisances sonores dont les manoeuvres utilisées par les vendeurs l'avaient empêché d'avoir connaissance et non pas sur l'existence d'un risque de nuisances sonores qui lui aurait été caché (conclusions signifiées le 3 octobre 2013, p. 18, al. 4), la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile ;

3°) ALORS 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 relevant, pour écarter l'action en nullité formée par M. X..., qu'il ne pouvait ignorer qu'il s'exposait à un risque de nuisances sonores sans rechercher ainsi qu'elle y était invitée si les manoeuvres utilisées par les vendeurs n'avaient pas empêché l'acquéreur d'avoir connaissance de l'ampleur réelle et actuelle de ces nuisances, la Cour d'appel a statué par des motifs inopérants et a violé l'article 1116 du Code civil ;

4°) ALORS QUE le juge, qui a l'obligation de motiver sa décision en fait et en droit, ne peut statuer par voie de simple affirmation ; qu'en jugeant, par voie de simple affirmation, qu'« il n'était manifestement que très provisoirement et incomplètement remédié aux nuisances sonores relevées en 2009, soit deux ans avant la vente par la présence d'un vigile le week-end et d'un limiteur sonore » (arrêt p. 3, al. 5), pour en conclure que M. X...ne pouvait ignorer l'existence de telles nuisances et que les agissements des vendeurs n'auraient pas provoqué d'erreur dans son consentement, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

5°) ALORS QU'en se fondant sur un procès-verbal d'assemblée générale de copropriété de 2009, pour conclure que « M. X...ne peut valablement soutenir qu'il ignorait qu'il s'exposait à des risques de nuisances sonores, en provenance de cet établissement » (arrêt p. 3, al. 5) et « les agissements des consorts Y...n'ont donc pas provoqué d'erreur dans le consentement de l'acquéreur » quand il résultait de ses propres constatations que c'est en février 2011 que M. X...avait visité l'appartement et que « les époux Y...s'étaient efforcés par l'intermédiaire de leurs filles à dissimuler soit par l'envoi de SMS au gérant du pub ou par silence les nuisances sonores provenant du pub situé sous leur appartement » (arrêt p. 3, al. 3), la Cour d'appel a statué par des motifs inopérants et a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 12 décembre 2013