

RÉSUMÉ :

Il résulte des articles 1627 et 1638 du code civil qu'à défaut de clause expresse contraire, le vendeur est tenu de la garantie des servitudes non apparentes non déclarées lors de la vente . N'exclut pas expressément la garantie des servitudes non apparentes non déclarées la clause stipulant, au titre de l'état du bien, que l'acquéreur prendra celui-ci dans l'état où il se trouve au jour de la vente et n'aura aucun recours contre les vendeurs pour quelque cause que ce soit, notamment en raison des vices apparents ou des vices cachés

Texte intégral

Cassation

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2025:C300083

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 83

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

Audience publique du 13 février 2025

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 83 FS-B

Pourvoi n° V 23-17.636

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 FÉVRIER
2025

Mme [R] [K], domiciliée [Adresse 3], a formé le pourvoi n° V 23-17.636 contre l'arrêt rendu le 22 mars
2023 par la cour d'appel d'Agen (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [V] [X],

2°/ à M. [H] [N],

3°/ à Mme [A] [D], épouse [N],

tous trois domiciliés [Adresse 2],

4°/ à Mme [U] [W], domiciliée [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

M. [X] et M. et Mme [N] ont formé, par mémoire déposé au greffe, un pourvoi provoqué éventuel contre
le même arrêt.

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation.

Les demandeurs au pourvoi provoqué éventuel invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pety, conseiller, les observations de la SCPL. Poulet-Odent, avocat de Mme [K], de Me Balat, avocat de Mme [W], de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de M. [X], et M. et Mme [N], et l'avis de Mme Delpey-Corbaux, avocat général, après débats en l'audience publique du 14 janvier 2025 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Pety, conseiller rapporteur, M. Boyer conseiller doyen, Mme Abgrall, M. Brillet, Mmes Foucher-Gros, Guillaudier, conseillers, M. Zedda, Mmes Vernimmen, Rat, Bironneau, M. Cassou de Saint-Mathurin, conseillers référendaires, Mme Delpey-Corbaux, avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 43 1-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Agen, 22 mars 2023), par acte authentique du 27 avril 2015, Mme [W] a vendu une maison d'habitation à M. et Mme [N] en qualité de nus-proprétaires et à M. [X] en qualité d'usufruitier.
2. Par acte authentique du 4 juillet 2017, M. et Mme [N] et M. [X] (les vendeurs) ont revendu cet immeuble à Mme [K] (l'acquéreuse).
3. Ayant découvert, sous l'habitation, la présence d'un réseau d'évacuation des eaux usées non signalé dans l'acte de vente, l'acquéreuse, après dépôt d'un rapport d'expertise judiciaire, a assigné les vendeurs en résolution de la vente et paiement de dommages-intérêts au titre de la garantie des charges non déclarées.
4. Les vendeurs ont assigné Mme [W] en garantie.

Examen du moyen

Sur le moyen du pourvoi principal, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter l'action en garantie qu'elle exerce à l'encontre des vendeurs, alors « que si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité ; que la garantie contre les charges occultes est une application du principe général de la garantie contre l'éviction, dont l'obligation légale est d'assurer à l'acquéreur la possession paisible de la chose vendue ; qu'en l'espèce, l'acte de vente du 4 juillet 2017 stipulait « Etat du bien : l'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le vendeur s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques. Il déclare que la désignation du bien figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites. Il n'aura aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison : des vices apparents, des vices cachés » ; qu'en décidant que cette clause exonérait M. et Mme [N] et M. [X] de la garantie de l'article 1638 du code civil parce qu'elle s'appliquait « pour quelque cause que ce soit », quand la garantie de cet article vise à protéger l'acquéreur contre les droits que des tiers peuvent avoir ou revendiquer sur le bien cédé, et ne porte pas sur son état intrinsèque, de sorte que la clause de non-garantie de l'état du bien ne dispensait pas les vendeurs de garantir Mme [K] contre l'existence d'une servitude non apparente grevant le bien, la cour d'appel a violé l'article 1638 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1638 et 1627 du code civil :

6. Aux termes du premier de ces textes, si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait la déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de

présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.

7. Cette disposition, qui figure au nombre des articles régissant la garantie en cas d'éviction, est une application du principe général posé par l'article 1626 du même code selon lequel le vendeur, dont l'obligation légale est d'assurer à l'acquéreur la possession paisible de la chose vendue, est obligé de droit à le garantir de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu ou des charges prétendues sur cet objet et non déclarées lors de la vente (3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 22-13.179, publié).

8. Selon le second, les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à la garantie d'éviction à laquelle le vendeur est tenu envers l'acquéreur ou en diminuer l'effet ; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie.

9. Il s'ensuit qu'à défaut de clause expresse contraire, le vendeur est tenu de la garantie des servitudes non apparentes non déclarées lors de la vente.

10. Pour rejeter l'action en garantie des charges non déclarées exercée par l'acquéreur contre les vendeurs, l'arrêt, relevant que l'expert judiciaire a mis en évidence la présence sous l'immeuble acquis d'un réseau d'évacuation d'eaux usées/eaux vannes non connu des vendeurs, retient que l'acte de vente du 4 juillet 2017 comporte une clause stipulant, au titre de l'état du bien, que l'acquéreur prendra celui-ci dans l'état où il se trouve au jour de la vente et n'aura aucun recours contre les vendeurs pour quelque cause que ce soit, notamment en raison des vices apparents ou des vices cachés.

11. En statuant ainsi, alors que cette clause, propre à l'état du bien, n'excluait pas expressément la garantie des servitudes non apparentes non déclarées, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

12. En application de l'article 625, alinéa 2, du code de procédure civile, la cassation du chef de dispositif rejetant la demande en garantie formée par Mme [K] à l'encontre de M. et Mme [N] et de M. [X] entraîne, par voie de conséquence, celle de la disposition de l'arrêt disant n'y avoir lieu, faute d'objet, à statuer sur

l'action en garantie de ces derniers contre Mme [W], qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire.

13. Il n'y a pas lieu, en conséquence, de statuer sur le moyen du pourvoi provoqué éventuel.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief du pourvoi principal, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 22 mars 2023, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne M. et Mme [N] ainsi que M. [X] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, condamne in solidum M. et Mme [N] ainsi que M. [X] à payer à Mme [K] la somme de 3 000 euros et rejette les autres demandes ;

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 treize février deux mille vingt-cinq.

Décision attaquée : Cour d'appel Agen 2023-03-22 (Cassation)