

RÉSUMÉ :

Viola l'article 1641 du code civil en ajoutant à la loi une restriction qu'elle ne comporte pas la cour d'appel qui, pour rejeter l'action en garantie des vices cachés engagée par l'acquéreur d'une maison en raison de nuisances provenant de l'échouage saisonnier d'algues sargasses, retient qu'un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue était imprévisible ne constitue pas un vice caché

TEXTE INTÉGRAL

Cassation

numéros de diffusion : 482

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2022:C300482

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 juin 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 482 FS-B

Pourvoi n° A 21-13.286

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 JUIN 2022

Mme [I] [W], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° A 21-13.286 contre l'arrêt rendu le 24 novembre 2020 par la cour d'appel de Fort-de-France (chambre civile), dans le litige l'opposant à Mme [V] [L], épouse [D], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Greff-Bohnert, conseiller, les observations de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de Mme [W], de la SARL Le Prado - Gilbert, avocat de Mme [L], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 10 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Greff-Bohnert, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivose, Mme Farrenq-Nési, MM. Jacques, Bech, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, M. Zedda, Mme

Brun, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 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 (Fort-de-France, 24 novembre 2020), par acte authentique du 14 novembre 2016, Mme [L] (la venderesse) a vendu une maison d'habitation, située près de l'océan à Mme [W] (l'acquéreuse).

2. Invoquant un défaut d'information sur les nuisances liées à l'échouage saisonnier d'algues sargasses, l'acquéreuse a assigné la venderesse en annulation de la vente sur le fondement du dol et, subsidiairement, en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. Mme [W] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'annulation de la vente sur le fondement du dol, alors « que le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manoeuvres ou des mensonges ; qu'il suppose seulement que soient établis le caractère intentionnel du comportement de l'un des contractant et le caractère déterminant, pour l'autre, du dol allégué ; que dès lors, la cour d'appel, qui a constaté que Mme [L] épouse [D] avait intentionnellement apporté des réponses mensongères aux demandes répétées de Mme [W] relatives à la présence de sargasses et que cette présence était un élément déterminant du consentement de l'acheteuse, ne pouvait, pour rejeter la demande, relever qu'il n'était pas établi que Mme [L] épouse [D] aurait eu conscience de ce caractère déterminant ; que la cour d'appel a ainsi violé l'article 1137 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1137 du code civil :

4. Selon ce texte, le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manoeuvres ou des mensonges.

5. Pour rejeter la demande de nullité de la vente pour dol, l'arrêt retient que si la venderesse avait volontairement omis d'informer l'acquéreur sur le phénomène des échouages des algues sargasses qui affectait le bien vendu, il n'était pas établi qu'elle savait que ce mensonge portait sur un élément déterminant pour son contractant et avait été informée de sa santé fragile et de celle de son fils.

6. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la venderesse avait apporté des réponses mensongères aux demandes répétées de l'acquéreur relatives à la présence des algues sargasses, avec la volonté de tromper, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ces constatations, a violé le texte susvisé.

Et sur le second moyen

Enoncé du moyen

7. Mme [W] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés, alors « que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que le vice de la chose peut se manifester de manière intermittente et trouver sa cause à l'extérieur de celle-ci, dès lors qu'il en affecte l'usage ; que dès lors, la cour d'appel ne pouvait rejeter la demande au motif que les émanations dues aux sargasses avaient leur cause dans un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue est imprévisible ; qu'elle a ainsi violé l'article 1141 du code civil ».

Réponse de la Cour

Vu l'article 1641 du code civil :

8. Aux termes de ce texte, le vendeur est tenu de la garantie à raison des vices cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

9. Pour rejeter la demande en résolution de la vente, l'arrêt retient qu'un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue était imprévisible, ne constitue pas un vice caché.

10. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui a ajouté à la loi une restriction qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé. PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 24 novembre 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Fort-de-France ;

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 Fort-de-France autrement composée ;

Condamne Mme [L] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [L] et la condamne à payer à Mme [W] la somme de 3 000 euros ;

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 quinze juin deux mille vingt-deux.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour Mme [W]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Mme [W] reproche à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté sa demande d'annulation pour dol de la vente consentie le 14 novembre 2016 par Mme [L] ;

1- ALORS QUE le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manoeuvres ou des mensonges ; qu'il suppose seulement que soient établis le caractère intentionnel du comportement de l'un des contractant et le caractère déterminant, pour l'autre, du dol allégué ; que dès lors, la cour d'appel, qui a constaté que Mme [L] avait intentionnellement apporté des réponses mensongères aux demandes répétées de Mme [W] relatives à la présence de sargasses et que cette présence était un élément déterminant du consentement de l'acheteuse, ne pouvait, pour rejeter la demande, relever qu'il n'était pas établi que Mme [L] aurait eu conscience de ce caractère déterminant ; que la cour d'appel a ainsi violé l'article 1137 du code civil ;

2- ALORS QUE l'erreur qui résulte d'un dol est toujours excusable ; que la cour d'appel ne pouvait donc, pour rejeter la demande, retenir que « Mme [W], qui demeurait déjà en Martinique depuis plusieurs années, et notamment dans la commune du Robert, recherchait une habitation sur la côte atlantique et envisageait de se porter acquéreur d'une maison située à 40 mètres du littoral, alors que le phénomène des sargasses affectant tout le littoral atlantique de l'île était déjà bien documenté en Martinique » ; que la cour d'appel a ainsi violé l'article 1139 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Mme [W] reproche encore à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté sa demande en résolution de la vente consentie le 14 novembre 2016 par Mme [L] fondée sur la garantie des vices cachés ;

ALORS QUE le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que le vice de la chose peut se manifester de manière intermittente et trouver sa cause à l'extérieur de celle-ci, dès lors qu'il en affecte l'usage ; que dès lors, la cour d'appel ne pouvait rejeter la demande au motif que les émanations dues aux sargasses avaient leur cause dans un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue est imprévisible ; qu'elle a ainsi violé l'article 1141 du code civil.

Composition de la juridiction : Mme Teiller, SCP Piwnica et Molinié, SARL
Le Prado - Gilbert
Décision attaquée : Cour d'appel Fort-de-France 2020-11-24 (Cassation)
Texte(s) appliqué(s) : 3e Civ., 6 octobre 2004, pourvoi n° 03-12.497, Bull.
2004, III, n° 167 (cassation).