

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 29 juin 2017

N° de pourvoi: 16-18087

ECLI:FR:CCASS:2017:C300763

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Odent et Poulet, SCP Ortscheidt, 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 (Toulouse, 25 janvier 2016), que, par acte notarié du 14 novembre 2007, M. X... et Mme Y... (les consorts X...) ont vendu à la société civile immobilière Alsel (la SCI), avec l'entremise de la société Andrau immobilier, agent immobilier, le rez-de-chaussée d'un immeuble, où avait été exploité un garage automobile, l'acquéreur ayant exprimé dans l'acte l'intention d'affecter ce bien à l'habitation ; qu'après une expertise attestant la présence dans le sous-sol d'hydrocarbures et de métaux lourds provenant de cuves enterrées et rendant la dépollution nécessaire, la SCI a assigné les consorts X..., les notaires instrumentaires, la société civile professionnelle Z... et la société civile professionnelle A..., ainsi que la société Andrau immobilier, en garantie des vices cachés et indemnisation de son préjudice ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de les condamner in solidum avec la société Andrau immobilier à payer diverses sommes à la SCI, alors, selon le moyen :

1°/ que le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à

moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; qu'en l'espèce, le vice affectant la chose réside dans la pollution des sols ayant pour origine les cuves ayant servi à l'activité de garagiste ; que, pour juger la clause de non garantie des vices cachés stipulée dans le contrat de vente inopérante, la cour a jugé qu'« Alain X..., vendeur, a été le dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, époux de Mme Y... ; qu'il ne pouvait, en cette qualité, avoir ignoré les vices affectant les locaux » ; qu'en statuant de la sorte tandis que l'activité de garagiste de M. X... impliquait qu'il ait eu connaissance de l'existence des cuves mais nullement de l'existence d'une pollution des sols, la cour d'appel a violé l'article 1643 du code civil ;

2°/ qu'il appartient aux juges du fond qui s'écartent en totalité ou en partie de l'avis de l'expert judiciaire d'énoncer les motifs qui ont déterminé leur conviction ; qu'il ressort du rapport d'expertise de M. Peauger que « la pollution est avérée, confirmée par l'étude ICF faite dans le cadre de la préparation du chantier avant travaux. Il est convenu que les différents intervenants au moment de la vente ne pouvaient diagnostiquer cette pollution » ; qu'en relevant, pour juger que la clause de non garantie était inopérante et que « le vendeur devait garantie à raison des vices cachés, de la pollution engendrée par ces cuves qui se sont révélées fuyardes », que M. X..., vendeur et dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, ne pouvait, en cette qualité, avoir ignoré les vices affectant les locaux sans s'expliquer sur ce qui l'avait conduit à s'écarter du rapport d'expertise sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que le vendeur n'est pas tenu des vices dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; que la cour d'appel a rappelé que « les vices doivent, pour être couverts par la garantie légale, avoir été ignorés de l'acheteur » et a relevé que « lors de la signature de l'acte authentique de vente, il est constant que l'acquéreur [...] connaissait l'activité antérieure exercée dans les lieux et que le vendeur connaissait la destination des lieux envisagée par l'acheteur ; que d'ailleurs les photographies en noir et blanc de locaux sombres produites devant la cour par la SCI Aysel, qui affirme que ces photographies ont été prises antérieurement à la vente et que celles-ci lui ont été transmises par son architecte d'intérieur, comme en atteste le courrier les accompagnant, révèlent que les fosses de visite/ vidange des véhicules ainsi que l'ancien pont de levage, nécessaires à l'activité du garage étaient visibles et que l'architecte d'intérieur ayant lui-même visité les lieux antérieurement à la vente, son client était alors en mesure d'apprécier le risque de pollution affectant les lieux à raison de l'activité professionnelle qui y avait été exercée » ; que la cour a donc relevé que l'architecte d'intérieur de l'acquéreur, avait visité les lieux antérieurement à la vente de sorte que son client, la SCI Aysel, était en mesure d'apprécier le risque de pollution ; qu'en jugeant pourtant que le vendeur devait garantie « à raison des vices cachés, de la pollution engendrée par ces cuves qui se sont révélées fuyardes », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 1642 et 1643 du code civil ;

4°/ qu'au titre de la garantie des vices cachés, le vendeur qui ignorait les vices de la chose n'est tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente ; que la condamnation à réparer un dommage nécessite l'établissement d'un lien de causalité entre le manquement et le dommage invoqués ; que la cour d'appel a condamné in solidum les consorts X... et la SARL andrau immobilier au paiement de l'intégralité de la somme de 11 960 euros TTC représentant le coût de l'étude de diagnostic à laquelle la SCI Aysel a fait procéder postérieurement à la vente ; qu'aucun lien

causal n'existe entre l'éventuel manquement du vendeur quant à l'information relative au risque de pollution et l'étude qui a dû être réalisée et qui a constaté cette pollution, la SCI Alsé affirmant elle-même que l'information sur les risques de pollution lui aurait permis de faire réaliser une étude, de sorte que l'étude de diagnostic aurait été faite même si elle avait été informée d'un risque de pollution ; qu'en statuant de la sorte en l'absence de lien de causalité entre le manquement et le préjudice invoqué et alors que le vendeur n'avait pas connaissance du vice affectant la chose, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1646 du code civil ;

5°/ qu'au titre de la garantie des vices cachés, le vendeur qui ignorait les vices de la chose n'est tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente ; que la cassation entraîne, sans qu'il y ait lieu à nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ; que la cassation à intervenir sur les première et deuxième branches du premier moyen du pourvoi relatives à l'absence de connaissance des vices affectant la chose par les vendeurs doit entraîner la cassation par voie de conséquence nécessaire des dispositions ayant mis à la charge des consorts X... la réparation d'un préjudice de jouissance à hauteur de 20 000 euros en application des articles 1646 du code civil et 624 et 625 du code de procédure civile ;

Mais attendu, d'une part, que, les consorts X... n'ayant pas invoqué l'absence de lien de causalité entre un éventuel défaut d'information relatif au risque de pollution et l'étude technique réalisée par l'acquéreur après la vente, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu à bon droit qu'en sa qualité de dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, M. X... ne pouvait ignorer les vices affectant les locaux et que l'existence des cuves enterrées qui se sont avérées fuyardes n'avait été révélée à l'acquéreur que postérieurement à la vente, la cour d'appel, appréciant souverainement la portée du rapport d'expertise, en a exactement déduit que le vendeur ne pouvait pas se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés ;

Attendu, enfin, que, la cassation n'étant pas prononcée sur les deux premières branches, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident de la SCI, réunis, ci-après annexés :

Attendu que les consorts X... et la SCI font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes à l'encontre des notaires ;

Mais attendu qu'ayant relevé que ni le vendeur, ni l'agent immobilier n'avaient informé les notaires de la présence de cuves enterrées sous le garage et retenu qu'aucune faute ne pouvait leur être reprochée sur l'existence du vice de pollution, la cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur les premier et deuxième moyens, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident de la société Andrau immobilier, ci-après annexé :

Attendu que la société Andrau immobilier fait grief à l'arrêt de la condamner, in solidum avec les consorts X..., à payer diverses sommes à la SCI ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Andrau immobilier avait admis avoir eu connaissance de la présence des cuves enterrées et qu'elle n'en avait pas informé l'acquéreur et les notaires instrumentaires, la cour d'appel, qui a pu en déduire que l'agent immobilier était tenu à réparation, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

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

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf juin deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils, pour les consorts X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR réformé le jugement entrepris et condamné in solidum les consorts X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER à verser à la SCI ALSEL les sommes de 123 750 € HT, de 11 960 € TTC et de 20 000 € ;

AUX MOTIFS QUE « par acte authentique du 14 novembre 2007, reçu par Maître Jean B..., alors notaire associé d'une SCP devenue la SCP Z...- C...- D...- E...- F...- G...- H..., avec la participation de Maître Jacques A..., notaire associé de la SCP A...- I...- J...- A... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER, agent immobilier, ont vendu à la SCI ALSEL, moyennant un prix de 460 000 €, le lot constituant toute la surface du rez-de-chaussée d'un immeuble, situé 5 rue des Martyrs de la Libération à Toulouse, dans lequel avait été précédemment exercée une activité de garage automobile ; que les acquéreurs ayant manifesté leur intention d'affecter ce bien à l'habitation ont été informés de ce qu'il leur fallait obtenir du syndicat des copropriétaires l'autorisation de changer la destination du lot telle que définie dans le règlement de copropriété ; que l'acte authentique de vente stipulait que l'acquéreur prendrait les biens vendus ‘ ‘ dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur, soit de l'état du sol ou du sous-sol de l'immeuble à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées, soit de l'état des biens vendus, de l'immeuble dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés ...’ ; que la SCI ALSEL fonde ses demandes sur les dispositions de l'article 1641 du code civil selon lesquelles 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 ; qu'une clause de non-garantie des vices cachés n'est susceptible de décharger le vendeur de la garantie légale dont il est tenu à cet égard que s'il ne connaissait pas les vices affectant la chose vendue, le vendeur professionnel étant présumé avoir connaissance de ces vices ; qu'Alain X..., vendeur, a été le dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, époux de Madame Y...; qu'il ne pouvait, en cette qualité, avoir ignoré les vices affectant les locaux ; que la clause de non-garantie est, dans ces conditions, inopérante ; que la SCI ALSEL, société familiale, qui a acquis le bien en vue du logement d'un membre de la famille, ne saurait être assimilée à un professionnel de l'immobilier, lui-même réputé connaître les vices ; que toutefois, les vices doivent, pour être couverts par la garantie légale, avoir été ignorés de l'acheteur ; que l'assemblée générale des copropriétaires a autorisé la transformation du rez-de-chaussée en locaux d'habitation le 21 juillet 2010 et que le permis de construire a été accordé le 8 novembre 2010 ; qu'au cours de l'été 2011, la SCI ALSEL a fait procéder à un diagnostic de pollution qui a révélé la présence de produits volatils dans les anciennes cuves du garage ; qu'il résulte du rapport du diagnostic de pollution du sous-sol effectué lors du commencement des travaux de transformation de la destination des locaux, sur le site désaffecté, que les anciennes installations consistaient en :

- une ancienne cuve enterrée à essence, de capacité de 3 000 l, qui aurait été abandonnée en 1972 ;

- une ancienne cuve enterrée à huiles usagées, de capacité de 3 000 l ;

- un ancien pont de levage des véhicules ;

-2 fosses de visite/ de vidange des véhicules ;

- une ancienne fosse à charbon ;

- une fosse septique de capacité 25 m² ;

- un puits, situé à l'arrière du bâtiment » ;

que lors de la signature de l'acte authentique de vente, il est constant que l'acquéreur, dont l'attention avait été attirée par le notaire sur les conséquences éventuelles de la non obtention des autorisations nécessaires à la transformation du local à usage de garage en local destiné à l'habitation, connaissait l'activité antérieure exercée dans les lieux et que le vendeur connaissait la destination des lieux envisagée par l'acheteur : que, d'ailleurs, les photographies en noir et blanc de locaux sombres produites devant la cour d'appel par la SCI ALSEL, qui affirme que ces photographies lui ont été transmises par son architecte d'intérieur, comme en atteste le courrier les accompagnant, révèlent que les fosses de visite/ vidange des véhicules ainsi que l'ancien pont de levage, nécessaires à l'activité du garage, étaient visibles et que l'architecte d'intérieur ayant lui-même ainsi visité les lieux antérieurement à la vente, son client était alors en mesure d'apprécier le risque de pollution affectant les lieux à raison de l'activité professionnelle qui y avait été exercée ; qu'une expertise judiciaire ordonnée en référé a confirmé la présence dans le sous-sol du rez-de-chaussée d'hydrocarbures et de métaux lourds impliquant des risques sanitaires et rendant nécessaire une dépollution du sol pollué jusqu'à une profondeur de 4, 50 m ; qu'ont été constatées une contamination par l'essence à proximité de l'ancienne cuve à essence, une contamination par l'huile à proximité de la cuve à huile et une pollution par les métaux lourds (cuivre, mercure et plomb) dans les couches superficielles du sol ; que lors de la première réunion d'expertise, M. X... a déclaré avoir informé les acquéreurs et l'agent immobilier de la présence des cuves au sous-sol de l'immeuble vendu et avoir remis, préalablement à la vente, à l'agent immobilier, le bon d'intervention de la société SEVIA qui avait procédé à la collecte des huiles usagées contenues dans la cuve ; que l'agent immobilier a confirmé avoir une connaissance de la présence de fosses dans la partie enterrée du garage et avoir prévenu les acheteurs potentiels lors des visites sur ce site ; que cependant, la SCI ALSEL nie avoir été informée de la présence des cuves enterrées sous le béton et que ni les vendeurs, ni l'agent immobilier ne rapportent la preuve d'une telle information ; qu'il en résulte que l'existence des cuves enterrées n'a été révélée à l'acheteur que postérieurement à la vente lors des premières investigations faites à la demande du maître d'oeuvre en vue de l'exécution des travaux de transformation des locaux ; que la pollution ayant ces cuves pour origine, qui engendre des risques sanitaires importants, est de nature à rendre l'immeuble impropre à la destination qui avait été envisagée par toutes les parties qui n'avaient subordonné son effectivité qu'à l'obtention des décisions administratives nécessaires et de l'autorisation de la copropriété ; le vendeur, dernier exploitant du garage, doit garantir à raison des vices cachés, de la pollution engendrée par ces cuves qui se sont révélées fuyardes ; que pèse sur l'agent immobilier une obligation d'information loyale et de conseils adaptés, y compris à l'égard de la partie qui ne l'a pas mandaté et envers laquelle il engage, en cas de défaillance, sa responsabilité délictuelle ; que ce devoir d'information et de conseil implique que l'agent immobilier fasse part des données concernant la consistance

matérielle des lieux qui lui sont accessibles ; que la SARL ANDRAU IMMOBILIER, qui a admis avoir eu connaissance de la présence des fosses dans la partie enterrée du garage, n'établit pas avoir prévenu l'acheteur potentiel de leur existence et donc des risques de pollution qu'elles pouvaient engendrer, ni avoir transmis cette information aux notaires instrumentaires auxquels il ne saurait être reproché aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur ; qu'en conséquence les consorts Y...-X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER seront condamnés in solidum à réparation et le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes dirigées contre les notaires ; qu'en ce qui concerne les rapports du vendeur et de l'agent immobilier, au regard de l'étendue de ses manquements, la responsabilité de la SARL ANDRAU IMMOBILIER sera reconnue à hauteur de 25 % de l'ensemble des condamnations prononcées ; que les investigations techniques entreprises par sondages ont démontré que la pollution du sous-sol résultait des fuites provenant des cuves à essence et à huile enterrées sur 4 m à 4 m et demi de profondeur et que sur la première tranche de 50 cm à 1 m étaient accumulés les métaux lourds provenant de l'activité ordinaire du garage ; que le rapport existant entre les volumes pollués par cette dernière activité, dont tout un chacun pouvait avoir connaissance, et les volumes pollués par des cuves défectives dont l'existence était ignorée de l'acheteur permet de laisser à la charge de ce dernier un quart du coût des travaux nécessaires pour remédier à la pollution globale ; qu'en vue de remédier aux conséquences de cette pollution, l'expert a proposé deux solutions, la première par décaissement et traitement des sols résiduels consistant en l'enlèvement des matériaux pollués du garage et du jardin avant la mise en place d'une infrastructure de type plancher longrine sur fondations spéciales, la seconde par traitement du sol in situ consistant dans le confinement des matériaux existants par le coulage d'une dalle de béton devant assurer l'étanchéité après dépollution des sols en place ; que l'expert précise que les deux solutions sont pérennes et garantissent le non-dépassement du seuil de tolérance de dépollution réglementaire ; qu'il indique avoir intégré dans le coût de réparation des deux propositions le traitement de la zone commune très partielle de la copropriété et que l'exécution et la surveillance de cette partie doivent s'imbriquer dans le projet global de décontamination sans avoir estimé la quote-part afférente ; qu'au regard du montant des coûts ainsi dégagés, de l'efficacité des travaux identiques dans les deux solutions, des délais d'exécution inférieurs, d'une moindre difficulté d'exécution s'agissant de la seconde d'entre elles, l'expert a préconisé la solution numéro 2 pour un montant HT de 165 000 €, incluant l'étude préliminaire et la détermination de la solution technique la plus adaptée selon le devis DEKKRA, que la cour retiendra également comme base d'évaluation des préjudices sans qu'il y ait lieu de recourir à un complément d'expertise ni de surseoir à statuer dans l'attente d'études complémentaires ; qu'en conséquence les consorts Y...-X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER seront condamnés in solidum à verser à la SCI ALSEL les trois quarts de cette somme, 123 750 € ; que les consorts Y...-X... et la SARL IMMOBILIER seront condamnés in solidum à verser à la SCI ALSEL l'intégralité de la somme de 11 960 € TTC représentant le coût de l'étude de diagnostic, tel que retenu par l'expert, à l'exclusion des frais du constat d'huissier dont l'utilité n'a pas été justifiée ; que s'agissant du préjudice de jouissance, il convient de constater que la SCI ALSEL a attendu plusieurs années avant d'envisager la mise en oeuvre de son projet de transformation des locaux et qu'elle ne précise ni la date à laquelle les travaux ont été interrompus, ni les conditions du logement de la personne à laquelle était destinée l'ouvrage ; qu'il lui sera alloué à ce titre, compte tenu de la part résiduelle qu'elle supporte, une somme de 20 000 € » ;

1°) ALORS QUE le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ;

qu'en l'espèce, le vice affectant la chose réside dans la pollution des sols ayant pour origine les cuves ayant servi à l'activité de garagiste ; que, pour juger la clause de non garantie des vices cachés stipulée dans le contrat de vente inopérante, la cour a jugé qu'« Alain X..., vendeur, a été le dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, époux de Madame Y...; qu'il ne pouvait, en cette qualité, avoir ignoré les vices affectant les locaux » ; qu'en statuant de la sorte tandis que l'activité de garagiste de M. X... impliquait qu'il ait eu connaissance de l'existence des cuves mais nullement de l'existence d'une pollution des sols, la cour d'appel a violé l'article 1643 du code civil ;

2°) ALORS QU'il appartient aux juges du fond qui s'écartent en totalité ou en partie de l'avis de l'expert judiciaire d'énoncer les motifs qui ont déterminé leur conviction ; qu'il ressort du rapport d'expertise de M. PEAugER que « la pollution est avérée, confirmée par l'étude ICF faite dans le cadre de la préparation du chantier avant travaux. Il est convenu que les différents intervenants au moment de la vente ne pouvaient diagnostiquer cette pollution » (rapport d'expertise, p. 15, § 4) ; qu'en relevant, pour juger que la clause de non garantie était inopérante et que « le vendeur devait garantie à raison des vices cachés, de la pollution engendrée par ces cuves qui se sont révélées fuyardes », que M. X..., vendeur et dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, ne pouvait, en cette qualité, avoir ignoré les vices affectant les locaux sans s'expliquer sur ce qui l'avait conduit à s'écarter du rapport d'expertise sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le vendeur n'est pas tenu des vices dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; que la cour d'appel a rappelé que « les vices doivent, pour être couverts par la garantie légale, avoir été ignorés de l'acheteur » et a relevé que « lors de la signature de l'acte authentique de vente, il est constant que l'acquéreur [...] connaissait l'activité antérieure exercée dans les lieux et que le vendeur connaissait la destination des lieux envisagée par l'acheteur ; que d'ailleurs les photographies en noir et blanc de locaux sombres produites devant la cour par la SCI ALSEL, qui affirme que ces photographies ont été prises antérieurement à la vente et que celles-ci lui ont été transmises par son architecte d'intérieur, comme en atteste le courrier les accompagnant, révèlent que les fosses de visite/ vidange des véhicules ainsi que l'ancien pont de levage, nécessaires à l'activité du garage étaient visibles et que l'architecte d'intérieur ayant lui-même visité les lieux antérieurement à la vente, son client était alors en mesure d'apprécier le risque de pollution affectant les lieux à raison de l'activité professionnelle qui y avait été exercée » ; que la cour a donc relevé que l'architecte d'intérieur de l'acquéreur, avait visité les lieux antérieurement à la vente de sorte que son client, la SCI ALSEL, était en mesure d'apprécier le risque de pollution ; qu'en jugeant pourtant que le vendeur devait garantie « à raison des vices cachés, de la pollution engendrée par ces cuves qui se sont révélées fuyardes », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé les articles 1642 et 1643 du code civil ;

4°) ALORS QU'au titre de la garantie des vices cachés, le vendeur qui ignorait les vices de la chose n'est tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente ; que la condamnation à réparer un dommage nécessite l'établissement d'un lien de causalité entre le manquement et le dommage invoqués ; que la cour d'appel a condamné in solidum les consorts X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER au paiement de l'intégralité de la somme de 11 960 € TTC représentant le coût de l'étude de diagnostic à laquelle la SCI ALSEL a fait procéder postérieurement à la

vente ; qu'aucun lien causal n'existe entre l'éventuel manquement du vendeur quant à l'information relative au risque de pollution et l'étude qui a dû être réalisée et qui a constaté cette pollution, la SCI ALSEL affirmant elle-même que l'information sur les risques de pollution lui aurait permis de faire réaliser une étude, de sorte que l'étude de diagnostic aurait été faite même si elle avait été informée d'un risque de pollution ; qu'en statuant de la sorte en l'absence de lien de causalité entre le manquement et le préjudice invoqué et alors que le vendeur n'avait pas connaissance du vice affectant la chose, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1646 du code civil ;

5°) ALORS QU'au titre de la garantie des vices cachés, le vendeur qui ignorait les vices de la chose n'est tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente ; que la cassation entraîne, sans qu'il y ait lieu à nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ; que la cassation à intervenir sur les première et deuxième branches du premier moyen du pourvoi relatives à l'absence de connaissance des vices affectant la chose par les vendeurs doit entraîner la cassation par voie de conséquence nécessaire des dispositions ayant mis à la charge des consorts X... la réparation d'un préjudice de jouissance à hauteur de 20 000 € en application des articles 1646 du code civil et 624 et 625 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR réformé le jugement entrepris hormis en ce qu'il a rejeté les demandes dirigées contre les notaires ;

AUX MOTIFS QUE « par acte authentique du 14 novembre 2007, reçu par Maître Jean B..., alors notaire associé d'une SCP devenue la SCP Z... C... D... E... F... G... H..., avec la participation de Maître Jacques A..., notaire associé de la SCP A...- I...- J...- A... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER, agent immobilier, ont vendu à la SCI ALSEL, moyennant un prix de 460 000 €, le lot constituant toute la surface du rez-de-chaussée d'un immeuble, situé 5 rue des Martyrs de la Libération à Toulouse, dans lequel avait été précédemment exercée une activité de garage automobile ; que les acquéreurs ayant manifesté leur intention d'affecter ce bien à l'habitation ont été informés de ce qu'il leur fallait obtenir du syndicat des copropriétaires l'autorisation de changer la destination du lot telle que définie dans le règlement de copropriété ; que l'acte authentique de vente stipulait que l'acquéreur prendrait les biens vendus ‘ ‘ dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur, soit de l'état du sol ou du sous-sol de l'immeuble à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées, soit de l'état des biens vendus, de l'immeuble dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés ...” ; que la SCI ALSEL fonde ses demandes sur les dispositions de l'article 1641 du code civil selon lesquelles 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 ; qu'une clause de non-garantie des vices cachés n'est susceptible de décharger le vendeur de la garantie légale dont il est tenu à cet égard que s'il ne connaissait pas les vices affectant la chose vendue, le vendeur professionnel étant

présupposé avoir connaissance de ces vices ; qu'Alain X..., vendeur, a été le dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, époux de Madame Y...; qu'il ne pouvait, en cette qualité, avoir ignoré les vices affectant les locaux ; que la clause de non garantie est, dans ces conditions, inopérante ; que la SCI ALSEL, société familiale, qui a acquis le bien en vue du logement d'un membre de la famille, ne saurait être assimilée à un professionnel de l'immobilier, lui-même réputé connaître les vices ; que toutefois, les vices doivent, pour être couverts par la garantie légale, avoir été ignorés de l'acheteur ; que l'assemblée générale des copropriétaires a autorisé la transformation du rez-de-chaussée en locaux d'habitation le 21 juillet 2010 et que le permis de construire a été accordé le 8 novembre 2010 ; qu'au cours de l'été 2011, la SCI ALSEL a fait procéder à un diagnostic de pollution qui a révélé la présence de produits volatiles dans les anciennes cuves du garage ; qu'il résulte du rapport du diagnostic de pollution du sous-sol effectué lors du commencement des travaux de transformation de la destination des locaux, sur le site désaffecté, que les anciennes installations consistaient en :

- une ancienne cuve enterrée à essence, de capacité de 3 000 l, qui aurait été abandonnée en 1972 ;

- une ancienne cuve enterrée à huiles usagées, de capacité de 3 000 l ;

- un ancien pont de levage des véhicules ;

- 2 fosses de visite/ de vidange des véhicules ;

- une ancienne fosse à charbon ;

- une fosse septique de capacité 25 m³ ;

- un puits, situé à l'arrière du bâtiment » ;

que lors de la signature de l'acte authentique de vente, il est constant que l'acquéreur, dont l'attention avait été attirée par le notaire sur les conséquences éventuelles de la non obtention des autorisations nécessaires à la transformation du local à usage de garage en local destiné à l'habitation, connaissait l'activité antérieure exercée dans les lieux et que le vendeur connaissait la destination des lieux envisagée par l'acheteur : que, d'ailleurs, les photographies en noir et blanc de locaux sombres produites devant la cour d'appel par la SCI ALSEL, qui affirme que ces photographies lui ont été transmises par son architecte d'intérieur, comme en atteste le courrier les accompagnant, révèlent que les fosses de visite/ vidange des véhicules ainsi que l'ancien pont de levage, nécessaires à l'activité du garage, étaient visibles et que l'architecte d'intérieur ayant lui-même ainsi visité les lieux antérieurement à la vente, son client était alors en mesure d'apprécier le risque de pollution affectant les lieux à raison de l'activité professionnelle qui y avait été exercée ; qu'une expertise judiciaire ordonnée en référé a confirmé la présence dans le sous-sol du rez-de-chaussée d'hydrocarbures et de métaux lourds impliquant des risques sanitaires et

rendant nécessaire une dépollution du sol pollué jusqu'à une profondeur de 4, 50 m ; qu'ont été constatées une contamination par l'essence à proximité de l'ancienne cuve à essence, une contamination par l'huile à proximité de la cuve à huile et une pollution par les métaux lourds (cuivre, mercure et plomb) dans les couches superficielles du sol ; que lors de la première réunion d'expertise, M. X... a déclaré avoir informé les acquéreurs et l'agent immobilier de la présence des cuves au sous-sol de l'immeuble vendu et avoir remis, préalablement à la vente, à l'agent immobilier, le bon d'intervention de la société SEVIA qui avait procédé à la collecte des huiles usagées contenues dans la cuve ; que l'agent immobilier a confirmé avoir une connaissance de la présence de fosses dans la partie enterrée du garage et avoir prévenu les acheteurs potentiels lors des visites sur ce site ; que cependant, la SCI ALSEL nie avoir été informée de la présence des cuves enterrées sous le béton et que ni les vendeurs, ni l'agent immobilier ne rapportent la preuve d'une telle information ; qu'il en résulte que l'existence des cuves enterrées n'a été révélée à l'acheteur que postérieurement à la vente lors des premières investigations faites à la demande du maître d'oeuvre en vue de l'exécution des travaux de transformation des locaux ; que la pollution ayant ces cuves pour origine, qui engendre des risques sanitaires importants, est de nature à rendre l'immeuble impropre à la destination qui avait été envisagée par toutes les parties qui n'avaient subordonné son effectivité qu'à l'obtention des décisions administratives nécessaires et de l'autorisation de la copropriété ; que le vendeur, dernier exploitant du garage ; doit garantie à raison des vices cachés, de la pollution engendrée par ces cuves qui se sont révélées fuyardes ; que pèse sur l'agent immobilier une obligation d'information loyale et de conseils adaptés, y compris à l'égard de la partie qui ne l'a pas mandaté et envers laquelle il engage, en cas de défaillance, sa responsabilité délictuelle ; que ce devoir d'information et de conseil implique que l'agent immobilier fasse part des données concernant la consistance matérielle des lieux qui lui sont accessibles ; que la SARL ANDRAU IMMOBILIER, qui a admis avoir eu connaissance de la présence des fosses dans la partie enterrée du garage, n'établit pas avoir prévenu l'acheteur potentiel de leur existence et donc des risques de pollution qu'elles pouvaient engendrer, ni avoir transmis cette information aux notaires instrumentaires auxquels il ne saurait être reproché aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur ; qu'en conséquence les consorts Y...-X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER seront condamnés in solidum à réparation et que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes dirigées contre les notaires ; qu'en ce qui concerne les rapports du vendeur et de l'agent immobilier, au regard de l'étendue de ses manquements, la responsabilité de la SARL ANDRAU IMMOBILIER sera reconnue à hauteur de 25 % de l'ensemble des condamnations prononcées » ;

1°) ALORS QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels ils sont requis de donner la forme authentique ; qu'en jugeant qu'il ne saurait être reproché aux notaires instrumentaires aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur tandis qu'en tant que professionnels de l'immobilier et en raison de leur obligation de conseil, ceux-ci, au même titre que l'agent immobilier, auraient dû conseiller aux vendeurs de réaliser un diagnostic de pollution du sous-sol du garage avant la vente ou à tout le moins d'informer l'acquéreur de risques de pollution éventuels, la cour d'appel a violé, l'article 1382 du code civil ;

2°) ALORS QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels ils sont requis de donner la forme authentique ; qu'en jugeant qu'il ne saurait être

reproché aux notaires instrumentaires aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur sans rechercher, comme l'y invitaient les vendeurs dans leurs conclusions (p. 20 à 22) si, en tant que professionnels de l'immobilier et en raison de leur obligation de conseil, ceux-ci, au même titre que l'agent immobilier, auraient dû conseiller aux vendeurs de réaliser un diagnostic de pollution du sous-sol du garage avant la vente ou à tout le moins d'informer l'acquéreur de risques de pollution éventuels, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3°) ALORS QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels ils sont requis de donner la forme authentique ; que sa responsabilité ne saurait être écartée par celle d'un autre professionnel de l'immobilier qui a concouru à la réalisation du dommage ; qu'en se contentant d'affirmer que la SARL ANDRAU immobilier n'établit pas avoir transmis l'information relative à l'existence de fosses dans la partie enterrée du garage et donc des risques de pollution qu'elles pouvaient engendrer aux notaires instrumentaires auxquels il ne saurait être reproché aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

II EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR réformé le jugement entrepris et dit que dans les rapports entre co-obligés, la SARL ANDRAU IMMOBILIER supporterait 25 % et les consorts X... 75 % de l'ensemble des condamnations prononcées ;

AUX MOTIFS QUE « le vendeur, dernier exploitant du garage, doit garantie à raison des vices cachés, de la pollution engendrée par ces cuves qui se sont révélées fuyardes ; que pèse sur l'agent immobilier une obligation d'information loyale et de conseils adaptés, y compris à l'égard de la partie qui ne l'a pas mandaté et envers laquelle il engage, en cas de défaillance, sa responsabilité délictuelle ; que ce devoir d'information et de conseil implique que l'agent immobilier fasse part des données concernant la consistance matérielle des lieux qui lui sont accessibles ; que la SARL ANDRAU IMMOBILIER, qui a admis avoir eu connaissance de la présence des fosses dans la partie enterrée du garage, n'établit pas avoir prévenu l'acheteur potentiel de leur existence et donc des risques de pollution qu'elles pouvaient engendrer, ni avoir transmis cette information aux notaires instrumentaires auxquels il ne saurait être reproché aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur ; qu'en conséquence les consorts Y...-X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER seront condamnés in solidum à réparation et que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes dirigées contre les notaires ; qu'en ce qui concerne les rapports du vendeur et de l'agent immobilier, au regard de l'étendue de ses manquements, la responsabilité de la SARL ANDRAU IMMOBILIER sera reconnue à hauteur de 25 % de l'ensemble des condamnations prononcées ; que les investigations techniques entreprises par sondages ont démontré que la pollution du sous-sol résultait des fuites provenant des cuves à essence et à huile enterrées sur 4 m à 4 m et demi de profondeur et que sur la première tranche de 50 cm à 1 m étaient accumulés les métaux lourds provenant de l'activité ordinaire du garage ; que le rapport existant entre les volumes pollués par cette dernière activité, dont tout un chacun pouvait avoir connaissance, et les volumes pollués par des cuves déficientes dont l'existence était

ignorée de l'acheteur permet de laisser à la charge de ce dernier un quart du coût des travaux nécessaires pour remédier à la pollution globale ; qu'en vue de remédier aux conséquences de cette pollution, l'expert a proposé deux solutions, la première par décaissement et traitement des sols résiduels consistant en l'enlèvement des matériaux pollués du garage et du jardin avant la mise en place d'une infrastructure de type plancher longrine sur fondations spéciales, la seconde par traitement du sol in situ consistant dans le confinement des matériaux existants par le coulage d'une dalle de béton devant assurer l'étanchéité après dépollution des sols en place ; que l'expert précise que les deux solutions sont pérennes et garantissent le non-dépassement du seuil de tolérance de dépollution réglementaire ; qu'il indique avoir intégré dans le coût de réparation des deux propositions le traitement de la zone commune très partielle de la copropriété et que l'exécution et la surveillance de cette partie doivent s'imbriquer dans le projet global de décontamination sans avoir estimé la quote-part afférente ; qu'au regard du montant des coûts ainsi dégagés, de l'efficacité des travaux identiques dans les deux solutions, des délais d'exécution inférieurs, d'une moindre difficulté d'exécution s'agissant de la seconde d'entre elles, l'expert a préconisé la solution numéro 2 pour un montant HT de 165 000 €, incluant l'étude préliminaire et la détermination de la solution technique la plus adaptée selon le devis DEKKRA, que la cour retiendra également comme base d'évaluation des préjudices sans qu'il y ait lieu de recourir à un complément d'expertise ni de surseoir à statuer dans l'attente d'études complémentaires ; qu'en conséquence les consorts Y...-X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER seront condamnés in solidum à verser à la SCI ALSEL les trois quarts de cette somme, 123 750 € ; que les consorts Y...-X... et la SARL IMMOBILIER seront condamnés in solidum à verser à la SCI ALSEL l'intégralité de la somme de 11 960 € TTC représentant le coût de l'étude de diagnostic, tel que retenu par l'expert, à l'exclusion des frais du constat d'huissier dont l'utilité n'a pas été justifiée ; que s'agissant du préjudice de jouissance, il convient de constater que la SCI ALSEL a attendu plusieurs années avant d'envisager la mise en oeuvre de son projet de transformation des locaux et qu'elle ne précise ni la date à laquelle les travaux ont été interrompus, ni les conditions du logement de la personne à laquelle était destinée l'ouvrage ; qu'il lui sera alloué à ce titre, compte tenu de la part résiduelle qu'elle supporte, une somme de 20 000 € » ;

ALORS QUE la cassation entraîne, sans qu'il y ait lieu à nouvelle décision, l'annulation par voie de conséquence de toute décision qui est la suite, l'application ou l'exécution du jugement cassé ou qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ; que la cassation à intervenir sur les premier et deuxième moyens du pourvoi relatifs à la responsabilité des notaires et à celle du vendeur doit entraîner la cassation par voie de conséquence nécessaire des dispositions ayant reconnu les responsabilités du vendeur et de l'agent immobilier respectivement à hauteur de 75 % et 25 %, en application des articles 624 et 625 du code de procédure civile.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils pour la société Andrau immobilier.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné, in solidum avec les consorts X..., la société Andrau Immobilier à verser à la SCI Alsel les sommes de 123. 750 euros, de 11. 960 et de 20. 000 euros et d'avoir dit que dans les rapports entre co-obligés, la société Andrau Immobilier supporterait 25 % de l'ensemble des condamnations prononcées ;

AUX MOTIFS QUE par acte authentique du 14 novembre 2007, reçu par Me Jean B..., alors notaire associé d'une société civile professionnelle devenue la SCP Henri T, OUATI-Patrick C...- Philippe D...- Michèle E...- Eric GRANOJEAN-Sébastien G...- Mathieu H..., avec la participation de Me Jacques A..., notaire associé de la SCP Jacques A...-Philippe I...- Alexandre J...- Marie A... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER, le premier assistant l'acquéreur et le second le vendeur, les conjoints Y...-X..., avec l'entremise de la SARL ANDRAU IMMOBILIER, agent immobilier, ont vendu à la SCI ALSEL, moyennant un prix de 460 000 €, le lot constituant toute la surface du rez-de-chaussée d'un immeuble, situé 5 rue des Martyrs de la Libération à TOULOUSE, dans lequel avait été précédemment exercée une activité de garage automobile ; que les acquéreurs ayant manifesté leur intention d'affecter ce bien à l'habitation ont été informés de ce qu'il leur fallait obtenir du syndicat des copropriétaires l'autorisation de changer la destination du lot telle que définie dans le règlement de copropriété ; que l'acte authentique de vente stipulait que l'acquéreur prendrait les biens vendus " dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur, soit de l'état du sol ou du sous-sol de l'immeuble à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées, soit de l'état des biens vendus, de l'immeuble dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés... " ; que la SCI ALSEL fonde ses demandes sur les dispositions de l'article 1641 du Code civil selon lesquelles 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 ; qu'une clause de non-garantie des vices cachés n'est susceptible de décharger le vendeur de la garantie légale dont il est tenu à cet égard que s'il ne connaissait pas les vices affectant la chose vendue, le vendeur professionnel étant présumé avoir connaissance de ces vices ; qu'Alain X..., vendeur, a été le dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, époux de Mme Y...; qu'il ne pouvait, en cette qualité, avoir ignoré les vices affectant les locaux ; que la clause de non-garantie est, dans ces conditions, inopérante ; que la SCI ALSEL, société familiale, qui a acquis le bien en vue du logement d'un membre de la famille, ne saurait être assimilée à un professionnel de l'immobilier, lui-même réputé connaître les vices ; que toutefois, les vices doivent, pour être couverts par la garantie légale, avoir été ignorés de l'acheteur ; que l'assemblée générale des copropriétaires a autorisé la transformation du rez-de-chaussée en locaux d'habitation le 21 juillet 2010 et que le permis de construire a été accordé le 8 novembre 2010 ; qu'au cours de l'été 2011, la SCI ALSEL a fait procéder à un diagnostic de pollution qui a révélé la présence de produits volatils dans les anciennes cuves du garage ; qu'il résulte du rapport du diagnostic de pollution du sous-sol effectué lors du commencement des travaux de transformation de la destination des locaux, sur le site désaffecté, que les anciennes installations consistaient en une ancienne cuve enterrée à essence, de capacité de 3000 l., qui aurait été abandonnée en 1972, une ancienne cuve enterrée à huiles usagées, de capacité de 3000 l., un ancien pont de levage des véhicules, 2 fosses de visite/ de vidange des véhicules, une ancienne fosse à charbon, une fosse septique de capacité 25 m³, un puits, situé à l'arrière du bâtiment » ; que lors de la signature de l'acte authentique de vente, il est constant que l'acquéreur, dont l'attention avait été attirée par le notaire sur les conséquences éventuelles de la non-obtention des autorisations nécessaires à la transformation du local à usage de garage en local destiné à l'habitation, connaissait l'activité antérieure exercée dans les lieux et que le vendeur connaissait la destination des lieux envisagée par l'acheteur ; que, d'ailleurs, les photographies en noir et blanc de locaux sombres produites devant la cour par la SCI ALSEL, qui affirme que ces photographies ont été prises antérieurement à la vente et que celles-ci lui ont été transmises par son architecte d'intérieur, comme en atteste le courrier

les accompagnant, révèlent que les fosses de visite/ vidange des véhicules ainsi que l'ancien pont de levage, nécessaires à l'activité du garage, étaient visibles et que l'architecte d'intérieur ayant lui-même ainsi visité les lieux antérieurement à la vente, son client était alors en mesure d'apprécier le risque de pollution affectant les lieux à raison de l'activité professionnelle qui y avait été exercée ; qu'une expertise judiciaire ordonnée en référé a confirmé la présence dans le sous-sol du rez-de-chaussée d'hydrocarbures et de métaux lourds impliquant des risques sanitaires et rendant nécessaire une dépollution du sol pollué jusqu'à une profondeur de 4, 50 m ; qu'ont été constatées une contamination par l'essence à proximité de l'ancienne cuve à essence, une contamination par l'huile à proximité de la cuve à huile et une pollution par les métaux lourds (cuivre, mercure et plomb) dans les couches superficielles du sol ; que lors de la première réunion d'expertise, M. X... a déclaré avoir informé les acquéreurs et l'agent immobilier de la présence des cuves au sous-sol de l'immeuble vendu et avoir remis, préalablement à la vente, à l'agent immobilier, le bon d'intervention de la société SEVIA qui avait procédé à la collecte des huiles usagées contenues dans la cuve ; que l'agent immobilier a confirmé avoir une connaissance de la présence de fosses dans la partie enterrée du garage et avoir prévenu les acheteurs potentiels lors des visites sur site ; que, cependant, la SCI ALSEL nie avoir été informée de la présence des cuves enterrées sous le béton et que ni les vendeurs, ni l'agent immobilier ne rapportent la preuve d'une telle information ; qu'il en résulte que l'existence des cuves enterrées n'a été révélée à l'acheteur que postérieurement à la vente lors des premières investigations faites à la demande du maître d'oeuvre en vue de l'exécution des travaux de transformation des locaux ; que la pollution ayant ces cuves pour origine, qui engendre des risques sanitaires importants, est de nature à rendre l'immeuble impropre à la destination qui avait été envisagée par toutes les parties qui n'avaient subordonné son effectivité qu'à l'obtention des décisions administratives nécessaires et de l'autorisation de la copropriété ; que le vendeur, dernier exploitant du garage, doit garantie, à raison des vices cachés, de la pollution engendrée par ces cuves qui se sont révélées fuyardes ; que pèse sur l'agent immobilier une obligation d'information loyale et de conseils adaptés, y compris à l'égard de la partie qui ne l'a pas mandaté et envers laquelle il engage, en cas de défaillance, sa responsabilité délictuelle ; que ce devoir d'information et de conseil implique que l'agent immobilier fasse part des données concernant la consistance matérielle des lieux qui lui sont accessibles ; que la SARL ANDRAU IMMOBILIER, qui a admis avoir eu connaissance de la présence des fosses dans la partie enterrée du garage, n'établit pas avoir prévenu l'acheteur potentiel de leur existence et donc des risques de pollution qu'elles pouvaient engendrer, ni avoir transmis cette information aux notaires instrumentaires auxquels il ne saurait être reproché aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur ; en conséquence que les consorts Y...-X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER seront condamnés in solidum à réparation et que le jugement déferé sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes dirigées contre les notaires ; qu'en ce qui concerne les rapports du vendeur et de l'agent immobilier qu'au regard de l'étendue de ses manquements, la responsabilité de la SARL ANDRAU IMMOBILIER sera reconnue à hauteur de 25 % de l'ensemble des condamnations prononcées ; que les investigations techniques entreprises par sondages ont démontré que la pollution du sous-sol résultait des fuites provenant des cuves à essence et à huile enterrées sur 4 m à 4 m et demi de profondeur et que sur la première tranche de 50 cm à 1 m étaient accumulés les métaux lourds provenant de l'activité ordinaire du garage ; que le rapport existant entre les volumes pollués par cette dernière activité, dont tout un chacun pouvait avoir connaissance, et les volumes pollués par des cuves défectives dont l'existence était ignorée de l'acheteur permet de laisser à la charge de ce dernier un quart du coût des travaux nécessaires pour remédier à la pollution globale ; qu'en vue de remédier aux conséquences de cette pollution, l'expert a proposé deux solutions, la première par décaissement et traitement des sols résiduels consistant

en l'enlèvement des matériaux pollués du garage et du jardin avant la mise en place d'une infrastructure de type plancher longrine sur fondations spéciales, la seconde par traitement du sol in situ consistant dans le confinement des matériaux existants par le coulage d'une dalle de béton devant assurer l'étanchéité après dépollution des sois en place ; que l'expert précise que les deux solutions sont pérennes et garantissent le non dépassement du seuil de tolérance de dépollution réglementaire indique avoir intégré dans le coût de réparation des deux propositions le traitement de la zone commune très partielle de la copropriété et que l'exécution et la surveillance de cette partie doivent s'imbriquer dans le projet global de décontamination sans avoir estimé la quote-part afférente ; qu'au regard du montant des coûts ainsi dégagés, de l'efficacité des travaux identiques dans les deux solutions, des délais d'exécution inférieurs, d'une moindre difficulté d'exécution s'agissant de la seconde d'entre elles, l'expert a préconisé la solution numéro 2 pour un montant HT de 165. 000 euros, incluant l'étude préliminaire et la détermination de la solution technique la plus adaptée selon le devis DEKKRA, que la cour retiendra également comme base d'évaluation des préjudices sans qu'il y ait lieu de recourir à un complément d'expertise ni de surseoir à statuer dans l'attente d'études complémentaires ; qu'en conséquence que les consorts Y...-X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER seront condamnés in solidum à verser à la SCI ALSEL les trois quarts de cette somme, 123 750 € ; que les consorts Y...-X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER seront condamnés in solidum à verser à la SCI ALSEL l'intégralité de la somme de 11 960 E TTC représentant le coût de l'étude de diagnostic, tel que retenu par l'expert, à l'exclusion des frais du constat d'huissier dont l'utilité n'a pas été justifiée ; que s'agissant du préjudice de jouissance, qu'il convient de constater que la SCI ALSEL a attendu plusieurs années avant d'envisager la mise en oeuvre de son projet de transformation des locaux et qu'elle ne précise ni la date à laquelle les travaux ont été interrompus, ni les conditions du logement de la personne à laquelle était destinée l'ouvrage ; qu'il lui sera alloué à ce titre, compte tenu de la part résiduelle qu'elle supporte, une somme de 20 000 € ; qu'il résulte du rapport d'expertise que la copropriété n'a subi aucun préjudice de jouissance en lien direct avec les vices cachés sur le seul fondement desquels la SCI ALSEL a obtenu la condamnation des consorts Y...-X... et la SARL ANDRAU IMMOBILIER au paiement des sommes qui lui ont été allouées ; qu'il s'ensuit que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE 5 RUE DES MARTYRS DE LA LIBERATION ne justifie pas du surplus de ses demandes ;

ALORS QUE le manquement de l'agent immobilier à son devoir d'information et de conseil est apprécié en tenant compte des connaissances que pouvait avoir son mandant ou le client de ce dernier ; que la société Andrau Immobilier démontrait que la SCI Alsel connaissait, au moment de la signature de l'acte authentique, le risque de pollution du sous-sol dès lors qu'elle avait constaté l'existence des fosses de visite et de vidange, lesquelles étaient visibles, comme l'a relevé la cour d'appel, et que le vendeur avait déclaré, dans l'acte sous-seing privé de vente, qu'il n'existait aucune pollution du sous-sol à sa connaissance ; qu'en se contentant de relever, pour retenir dire que la société Andrau Immobilier avait manqué à son obligation d'information à l'égard de la SCI Alsel s'agissant du risque de pollution du sous-sol, qu'il n'était pas démontré que l'acquéreur avait été informée de la présence des cuves, sans prendre en compte, comme il lui était demandé, la circonstance, d'une part, que la SCI Alsel connaissait la présence des fosses de vidange, liée à l'utilisation des cuves et qui étaient à elles seules susceptibles de générer une pollution et, d'autre part, que le vendeur avait déclaré dans le compromis de vente qu'il n'existait à sa connaissance aucune pollution du sous-sol, ce dont il s'inférait que la SCI Alsel avait été suffisamment informée d'un risque de pollution, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils pour la société Alsel.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes dirigées contre les notaires.

AUX MOTIFS QUE « par acte authentique du 14 novembre 2007, reçu par Me Jean B..., alors notaire associé d'une société civile professionnelle devenue la S. C. P. Henri Z...- Patrick C...- Philippe D...- Michèle E...- Éric F...- Sébastien G...- Mathieu H..., avec la participation de Me Jacques A..., notaire associé de la S. C. P. Jacques A...-Philippe I...- Alexandre J...- Marie A...et la S. A. R. L. Andrau Immobilier, le premier assistant l'acquéreur et le second le vendeur, les conjoints Y...-X..., avec l'entremise de la S. A. R. L. Andrau Immobilier, agent immobilier, ont vendu à la S. C. I. Alsel, moyennant un prix de 460 000 euros, le lot constituant toute la surface du rez-de-chaussée d'un immeuble, situé [...], dans lequel avait été précédemment exercée une activité de garage automobile ; que les acquéreurs ayant manifesté leur intention d'affecter ce bien à l'habitation ont été informés de ce qu'il leur fallait obtenir du syndicat des copropriétaires l'autorisation de changer la destination du lot telle que définie dans le règlement de copropriété ; que l'acte authentique de vente stipulait que l'acquéreur prendrait les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur, soit de l'état du sol ou du sous-sol de l'immeuble à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées, soit de l'état des biens vendus, de l'immeuble dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés ;

que la S. C. I. Alsel fonde ses demandes sur les dispositions de l'article 1641 du Code civil selon lesquelles 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 ;

qu'une clause de non-garantie des vices cachés n'est susceptible de décharger le vendeur de la garantie légale dont il est tenu à cet égard que s'il ne connaissait pas les vices affectant la chose vendue, le vendeur professionnel étant présumé avoir connaissance de ces vices ;

que M. X..., vendeur, a été le dernier exploitant du garage précédemment exploité par son père, époux de Mme Y...; qu'il ne pouvait, en cette qualité, avoir ignoré les vices affectant les locaux ; que la clause de non garantie est, dans ces conditions, inopérante ;

que la S. C. I. Alsel, société familiale, qui a acquis le bien en vue du logement d'un membre de la famille, ne saurait être assimilée à un professionnel de l'immobilier, lui-même réputé connaître les vices ;

que, toutefois, les vices doivent, pour être couverts par la garantie légale, avoir été ignorés de l'acquéreur ;

que l'assemblée générale des copropriétaires a autorisé la transformation du rez-de-chaussée en locaux d'habitation le 21 juillet 2010 et que le permis de construire a été accordé le 8 novembre 2010 ;

qu'au cours de l'été 2011, la S. C. I. Alsels a fait procéder à un diagnostic de pollution qui a révélé la présence de produits volatils dans les anciennes cuves du garage ;

qu'il résulte du rapport du diagnostic de pollution du sous-sol effectué lors du commencement des travaux de transformation de la destination des locaux, sur le site désaffecté, que les anciennes installations consistaient en :

- une ancienne cuve enterrée à essence, de capacité de 3000 l, qui aurait été abandonnée en 1972 ;
- une ancienne cuve enterrée à huiles usagées, de capacité de 3000 l. ;
- un ancien pont de levage des véhicules ;
- deux fosses de véhicules de vidange des véhicules ;
- une ancienne fosse à charbon ;
- une fosse septique de capacité 25 m³ ;
- un puits, situé à l'arrière du bâtiment ;

que lors de la signature de l'acte authentique de vente, il est constant que l'acquéreur, dont l'attention avait été attirée par le notaire sur les conséquences éventuelles de la non obtention des autorisations nécessaires à la transformation du local à usage de garage en local destiné à l'habitation, connaissait l'activité antérieure exercée dans les lieux et que le vendeur connaissait la destination des lieux envisagée par l'acheteur ; que, d'ailleurs, les photographies en noir et blanc de locaux sombres produites devant la cour par la S. C. I. Alsels, qui affirme que ces photographies ont été prises antérieurement à la vente et que celles-ci lui ont été transmises par son architecte d'intérieur, comme en atteste le courrier les accompagnant, révèlent que les fosses de visite/ vidange des véhicules ainsi que l'ancien pont de levage, nécessaires à l'activité du garage, étaient visibles et que l'architecte d'intérieur ayant lui-même ainsi visité les lieux antérieurement à la vente, son client était alors en mesure d'apprécier le risque de pollution affectant les lieux à raison de l'activité professionnelle qui y avait été exercée ;

qu'une expertise judiciaire ordonnée en référé a confirmé la présence dans le sous-sol du rez-de-chaussée d'hydrocarbures et de métaux lourds impliquant des risques sanitaires et rendant nécessaire une dépollution du sol pollué jusqu'à une profondeur de 4, 50 m ; qu'ont été constatées une contamination par l'essence à proximité de l'ancienne cuve à essence, une contamination par l'huile à proximité de la cuve à huile et une pollution par les métaux lourds (cuivre, mercure et plomb) dans les couches superficielles du sol ;

que lors de la première réunion d'expertise, M. X... a déclaré avoir informé les acquéreurs et l'agent immobilier de la présence des cuves au sous-sol de l'immeuble vendu et avoir remis, préalablement à la vente, à l'agent immobilier, le bon d'intervention de la société SEVIA qui avait procédé à la collecte des huiles usagées contenues dans la cuve ; que l'agent immobilier a confirmé avoir une connaissance de la présence de fosses dans la partie enterrée du garage et avoir prévenu les acheteurs potentiels lors des visites sur site ; que, cependant, la S. C. I. Alsels nie avoir été informée de la présence des cuves enterrées sous le béton et que ni les vendeurs, ni l'agent immobilier ne rapportent la

preuve d'une telle information ; qu'il en résulte que l'existence des cuves enterrées n'a été révélée à l'acheteur que postérieurement à la vente lors des premières investigations faites à la demande du maître d'oeuvre en vue de l'exécution des travaux de transformation des locaux ;

que la pollution ayant ces cuves pour origine, qui engendre des risques sanitaires importants, est de nature à rendre l'immeuble impropre à la destination qui avait été envisagée par toutes les parties qui n'avaient subordonné son effectivité qu'à l'obtention des décisions administratives nécessaires et de l'autorisation de la copropriété ;

que le vendeur, dernier exploitant du garage, doit garantir, à raison des vices cachés, de la pollution engendrée par ces cuves qui se sont révélées fuyardes ;

que pèse sur l'agent immobilier une obligation d'information loyale et de conseils adaptés, y compris à l'égard de la partie qui ne l'a pas mandaté et envers laquelle il engage, en cas de défaillance, sa responsabilité délictuelle ; que ce devoir d'information et de conseil implique que l'agent immobilier fasse part des données concernant la consistance matérielle des lieux qui lui sont accessibles ; que la S. A. R. L. Andrau Immobilier, qui a admis avoir eu connaissance de la présence des fosses dans la partie enterrée du garage, n'établit pas avoir prévenu l'acheteur potentiel de leur existence et donc des risques de pollution qu'elles pouvaient engendrer, ni avoir transmis cette information aux notaires instrumentaires auxquels il ne saurait être reproché aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur ;

qu'en conséquence que les consorts Y...-X... et la S. A. R. L. Andrau Immobilier seront condamnés in solidum à réparation et que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes dirigées contre les notaires ;

qu'en ce qui concerne les rapports du vendeur et de l'agent immobilier qu'au regard de l'étendue de ses manquements, la responsabilité de la SA. R. L. Andrau Immobilier sera reconnue à hauteur de 25 % de l'ensemble des condamnations prononcées » ;

1°/ ALORS QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels ils sont requis de donner la forme authentique ; qu'en jugeant qu'il ne saurait être reproché aux notaires instrumentaires aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur tandis qu'en tant que professionnels de l'immobilier et en raison de leur obligation de conseil, ceux-ci, au même titre que l'agent immobilier, auraient dû conseiller aux vendeurs de réaliser un diagnostic de pollution du sous-sol du garage avant la vente ou à tout le moins d'informer l'acquéreur de risques de pollution éventuels, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

2°/ ALORS QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels ils sont requis de donner forme authentique ; qu'en jugeant qu'il ne saurait être reproché aux notaires instrumentaires aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur sans rechercher si, en tant que professionnels de l'immobilier et en raison de leur obligation de conseil, ceux-ci, au même titre que l'agent immobilier, aurait dû conseiller aux vendeurs de réaliser un diagnostic de pollution du sous-sol du garage avant la vente ou à tout le moins d'informer l'acquéreur de risques de pollution éventuels, la cour

d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

3°/ ALORS QUE le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels ils sont requis de donner la forme authentique ; que sa responsabilité ne saurait être écartée par celle d'un autre professionnel de l'immobilier qui a concouru à la réalisation du dommage ; qu'en se contentant d'affirmer que la S. A. R. L Andrau Immobilier n'établit pas avoir transmis l'information relative à l'existence de fosses dans la partie enterrée du garage et donc des risques de pollution qu'elles pouvaient engendrer aux notaires instrumentaires auxquels ils ne saurait être reproché aucune faute concernant les vices ignorés par l'acheteur, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse , du 25 janvier 2016