



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 22 octobre 2014, 13-22.305, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 13-22.305
ECLI:FR:CCASS:2014:C301244
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 22 octobre 2014

Décision attaquée : Cour d'appel de Colmar, du 12 avril 2013

Président

M. Terrier (président)

Avocat(s)

SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Colmar, 12 avril 2013), que la commune de Rouffach (la commune) a vendu à la société civile immobilière Catt Immobilier (la SCI) quatre parcelles destinées à être affectées à un usage professionnel ; que suite à la mise à jour de la présence de déchets sur le site et à une expertise judiciaire confirmant l'existence d'une zone de déchets qui devaient être évacués et traités, la SCI a assigné la commune en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés ou pour manquement à l'obligation de délivrance conforme ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que la commune fait grief à l'arrêt de prononcer à ses torts la résolution de la vente et de la condamner à verser à la société Catt Immobilier la somme de 101 457,38 euros au titre du prix de vente, augmentée des frais et honoraires notariés et celle de 113 613,53 euros à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que l'acte de vente en date du 11 octobre 2007 stipulait une clause aux termes de laquelle « l'acquéreur prendra l'immeuble dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur, pour quelque cause que ce soit (2) » ; que la commune de Rouffach se prévalait de cette clause pour s'opposer à l'action de la société Catt immobilier tant en ce qu'elle était fondée sur l'existence d'un vice caché, qu'en ce qu'elle était fondée sur l'existence d'un défaut de délivrance conforme justifiant la résolution de la vente ; qu'en écartant l'action de la société Catt immobilier, sur le fondement de cette clause, en tant qu'elle était fondée sur les vices cachés, sans rechercher si elle ne faisait pas également échec à l'action en tant qu'elle était fondée sur un défaut de délivrance conforme, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1604 et 1184 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code ;

2°/ que subsidiairement, dans son rapport, l'expert X... avait conclu que les déchets situés sur le terrain devaient être traités comme des « déchets banals » qu'il y avait lieu d'évacuer vers un centre d'enfouissement technique de classe 2, que le sol n'avait pas été affecté de manière notable par la présence de déchets et qu'il n'existait pas de risque avéré de pollution des eaux, en sorte que les terres situées en-dessous de la zone de décharge pouvaient être utilisées pour l'aménagement du terrain ; que l'absence de danger pour la santé et l'environnement des déchets selon l'expert était du reste rappelée par la commune de Rouffach, de même que par le jugement entrepris qui avait indiqué que « l'expert estime que ces déchets, bien que devant être évacués et traités, font partie des déchets dits « banals », catégorie intermédiaire entre les déchets dangereux et les déchets inertes » ; qu'en énonçant que l'expert avait conclu qu'il s'agissait de déchets banals en sorte qu'ils pouvaient présenter un inconvénient pour la santé et l'environnement, la cour d'appel, qui a ainsi dénaturé le rapport d'expertise, a violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la commune avait souscrit un engagement spécifique, au titre de la réglementation de l'environnement, garantissant qu'il n'avait jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques, directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement et souverainement retenu, sans dénaturer, qu'il ressortait du rapport d'expertise et du diagnostic de pollution des sols que les déchets présents sur une partie des terrains vendus étaient de ceux dont l'absence était garantie, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a pu en déduire que la vendeuse n'avait pas délivré un terrain conforme à la garantie spécifique et que la vente devait être résolue à ses torts ;

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

Sur le second moyen du pourvoi principal :

Attendu que la commune fait grief à l'arrêt de la condamner à verser à la SCI la somme de 113 613,53 euros à titre de dommages-intérêts, alors, selon le moyen, que si un préjudice, bien que futur, peut être réparé dès lors qu'il constitue la prolongation certaine et directe d'un état de choses actuel et susceptible d'estimation immédiate, une partie ne peut être condamnée à payer des dommages-intérêts à une autre, en indemnisation des sommes que la victime pourrait être amenée à verser à un tiers, que sous la condition préalable de ce versement ; qu'au cas d'espèce, il résulte des propres énonciations de l'arrêt attaqué qu'en ce qui concerne la dette contractée par la société Catt immobilier à l'égard d'un architecte à hauteur de 109 254,60 euros TTC, la société n'avait pas réglé la totalité de la somme ; qu'en condamnant néanmoins la commune de Rouffach à l'en indemniser en totalité, sans subordonner le versement au paiement préalable de l'architecte par la société, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu que le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond quant à l'existence d'un préjudice certain et à son montant ;

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

Sur le premier moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain que la cour d'appel, appréciant la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, a, par une motivation suffisante, retenu que la SCI ne justifiait pas de la réalité de son préjudice quant aux plans d'exécution de béton armé commandés par elle auprès de la société Ceder ;

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

Sur le second moyen du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain que la cour d'appel, appréciant la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, a, par une motivation suffisante, retenu que la SCI ne justifiait pas de la réalité de son préjudice quant aux frais de charpente ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque partie la charge de ses dépens ;

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-deux octobre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la commune de Rouffach.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR prononcé aux torts de la commune de Rouffach la résolution de la vente passée selon acte reçu par Me Vix, notaire à Rouffach, le 11 octobre 2007 portant sur les parcelles cadastrées commune de Rouffach, lieudit « Hochsteinfeld, » section 55 n° 408/404 pour 48 ca, section 66 n° 87/86 pour 17 a, 81 ca, section 66 n° 88/86 pour 5 a et 94 ca et section 66 n° 90/86 pour 38 a et 12 ca, d'AVOIR condamné la commune de Rouffach à verser à la société Catt immobilier une somme de 99.425,87 €, au titre du prix de vente, augmentée des frais et honoraires notariés de 2 031,51 €, soit une somme totale de 101.457,38 € assortie des intérêts et d'AVOIR condamné la commune de Rouffach à verser à la société Catt immobilier une somme de 113.613,53 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE la SCI Catt Immobilier sollicite subsidiairement, si la vente n'est pas nulle, sa résolution sur le fondement de la garantie des vices cachés prévue par les articles 1641 et suivants du Code civil ; mais attendu qu'outre le fait que l'acte de vente contient en page 5 une clause de non garantie des vices cachés, valable entre les parties dans la mesure où la commune de Rouffach est un vendeur profane qui n'a pas la qualité de professionnel de la vente immobilière et qu'elle est présumée de bonne foi, la preuve de sa connaissance au moment de la vente de l'existence de la décharge enfouie dans le sol n'étant pas rapportée, la présence de ces déchets dans les terrains venus, s'ils n'étaient effectivement pas visibles, ne constituent pas pour autant des vices cachés au sens des articles 1641 et suivants du Code civil, dès lors qu'ils ne rendent pas les terrains vendus impropres à leur usage industriel et ne diminuent pas d'avantage cet usage, ainsi qu'il a été démontré plus haut, le surcoût invoqué par la SCI Catt Immobilier étant à ce titre indifférent ; que la demande de la SCI Catt Immobilier ne saurait dès lors prospérer sur le fondement de la garantie des vices cachés ; mais attendu que la commune de Rouffach a, en page 6 de l'acte de vente du 11 octobre 2007, souscrit un engagement spécifique de garantie dans le domaine particulier de la réglementation relative à l'environnement ; qu'elle a en effet garanti à l'acquéreur qu'il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconque directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ; qu'elle s'est ainsi contractuellement engagée à délivrer à la SCI Catt Immobilier un terrain conforme à l'état annoncé en page 6 de l'acte ; qu'il résulte du diagnostic de pollution des sols effectués par le cabinet ICF Environnement que l'expert s'est adjoint que les résultats analytiques des sols mettent en évidence une contamination modérée aux hydrocarbures aromatiques polycycliques (H.A.P) aux polychlorobiphényles et aux métaux lourds des matériaux bruts au coeur de la décharge ; que ces analyses ont conduit l'expert judiciaire à conclure que ces déchets ne sont pas des déchets inertes pouvant être recyclés par simple transport sur un autre site mais qu'il

s'agit de déchets dits banals qui doivent être évacués vers un centre d'enfouissement technique de classe 2 où ils devront être traités ; que de ces constatations il s'évince que les déchets en cause peuvent présenter un inconvénient pour la santé et l'environnement et qu'ils entrent par conséquent dans le cadre de ceux dont l'absence a été garantie contractuellement par le vendeur ; que ce manquement de la commune de Rouffach à son engagement contractuel apparaissant suffisamment grave eu égard au surcoût en résultant pour l'opération de construction, étant précisé que l'emprise de la décharge représente plus de 20 % de la superficie des terrains vendus, il convient de faire droit à la demande de la SCI Catt Immobilier visant à voir prononcer la résolution de la vente sur le fondement de l'article 1184 du Code civil ;

1) ALORS QUE l'acte de vente en date du 11 octobre 2007 stipulait une clause aux termes de laquelle « l'acquéreur prendra l'immeuble dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur, pour quelque cause que ce soit (¿) » ; que la commune de Rouffach se prévalait de cette clause pour s'opposer à l'action de la société Catt Immobilier tant en ce qu'elle était fondée sur l'existence d'un vice caché, qu'en ce qu'elle était fondée sur l'existence d'un défaut de délivrance conforme justifiant la résolution de la vente (conclusions d'appel de la commune de Rouffach en date du 29 mars 2012, p. 14) ; qu'en écartant l'action de la société Catt Immobilier, sur le fondement de cette clause, en tant qu'elle était fondée sur les vices cachés, sans rechercher si elle ne faisait pas également échec à l'action en tant qu'elle était fondée sur un défaut de délivrance conforme, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1604 et 1184 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code ;

2) ALORS, subsidiairement, QUE dans son rapport, l'expert X... avait conclu que les déchets situés sur le terrain devaient être traités comme des « déchets banals » qu'il y avait lieu d'évacuer vers un centre d'enfouissement technique de classe 2, que le sol n'avait pas été affecté de manière notable par la présence de déchets et qu'il n'existait pas de risque avéré de pollution des eaux, en sorte que les terres situées en-dessous de la zone de décharge pouvaient être utilisées pour l'aménagement du terrain (rapport d'expertise en date du 19 novembre 2009, p. 12, avant-dernier alinéa et p. 13, alinéas 3 et 4) ; que l'absence de danger pour la santé et l'environnement des déchets selon l'expert était du reste rappelée par la commune de Rouffach (conclusions en date du 29 mars 2012, p. 15), de même que par le jugement entrepris qui avait indiqué que « l'expert estime que ces déchets, bien que devant être évacués et traités, font partie des déchets dits « banals », catégorie intermédiaire entre les déchets dangereux et les déchets inertes » (jugement p. 10, alinéa 11) ; qu'en énonçant que l'expert avait conclu qu'il s'agissait de déchets banals en sorte qu'ils pouvaient présenter un inconvénient pour la santé et l'environnement, la cour d'appel, qui a ainsi dénaturé le rapport d'expertise, a violé l'article 1134 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidiaire)

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la commune de Rouffach à verser à la société Catt Immobilier une somme de 113.613, 53 ¿ à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE la SCI Catt Immobilier réclamant un préjudice financier correspondant à un calcul d'intérêts sur ladite somme depuis le 11 octobre 2007, il convient, en application de l'article 1153 du Code civil, d'assortir la condamnation au paiement de la somme précitée de 101.457,38 ¿ des intérêts au taux légal à compter de l'assignation devant le Tribunal de grande instance de Colmar du 24 mars 2010 et d'ordonner tel que sollicitée la capitalisation des intérêts dans les conditions de l'article 1154 du Code civil ; que le prononcé de la résolution de la vente entraîne par ailleurs le retour des parcelles en cause dans le patrimoine de la Ville de Rouffach ; que s'agissant des frais complémentaires mis en compte, il appartient à la SCI Catt Immobilier de prouver la réalité des préjudices subis et leur lien de causalité avec les manquements de la Ville de Rouffach ; que la SCI Catt Immobilier justifie ainsi avoir exposé après le vente des frais pour l'étude du sol commandés auprès de la Société GEOTEC pour un montant de 2.631,20 ¿ et avoir eu recours à un huissier, Maître SCHOTT, qui a établi un constat d'état des lieux, le 29 avril 2008 dont le coût s'est élevé à 531,73 ¿ ; que la SCI Catt Immobilier justifie également avoir exposé en pure perte des frais de géomètre d'un montant de 1.196 ¿ ; que par ailleurs si la SCI Catt Immobilier avait commandé le 13 février 2008 à la société CEDER des plans d'exécution de béton armé pour un montant de 23.000¿ H.T., il convient de relever que les déchets ont été découverts dès le mois de mars 2008, et que l'annulation de la vente a été demandée, dans les suites de cet événement (cf. la lettre de la SCI Catt Immobilier à la Mairie de Rouffach le 5 septembre 2009) ; que la note d'honoraire de cette société établie deux ans plus tard, le 1er mars 2010, laquelle facture une étude de structure pour un montant forfaitaire de 2.500 ¿ H.T., est tout à fait insuffisante pour établir la réalité du préjudice subi par la SCI Catt Immobilier qui outre qu'elle ne justifie pas du paiement de cette facture, ne produit pas aux débats l'étude fournie par cette société, de nature à vérifier la nature du travail réalisé, la date à laquelle il a été exécuté et son lien avec le projet initial ; que la SCI Catt Immobilier est en conséquence déboutée de sa demande portant sur cette somme ; que les mêmes remarques s'imposent pour la facture du 4 mars 2010 de l'entreprise de charpente, la société SAMSON ; que si cette société a signé un ordre de service le 26 février 2008, le planning d'exécution convenu qui est mentionné sur ce document n'est pas produit ; que la commande n° 100 540 visée à la facture du 4 mars 2010 ne l'est pas davantage et aucun document concernant le travail effectué n'est versé aux débats ; que cette note d'honoraires du 4 mars 2010, au demeurant non payée est dès lors tout à fait insuffisante pour faire la preuve d'un préjudice subi par la SCI Catt Immobilier et son lien avec les manquements de la venderesse ; que la SCI Catt Immobilier met par ailleurs en compte la note d'honoraires du Cabinet d'Architecte LENYS du 25 février 2010 de 182.091 ¿ sur laquelle elle a à ce jour réglé les 29 janvier 2008 et 22 mai 2008 deux provisions de 11.960 ¿ ; que la SCI Catt Immobilier justifie avoir signé deux contrats d'architecte avec le Cabinet Lenys Concept, le 6 septembre 2007, l'un pour le projet de construction de bâtiment destinés à l'entretien et au stationnement des véhicules (Bolide) et l'autre pour la construction d'un hall de production et de bureau (Eclipse) ; que les permis de construire ont été délivrés par la commune de Rouffach, respectivement les 7 février 2008 et 13 février 2008 ; qu'il en résulte que la phase 1 des contrats d'architecte (avant projet ¿ dossier de permis de construire) a été réalisé, de sorte que le coût en résultant de 91.350 ¿ H.T. soit 109.254,60 ¿ T.T.C. constitue un préjudice qui ne peut être mis en doute, le fait que la Société Catt Immobilier n'ait pas réglé à ce jour la totalité de cette somme à l'architecte n'étant pas de nature à remettre en cause le caractère certain du préjudice ; que pour le surplus de ladite note d'honoraires, la Cour relève qu'il n'est justifié par aucune pièce de l'exécution de la phase n°2 (consultation des entreprises), de sorte que la demande de la SCI Catt Immobilier ne saurait aboutir pour le solde ; que s'agissant des droits d'enregistrement mis en compte que la SCI Catt Immobilier expose avoir dû régler à l'administration fiscale en raison de l'abandon de la réalisation de la construction, elle se contente de produire aux débats une proposition de rectification de la Direction Générale des Finances Publiques sans justifier des suites qu'elle y a réservées, document tout à fait insuffisant pour caractériser la certitude du préjudice subi ;

ALORS QUE si un préjudice, bien que futur, peut être réparé dès lors qu'il constitue la prolongation certaine et directe d'un état de choses actuel et susceptible d'estimation immédiate, une partie ne peut être condamnée à payer des dommages-intérêts à une autre, en indemnisation des sommes que la victime pourrait être amenée à verser à un tiers, que sous la condition préalable de ce versement ; qu'au cas d'espèce, il résulte des propres énonciations de l'arrêt attaqué qu'en ce qui concerne la dette contractée par la société Catt Immobilier à l'égard d'un architecte à hauteur de 109.254,60 ¿ TTC, la société n'avait pas réglé la totalité de la somme ; qu'en condamnant néanmoins la commune de Rouffach à l'en indemniser en totalité, sans subordonner le versement au paiement préalable de l'architecte par la société, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1147 du code civil.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Masse-Dessen, Thouvenin et Coudray, avocat aux Conseils, pour la société Catt immobilier.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de l'acquéreur (la société CATT Immobilier, l'exposante) en paiement par le vendeur (la commune de Rouffach) de 2.990 € au titre de la somme due pour les frais de plans d'exécution de béton armé réalisés par un architecte ;

AUX MOTIFS QUE, s'agissant des frais complémentaires mis en compte, il appartenait à la société CATT Immobilier de prouver la réalité des préjudices subis et leur lien de causalité avec les manquements de la ville de Rouffach ; que si la société CATT Immobilier avait commandé le 13 février 2008, à la société CEDER, des plans d'exécution de béton armé pour un montant de 23.000 € HT, il convenait de relever que les déchets avaient été découverts dès le mois de mars 2008 et que l'annulation de la vente avait été demandée, dans les suites de cet événement (v. la lettre de la société CATT Immobilier à la mairie de Rouffach du 5 septembre 2009) ; que la note d'honoraires de la société CEDER établie deux ans plus tard, le 1er mars 2010, laquelle facturait une étude de structure pour un montant forfaitaire de 2.500 € HT, était tout à fait insuffisante pour établir la réalité du préjudice subi par la société CATT Immobilier qui, outre qu'elle ne justifiait pas du paiement de cette facture, ne produisait pas aux débats l'étude fournie par cette société permettant de vérifier la nature du travail, la date à laquelle il avait été exécuté et son lien avec le projet initial ; que la société CATT Immobilier était en conséquence déboutée de sa demande portant sur cette somme (arrêt attaqué, p. 8, alinéas 5 à 7) ;

ALORS QUE, le préjudice direct, certain et actuel peut donner lieu à réparation ; qu'il résultait des éléments versés aux débats (commande du 14 février 2008 ; facture du 1er mars 2010) que la société chargée de l'exécution des plans béton avait commencé à réaliser ses travaux dès la conclusion du contrat le 14 février 2008 et les avait poursuivis jusqu'à la découverte de déchets sur le terrain, laquelle avait mis fin à la réalisation envisagée et donc aussi au marché conclu avec la société chargée d'exécuter les plans béton, de sorte que l'acquéreur avait subi un préjudice causé par la dette qu'il avait contractée à l'égard de ladite société à hauteur de 2.990 € TTC ; qu'en déboutant l'exposante de sa demande en réparation de ce préjudice, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de l'acquéreur (la société CATT Immobilier, l'exposante) en paiement par le vendeur (la commune de Rouffach) de la somme 39.941,62 € au titre des frais relatifs au lot charpente ;

AUX MOTIFS QUE, s'agissant des frais complémentaires mis en compte, il appartenait à la société CATT Immobilier de prouver la réalité des préjudices subis et leur lien de causalité avec les manquements de la ville de Rouffach, notamment pour le prétendu préjudice causé à l'acquéreur par la somme due au titre de la facture du 4 mars 2010 de l'entreprise de charpente, la société Samson ; que si cette société avait signé un ordre de service le 26 février 2008, le planning d'exécution convenu mentionné sur ce document n'était pas produit ; que la commande n° 100540 visée à la facture du 4 mars 2010 ne l'était pas davantage et aucun document concernant le travail effectué n'était versé aux débats ; que cette note d'honoraire du 4 mars 2010, au demeurant non payée, était dès lors tout à fait insuffisante pour faire la preuve d'un préjudice subi par la société CATT immobilier et de son lien avec les manquements de la vendeuse (arrêt attaqué, p. 8, alinéas 8 à 10) ;

ALORS QUE la facture du 4 mars 2010 émise par la société Samson au titre des frais de charpente énonçait sans équivoque que, bien que le marché conclu avec la société CATT Immobilier ne se soit pas poursuivi, celle-ci devait régler le montant des études réalisées pour son compte, soit 12.420 €, et le montant des aciers achetés qui n'avaient pas pu être recyclés, soit 20.976 €, donc un total de 39.941,82 € TTC ; qu'elle mentionnait ainsi clairement le travail que l'entreprise de charpente avait effectué pour l'acquéreur et dont elle lui demandait paiement ; que, pour rejeter la demande en paiement par le vendeur d'une somme de 39.941,62 € au titre de la facture due à l'entreprise de charpente, l'arrêt attaqué a affirmé que la facture du 4 mars 2010, n'énonçant pas clairement le travail effectué, était insuffisante pour établir le préjudice subi par l'acquéreur et son lien avec les manquements du vendeur ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de la facture du 4 mars 2010, en violation de l'article 1134 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C301244