



## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 28 janvier 2021, 20-10.715, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-10.715  
ECLI:FR:CCASS:2021:C300137  
Non publié au bulletin  
Solution : Cassation

Audience publique du jeudi 28 janvier 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen, du 04 décembre 2019

Président  
M. Chauvin (président)

Avocat(s)  
SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Ghestin

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 28 janvier 2021

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 137 F-D

Pourvoi n° K 20-10.715

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 JANVIER 2021

La société Alceane, office public d'habitation de la communauté d'agglomération havraise (Codah), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° K 20-10.715 contre l'arrêt rendu le 4 décembre 2019 par la cour d'appel de Rouen (1re chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Les Neiges Eternelles, société civile immobilière, dont le siège est [...], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Ghestin, avocat de la société Alceane, office public d'habitation de la communauté d'agglomération havraise, de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de la société Les Neiges Eternelles, après débats en l'audience publique du 15 décembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rouen, 4 décembre 2019), par acte des 17 et 22 juin 2009, l'établissement public industriel et commercial Alceane, office public d'habitation à loyer modéré de la communauté d'agglomération havraise (l'EPIC Alceane), après avoir fait procéder à la démolition de plusieurs immeubles édifiés sur une parcelle de 27 018 m<sup>2</sup> lui appartenant, a consenti une promesse de vente, sur une parcelle de 3 000 m<sup>2</sup>, à M. et Mme A... auxquels la société civile immobilière Les Neiges éternelles (la SCI) s'est substituée en avril 2010, moyennant le prix de 125 580 euros et le versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 5 250 euros auprès du notaire. L'acte, assorti de plusieurs conditions suspensives, devait être réitéré avant le 31 mars 2010.

2. L'étude de sols commandée par les acquéreurs en mars 2010 ayant révélé que le terrain avait été remblayé avec des matériaux de mauvaise qualité comportant des débris de démolition et des matières organiques rendant nécessaires des travaux supplémentaires, la SCI a assigné la société Alceane en nullité de la promesse sur le fondement de l'article 1116 du code civil et, subsidiairement, en caducité de la promesse.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

3. L'EPIC Alceane fait grief à l'arrêt de prononcer l'annulation de la promesse de vente intervenue les 17 et 22 juin 2009 entre l'EPIC Alceane et M. et Mme A... , d'ordonner la restitution à la SCI des sommes de 5 250 euros et de 300 euros, de la condamner à payer à la SCI la somme de 16 300 euros au titre des dépenses engagées et au paiement de la somme de 6 000 euros à titre de dommages-intérêts, alors « que la société Alceane avait soutenu dans ses conclusions d'appel que la clause du compromis de vente à effet immédiat autorisant l'acquéreur à faire procéder à « tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toute analyse » qu'il souhaiterait exclure toute tentative de dissimulation de sa part d'une quelconque information sur la nature et la composition du sous-sol ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455 du code de procédure civile :

4. Selon ce texte le jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

5. Pour prononcer l'annulation de la promesse de vente, l'arrêt retient, s'agissant de l'intention dolosive, que l'EPIC Alceane ne peut soutenir qu'il ne pouvait connaître la nature des remblais utilisés par l'entreprise de démolition alors que, étant maître d'ouvrage des travaux de démolition, il ne pouvait ignorer que des déchets avaient été enfouis dans le terrain en question.

6. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de l'EPIC Alceane qui soutenait que la clause de la promesse de vente, autorisant immédiatement l'acquéreur à procéder à tous sondages, études de sol et de sous-sol afin de vérifier que la construction ne nécessiterait pas, au regard du projet de l'acquéreur tel qu'il était défini à l'acte, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux, excluait toute volonté de dissimulation de sa part, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 décembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Rouen ;

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

Condamne la société civile immobilière Les Neiges éternelles aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Les Neiges éternelles et la condamne à payer à l'établissement public industriel et commercial Alceane la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit janvier deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Ghestin, avocat aux Conseils, pour la société Alceane, office public d'habitation de la communauté d'agglomération havraise.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé l'annulation de la promesse de vente intervenue les 17 et 22 juin 2009 entre l'EPIC d'Hlm Alceane et M. et Mme A... , ordonné la restitution à la sci Les Neiges Eternelles venant aux droits des époux A... les sommes de 5 250 € et de 300 €, de l'AVOIR condamné à payer à la sci Les Neiges Eternelles la somme de 16 300 € au titre des dépenses engagées et au paiement de la somme de 6 000 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE que s'agissant du fond et selon ce que prévoit l'ancien article 1116 in fine du code civil, le dol ne se présume pas et doit être prouvé de sorte que la preuve du dol exige de rapporter la démonstration de ce que le contractant a utilisé des manoeuvres illicites destinées à provoquer une erreur de nature à vicier le consentement du partenaire contractuel, étant aussi précisé que la réticence, le silence, l'omission ou le mensonge peuvent également être constitutifs de manoeuvres dolosives dès lors qu'il peut être retenu qu'ils ont eu pour conséquence de surprendre le consentement du contractant qu'i n'aurait pas contracté s'il avait eu connaissance du fait ou de la situation dissimulée ;

qu'en l'espèce, le compromis de vente en date des 17 et 22 juin 2009 contient, en page 13, une clause intitulée « Protection de l'environnement » aux termes de laquelle, après un rappel des dispositions de l'article L. 514-20 du code de l'environnement, le vendeur a fait les déclarations suivantes depuis qu'il était propriétaire : «

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance, le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils pouvant entraîner des danger ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais exercé sur les lieux dont il s'agit d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

» ;

que l'appelante ne peut soutenir devant la cour sa bonne foi, faute de manoeuvre engagée par elle pour contracter avec la Sci Les Neiges Eternelles ou pour que cette dernière réitère le compromis qu'elle avait signé, alors que l'absence d'une telle manoeuvre, à la supposer démontrée, ne dispenserait pas le vendeur d'une exigence de parfaite loyauté à l'égard de son acquéreur lors de l'établissement du compromis litigieux, comme le souligne justement la Sci Les Neiges Eternelles ;

que les premiers juges ont retenu, à juste titre, qu'il ressort des conclusions du rapport d'étude de sol commandé en mars 2010 à la société Fondasol et diffusé par cette dernière le 26 mai suivant que le terrain objet de la vente était constitué de remblais comprenant des débris de démolition pouvant comporter de blocs de grande taille, de sables fins, silteux probablement remaniés et d'argiles silteuses présentant des odeurs de matières organiques, ce dont il résulte effectivement qu'après démolition des bâtiments qui y étaient édifiés, le terrain avait été remblayé avec des matériaux de mauvaise qualité, comprenant des débris et des matières organiques ;

que si l'étude de sol effectuée par la société Fondasol n'a effectivement pas été réalisée au contradictoire d'Alceane, les premiers juges ont justement retenu que les conclusions de son rapport quant à l'existence de matières polluantes sur la parcelle objet de la cession sont parfaitement opposables à Alceane dès lors qu'il est constant que l'étude de sol en question a été menée conformément à l'autorisation donnée dans la promesse de vente à l'acquéreur et conformément à la norme NFP 94-500 et après étude documentaire et géologique ; que le rapport avait été communiqué à la société Alceane dès le 15 juillet 2010 sans que celle-ci n'y apporte une quelconque observation ou contestation en dépit des nombreuses relances des acquéreurs et de leur notaire dans le courant du mois d'août 2010 ;

que si les premiers juges n'ont pas pris en compte l'avis de M. B... E... du 6 janvier 2015, dont se prévaut l'appelante pour contester l'existence d'une pollution, il ne s'agit pas d'un rapport d'expertise mais d'un avis, non contradictoire, sollicité par la société Alceane et réalisé sur la base des seuls documents remis par cette dernière ;

que de surcroît, dans son avis, M. E... ne se prononce que sur la présence des « gravois résultant de la démolition des anciens immeubles » mais ne se prononce pas sur la nature des matériaux retrouvés tels que les « limons sableux » et les « sables fins silteux (probablement remaniés) » mentionnés dans l'étude de sol effectuée par la société Fondasol ;

que s'agissant de la démonstration de l'intention dolosive, l'appelante ne peut soutenir qu'elle ne pouvait connaître la nature des remblais utilisés par l'entreprise de démolition alors que, étant maître d'ouvrage des travaux de démolition, elle ne pouvait ignorer que des déchets avaient été enfouis dans le terrain en question, comme l'ont justement relevé les premiers juges ;

que l'appelante reproche aux époux A... d'avoir, postérieurement aux investigations réalisées par la société Fondasol, continué leurs démarches en vue de l'acquisition du terrain alors que, par courrier du 3 août 2010, Me X..., leur notaire, a indiqué à Alceane que ses clients étaient toujours intéressés par l'achat du terrain mais qu'avant la régularisation de l'acte, il était demandé à Alceane de bien vouloir, au regard de la législation, indiquer la solution envisagée pour remédier aux problèmes de pollution soulevés dans l'étude de sol réalisée par Fondasol, ce qui, en l'absence de suite donnée à cette demande, a donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal de difficultés le 3 septembre 2010 ;

que les premiers juges ont justement retenu que le caractère mensonger des déclarations de la vendeuse sur l'absence de déchets et de pollution du terrain vendu avait été de nature à vicier le consentement donné à l'époque par les époux A... à leur acquisition dans la mesure où ils n'ont pu prendre leur décision de manière parfaitement éclairée et en toute connaissance de cause et que, s'ils avaient eu connaissance au préalable de ces informations, il n'est pas établi qu'ils auraient donné suite à leur projet – du moins dans les conditions, notamment de prix, dans lesquelles la transaction a été menée, cet élément s'avérant ainsi déterminant de leur consentement ;

qu'il y a donc lieu de confirmer le jugement du 5 octobre 2017 en ce qu'il a prononcé l'annulation pour dol de la promesse de vente intervenue les 17 et 22 juin 2009 entre Alceane et les époux A... ;

que les premiers juges ayant ordonné à juste titre la restitution de la somme de 5.200 euros versée à titre de dépôt de garantie à la Sci Les Neiges Eternelles outre celle de 300 euros réglée au titre de la provision pour frais d'acte, ces dispositions seront confirmées ;

que les premiers juges ayant condamné à juste titre Alceane à payer à la Sci Les Neiges Eternelles la somme de 16.300 euros à titre de dommages-intérêts liés aux dépenses engagées afin d'aboutir à la finalisation de l'opération de cession envisagée et la société Les Neiges Eternelles produisant les pièces justificatives de ces dépenses, cette disposition sera également confirmée ;

qu'enfin, les premiers juges ayant condamné à juste titre Alceane à payer à la Sci Les Neiges Eternelles la somme de 6.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant de la perte de chance subie, cette disposition sera confirmée.

1°) ALORS QUE le juge qui retient l'existence d'un dol doit caractériser l'intention de tromper qui anime son auteur et se fonder sur des éléments concrets ; qu'en l'espèce la Cour d'appel qui relevait que le sol du terrain litigieux avait été remblayé avec des matériaux de mauvaise qualité comprenant des débris et des matières organiques a déduit l'élément intentionnel du dol retenu à l'encontre de la société Alceane à savoir sa connaissance de la composition desdits remblais exclusivement de sa qualité de maître de l'ouvrage des travaux de démolition qui avaient été confiés à une entreprise spécialisée ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a établi une présomption de connaissance du vice du sol à la charge du maître de l'ouvrage sans se fonder sur un élément de preuve de la connaissance qu'aurait pu avoir la société Alceane de la mauvaise qualité des remblais, entachant par là-même son arrêt d'un défaut de base légale au regard de l'article 1116 ancien du code civil applicable en la cause ;

2°) ALORS QUE la société Alceane avait soutenu dans ses conclusions d'appel que la clause du compromis de vente à effet immédiat autorisant l'acquéreur à faire procéder à « tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toute analyse » qu'il souhaiterait excluait toute tentative de dissimulation de sa part d'une quelconque information sur la nature et la composition du sous-sol ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS QUE le dol n'entraîne la nullité de la convention que si les manoeuvres ont été déterminantes du consentement ; que la société Alceane avait soutenu dans ses conclusions d'appel que l'information sur la nature du sous-sol du terrain vendu avait été connue par les acquéreurs dès le 18 mars 2010, date du rapport de la société Fondasol, ce qui n'avait pas dissuadé les époux A... de constituer ensuite la sci Les Neiges Eternelles, de solliciter et d'obtenir l'accord de prêt, de faire installer des compteurs et des raccordements sur le terrain en vue de la construction et que la société Sofinter qu'ils avaient mandaté avait consulté des entreprises en vue de la future construction dont le permis avait été auparavant obtenu, avant qu'ils ne se ravisent pour dénoncer seulement le 15 juillet 2010 la difficulté tenant à la présence de déchets dans les remblais ; que la société Alceane en déduisait que l'ignorance de cette information n'avait pas été déterminante de leur consentement à la vente ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel a derechef violé l'article 455 du code de procédure civile. ECLI:FR:CCASS:2021:C300137