

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 15-25337

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

Me Delamarre, SCP Richard, avocat(s)

Rejet

Audience publique du jeudi 8 décembre 2016

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 13 août 2015), que les consorts X..., qui projetaient la construction de deux villas sur un terrain leur appartenant, ont fait réaliser par l'Agence pour l'eau et l'environnement du Pacifique (A2EP) une étude de faisabilité technique, qui a conclu à la nécessité de modifier le projet initial ; qu'après avoir obtenu un permis de construire, précisant que les travaux de terrassement devaient être réalisés conformément à cette étude, ils ont vendu une partie de leur terrain constructible à M. Y... ; que celui-ci, se plaignant de désordres relatifs à la faisabilité du projet de construction, a, après expertise, assigné les consorts X... en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande de nullité et d'inopposabilité du rapport d'expertise ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la totalité des opérations d'expertise avait été réalisée contradictoirement à l'égard de l'ensemble des parties et que les consorts X... avaient eu toute latitude pour exprimer, tant devant le tribunal que devant la cour d'appel, leurs divergences avec les conclusions du rapport d'expertise soumis à la libre discussion des parties, c'est sans méconnaître le principe de la contradiction que la cour d'appel s'est déterminée en considération de ce rapport ;

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

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt de dire qu'ils se sont rendus responsables de manœuvres constitutives d'un dol au préjudice de M. Y... et de les condamner solidairement à lui verser diverses sommes ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le vendeur, qui était informé du projet de construction de M. Y... et du caractère déterminant, pour le consentement de l'acquéreur, du coût de réalisation du terrassement, lui avait caché sciemment l'existence du rapport A2EP, dont les préconisations imposaient une reprise totale des plans de terrassement induisant des coûts beaucoup plus élevés pour être en conformité avec les règles de l'art, et avait fait délibérément annexer à l'acte de vente des plans de terrassements dont il savait qu'ils n'y étaient pas conformes, et ayant retenu que, lors de la signature de l'acte notarié, la simple mention du rapport A2EP dans le permis de construire qui y était annexé ne permettait pas à M. Y..., qui n'avait pas de raison de douter de la conformité aux règles de l'art des plans transmis par son vendeur, de s'interroger sur la signification de cette référence, la cour d'appel, qui a caractérisé les manœuvres dolosives du vendeur, déterminantes du consentement de l'acquéreur, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des consorts X... et les condamne à payer la somme de 3 000 euros à M. Y... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit décembre deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Delamarre, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts X... de leur demande de nullité et d'inopposabilité du rapport d'expertise de Monsieur Z... ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'

« Il résulte de l'expertise (p. 27) que le pré-rapport a été adressé le 24 octobre 2009 par lettre recommandée avec accusé de réception aux consorts X... avec un délai de réponse au 10 novembre 2009 mais que, pour des raisons liées au fonctionnement du service postal, ce courrier ne leur a été distribué au plus tôt que le 13 novembre 2009 ; que la cour relève en cet état que ce retard de distribution ne résulte pas d'un non respect du contradictoire par l'expert, que la totalité des opérations d'expertise s'est réalisée au contradictoire de l'ensemble des parties, que le rapport contient d'ailleurs toute une partie intitulée " A Les arguments développés par la partie adverse (les consorts X...) puis B- " réponse aux arguments développés par la partie adverse, que la juridiction n'étant, au demeurant, pas tenue par les conclusions de l'expert, les consorts X... ont eu toute latitude pour exprimer tant devant le tribunal que devant la cour leurs divergences par rapport aux conclusions expertales ; qu'en conséquence, la cour confirmera le jugement déféré en

ce qu'il a débouté les consorts X... de leur demande tendant à voir prononcer la nullité du rapport d'expertise et son inopposabilité aux parties » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'

« Il est exact que les défendeurs ont été avisés par l'expert de la possibilité pour eux de formuler des dires au pré-rapport postérieurement au délai qu'il leur avait accordé ; que pour autant, cela ne saurait signifier que le principe du contradictoire n'a pas été respecté dans la mesure où ils ont été présents lors des opérations expertales et qu'ils avaient toujours la possibilité de solliciter un complément d'expertise, complément de mesure d'instruction qu'ils se sont abstenus de solliciter ; qu'aussi, le rapport de Monsieur Z... en date du 12 novembre 2009 n'est pas nul et leur est opposable » ;

ALORS QUE

L'expert doit prendre en considération les observations ou réclamations des parties, et, lorsqu'elles sont écrites, les joindre à son avis si les parties le demandent ; que, si l'expert a transmis le pré-rapport aux parties, il doit s'assurer que le principe du contradictoire a été respecté et qu'elles ont pu présenter des observations de manière effective ; que, dans la présente espèce, par lettre recommandée en date du 24 octobre 2009, l'expert a transmis son pré-rapport aux consorts X..., en leur accordant un délai fixé au 10 novembre 2009 pour produire leurs observations ; que les consorts X... n'ont accusé réception du pré-rapport que le 13 novembre 2009, soit après le délai accordé ; qu'ainsi, les consorts X... ont été dans l'impossibilité de transmettre des observations sur le pré-rapport de l'expert ; qu'en validant néanmoins l'expertise réalisée par Monsieur Z..., la Cour d'appel a violé le principe du contradictoire ensemble les articles 16 et 276 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est encore fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que les consorts X... s'étaient rendus responsables de manœuvres constitutives d'un dol au préjudice de Monsieur Y... et de les avoir condamnés solidairement à lui verser les sommes de 10. 074. 361 Francs CFP au titre de son préjudice financier et de 150. 000 Francs CFP au titre de son préjudice moral ;

AUX MOTIFS QU'

« Aux termes du compromis de vente du 9 mai 2006, les époux X... se sont engagés à vendre à M. Y... l'immeuble ainsi désigné : « Le lot numéro 1 : terrain d'une superficie de 35 ares 97 centiares avec permis de construire une villa F4 avec accès réalisé par le vendeur » ; que l'acte de vente notarié du 28 juillet 2006 décrit très précisément le bien vendu : « un terrain à bâtir bénéficiant d'un permis de construire une maison d'habitation qui comprendra : séjour-cuisine, wc, trois chambres avec placard dont une avec sa salle d'eau, une terrasse et la jouissance privative d'un jardin attribué à cette maison, d'une superficie de 35 ares 97 centiares » ; qu'il résulte par ailleurs des échanges par mails entre les parties que le prix du terrassement à la charge de M. Y... avait été prévu à la somme de 2, 2 millions F CFP ; (mail du 26 juillet 2006 de M. X... : à la question de M. Y... « Je souhaiterais être fixé sur le tarif » il répond « on était à 2. 2 MXPF pour votre plate-forme ») ; que, par ailleurs, M. X... était informé de ce que M. Y... avait chargé un architecte d'élaborer les plans d'une maison sur la base de la superficie de la plate-forme résultant des plans de terrassement qui lui avaient été communiqués ; qu'ainsi M. X... savait que la réalisation d'une villa conforme aux plans réalisés par son architecte et le respect

d'un coût de réalisation du terrassement constituaient pour M. Y... des conditions déterminantes de son consentement ; que l'on relève à ce sujet que dans son mail du 21 mars 2007, en réponse à M. Y... qui récapitulait les accords entre les parties notamment sur la réalisation des accès avec un aménagement bétonné du chemin et des caniveaux d'évacuation, et qui reprochait clairement au vendeur la non conformité du plan de terrassement annexé à l'acte notarié ainsi que la non-communication du rapport A2EP et le non respect des préconisations de cet organisme, M. X... n'opposait aucune contestation sur le fond mais reportait sur la société AUSTRAL le défaut de communication à M. Y... du rapport A2EP ; qu'il est ensuite établi que la maison d'habitation telle que prévue ne pouvait être édifiée en l'état sur la plate-forme ; qu'ainsi A2EP, dans sa transmission du 5 janvier 2007, indique : « La visite du 4/ 01/ 2007 a mis en évidence des non conformités graves aux règles de l'art et 9u PUD du Mont Dore concernant en particulier les pentes de talus de remblais et déblais trop élevées et le non respect des hauteurs de talus » ; que dans son diagnostic géotechnique de mai 2007, A2EP conclut à diverses préconisations techniques conduisant à une réduction sensible de l'emprise de la plateforme imposant de facto une modification du projet de construction ; que l'expert judiciaire retient pour sa part ; que les plans figurant à l'acte de vente avaient été mis en cause par le rapport A2EP de 2005 qui relevait des non-conformités graves aux règles de l'art, que ces plans non conformes ont servi au piquetage établi par le topographe dont le travail a donc été entaché d'erreurs, que les entreprises de terrassement ont travaillé en se basant sur le piquetage puis sur les plans non conformes ce qui a conduit à des travaux de terrassement entachés de malfaçons ; qu'il faut à ce stade constater : que M. X... n'a pas annexé le rapport A2EP de 2005, pourtant essentiel, à l'acte de vente notarié mais y a joint des plans de terrassement qu'il savait non conformes, qu'étonnamment, non seulement M. X... n'a jamais fait aucune référence à ce rapport dans les nombreux échanges par mail préalables à la signature de l'acte de vente alors que M. Y... insistait pour obtenir · les plans de terrassement pour lui permettre de boucler sa demande de financement, mais par contre, a transmis tels quels ces plans à M. Y... sans l'avertir des réserves du rapport A2EP (mail du 25 mai 2006 transférant directement à M. Y... le mail du 8 juillet 2005 de M. A... de ce PROJECT avec, sous forme de 5 fichiers joints, le plan PDF des terrassements), qu'au début du chantier, alors que l'inobservation des préconisations d'A2EP conduisait à des travaux de terrassement entachés de malfaçons, M. X... n'avait toujours pas jugé utile de communiquer ce rapport à M. Y... qui n'en a appris l'existence qu'au moment où il a lui-même contacté cet organisme ; que la cour juge, en l'état de ces données, que M. X... s'est rendu responsable d'un dol au sens de l'article 1116 du code civil, d'une part en cachant sciemment à M. Y... l'existence du rapport A2EP de 2005 dont les préconisations imposaient une reprise totale des plans de terrassement induisant des coûts beaucoup plus élevés pour être en conformité avec les règles de l'art, d'autre part en lui transmettant tout aussi délibérément des plans de terrassements dont il savait qu'ils n'étaient pas conformes aux règles de l'art, et en les faisant annexer à l'acte de vente ; que l'argument de M. X... selon lequel le permis de construire annexé à l'acte notarié faisait référence au rapport A2EP et qu'il n'a donc rien dissimulé ne peut être retenu comme pertinent dans la mesure où il s'agissait d'une simple mention qui ne permettait pas à M. Y..., au moment de la signature de l'acte chez le notaire où les difficultés sont censées avoir été réglées en amont, de s'interroger sur la signification de cette mention, et alors surtout, qu'ainsi qu'il a été vu, M. Y... n'avait aucune raison ; de douter de la conformité aux règles de l'art des plans que M. X... lui avait transmis le 25 mai 2006 ; que M. X... ne peut davantage être entendu en une défense faisant reporter sur son mandataire la société AUSTRAL Immobilier la non communication du rapport ainsi qu'il a été vu ci-avant dans le mail du 21 mars 2007 « Concernant le rapport A2EP j'ai confié la maîtrise d'oeuvre à un pro... il avait les documents en sa possession et les a joints d'ailleurs au dossier de demande de permis de construire et je n'ai pas suivi ce qui t'a été remis par AUSTRAL hors de la vente. (Dossier de permis de construire incomplet ; qu'avec pour conséquence la non-conformité de ma propre plate-forme ») ; que M. X... oubliait qu'il avait, lui-même, ainsi qu'il a été rappelé, communiqué le 25 mai 2006 à M. Y... les plans de terrassements

qu'il savait non conformes ; qu'il y a lieu de constater que la nature des informations volontairement cachées portait sur la stabilité de la plate-forme sur laquelle devait être bâtie la villa et donc sur la sécurité des personnes, et que la reprise des plans pour sécuriser les terrassements conduisait à une diminution sensible de la plate-forme, à la nécessité de revoir les plans de la villa et à une augmentation importante du coût général du projet ; que M. Y..., dont il a été vu l'importance qu'il attachait aux conditions financières du projet et qui avait fait réaliser les plans d'une villa par son propre architecte sur la base d'une superficie donnée, justifie du caractère déterminant des manœuvres et réticences de M. X... sur son consentement et du fait qu'en ayant connaissance de la situation réelle du terrain et du prix nettement plus important des travaux de terrassement, il n'aurait pas contracté ; qu'en conséquence, la cour infirmera le jugement déferé et jugera que les consorts X... se sont rendus responsables de manœuvres constitutives d'un dol au préjudice de M. Stéphane Y... (...) ; que M. Y... n'a pas opté pour la nullité du contrat mais pour l'allocation de dommages-intérêts ; qu'en application du principe de réparation intégrale, le préjudice de M. Y... s'établit sur la différence entre le coût total de son investissement dans le terrain de Robinson et le prix auquel il l'a revendu ; que la faute de M. X... ayant par ailleurs conduit M. Y... à engager, avant même la vente du terrain de Robinson, l'acquisition de la maison de Ouémo, il est également juste qu'il soit remboursé des intérêts intercalaires en lien de causalité directe avec la faute ; que par contre que la cour écartera : la demande au titre de la commission Blue Immobilier vraisemblablement liée à l'acquisition de la maison de Ouémo et qui est la contrepartie de cet achat, les honoraires d'avocat, les frais d'huissier et les frais d'expertise qui seront liquidés au titre des dépens ; que la cour rejettera également les demandes suivantes qui ne sont absolument pas explicitées dans leur fondement ni justifiées par pièces : « Ecart entre remboursement capital et purge hypothèque » et « redressement fiscal sur assiette droits de mutation » ; qu'en définitive que le préjudice financier de M. Y... s'établit ainsi (...), soit un préjudice de : 10. 074. 361 F CFP ; qu'il est par ailleurs certain que le comportement fautif des consorts X... ayant conduit M. Y... à renoncer à un projet auquel il tenait et à s'engager dans une longue procédure, a généré un préjudice moral et familial justifiant l'allocation d'une somme complémentaire de 150. 000 F CFP à titre de dommages-intérêts » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE

Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; que, dans la présente espèce, le terrain vendu par les consorts X... à Monsieur Y... bénéficiait d'un permis de construire accordé sous réserve de l'exécution des prescriptions contenues le rapport A2EP ; qu'il suffisait ainsi à Monsieur Y... de se référer au permis de construire pour connaître les caractéristiques du terrain et les restrictions le concernant ; qu'en considérant néanmoins que la vente était entachée d'un dol, la Cour d'appel a violé l'article 1116 du Code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE

Le dol suppose l'existence de manœuvres, sans lesquelles l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en retenant que Monsieur X... avait diffusé des plans de terrassement non conformes au permis de construire quand celui-ci faisait expressément référence au rapport A2EP, dont le contenu permettait de connaître la situation exacte du terrain à construire, la Cour d'appel n'a pas caractérisé des manœuvres frauduleuses, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil.