

Cass. 3e civ., 11 mai 2023, n° 21-25.480
COUR DE CASSATION
3e CHAMBRE CIVILE
21-25.480

Nature : Arrêt

Défendeurs : Delano 3 et Delano 5

Composition de la juridiction

Président : Mme Teiller

Rapporteur : Mme Abgrall

Avocats : SCP Delamarre et Jehannin et SCP Spinosi

Même affaire :

- Papeete, du 26 août 2021

Texte intégral

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Papeete, 26 août 2021), par acte authentique du 31 août 2011, les sociétés civiles immobilières Delano 3 et Delano 5 ont vendu à M. [M] le lot n° 264, cadastré section AS n° [Cadastré 1] du lotissement [Adresse 3] situé à [Localité 4], au prix de 8 500 000 FCP.

2. Invoquant l'existence de vices cachés sur cette parcelle résultant de la présence de déchets en sous-sol, M. [M] a, par acte du 16 octobre 2013, assigné les sociétés Delano 3 et 5 en désignation d'un expert aux fins d'estimation de la valeur réelle du terrain et paiement de dommages-intérêts.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première, deuxième et troisième branches

Motivation

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le premier moyen, pris en sa quatrième branche

Enoncé du moyen

4. M. [M] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à voir condamner solidairement les sociétés Delano 3 et Delano 5 à lui payer diverses sommes au titre de la remise en état du terrain, de la dépréciation du bien, de la perte de jouissance de son terrain, et au titre de la perte de chance de contracter à des conditions plus avantageuses, alors « que le vice caché s'entend du défaut qui rend la chose impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il l'avait connu ; qu'en retenant, pour débouter M. [M] de son action estimatoire, que celui-ci n'établissait pas que « cette circonstance (l'impossibilité d'établir un potager) aurait tellement diminué l'usage du terrain que M. [M] ne l'aurait pas acquis », cependant qu'il suffisait, pour accueillir son action, que le vice litigieux diminue tellement

l'usage de la chose vendue que l'acheteur n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il l'avait connu, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil dans sa version applicable en Polynésie française. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1641 du code civil :

5. Aux termes de ce texte, 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.

6. Pour rejeter les demandes de M. [M], l'arrêt retient que l'usage principal de la parcelle, tenant à la construction d'une maison, n'a été rendu difficile que pour des motifs étrangers à la présence de déchets dans le sous-sol, que l'argument de l'impossibilité d'y établir un potager n'est caractérisé par aucune constatation ou étude sérieuse et qu'il n'est pas établi que cette circonstance aurait tellement diminué l'usage du terrain qu'il ne l'aurait pas acquis.

7. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le vice tenant à la présence de déchets dans le sous-sol du terrain sur toute sa superficie ne diminuait pas tellement son usage que M. [M] n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il l'avait su, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 août 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Papeete ;

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 Papeete, autrement composée ;

Condamne les sociétés civiles immobilières Delano 3 et Delano 5 aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par les sociétés civiles immobilières Delano 3 et Delano 5 et les condamne à payer à M. [M] 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 onze mai deux mille vingt-trois.