Références

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 12 juin 2013
N° de pourvoi: 12-21256
Non publié au bulletin **Rejet**

M. Terrier (président), président
SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la Société générale et la société Maisons et patrimoines ;

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 29 novembre 2011), que par acte sous seing privé du 23 septembre 2005, Mme Y... a vendu à M. X... une maison d'habitation sous deux conditions suspensives, dont le fait que la note de renseignements d'urbanisme ne révèle aucune servitude ou charge quelconque rendant l'immeuble impropre à sa destination normalement prévisible ; que la vente n'ayant pas été réitérée à la date prévue au contrat, Mme Y... a assigné M. X... en paiement de la clause pénale d'un montant de 24 000 euros prévue en cas de non respect par les parties de leurs obligations contractuelles ;

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à ce titre à Mme Y... la somme de 10 000 euros, alors, selon le moyen, que la promesse synallagmatique de vente du 23 septembre 2005 avait été conclue sous la condition suspensive que la note de renseignement d'urbanisme ne révèle aucune servitude ou charge quelconque rendant l'immeuble impropre à sa destination, à savoir l'habitation ; que le fait qu'un immeuble soit situé dans une zone à risque d'inondations le rend nécessairement impropre à une destination d'habitation ; qu'en se bornant, pour condamner M. X... au paiement d'une somme de 10 000 euros en exécution de la clause pénale prévue dans l'acte de vente, à affirmer péremptoirement que le classement de la commune de Beauvais en zone à risque d'inondations « ne rend ait pas pour autant l'immeuble objet de la vente impropre à sa destination normalement prévisible » sans expliquer en quoi le risque d'inondations n'était pas de nature à rendre cet immeuble impropre à sa destination d'habitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1168 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs adoptés, que la destination de l'immeuble était son affectation à l'usage d'habitation, que M. X... ne démontrait nullement que le fait que le terrain soit concerné par le plan de prévention des risques naturels d'inondation empêchait d'y habiter ou nuisait à un habitat paisible, que l'attestation d'assurance habitation produite par Mme Y... en date du 6 avril 2006 mentionnait qu'aucun dégât des eaux n'avait été déclaré depuis la souscription du contrat le 2 mars 1993 ; qu'en outre, il était constaté à la lecture de l'arrêté du préfet de l'Oise en date du 20 janvier 2006 que l'ensemble de la commune de Beauvais était classé en zone inondable ce qui n'empêchait pas que les immeubles de la ville soient habitables, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la seconde branche qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du douze juin deux mille treize.MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur X... à verser à Madame Y... la somme de 10 000 euros, outre les intérêts au taux légal, au titre de la clause pénale ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « Monsieur X... ne peut utilement se prévaloir des reports successifs des rendez-vous chez le notaire afin de réitérer l'acte de vente, alors que, quelle qu'en soit la cause, ces reports ont reçu l'adhésion des parties et n'ont pas remis en cause leurs engagements ;
qu'il n'est donc pas nécessaire de répondre à l'argumentation surabondamment développée dans ses écritures sur une hypothétique responsabilité du notaire chargé de rédiger l'acte authentique de vente, lequel n'a pas été appelé en la cause ; que la Cour relève que, l'offre de prêt pour le montant de la somme empruntée ayant été définitivement acceptée par la Société Générale dans le délai prévu au compromis, ainsi que cet organisme bancaire l'a confirmé à la société Maisons et Patrimoines dans un courrier du 22 novembre 2005, la condition suspensive tenant à l'obtention du prêt destiné au financement de l'acquisition projetée par Monsieur X... s'est trouvée levée à cette date et celui-ci n'est pas fondé à se prévaloir d'une non-réalisation de cette condition ; que la Cour constate que l'admission de Monsieur X... à l'assurance de groupe garantissant l'emprunt est totalement étrangère à la condition suspensive prévue au compromis, laquelle ne vise que l'obtention du prêt, et que les examens médicaux complémentaires réclamés par cet assureur pour définir les conditions de sa garantie n'étaient pas de nature à retarder la ratification de l'acte de vente, dès lors que le prêt était définitivement accordé par la banque ; … ; que la Cour constate que c'est précisément à compter du 20 février 2006 que Monsieur X..., qui ne pouvait plus invoquer cette première condition suspensive, s'est prévalu de la condition suspensive relative aux renseignements d'urbanisme, prévue en ces termes au compromis :
- urbanisme : que la note d'urbanisme ne révèle aucune servitude ou charge quelconque rendant l'immeuble impropre à sa destination normalement prévisible ;
que Madame Y... rapporte la preuve indiscutable que l'immeuble objet de la promesse de vente n'est pas situé dans la zone à risque technologique de l'usine Spontex par la production de la note de renseignements d'urbanisme du 29 mars 2006, laquelle précise que l'immeuble n'est pas compris dans le périmètre de protection établi aux abords de l'usine Spontex, d'un courrier de la DRIRE de Picardie du 25 avril 2006 et d'un courrier de la société Spontex du 3 avril 2006 ; qu'en ce qui concerne le risque d'inondation, la notice d'urbanisme du 26 octobre 2005 mentionne que l'immeuble est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations Vallée du Thérain Aval, zone urbanisée soumise à un risque moyen à faible, approuvé par un arrêté préfectoral du 13 octobre 2005 ; que cependant, la Cour relève que l'arrêté du préfet de l'Oise du 20 janvier 2006 a classé toute la commune de Beauvais dans la liste des communes concernées par le risque naturel d'inondation et que, ainsi que l'ont justement relevé les premiers juges, un tel classement ne rend pas pour autant l'immeuble objet de la vente impropre à sa destination normalement prévisible ; qu'en conséquence, Monsieur X... n'est pas fondé à invoquer cette clause du compromis pour refuser de ratifier la vente ; que le jugement doit être confirmé en ce qu'il a constaté que Monsieur X... n'a pas respecté ses engagements contractuels et qu'il encourt la condamnation au règlement de la clause pénale prévue au contrat» ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE «par courrier recommandé adressé le 22 février 2006 à Mademoiselle Y..., Monsieur X... a indiqué souhaiter se prévaloir de la condition suspensive stipulée page 6 de l'avant-contrat ; qu'aux termes de ce contrat il est prévu que la note de renseignements d'urbanisme ne révèle aucune servitude ou charge quelconque rendant l'immeuble impropre à sa destination normalement prévisible ; qu'il explique ainsi que .le terrain est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation Vallée du Thérain aval. approuvé par arrêté préfectoral du 13 octobre 2005 suivant la note d'urbanisme délivrée par la mairie de Beauvais et qu'il est également situé dans un périmètre de risques SEVESO ; qu'il estime ainsi que ces deux éléments rendent l'immeuble impropre à sa destination ; que la destination de l'immeuble est son affectation à l'usage d'habitation ; que Monsieur X... ne démontre nullement que le fait que le terrain soit concerné par le plan de prévention des risques naturels d'inondation empêche d'y habiter ou nuise à un habitat paisible ; que l'attestation d'assurance habitation produite par Mademoiselle Y... en date du 6 avril 2006 mentionne qu'aucun .dégât des eaux. n'a été déclaré depuis la souscription du contrat le 2 mars 1993 ; qu'en outre, il est constaté à la lecture de l'arrêté du Préfet de l'Oise en date du 20 janvier 2006 que l'ensemble de la commune de Beauvais est classé en zone inondable ce qui n'empêche pas que les immeubles de la ville soient habitables ; que s'agissant de la situation du terrain dans un périmètre technologique SEVESO, il ressort d'un renseignement d'urbanisme du 29 mars 2006 délivré par la mairie de Beauvais que .le terrain n'est pas compris dans le périmètre de protection établi aux abords de l'usine Spontex (établissement à risque technologique majeur). ; qu'en outre un courrier de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement en date du 25 avril 2006 précise que le fonctionnement de l'usine Spontex est réglementé et que .les opérations d'auto surveillance prescrites aux exploitants et les contrôles inopinés diligentés par l'inspection montrent que les rejets en cause respectent les limites réglementaires. ; qu'en outre il apparaît aux termes d'un courrier adressé par l'usine Spontex à Mademoiselle Y... le 3 avril 2006 que contrairement aux affirmations de Monsieur X... les rejets gazeux sont de l'hydrogène sulfurisé et non de l'acide sulfurique ; qu'en tout état de cause Monsieur X... ne démontre pas là encore que l'immeuble est impropre à sa destination ; … ; qu'en conséquence les conditions suspensives étant levées, Monsieur X... devait régulariser la vente » ;

1°/ ALORS QUE la promesse synallagmatique de vente du 23 septembre 2005 avait été conclue sous la condition suspensive que la note de renseignement d'urbanisme ne révèle aucune servitude ou charge quelconque rendant l'immeuble impropre à sa destination, à savoir l'habitation ; que le fait qu'un immeuble soit situé dans une zone à risque d'inondations le rend nécessairement impropre à une destination d'habitation; qu'en se bornant, pour condamner Monsieur X... au paiement d'une somme de 10 000 € en exécution de la clause pénale prévue dans l'acte de vente, à affirmer péremptoirement que le classement de la commune de Beauvais en zone à risque d'inondations « ne rend ait pas pour autant l'immeuble objet de la vente impropre à sa destination normalement prévisible » sans expliquer en quoi le risque d'inondations n'était pas de nature à rendre cet immeuble impropre à sa destination d'habitation, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1168 du Code civil ;

2°/ ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QU'en affirmant qu'il n'était pas nécessaire de répondre au moyen soulevé par Monsieur X... dans ses écritures sur « une hypothétique responsabilité du notaire chargé de rédiger l'acte de vente », celui-ci n'ayant pas été appelé en la cause, cependant que Monsieur X... n'avait nullement engagé une action en responsabilité contre le notaire mais avait simplement fait valoir, comme moyen de défense, que l'absence de réitération de la vente dans le délai imparti dans l'acte du 23 septembre 2005, c'est-à-dire avant le 23 décembre 2005, ne lui était nullement imputable dès lors que cet acte n'avait été transmis à son notaire que courant janvier 2006, la Cour d'appel a dénaturé les conclusions de Monsieur X..., méconnaissant ainsi les termes du litige en violation de l'article 4 du Code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2013:C300701

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 29 novembre 2011