

démarches nécessaires à l'obtention du permis de construire sans prévoir de délai pour le dépôt dudit permis était abusif ;

- la clause stipulant que la durée d'exécution des travaux sera de X mois à compter du démarrage des travaux : cette clause est considérée comme abusive par la Cour dans la mesure où si le constructeur a décidé de ne pas démarrer les travaux cela lui permettrait de ne pas faire courir le délai dans lequel il était tenu de livrer l'ouvrage ;

- la clause selon laquelle le maître d'ouvrage se charge personnellement des démarches nécessaires auprès des services compétents pour la réalisation des travaux de viabilité du terrain (eau, gaz, électricité, téléphone, assainissement) et qui indiquerait que ces dépenses seraient payées directement par lui aux services concernés : cette clause est jugée abusive dès lors qu'elle ne permet pas au consommateur de connaître suffisamment le coût total de l'extension du réseau et de distinguer clairement les coûts restant à sa charge ;

- la clause qui stipule que toutes prescriptions imposées par l'Administration fera l'objet d'un avenant à la charge financière du maître d'ouvrage : cette clause est considérée comme abusive dès lors qu'elle a pour effet de mettre à la charge du maître d'ouvrage les modifications exigées par l'Administration pour une mise en conformité des travaux à prévoir avec les

règles d'urbanismes, alors que le constructeur, en sa qualité de professionnel, est la seule partie à avoir la main sur l'élaboration du permis de construire et que cette clause porte atteinte au caractère forfaitaire et définitif du prix ;

- la clause mettant à la charge du maître d'ouvrage l'obligation de donner les informations au constructeur sur sa situation financière alors que le constructeur ne s'engageait pas en contrepartie d'informer son contractant de sa solvabilité ;

- la clause pénale prévoyant le versement d'indemnité égale à 15 % du montant du contrat si le maître d'ouvrage utilisait, sans l'accord du constructeur, les plans, études et avant-projet.

En outre, et sans qu'il soit besoin de rentrer dans les détails, la cour d'appel avait également écarté certaines clauses comme étant illicites au regard de la législation de la loi du 19 décembre 1990.

Christophe SIZAIRE

Mots-Clés : Construction - Contrats spéciaux de construction - Contrat de construction de maison individuelle - Clauses abusives et pouvoir du juge

Textes : C. consom., art. 212-1 et s.

Autres publications LexisNexis : Construction-Urbainisme, Synthèse 110 : Vente d'immeuble à construire et contrat de construction de maison individuelle

Commercialisation de l'immeuble

VENTE IMMOBILIÈRE

97 Vice caché et phénomène naturel extérieur

Solution. – Viole l'article 1641 du Code civil en ajoutant à la loi une restriction qu'elle ne comporte pas, la cour d'appel qui, pour rejeter l'action en garantie des vices cachés engagée par l'acquéreur d'une maison en raison de nuisances provenant de l'échouage saisonnier d'algues sargasses, retient qu'un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue était imprévisible ne constitue pas un vice caché.

Impact. – Dans cet arrêt publié, la Cour de cassation adopte une conception extensive du vice caché affectant un bien immobilier en considérant que ce vice peut provenir d'un phénomène extérieur. Alors que la garantie des vices cachés s'applique normalement au vice inhérent à la chose vendue, cette jurisprudence élargit le champ d'application de l'article 1641 du Code civil.

Cass. 3^e civ., 15 juin 2022, n° 21-13.286, FS-B, W c/ L : JurisData n° 2022-009420

NOTE : Par acte authentique du 14 novembre 2016, Madame [L] a vendu une maison d'habitation située en bord de mer à Madame [W]. Invoquant un défaut d'information sur les nuisances liées à l'échouage saisonnier d'algues sargasses, l'acquéreur a assigné la venderesse en annulation de la vente sur le fondement du dol et subsidiairement en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés.

La cour d'appel de Fort-de-France a écarté les demandes de l'acquéreur.

Le pourvoi formé par ce dernier à l'encontre de l'arrêt est accueilli par la Cour de cassation, qui, sur le visa de l'article 1641 du Code civil censure la décision intervenue aux termes de l'argumentation suivante :

Aux termes de ce texte, le vendeur est tenu de la garantie à raison des vices 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.

Pour rejeter la demande en résolution de la vente, l'arrêt retient qu'un phénomène extérieur, naturel, dont la survenue était imprévisible, ne constitue pas un vice caché.

En statuant ainsi, la Cour d'appel, qui a ajouté à la loi une restriction qu'elle ne comporte pas, a violé le texte susvisé.

Applicable en droit commun de la vente, l'article 1641 du Code civil instaure un principe de garantie du vendeur envers les acquéreurs au titre des vices cachés de la chose vendue.

Pour pouvoir prospérer, cette action est soumise à diverses conditions tenant aux caractéristiques du vice caché, qui doit être inhérent à la chose vendue.

1. Sur les caractéristiques du vice caché

- En premier lieu, la garantie ne porte que sur les vices rédhibitoires. Aux termes de l'article 1641 du Code civil, il faut que le défaut invoqué rende le bien acquis impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement cet usage que l'acquéreur n'aurait pas procédé à l'achat ou l'aurait fait à un moindre prix. Cette première condition exclut de la garantie les vices de moindre importance ;

- En deuxième lieu, le vice doit être caché lors de la vente, ce qui suppose que son existence ne pouvait pas être connue de l'acquéreur. Lorsque l'acquéreur est non professionnel, le vice est réputé caché à son égard s'il a pu légitimement en ignorer l'existence au jour de la vente à condition qu'il ait au moins porté à l'examen du bien vendu l'attention qu'aurait montrée une personne normalement soucieuse de ses intérêts sans avoir pour autant à procéder à des investigations particulières (Cass. 3^e civ., 25 oct. 2006, n° 05-17.115 : JurisData n° 2006-035621. – Cass. ass. plén., 27 oct. 2006, n° 05-18.977 : JurisData n° 2006-035632 ; JCP N 2007, n° 8-9, 1101, note L. Leveneur ; Environnement et dév. durable 2007, comm. 61, note M. Boutonnet). En revanche l'acquéreur professionnel est, en raison de ses compétences, présumé connaître le vice. Il s'agit d'une présomption simple qui s'écarte devant la preuve du dol du vendeur ou du caractère indécélable du vice (Cass. 3^e civ., 28 févr. 2012, n° 11-10.705 : JurisData n° 2012-003299 ; Contrats, conc. consom. 2012, comm. 118, note L. Leveneur). Par ailleurs, et de manière exten-

sive, la jurisprudence considère que, même visible, un vice peut être invoqué si l'acquéreur ne pouvait en mesurer l'ampleur et les conséquences au jour de la vente (Cass. 3^e civ., 14 mars 2012, n° 11-10.861 : *JurisData* n° 2012-004324 ; *Constr.-Urb.* 2012, *comm.* 105, *note Ch. Sizaire*). Si le vice est apparent ou connu le jour de la vente, il ne peut donner lieu à garantie (C. civ., art. 1642) ;

- en troisième lieu, le vice ne peut être reconnu que s'il existait antérieurement à la vente. La preuve du caractère antérieur du vice incombe à l'acquéreur. Ainsi, une modification de la substance de la chose, postérieurement à la vente ne permet pas de mettre en œuvre la garantie des vices cachés (V. par ex. la constructibilité d'un terrain résultant d'un classement en zone inconstructible postérieure à la vente, Cass. 3^e civ., 24 nov. 2016, n° 15-26.226 : *JurisData* n° 2016-024750 ; *Constr.-Urb.* 2017, *comm.* 6, *note P. Cornille*).

2. Sur le caractère inhérent du vice

Traditionnellement, la jurisprudence fixait une condition complémentaire tenant au fait que le vice devait être inhérent au bien vendu (Cass. 1^{re} civ., 8 avr. 1986 : *Bull. civ. I*, n° 82). Ce caractère inhérent du vice laisserait supposer que le vice caché doit être intrinsèque au bien vendu.

Un élargissement de ce principe avait déjà été opéré par la Cour de cassation.

Ainsi, dans un arrêt du 6 octobre 2004 (Cass. 3^e civ., 6 oct. 2004, n° 03-12.497 : *JurisData* n° 2004-025090 ; *Constr.-Urb.* 2004, *comm.* 234, *note N. Rousseau* ; *Contrats, conc. consom.* 2005, *comm.* 5, *note L. Leveneur*), la Cour de cassation a censuré une cour d'appel qui pour écarter la garantie des vices cachés, avait jugé que le trouble résultant d'un élément d'équipement de l'immeuble extérieur à l'appartement (bruits émanant de la chaufferie collective) ne relevait pas de la garantie des vices cachés.

Toutefois, la portée de cet arrêt doit être relativisée dans la mesure où si effectivement les éléments d'équipement n'étaient pas propres à l'appartement, il s'agissait d'une partie commune qui faisait donc partie du bien acquis par le propriétaire concerné (à hauteur de sa quote-part de partie commune).

Dans un arrêt plus récent rendu par la 3^e chambre civile le 9 octobre 2013 (Cass. 3^e civ., 9 oct. 2013, n° 12-14.502), la Cour de cassation a pu considérer que l'inconstructibilité d'un terrain résultant de sa pollution constituait un vice du sol qui relevait de la garantie des vices cachés.

Toutefois, là encore, on peut considérer que le terrain d'assiette de la chose vendue fait partie de la chose elle-même.

Il en est autrement de juger qu'un phénomène naturel, extérieur à la chose vendue, puisse constituer un vice caché.

Auparavant, la Cour de cassation a pu considérer que l'existence d'un phénomène de corrosion extérieur au bien vendu ne permettait pas de mobiliser la garantie des vices cachés (Cass. 1^{re} civ., 15 nov. 1988, n° 86-19.401).

Par ailleurs, la Cour de cassation considère que l'existence d'un vice caché ne saurait être assimilée à un cas de force majeure lequel a nécessairement une origine extérieure à la chose louée (Cass. 3^e civ., 2 avr. 2003, n° 01-17.724 : *JurisData* n° 2003-018479).

En retenant en tant que vice caché, un phénomène naturel extérieur tenant à l'échouage des algues sargasses, la Cour de cassation a franchi un pas supplémentaire dans l'admissibilité d'une cause extérieure à la chose vendue.

À ce titre, on pourrait prendre en compte différents phénomènes climatiques ou naturels, sous réserve toutefois que ceux-ci n'aient pas été portés à la connaissance de l'acquéreur, au moyen des diagnostics remis, notamment de l'état des risques et pollution qui doit être transmis à l'acquéreur lors d'une vente dans un immeuble situé dans une zone à risque.

Christophe SIZAIRE

Mots-Clés : Construction - Commercialisation de l'immeuble - Vente d'immeuble - Vice caché et phénomène extérieur naturel

Textes : C. civ., art. 1641

Autres publications LexisNexis : Notarial Formulaire, Synthèse 1470 : Bien vendu ; Notarial Formulaire, Synthèse 1490 : Obligations du vendeur

98 Prise en charge de la dépollution en cas de changement d'usage par l'acquéreur d'un site pollué

Solution. – Si le dernier exploitant d'une installation classée mise à l'arrêt définitif a rempli l'obligation de remise en état qui lui incombe, au regard à la fois de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et de l'usage futur du site défini conformément à la réglementation en vigueur, le coût de dépollution supplémentaire résultant d'un changement d'usage par l'acquéreur est à la charge de ce dernier.

Impact. – Dans cet arrêt publié, la Cour de cassation confirme que l'obligation de remise en état d'un site pollué incombant au dernier exploitant est satisfaite dès lors que cette dépollution a été menée en fonction de l'usage futur du site défini réglementairement. Toute dépollution complémentaire, consécutive à un changement d'usage par l'acquéreur, sera à la charge de ce dernier. Toutefois, la répartition finale du coût de dépollution pourrait également dépendre des conventions conclues entre le vendeur et l'acquéreur du site.

Cass. 3^e civ., 29 juin 2022, n° 21-17.502, FS-B, SCI c/ SH2 HEN : *JurisData* n° 2022-010711

NOTE : La société SH2 HEN, propriétaire d'un groupe d'immeubles et exploitant un fonds de commerce de fabrication de peintures et de savons industriels, relevant de la législation des installations classées, a cédé le 28 février 2011 des immeubles aux sociétés JML, Matt et Laurell après avoir procédé à la remise en état du sol, à la suite de la cessation d'activité de l'installation classée qu'elle exploitait auparavant.

Un permis de construire a été obtenu le 5 octobre 2009, relatif à la réhabilitation des bâtiments existants pour des activités de bureau, atelier et stockage. Avant la mise en œuvre de ce permis, l'immeuble a été revendu à la SCI qui, compte tenu de l'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme rendant possible l'usage exclusif de la zone en logements, a déposé une nouvelle demande de permis de construire en juin 2011 aux fins de réaliser un programme de logements et de bureaux. Toutefois ce changement d'usage du site impliquant une nouvelle dépollution, la SCI a assigné la société SH2 HEN dans sa qualité d'ancien exploitant en paiement de dommages et intérêts pour la dépollution du site.

La SCI a été déboutée par la cour d'appel de Paris par arrêt rendu le 2 avril 2021.

Son pourvoi a été rejeté par la Cour de cassation selon la motivation suivante :

Selon les premier et deuxième alinéas de l'article L. 512-17 du Code de l'environnement, en vigueur à la date des faits visés dans l'arrêté préfectoral du 17 juillet 2008, notifié à la société SH2 HEN, le dernier exploitant d'une installation classée mise à l'arrêt définitif doit placer son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du même Code et qu'il permette un usage futur du site déterminé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'article R. 512-39-4 de ce Code dispose, en son deuxième alinéa, qu'en cas de modification ultérieure de l'usage du site, l'exploitant, ne peut se voir imposer de mesures complémentaires induites par ce nouvel usage, sauf s'il est lui-même à l'initiative de ce changement d'usage.

Il en résulte que si le dernier exploitant a rempli l'obligation de remise en état qui lui incombe, au regard à la fois de l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et de l'usage futur du site défini conformément à la réglementation en vigueur, en l'espèce un usage déterminé avec le maire de la commune, le coût de dépollution supplémentaire résultant