

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL

DE RIOM

PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE

Du 13 janvier 2014

- CJ/SP/MO Arrêt n°

Dossier n° : 12/02917

Daniel M., Emilie Odile M. / Marinette S. épouse L.,

Jugement Au fond, origine Tribunal de Grande Instance de CLERMONT FERRAND, décision
attaquée en date du 13 Novembre 2012, enregistrée sous le n° 11/02418

Arrêt rendu le LUNDI TREIZE JANVIER DEUX MILLE QUATORZE

COMPOSITION DE LA COUR lors des débats et du délibéré :

M. Gérard BAUDRON, Président

Mme Marie Madeleine BOUSSAROQUE, Conseiller

Mme Corinne JACQUEMIN, Conseiller

En présence de :

Mme Sylviane PHILIPPE, Greffier lors de l'appel des causes et du prononcé

ENTRE :

M. Daniel M. né le 16 mars 1982 à RIOM (63)

Melle Emilie Odile M. née le 21 février 1984 à CLERMONT FERRAND (63)

...

Tourtoule

63530 VOLVIC

représentés et plaidant par Me TREINS de la SCP TREINS KENNOUCHE POULET VIAN,
avocat au barreau de CLERMONT FERRAND

Timbres fiscaux acquittés

APPELANTS

ET :

Mme Marinette S. épouse L. née le 21 décembre 1930 à VOLVIC (63)

...

...

représentée et plaidant par Me BAUDON de la SCP BILLY BOISSIER BAUDON, avocat au
barreau de CLERMONT FERRAND

Timbre fiscal acquitté

INTIMEES

Après avoir entendu à l'audience publique du 02 décembre 2013 les représentants des parties, avisés préalablement de la composition de la Cour, celle ci a mis l'affaire en délibéré pour la décision être rendue à l'audience publique de ce jour, indiquée par le Président, à laquelle a été lu le dispositif de l'arrêt dont la teneur suit, en application de l'article 452 du code de procédure civile :

N° 12/02917-2 -

Vu le jugement rendu le 13 novembre 2012 par le tribunal de grande instance de Clermont Ferrand qui a débouté Monsieur Daniel M. et Madame Émilie M. de la demande en annulation de la vente d'un terrain situé à Moulet Marcenat lieudit «Champ l'Étang», acquis de Madame Marinette S. épouse L., selon acte notarié du 22 décembre 2009, en vue de la construction d'une maison d'habitation. Le tribunal a estimé qu'ils ne pouvaient, en raison des contraintes particulières pour la mise en uvre d'une construction, se prévaloir d'une erreur sur la substance même de la chose vendue alors que dès le 18 août 2009 ils étaient parfaitement informés sur la présence d'une zone humide et que des précautions devaient être prises pour une construction immobilière ;

Contestant cette appréciation des faits, Monsieur M. et Madame M. ont interjeté appel le 20 décembre 2012 ;

Par conclusions du 3 juin 2013, ils sollicitent la réformation du jugement déféré et formulent les mêmes demandes qu'en première instance, sauf en ce qui concerne la demande de dommages intérêts qu'ils avaient présentée à l'encontre de l'agent immobilier par l'entremise duquel la vente avait été conclue, la SARL F2C Immobilier, qui a fait l'objet d'une procédure collective ; qu'en effet, après régularisation de la procédure à l'égard de son mandataire judiciaire, ils se sont désistés de leur appel tant à l'égard de la société F2C Immobilier que de Me Petavy ; qu'une ordonnance constatant ce désistement et son acceptation par Me Petavy, le 15 avril 2013, a été rendue le 18 avril 2013 ;

Ils sollicitent que Madame L. soit condamnée à leur verser 4500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure.

Ils font valoir que la condition déterminante de l'acquisition était l'édification de leur future maison d'habitation et que si administrativement le terrain a pu être déclaré constructible, sa classification et la nature de son tréfonds, le rendent en fait inconstructible et que le coût de la réalisation d'une construction serait plus de deux fois supérieur au devis initial en raison de la nécessité de drainage et d'enrochement du ruisseau ; que cela résulte des devis établis après la réalisation d'une étude par Alpha BTP dont il est résulté que la présence d'un ruisseau nécessitait une étude préalable à la solution quant à la constructibilité qui devait être réalisée par un cabinet d'hydrologie. Or, cette l'étude, réalisée par l'EURL BE Frémion, a montré qu'il convenait de déposer un dossier spécifique auprès des services «police de l'eau» de la préfecture qui, par courrier du 24 mars 2011, a répondu que le déplacement du cours d'eau et le drainage de la parcelle serait préjudiciable au fonctionnement hydraulique de la zone, rappelant aussi qu'il convenait d'éviter toute construction en zone humide et qu'en tout état de cause il conviendrait de procéder à la re création d'une zone humide légale à 200 % de la surface supprimée ;

Qu'ils en concluent qu'il est impossible d'implanter une maison, qu'elle soit de 110 m² ou 169 m², sur ce terrain qui s'est révélé techniquement inconstructible pour être une véritable tourbière, de sorte que leur consentement a été vicié ;

Par conclusions du 2 octobre 2013, Madame Marinette L. demande, au visa de l'article 1110 code civil, la confirmation du jugement au motif de ce que l'information, quant au caractère très humide du terrain avait été fournie aux acquéreurs dès la formation du contrat, lors de la signature du compromis de vente, de par le projet de division de la section ZA numéro 13, qui faisait apparaître la présence d'un ruisseau ; que cette mention a été reprise lors de la signature de l'acte authentique alors qu'entre temps un arrêté de non opposition du 18 août 2009 pris par la mairie, attirait l'attention du demandeur au permis de construire sur la présence de cette zone

N° 12/02917-3 -

et la nécessité de respecter des précautions, telles qu'une étude de sol, préalablement à la mise en uvre d'une construction ; que de plus, le permis de construire, qui n a jamais été remis en cause, a repris

également cette mention en son article 2 ; elle ajoute que les conclusions de l'étude hydrologique n'étaient pas contradictoires mais qu'en tout état de cause l'ingénieur géotechnique n'a fait que confirmer les différentes mises en garde sur la nature du terrain qui était donc prévisible ; qu'il appartenait aux appelants de rechercher une autre solution plus simple que celle de déplacement du ruisseau ; qu'en conséquence aucune erreur ne peut être évoquée alors que celle qui est énoncée par Monsieur M. et Madame M. ne concerne pas une quelconque inconstructibilité du terrain mais la nécessité de créer des ouvrages spécifiques qui entraient bien dans les prévisions contractuelles ; elle ajoute que le rapport d'Alpha BTP ne préconisait que l'adaptation de l'ouvrage au site, comme notamment la possibilité de prévoir une construction sur pilotis ou une solution de remblaiement et qu'ainsi la solution proposée au service compétent en matière de police de l'eau n'était pas la seule qui pouvait être envisagée ; qu'enfin, à l'origine, était prévue la conception d'une maison de 110 m² qui est possible sans destruction de la zone humide et que c'est de leur propre chef que les acquéreurs ont décidé de construire une maison de 169 m² ; qu'ils ne justifient pas que le seul moyen d'y parvenir serait de «recréer une surface équivalente à 200 % de la zone humide» ; qu'enfin les devis de travaux versés aux débats, en appel, ne sont pas contradictoires alors que trois maisons ont été construites et ne posent aucun problème compte tenu de l'entretien du fossé par leurs propriétaires ; que cela démontre que les appelants n'ont pas entretenu la parcelle, laissant ainsi l'eau y stagner ;

À titre subsidiaire, elle évoque le caractère inexcusable de l'erreur invoquée alors que le prix convenu était bas pour tenir compte de la contrainte spécifique liée à la nature du terrain ;

Elle demande la condamnation de Monsieur Daniel M. et Madame Émilie M. à lui verser 2.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

L'ordonnance de clôture a été rendue par le conseiller de la mise en état le 17 octobre 2013 ;

SUR QUOI LA COUR

Attendu qu'il résulte de l'article 1110 du code civil que l'erreur est cause de nullité d'une convention que lorsqu'elle affecte la substance même de la chose qui en est l'objet ;

Attendu, en l'espèce, qu'il n'est pas contesté que la constructibilité du terrain vendu était bien une condition substantielle du consentement donné par les acquéreurs qui avaient effectivement reçu, avant la signature de l'acte authentique, une information quant au caractère humide du terrain et que des précautions devaient être prises, mais la seule mention était qu'une étude de sol préalable à la mise en uvre d une construction soit faite ;

N° 12/02917-4 -

Attendu que le tribunal a motivé sa décision sur cette information et sur le fait que malgré la situation des lieux, la réponse de la Direction Départementale des Territoires précisait que «la porte n'était pas fermée à tout projet'» ; que le premier juge précise que la lecture des plans annexés à l'acte de vente permettait de considérer que l'implantation d'une maison de 110 m² était possible sans destruction de la zone humide ;

Mais attendu que c'est de manière pertinente que les appelants font valoir le caractère totalement disproportionné des travaux obligatoires à réaliser sur la parcelle vendue du fait de sa nature et qu'ils n'ont pu envisager, lors de l'acquisition , avec les seules mentions peu précises, une telle complexité dans les démarches à effectuer et autorisations diverses à obtenir et surtout la réalisation de tels travaux ; qu'il convient de souligner que si le projet de division (pièce 1), évoqué par Mme L. était effectivement joint au compromis du 5 août 2009, il n'y est indiqué aucune mention spécifique sur le caractère humide et surtout à cette époque aucune évocation n'est faite, ni dans le compromis ni dans les annexes, quant à des travaux très importants à réaliser avant toute construction ; que dès lors c'est sur la base de ce compromis que les époux M. ont fait établir un devis, en septembre 2009, pour la construction de leur maison par la société RIOM Bâtiment qui a annoncé une somme totale de 106.346,93 € pour 176 m2 alors que Vérifirme estimait le projet à 146.0317,05 €

Attendu que c'est par l'arrêté du 18 août 2009, faisant suite à la demande de permis de construire qu'ils avaient déposé, que leur attention a été attirée par la seule mention que des précautions devaient être prises par rapport à la présence d'une zone humide qui traverse le terrain, telles qu'une étude de sol

préalablement à la mise en oeuvre d'une construction'; que c'est dans ces conditions que le permis de construire a été accordé le 21 novembre 2009 mais sous réserve du rappel de l'arrêté précité quant au fait que des précautions devaient être prises ; qu'enfin l'acte notarié du 20 décembre 2009 ne mentionnait que le certificat d'urbanisme du 7 octobre 2009 en reprenant, en page 9, la mention qui indiquait seulement que le terrain était traversé en partie basse par un ruisseau très humide', sans autre précision quant à la nature éventuelle des travaux à réaliser ni aux démarches particulières qui devraient impérativement être un préalable à toute construction ;

Attendu en conséquence, qu'au jour de la vente authentique, M. M. et Mme M. n'étaient informés que de la présence du ruisseau très humide, ce qui est d'ailleurs un pléonasme et de la nécessité de faire un étude de sol, ce qui ne laissait pas présager de grosses difficultés quant à la constructibilité réelle du terrain compte tenu de spécifications également limitées à cette seule étude de sol indiquées au permis de construire ;

Mais attendu que c'est ensuite, lors de l'étude géotechnique, effectuée le 12 novembre 2010 par Alpha BTP, que les réels problèmes sont apparus après vérification, tant au niveau technique qu'au niveau réglementaire, que les solutions de fondation pouvaient être envisagées ;

Qu'en effet, il est démontré qu'une étude hydrologique était nécessaire pour vérifier la possibilité de réaliser une construction ; que l'étude concluait que ce n'était qu'après avoir envisagé les solutions de fondation et de dallage qu'il pouvait être déterminé si le site était réellement constructible ou non ; que Alpha BTP mentionne de nombreuses venues d'eau à certaines profondeurs, et qu'en raison de la nature des sols superficiels, une possibilité de présence épisodique de nappes superficielles

N° 12/02917 - 5 -

d'imbibition était envisagée au vu de la présence du ruisseau ; que l'étude hydrologique a été régulièrement versée aux débats et que la discussion qui s'ensuivit entre les parties est parfaitement contradictoire ;

Attendu en conséquence que si la présence de ce ruisseau était évident lors de la passation de l'acte

authentique de vente, les conclusions géotechniques et hydrogéologiques faisaient pour la première fois apparaître des dispositions très particulières de conception et d'exécution des fondations, et ce après drainage ; que c'est d'ailleurs pour cette raison que la société Alpha BTP concluait qu'elle ne pouvait fournir aucune solution avant l'étude hydrologique ;

Attendu que cette étude a été réalisée, de manière très précise et détaillée par l'EURL BE Frémion, relatée dans un rapport du 23 mars 2011, duquel il ressort que toute construction sur cette parcelle nécessite au préalable un aménagement consistant en un drainage, remblaiement avec poinçonnement des tourbes (avec de gros blocs permettant de constituer une assise puis mise en uvre du remblai), c'est-à-dire un remblaiement de l'ordre de 1 m ;

Que surtout il est bien spécifié que, quoi qu'il en soit de la solution retenue, ces opérations relevaient de la nomenclature «eau» sous la rubrique 3. 3. 1. 0 «assèchement, remblaiement, mise en eau ou imperméabilisation de la zone humide» sous le régime de la déclaration ; qu'en effet, les travaux considérés sont donc assujettis aux articles L 214 - 1 et L 214 - 2 du code de l'environnement et qu'ainsi M. M. et Mme M. devaient déposer un dossier spécifique dit «police de l'eau» préalable à tous travaux et devant recevoir l'assentiment de ce service ; qu'en cas d'agrément par celui ci il resterait encore à définir par une étude hydraulique le calcul du bassin versant drainé par la ru , le calcul des débits de période de retour pendant 10 ans, 30 ans et 100 ans, puis l'aléa d'inondation par la crue de référence ; que tout ceci apparaît donc comme des complications importantes et particulières jamais envisagées lors de la vente ;

Attendu d'ailleurs que le service compétent de la direction départementale des territoires du Puy de Dôme, «police de l'eau» mentionnait expressément que le projet nécessitait le déplacement du cours d'eau et le drainage de la parcelle, ce qui serait préjudiciable au fonctionnement hydraulique de la zone, or il s'avérait que cette intervention nécessitait une re création de la restauration d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel sur une surface totale d'au moins 200 % de la surface supprimée ;

Attendu que cette mention, examinée à la lueur du rapport effectué par L'EURL BE Frémion démontre qu'effectivement, quelles que soient les solutions envisagées pour la construction sur ce terrain constitué d'une tourbière, l'absence de création de cette surface de 200 % était susceptible d'entraîner une opposition à déclaration conformément à la politique mise en uvre au sein de la mission inter services sur l'eau et la nature destinée à garantir la protection des milieux aquatiques ;

Attendu que, non seulement, jamais de telles démarches et le risque pris de voir déclarer le terrain inconstructible pour absence de création d'une telle zone de 200 % de la surface supprimée n'ont pu être envisagés par les acquéreurs lors de la signature du compromis et même lors de la signature de l'acte authentique, mais en tout état de cause, les devis effectués pour suivre les préconisations des études géotechniques et hydrogéologiques, d'une part par la société Dugour pour l'assainissement du terrain jusqu'au ruisseau avec enrochement le long du cours d'eau

N° 12/02917-6 -

et d'autre part par la société Sorebat pour le gros uvre avec pose de micro pieux et drainage périphérique au pied des longrines, s'élèvent respectivement à 82.103,01 € et 90.169,43 €, ce qui, au total, est supérieur aux devis qui avaient été établis en septembre 2009 pour la construction de la maison, ce qui a pour conséquence que le prix de la construction est plus que doublé du fait de l'état du terrain ; que ces devis sont parfaitement contradictoires dès lors qu'ils ont été régulièrement versés aux débats et pouvaient faire l'objet d'une discussion si l'intimée voulait établir qu'ils étaient exorbitants, ce qu'elle soutient pas ;

Attendu qu'il est sans incidence que le compromis mentionne une maison de 110 m² et qu'ensuite le permis de construire et les devis portaient mention de 169 ou 176 m² car, d'une part, le coût de la construction aurait été dépassé pour une maison de 110 m², en pourcentage, de manière encore plus importante et d'autre part contrairement, à ce qu'affirme l'intimée, le problème posé par la constructibilité du terrain est exactement le même, qu'il s'agisse de 110, 169 ou 176 m²; qu'en effet une maison de 110 m² n'est pas plus constructible aujourd'hui sur ce terrain sans établir les travaux précités

pour le coût indiqué ci dessus et sans faire de déclaration conformément à la mission «inter service sur l'eau et la nature» qui nécessiterait la création de cette zone de 200 % de la surface humide supprimée ;

Attendu enfin, que la construction de maisons sur les terrains situés de l'autre côté du chemin est sans incidence sur la solution du présent litige dès lors que les spécificités des lieux en cause sont totalement différentes, leur emplacement n'étant pas le même par rapport au ruisseau et à l'écoulement naturel des eaux ;

Attendu enfin, que Madame L. ne peut utilement se prévaloir d'une absence d'entretien de la parcelle pour justifier les difficultés rencontrées quant à sa constructibilité puisque celles ci proviennent expressément et directement de la spécificité du terrain qui a été établie par l'étude géotechnique précitée Alpha BTP et de l'EURL BE Frémion ;

Attendu en conséquence que c'est à bon droit que M. M. et Mme M., évoquant l'erreur qu'ils avaient commise sur la qualité substantielle du terrain, ont sollicité que soit prononcée la nullité de la vente de la parcelle ZA numéro 400 lieu dit «Champ l' Etang» passée par devant Maître Jarry, notaire à Cournon d'Auvergne le 22 décembre 2009, ainsi que la restitution de la somme de 44.267,15 € correspondant au prix de vente et frais notariés d'enregistrement ; attendu que l'arrêt étant déclaratif de droit il convient de considérer que, conformément à l'article 1153 - 1 du code civil, les intérêts au taux légal courront compter de son prononcé ;

Attendu que le jugement sera en conséquence réformé ;

Attendu que Madame Marinette S. épouse L. sera condamnée aux dépens de première instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement et contradictoirement,

Réforme le jugement entrepris ;

N° 12/02917 - 7 -

Prononce la nullité de la vente du terrain situé à Moulet Marcenat, parcelle cadastrée ZA numéro 400 lieu dit «Champ l'Etang», d'une superficie de 21 a 95 ca , intervenue entre Madame Marinette S. épouse de Monsieur Jean L. ainsi que Monsieur Daniel M. et Madame Émilie M., publiée le 12 février 2010 à la Conservation des Hypothèques de RIOM volume 2010 P numéro 717 ;

Ordonne la mention de l'arrêt à la Conservation des Hypothèques de RIOM ;

Condamne Madame Marinette S. épouse L. à payer à Monsieur Daniel M. et Madame Émilie M. la somme de 44.267,15 € ;

Vu les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Madame Marinette S. épouse L. à payer à Monsieur Daniel M. et Madame Émilie M. la somme de 4.000 € ;

Condamne Madame Marinette S. épouse L. aux dépens de première instance et d'appel et dit qu'il sera fait application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par M. BAUDRON, président, et par Mme PHILIPPE, greffier présent lors du prononcé.

le greffier le président

Composition de la juridiction : Gérard BAUDRON, Corinne JACQUEMIN, Sylviane PHILIPPE, TREINS (Me), Me BAUDON, SCP Billy BOISSIER BAUDON, SCP TREINS KENNOUCHE POULET VIAN
Décision attaquée : TGI Clermont-Ferrand 2012-11-13