

**CIV.3**

FB

**COUR DE CASSATION**

Audience publique du **7 novembre 2007**

Cassation

M. WEBER, président

Arrêt n° 1021 **FS-D**

Pourvoi n° K **06-18.617**

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ **M. Tristan Charroing-Patane,**

2°/ Mme Virginie Lerondeau, épouse Charroing-Patane,

domiciliés ensemble 65 avenue Augustin Fresnel, Le Clerissy, bâtiment A, 13290 Les Milles,

contre l'arrêt rendu le 11 mai 2006 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (1re chambre B), dans le litige les opposant :

1°/ à M. Cyril Courant, domicilié Hôtel du Poët Haut du Cours Mirabeau, 13100 Aix-en-Provence,

2°/ à la société Erica, société civile immobilière, dont le siège est Hermès Park B, avenue d'Haïfa, 13008 Marseille,

défendeurs à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 9 octobre 2007, où étaient présents : M. Weber, président, M. Jacques, conseiller référendaire rapporteur, M. Cachelot, Mmes Gabet, Renard-Payen, MM. Paloque, Garban, Rouzet, Mas, conseillers, Mmes Nési, Vérité, conseillers référendaires, M. Gariazzo, premier avocat général, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller référendaire, les observations de Me Le Prado, avocat des époux Charroing-Patane, de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de M. Courant, de la SCP Choucroy, Gadiou et Chevallier, avocat de la SCI Erica, les conclusions de M. Gariazzo, premier avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 mai 2006), que par contrat de réservation du 25 novembre 2000 et acte authentique établi le 5 février 2001 par M. Courant, notaire, la société Erica a vendu aux époux Charroing-Patane un appartement en l'état futur d'achèvement; que soutenant que la société venderesse leur avait dissimulé la présence à proximité de leur logement d'une installation classée pour la protection de l'environnement,

dont l'activité avait débuté dans la première quinzaine du mois de janvier 2001, les époux Charroing-Patane l'ont assignée en paiement de dommages-intérêts sur le fondement du dol ; qu'ils ont également assigné le notaire en responsabilité ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 1109 et 1116 du code civil ;

Attendu que pour débouter les époux Charroing-Patane de leurs demandes, l'arrêt retient que le dol invoqué n'est pas constitué puisque les acquéreurs ont écrit à la société venderesse, le 12 janvier 2001, avant la signature de l'acte authentique de vente "j'espère que Adrian n'émettra pas d'odeur gênante", ce qui établit qu'ils étaient informés de l'existence et de la nature de l'activité de l'entreprise industrielle proche, que le vendeur savait, avant la signature de l'acte, que les époux Charroing-Patane étaient informés de la proximité de l'usine Adrian et d'un risque de nuisances olfactives, les nuisances sonores étant par ailleurs inhérentes à toute activité industrielle et qu'aucun manquement à la loyauté du vendeur n'est donc caractérisé ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la société Erica n'avait pas fait preuve de réticence dolosive en dissimulant volontairement aux époux Charroing-Patane que l'usine située à proximité du bien vendu était une installation classée soumise à autorisation comme présentant des dangers et des inconvénients, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

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

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 mai 2006, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne la société Erica aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette les demandes de la société Erica et de M. Courant et condamne la société Erica à payer aux époux Charroing-Patane la somme de 2 000 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 sept novembre deux mille sept.