



Une canalisation d'évacuation des eaux usées d'un voisin comme motif d'une garantie d'éviction

publié le **06/07/2015**, vu **24014 fois**, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Une canalisation d'évacuation des eaux usées d'un voisin peut-elle être invoquée comme motif d'une résolution ou du versement du dommages et intérêts pour le propriétaire?

Cass. 3e civ. 24 septembre 2014 n° 13-18.460 (n° 1086 FS-D)

Cass. 3e civ. 24 septembre 2014 n° 13-18.924 (n° 1115 FS-D)

Dès lors qu'une canalisation d'évacuation des eaux usées d'un voisin diminue l'usage d'une propriété, par exemple en empêchant la réalisation de travaux d'extension, elle peut faire l'objet d'une garantie d'éviction si le vendeur n'en a pas informé l'acquéreur. L'acquéreur pourra alors ou demander la résolution de la vente ou demander le versement de dommages et intérêts.

Cass. 3e civ. 24 septembre 2014 n° 13-18.924 (n° 1115 FS-D)

« **Sur le moyen unique**

Vu l'article 1638 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 15 juin 2012), que Mme X... , acquéreur de parcelles provenant de la division d'un fonds unique dont sa fille et son gendre ont acquis l'autre partie comportant une maison, a refusé de régulariser la vente par acte authentique en reprochant à son vendeur, la société GR, de lui avoir caché l'existence, sur son terrain, de la canalisation d'évacuation des eaux usées de la maison ;

Attendu que pour rejeter la demande de Mme X... , l'arrêt retient que la présence de la canalisation souterraine dans le terrain vendu ne constitue ni une servitude, ni un droit personnel et ne peut recevoir la qualification de charge ;

Qu'en statuant ainsi alors que la présence d'une canalisation non apparente, diminuant l'usage du terrain vendu et n'ayant fait l'objet d'aucune déclaration par le vendeur, constitue une charge occulte grevant le fonds, la cour d'appel a violé l'article précité ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit qu'il vaut acte de vente par la société GR à Mme X... d'une parcelle de terrain sise au lieudit La Bonalière, commune de Châtellerault, cadastrée section DT n° 404 et DT n° 405 pour une surface totale de 423 m2, moyennant le prix de 33 270 euros, l'arrêt rendu le 15 juin 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 de Bordeaux ;

Condamne la société GR aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société GR à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société GR ;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre septembre deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour Mme X... .

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que l'arrêt vaut acte de vente par la société GR à Madame Jeannine Krzykawiak d'une parcelle de terrain sise au lieudit La Bonalière, commune de Châtellerault, cadastrée section DT n° 404 et DT n° 405 pour une surface totale de 423 m2, moyennant le prix de 33 270 euros ;

AUX MOTIFS QUE « Mme Y...se prévalant de l'application de l'article 1638 du code civil sollicite la résiliation du compromis de vente précité, en soutenant que les parcelles vendues sont grevées d'une servitude de canalisation souterraine de tout à l'égout, qui partant de la parcelle cadastrée n° 120 traverse les parcelles cadastrées n° 404 et 405 pour aboutir au tout à l'égout situé sur la voie publique rue du moulin neuf ; que bien que l'article 1638 du code civil ne vise expressément que les seules servitudes non apparentes, il est de jurisprudence constante que ce texte s'applique à toutes les charges occultes à caractère réel grevant le bien vendu ou personnel concédé par le vendeur relativement à ce bien ; mais que tel n'est pas le cas de la canalisation en cause, dès lors qu'il n'est pas plus allégué que démontré qu'elle constitue une servitude naturelle ou encore légale, puisqu'il n'est pas contesté que le passage de la canalisation en cause dans le sous-sol du terrain objet du compromis de vente n'est pas rendue obligatoire par le fait que cette canalisation ne peut pas passer ailleurs et notamment rejoindre le tout à l'égout situé sur le cd 725 dit route de Lenclôître situé au nord de la parcelle n° 120 en évitant de traverser les parcelles n° 404 et 405 objet du compromis de vente du 30 septembre 2008 ; que par ailleurs une servitude d'évacuation des eaux usées, dont l'exercice exige le fait de l'homme et ne peut se perpétuer sans son intervention renouvelée, a un caractère discontinu ne permettant pas son acquisition par prescription mais par titre, en application de l'article 691 du code civil, qui fait défaut en l'espèce ; que dès lors que l'acte d'achat de la société Gr du 16 avril 2008 ne mentionne pas l'existence d'une servitude de canalisation de tout à l'égout à son profit et au détriment de la parcelle voisine objet du compromis litigieux, pas plus qu'il n'y est fait état d'une quelconque publicité foncière ; que si la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes discontinues c'est à condition qu'existent lors de la division du fonds des signes apparents de cette servitude ; que la ladite servitude ne peut donc pas plus être qualifiée de servitude acquise par destination du père de famille, alors qu'à supposer même qu'elle ait été réalisée par les consorts Z...sur un fonds qui a fait l'objet d'une division ultérieure, il n'est pas démontré qu'elle présentait alors des signes apparents de son existence, en l'absence avérée de surcroît d'ouvrages extérieurs de nature à établir la présence de cette canalisation de tout à l'égout : que d'ailleurs l'intimée ne conteste pas

cette situation, puisqu'elle invoque précisément l'application de l'article 1683 du code civil, qui concerne les servitudes non apparentes ; qu'il n'est pas davantage démontré ou même avancé que la canalisation litigieuse constitue une servitude administrative ; qu'enfin force est de constater qu'il n'est pas plus établi que les propriétaires des parcelles cadastrées 120 et 403 (qui sont aux termes de l'acte notarié du 31 mars 2008 la fille et le gendre de l'intimée) bénéficient du droit personnel d'exiger le passage de la canalisation sur la parcelle voisine objet du compromis attaqué ; qu'il découle de ces observations que la canalisation souterraine de tout à l'égout invoquée par l'intimée pour solliciter la résiliation de la promesse synallagmatique de vente ne constitue au profit des propriétaires des parcelles voisines cadastrées n° 120 et 403 ni une servitude ni un droit personnel, si bien qu'elle ne peut recevoir la qualification de charge au sens des articles 1626 et 1638 du code civil, de sorte que le propriétaire des parcelles cadastrées n° 404 et 405 peut notamment obturer cette canalisation à l'entrée de son terrain, avant de procéder à toute construction, à supposer que la présence de cette canalisation ne soit pas à l'inverse un avantage lui permettant de se raccorder au tout à l'égout ; que dans ces conditions il y a lieu d'infirmer le jugement entrepris, étant observé qu'eu égard au lien de filiation qui unit l'intimée aux propriétaires des parcelles voisines cadastrées n° 120 et 403 celle-ci ne peut soutenir qu'elle ignorait l'existence de la canalisation litigieuse lors de la signature du compromis ; sans que le fait qu'ils sont devenus propriétaires le 31 mars 2008 soit déterminant dès lors que cette date est antérieure au compromis litigieux du 30 septembre 2008 ; qu'au contraire et a fortiori la société Gr ne doit aucune garantie ; qu'en dernier lieu Mme Y...ne démontre pas qu'à supposer qu'elle ait été informée de l'existence de la canalisation dont il s'agit, elle n'aurait pas consenti à l'acquisition de cet immeuble, à défaut de démontrer que « cette servitude rend le terrain difficilement constructible » comme avancé par le conseil de Mme Y...dans son courrier du 27 août 2009, compte tenu du surplus des motifs sus développés ; qu'il s'évince par ailleurs de ces motifs que l'intimée ne peut pas plus se prévaloir tant d'un manquement à l'obligation de renseignement qu'à l'obligation de délivrance » ;

1°/ ALORS QUE si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité ; que la garantie de l'article 1638 du Code civil s'étend à toute sujétion dès lors qu'elle diminue l'usage de la chose ; que le passage en tréfonds d'une canalisation d'écoulement des eaux usées d'un fonds voisin, dissimulée à l'acheteur, constitue une charge occulte grevant le fonds qui la supporte ; qu'en déboutant Mme Y...de sa demande en résiliation de la vente en retenant que la canalisation passant dans le sous-sol du terrain objet de la vente n'aurait pas constitué une servitude naturelle, légale, conventionnelle ou administrative, et qu'elle aurait pu passer à un autre endroit du terrain voisin, ce qui aurait autorisé Mme Y...à l'obturer à l'entrée de son terrain, cependant que le simple constat de l'existence de cette charge et de son absence de mention sur l'acte de vente suffisait à autoriser l'acquéreur à demander la résiliation du contrat, la cour d'appel a violé les articles 1638 et 1134 du code civil ;

2°/ ALORS QU'il appartient au vendeur, à plus forte raison lorsqu'il s'agit d'un professionnel, d'informer l'acheteur de l'existence des charges occultes et non à l'acheteur de se renseigner à cet égard ; qu'en se bornant à retenir que Mme Y...« ne peut soutenir qu'elle ignorait l'existence de la canalisation litigieuse lors de la signature du compromis » du 30 septembre 2008, car sa fille et son gendre avaient acquis les parcelles voisines desservies par la canalisation litigieuse six mois auparavant, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la réalité de la connaissance de cette canalisation par Mme Y..., a statué par des motifs impropres à dispenser le vendeur de son obligation d'information, privant ainsi sa décision de base légale au regard des articles 1638 et 1134 du code civil ;

3°/ ALORS QU'en retenant que Mme Y...n'aurait pas établi qu'elle n'aurait pas consenti à l'acquisition de l'immeuble si elle avait été informée de l'existence de la canalisation, à défaut de démontrer « que cette servitude rend le terrain difficilement constructible », sans s'expliquer sur la

circonstance, retenue les premiers juges, qu'une canalisation d'eaux usées « prive le fonds grevé de la jouissance de la totalité du sous-sol » et qu'« il est nécessaire de faire procéder à son déplacement avant toute construction », ni sur le fait, invoqué par Mme Y...dans ses écritures d'appel, que la canalisation traversait en plein milieu le terrain litigieux, ce qui faisait obstacle à la construction d'une habitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1638 et 1134 du code civil. »

Cass. 3e civ. 24 septembre 2014 n° 13-18.460 (n° 1086 FS-D)

« Donne acte à la société civile immobilière Eras du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Diffusion immobilier et contre M. A...;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 21 février 2013), que la société civile immobilière Eras (la SCI) a acquis de Mme X...un chalet ; que se plaignant de la présence d'une canalisation d'eaux usées de la propriété voisine gênant la réalisation de travaux d'extension et de l'existence d'un débord de la lisse basse en bois, sur laquelle repose l'ossature du chalet, par rapport au soubassement en maçonnerie, la SCI a, après expertise, assigné Mme X...en paiement de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé

Attendu qu'ayant constaté qu'aucun manquement objectif à l'impartialité n'affectait le contenu du rapport d'expertise, relevé qu'il était circonstancié et qu'il répondait avec méthode aux différentes questions techniques qui lui étaient posées dans le cadre de sa mission et avec précision aux dires des parties, la cour d'appel a pu en déduire que la demande d'annulation de ce rapport ne pouvait être accueillie ;

D'ou il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé

Attendu qu'ayant relevé que l'acquéreur et son architecte avaient visité le bien avant la vente pour préparer une demande de permis de construire, constaté que, d'après les plans et les clichés réalisés lors de cette visite, les murs en pierre étaient apparents et n'étaient pas dissimulés par des tas de bois ou un parement en pierre et retenu que le futur acquéreur, assisté d'un professionnel, avait pu se convaincre de l'existence de vices ou de défauts de conformités dus au débord de la lisse basse en bois du mur de soutènement et à la non-conformité aux normes sismiques de la fixation de la lisse et de l'ossature du chalet au gros oeuvre, la cour d'appel, qui en a déduit que les demandes de la SCI devaient être rejetées et devant laquelle il n'était pas soutenu que ces désordres ne s'étaient pas manifestés dans toute leur ampleur et dans toutes leurs conséquences, a légalement justifié sa décision ;

Mais sur le troisième moyen, qui est recevable

Vu l'article 1626 du code civil ;

Attendu que pour débouter la SCI de ses demandes d'indemnisation, l'arrêt retient que la canalisation d'eaux usées provenant du fonds voisin, découverte lors des opérations de terrassement, était décelable du fait d'un regard visible situé à l'endroit de l'extension envisagée de l'immeuble et que le futur acquéreur avait pu se convaincre du vice ou du défaut de conformité invoqué ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne suffisent pas à établir que la SCI avait une claire connaissance de l'existence de la canalisation et de ses conséquences sur les travaux d'extension, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute la SCI de sa demande en paiement de la somme de 114 358, 05 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 21 février 2013, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Mme X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X...à payer à la société civile immobilière Eras la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X...;

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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre septembre deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Blondel, avocat aux Conseils, pour la SCI Eras.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande d'annulation du rapport d'expertise de Monsieur Y...;

AUX MOTIFS QUE, pour annuler le rapport d'expertise, le tribunal énonce en ses motifs que par « l'incident » qui s'est déroulé lors de l'expertise, l'expert a manqué à la délicatesse et a pu laisser croire à la demanderesse que les conclusions de son rapport avaient été modifiées en raison de l'incident survenu ; que ce faisant, le tribunal ne caractérise aucun manquement objectif à l'impartialité qui affecterait le contenu du rapport d'expertise de Monsieur Y...; que ce dernier est circonstancié ; qu'il répond avec méthode aux différentes questions techniques qui lui étaient posées dans le cadre de sa mission et avec précision aux dires des parties ; que le jugement qui a annulé le rapport d'expertise de Monsieur Y...sera donc réformé sur ce point ;

ALORS QU'au même titre que le juge, l'expert judiciaire est tenu à un strict devoir d'impartialité et de neutralité, qui lui interdit notamment tout comportement injurieux à l'égard des parties ou de leur conseil ; qu'en ne recherchant pas, au regard des faits constants tels que rapportés par la SCI Eras (cf. ses dernières écritures, p. 5 et s.), si lors de la réunion d'expertise qui s'était déroulée le 11 février 2008, l'expert judiciaire ne s'était pas subitement emporté en s'écriant notamment, au vu d'une facture produite par la SCI Eras et du dire que celle-ci lui avait légitimement communiqué à la date du 28 décembre 2007, que la SCI Eras « se foutait de la gueule du monde », lors même que rien ne pouvait justifier un tel emportement, et si ce comportement injurieux n'était pas de nature à faire naître un doute légitime sur l'impartialité de l'expert judiciaire, ce d'autant qu'à la suite de cet incident, l'homme de l'art avait profondément remanié les conclusions, notamment en émettant l'avis que les vices qui lui avaient été dénoncés pouvaient être considérés comme apparents, contrairement à ce qu'il avait précédemment écrit dans son pré-rapport, la cour prive sa décision de base légale au regard de l'article 237 du code de procédure civile, ensemble au regard des articles 16 du Code de procédure civile et 6 § 1 de la Convention européenne des

droits de l'homme.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Eras de sa demande tendant à la condamnation de Madame X...à lui payer la somme de 114. 358, 05 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il ressort du rapport d'expertise que l'existence d'un débord de la lisse basse en bois du mur de soubassement de 8 à 9 cm ne cause aucun désordre à l'ossature, mais que l'insuffisance de la fixation par le dessus de la lisse et de l'ossature au gros oeuvre est trop faible (tous les 3 mètres) et n'est pas conforme aux normes sismiques ; que toutefois, les plans du permis de construire, obtenu le 18 août 2005 avant l'acquisition le 30 août 2005, ont été dressés par l'architecte de l'acquéreur ; que celui-ci a visité le bien en sa compagnie avant la vente ; que sur ces plans et clichés joints, les murs en pierre sont apparents ; qu'ils n'étaient pas dissimulés par des tas de bois ou par un parement en pierres ; que le futur acquéreur, ainsi assisté par un professionnel, a donc pu se convaincre des vices ou des défauts de conformité invoqués ;

ET AUX MOTIFS DES PREMIERS JUGES, pour autant qu'ils puissent être regardés comme adoptés par la Cour, QUE les parties sont en l'état d'un acte de Maître A..., notaire en sa résidence de Barcelonnette du 30 août 2005, aux termes duquel Madame Anne-Marie X...a cédé à la SCI Eras la propriété d'un immeuble situé à Faucon Barcelonnette ; que cet acte stipule, en page 6, une clause exonératoire de garantie dès lors que l'acquéreur devait prendre le bien dans l'état où il se trouvait sans aucune garantie, pour raison soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires, soit de l'état du sol et de sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de mitoyenneté, d'erreurs ou d'omissions dans la désignation qui précède soit même de l'état parasitaire ; qu'il convient de dire que pour faire échec à la clause de non garantie rappelée, il appartient à l'acquéreur de justifier que les défauts invoqués sont antérieurs à la vente, non apparents, connus du vendeur et rendent l'immeuble impropre à sa destination ou en diminuent tellement l'usage qu'il ne l'aurait pas acquis s'il l'avait connu ; qu'il faut en outre justifier de la mauvaise du vendeur qui a caché l'existence de défauts affectant l'immeuble, en sachant que leur connaissance par l'acquéreur aurait conduit à la rupture des pourparlers précontractuels ; qu'il y a lieu, enfin, de constater que la charge de la preuve de vices cachés affectant l'immeuble et de la mauvaise foi du vendeur pèse sur l'acquéreur qui en excipe ; que concernant le débord du mur du chalet par rapport au soubassement, il appartient à la demanderesse de démontrer que ce débord est constitutif d'un vice, comme rendant impropre à son usage l'immeuble en cause ; que toutefois, la demanderesse n'apporte aux débats aucun élément technique de nature à justifier que le débord en cause est constitutif d'un vice comme rendant impropre l'immeuble litigieux à son usage ; que le constat dressé par Maître B..., huissier en sa résidence de Barcelonnette, le 29 septembre 2005 n'y suffisant pas, dès lors qu'il ne peut ressortir du seul constat d'un débord, sans autre précision technique, l'existence d'un vice de l'immeuble en découlant ; qu'il appartenait ainsi à la demanderesse, qui a conclu à la nullité du rapport d'expertise, d'apporter aux débats des éléments techniques autres démontrant le débord en cause faisait courir à l'immeuble un risque quant à sa structure étant ici rappelé que l'immeuble a été construit en 1997, sans que cette structure ait été remarquée comme ayant subi une évolution dangereuse ; que dès lors, il doit être relevé que la demanderesse ne prouve pas que le débord en cause est constitutif d'un quelconque vice caché ;

ALORS QUE, D'UNE PART, nonobstant toute stipulation contraire, toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire est responsable de plein droit, envers l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, non apparents lors de la réception, qui compromettent sa solidité ou le rendent impropre à sa destination ; qu'entre dans le périmètre de la garantie

décennale le dommage consistant dans la non-conformité de l'ouvrage aux normes parasismiques, facteur certain de risque de perte par séisme et qui, de ce fait, compromet la solidité de l'ouvrage et le rend impropre à sa destination ; que la cour ayant elle-même constaté que les défauts de la fixation du chalet au soubassement rendaient l'immeuble non conforme aux normes parasismiques, ni la clause de non garantie figurant à l'acte notarié de vente, ni le fait, à le supposer avéré (ce qui n'est pas), que les murs de soubassement du chalet litigieux aient été apparents lors de la vente, n'étaient de nature à justifier le rejet de la demande indemnitaire en tant qu'elle était fondée notamment, s'agissant de ce vice, sur la garantie décennale dont était tenue Madame X...en sa qualité de vendeur-constructeur (cf. les dernières écritures de la SCI Eras, p. 15, 3 premiers § et dispositif de ces mêmes écritures, p. 27, 3ème alinéa) ; que l'arrêt n'est donc pas légalement justifié au regard des articles 1792, 1792-1, 2° et 1792-5 du Code civil ;

ET ALORS QUE, D'AUTRE PART, un vice de construction ne peut être regardé comme apparent qu'autant qu'il s'est déjà manifesté, à la date considérée, dans toute son ampleur et toutes ses conséquences ; qu'à supposer que la maçonnerie de soubassement du chalet aient été apparente (ce qui en réalité n'est pas) lorsque préalablement à la vente, la SCI Eras, accompagnée de son architecte, a visité l'immeuble et que l'acquéreur ait donc pu se convaincre, dès cet instant, du « débord de la lisse », cette constatation était à elle seule impuissante à faire ressortir que la non-conformité aux normes sismiques, résultant du défaut de fixation du chalet sur son ossature, pouvait également être regardée comme apparente lors de la vente ou encore lors de la réception de l'immeuble, d'où il suit que l'arrêt n'est pas légalement justifié au regard des articles 1792, 1792-1, 2° et 1792-5 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la SCI Eras de sa demande tendant à la condamnation de Madame X...à lui payer la somme de 114. 358, 05 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'en ce qui concerne la canalisation d'eaux usées, celle-ci est apparue lors des opérations de terrassement ; qu'elle était cependant décelable, la présence d'un regard étant suffisante à cet égard ; qu'en effet, la présence d'un regard manifeste la présence nécessaire d'une canalisation enterrée entrante sortante ; que le regard en cause était parfaitement visible à l'aplomb de la construction, à l'endroit même où l'extension de cette dernière était envisagée ; que le futur acquéreur, assisté de son architecte, a pu, là encore, se convaincre du vice ou du défaut de conformité invoqué ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les parties sont en l'état d'un acte de Maître A..., notaire en sa résidence de Barcelonnette du 30 août 2005, aux termes duquel Madame Anne-Marie X...a cédé à la SCI Eras la propriété d'un immeuble situé à Faucon Barcelonnette ; que cet acte stipule, en page 6, une clause exonératoire de garantie dès lors que l'acquéreur devait prendre le bien dans l'état où il se trouvait sans aucune garantie, pour raison soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires, soit de l'état du sol et de sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le bien, de mitoyenneté, d'erreurs ou d'omissions dans la désignation qui précède soit même de l'état parasitaire ; qu'il convient de dire que pour faire échec à la clause de non garantie rappelée, il appartient à l'acquéreur de justifier que les défauts invoqués sont antérieurs à la vente, non apparents, connus du vendeur et rendent l'immeuble impropre à sa destination ou en diminuent tellement l'usage qu'il ne l'aurait pas acquis s'il l'avait connu ; qu'il faut en outre justifier de la mauvaise foi du vendeur qui a caché l'existence de défauts affectant l'immeuble, en sachant que leur connaissance par l'acquéreur aurait conduit à la rupture des pourparlers précontractuels ; qu'il y a lieu, enfin, de constater que la charge de la preuve de vices cachés affectant l'immeuble et de la mauvaise foi du vendeur pèse sur l'acquéreur qui en excipe ; que s'agissant de la canalisation d'eaux usées, il convient là aussi pour la demanderesse de démontrer que ce vice

était caché à la date de la vente et comme de nature à rendre l'immeuble impropre à sa destination ; qu'encre faudrait-il démontrer que la présence de cette canalisation ne tient pas qu'à un simple usage accordé à un tiers, usage sur lequel il aurait pu être revenu ; qu'ainsi, il ne peut être indiqué qu'il s'agit d'un vice que tout autant que la demanderesse prouve qu'elle ne pouvait retirer cette canalisation, tenant une servitude la liant au bénéficiaire de cette évacuation d'eaux usées ; qu'or, elle n'apporte là aussi aucun élément de ce chef, se bornant à indiquer qu'il convenait de procéder au déplacement, sans même communiquer des éléments issus de la personne bénéficiant de cette canalisation qui exciperait de l'acquisition d'une servitude, d'ailleurs contestable tenant le caractère discontinu de l'écoulement de ces eaux ; que même à dire et de manière surabondante qu'il ressortait de l'installation de cette canalisation une servitude au profit d'un tiers, il faudrait alors pour la demanderesse justifier de la mauvaise foi de la venderesse qui sciemment aurait caché cette servitude, en ayant conscience qu'elle ne pouvait que conduire à la fin des pourparlers précontractuels ; qu'il faut noter que cette canalisation n'est pas en elle-même un vice caché et elle ne le devient que tout autant que l'extension voulue par l'acquéreur en aurait été affectée ; qu'or, Madame X..., qui n'est pas professionnelle de l'immobilier, ne pouvait savoir que l'existence de cette canalisation aurait eu les effets en cause ; que par suite, il peut être admis que la défenderesse n'a pas communiqué l'existence de cette canalisation au vendeur, parce qu'elle était en droit de penser qu'elle ne pouvait nuire à l'extension de la bâtisse vendue ; qu'au surplus, il faudrait aussi justifier que le vendeur se savait tenu d'une servitude d'écoulement d'eaux usées, en sorte qu'on ne pouvait ôter cette canalisation d'eau ; or, comme dit plus haut, il existe un doute certain sur la qualification de servitude donnée à cette canalisation d'eau, pour des juristes, ce que n'est pas non plus la venderesse ; qu'ainsi, il faut constater qu'il n'est pas justifié de la mauvaise foi de la défenderesse, de telle manière que même à dire que cette canalisation constituait un vice caché, ce qui n'est pas le cas, il y aurait lieu de dire comme devant produire ses pleins effets la clause de non-garantie contenue à l'acte de vente ;

ALORS QUE, D'UNE PART, la révélation d'une servitude ou d'une charge non déclarée lors de la vente ne constitue pas un vice caché mais justifie en revanche la mise en oeuvre de la garantie d'éviction ; qu'en se déterminant exclusivement au regard des règles gouvernant la garantie des vices cachés, quand la SCI Eras s'était également placée, pour mettre en oeuvre la responsabilité de son vendeur, sur les règles gouvernant la garantie d'éviction (cf. ses dernières écritures p. 13 et s. et le dispositif de ces mêmes écritures, visant expressément « les articles 1626 et suivants du Code civil »), la cour viole par fausse application l'article 1641 du Code civil et, par refus d'application, les articles 1626 et 1638 du Code civil, ensemble l'article 12 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, le vendeur d'un fonds qui affirme faussement dans l'acte notarié de vente qu'il n'a créé aucune servitude sur l'immeuble vendu ne peut s'exonérer de la responsabilité qu'il encourt à ce titre, lors même qu'il existerait un signe apparent de servitude ; qu'en écartant la responsabilité de Madame X..., motif pris de l'existence d'un regard manifestant la présence d'une canalisation, sans avoir recherché, comme elle y était invitée (cf. les dernières écritures de la SCI Eras, p. 14), si celle-ci n'avait pas faussement déclaré dans l'acte notarié de vente qu'elle n'avait créé aucune servitude sur l'immeuble vendu, cependant que le contraire était établi par un courrier du maire de Faucon de Barcelonnette, ensemble par les témoignages des propriétaires du fonds dominant, attestant de l'existence d'un accord conclu avec Madame X... et son ex-mari et les autorisant à se raccorder au réseau d'assainissement public en faisant passer une canalisation sur leur fonds (v. sur ce point, les dernières conclusions de la SCI Eras p. 11 in fine et p. 12), la cour ne justifie pas légalement sa décision au regard des articles 1626 et 1638 du Code civil, ensemble au regard des articles 1134, alinéa 3 et 1147 du Code civil ;

ALORS QUE, DE TROISIEME PART, à supposer même incertaine l'existence d'une véritable servitude, la présence d'une canalisation d'eaux usées desservant un immeuble voisin était de toute façon constitutive d'une charge non déclarée lors de la vente, quand pourtant elle devait l'être, dès lors que cette canalisation avait été autorisée par le vendeur, que sa présence faisait au

minimum naître un risque d'éviction et que les acquéreurs n'eurent pu prendre l'initiative de la supprimer sans autorisation judiciaire préalable, sauf à risquer de se voir reprocher une voie de fait de nature à engager leur propre responsabilité ; qu'il s'ensuit que les motifs des premiers juges mettant en doute l'existence d'une véritable servitude ne sauraient restituer une base légale à l'arrêt attaqué au regard des articles 1134, alinéa 3, et 1147, 1626 et 1638 du Code civil, ensemble au regard du principe selon lequel « nul ne peut faire à soi-même justice » ;

ET ALORS QUE, ENFIN ET EN TOUT ETAT DE CAUSE, tenue d'examiner l'ensemble des éléments de preuve produits au soutien de sa demande par la SCI Eras, la cour ne pouvait, par motifs adoptés du jugement, mettre en doute l'existence d'une véritable servitude, ensemble la mauvaise foi de Madame X..., sans avoir préalablement examiné le courrier du maire de Faucon de Barcelonnette et les attestations de Monsieur Z...et de sa compagne Madame C..., qui avaient été régulièrement produits aux débats et spécialement invoqués par la SCI Eras pour faire preuve de la servitude invoquée et de la parfaite connaissance qu'en avait Madame X..., ladite servitude étant née d'un accord conclu avec elle-même et son ex-mari (v. sur ce point, les dernières conclusions de la SCI Eras p. 11 in fine et p. 12), ce en quoi la cour méconnaît les exigences des articles 455 du Code de procédure civile et 6 § 1 de la Cour européenne des droits de l'homme, violés. »