Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 25 mai 2011
N° de pourvoi: 09-16677
Non publié au bulletin **Rejet**

M. Lacabarats (président), président
Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Gadiou et Chevallier, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 20 mai 2009, rendu sur renvoi après cassation, troisième chambre civile, 7 novembre 2007, pourvoi n° 06-18. 617), que suivant contrat de réservation du 25 novembre 2000, les époux X...-Y...ont acquis de la société Erica, un immeuble en l'état futur d'achèvement ; que par courrier du 12 janvier 2001, ils ont interrogé la société Erica à raison d'odeurs provenant de la société Adrian située à proximité de l'immeuble objet de l'acte de réservation ; que le 30 janvier 2001, la société Erica a répondu qu'elle ne pouvait donner plus d'informations ; que l'acte authentique a été reçu par M. Z... le 5 février 2001 et que les époux X...-Y...ont invoqué l'existence d'un dol à l'encontre de la société Erica et d'un manquement au devoir de conseil et d'information à l'égard de M. Z... et ont sollicité l'allocation de dommages-intérêts ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal de la société Erica :

Attendu que la société Erica reproche à l'arrêt de la condamner à payer aux acquéreurs une certaine somme, partie in solidum, avec M. Z..., alors, selon le moyen :

1°/ que la cour d'appel, qui tout en constatant que les acquéreurs avaient connaissance de l'existence de l'usine Adrian, installée à proximité de l'appartement lors de la signature de la vente, que l'exploitation de l'usine n'avait véritablement commencé que plusieurs mois après l'acquisition et qu'elle avait respecté les termes de l'autorisation préfectorale sans créer un trouble anormal de voisinage, n'a pas justifié en quoi la seule omission de l'information selon laquelle cette installation était soumise à autorisation dans le cadre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement aurait été déterminante du consentement des acquéreurs à la passation à ces conditions de l'acte du 5 février 2001, n'a pas justifié légalement sa décision au regard des articles 1116 et 1382 du code civil ;

2°/ que la cour d'appel qui, tout en constatant que les époux X...-Y...avaient connaissance de l'existence de l'usine Adrian installée à proximité de l'appartement lors de la signature de la vente et de la mise en marche de cette usine à l'époque de la signature de la vente, n'a pas recherché si les époux X...-Y...n'avaient pas commis une faute en ne s'informant pas sur la nature de l'activité de cet établissement industriel, ce qui était de nature à éluder, au moins pour partie, la responsabilité résultant de l'éventuelle négligence de la société Erica, n'a pas justifié légalement sa décision au regard des articles 1116 et 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu qu'il résultait de plusieurs procès-verbaux de constat dressés entre 2001 et 2005 que l'usine de la société Adrian générait des nuisances olfactives et sonores importantes dans le voisinage, que lors de l'enquête publique préalable à l'autorisation d'exploiter, l'aménageur de la ZAC avait rappelé à la société Erica que les logements qu'elle entreprenait de réaliser se trouvaient à l'intérieur d'un secteur regroupant des activités et notamment celles de la société Adrian, que la société Erica, par son gérant, avait participé à l'enquête publique mais n'avait pas informé les époux X...-Y...des activités exercées par la société Adrian ni de son classement, se bornant, en réponse à leur courrier du 12 janvier 2001, à renvoyer les acquéreurs à prendre contact avec les services municipaux de l'urbanisme, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise et qui a pu en déduire que le silence observé volontairement par la société Erica était constitutif d'une réticence dolosive et a souverainement retenu que ce silence sur l'une des caractéristiques essentielles du bien litigieux avait été déterminant du consentement des acquéreurs, a légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident de M. Z... :

Attendu que la société Erica et M. Z... font grief à l'arrêt de condamner la société Erica à payer une certaine somme à titre de dommages-intérêts aux époux X...-Y..., partie in solidum avec M. Z..., notaire, alors, selon le moyen, que la cour d'appel qui, sans réfuter le fait que la société Adrian avait été déclarée en redressement judiciaire le 9 décembre 2005, et avait cessé définitivement ses activités sur le site à compter du 5 juillet 2007, a, pourtant, pour refuser d'écarter ce chef de préjudice, énoncé que la cessation du fonds n'aurait pas impliqué " que l'exploitation de l'usine ait elle aussi été interrompue définitivement " a réparé un préjudice futur purement éventuel, privant sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu par motifs propres et adoptés, répondant aux conclusions de la société Erica invoquant la disparition définitive des préjudices, que le fait que la société Adrian industries qui avait repris les activités de la société Adrian après l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire dont celle-ci avait fait l'objet, avait elle-même été déclarée en redressement judiciaire et avait cessé ses activités sur le site le 5 juillet 2007, n'impliquait pas que l'exploitation de l'usine ait elle aussi été interrompue définitivement, que les nuisances causées par l'usine Adrian par leurs bruits et odeurs diminuaient la jouissance de l'appartement acheté par les époux X...-Y...et en réduisait la valeur en raison de leur importance et de leur constance, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

Sur le pourvoi incident des époux X...-Y...:

Attendu que les époux X...-Y...reprochent à l'arrêt de dire qu'ils ont commis une faute de négligence ayant contribué à hauteur de moitié à la réalisation de leur préjudice et d'avoir limité le montant des dommages-intérêts mis à la charge du notaire, alors, selon le moyen, que la réticence dolosive rend toujours excusable l'erreur provoquée et que la victime du dol ne peut se voir reprocher de ne pas avoir effectué les vérifications propres à révéler l'information volontairement dissimulée ; que, si la faute commise par le client peut, le cas échéant, être retenue pour fonder un partage de responsabilité avec le notaire tenu à un devoir d'information, de conseil et d'efficacité, le préjudice subi par le client ne peut plus être imputé à sa propre faute lorsque l'information que le notaire a omis de transmettre, commettant ainsi une faute, est celle-là même qui avait été volontairement dissimulée ; qu'en une telle hypothèse, en effet, le dol viciant le consentement de la victime et provoquant son erreur, l'empêche de se renseigner au sujet de l'élément volontairement dissimulé non seulement vis-à-vis de son cocontractant mais aussi de toute autre personne ; qu'en l'espèce, la société Erica a commis un dol en n'informant pas les époux X...-Y...de la gravité des nuisances et des dangers qui résulteraient de l'installation classée située à proximité immédiate de bien objet de la vente et soumise au régime de l'autorisation ; que ce dol est à l'origine de l'erreur commise par les acheteurs ; qu'il la rend ainsi nécessairement excusable non seulement vis-à-vis du vendeur mais aussi à l'égard du notaire qui était tenu, au titre de son devoir d'information, de conseil et d'efficacité, de les informer des risques environnementaux résultant de la situation du bien, ce qu'il n'a pas fait ; qu'en retenant néanmoins, pour imputer en partie le préjudice subi par les époux X...-Y...à leur propre faute et prononcer un partage de responsabilité à leur détriment, qu'ils avaient été négligents en omettant d'interroger le notaire sur la nature des activités de l'usine et sur les risques éventuels qu'elles pouvaient présenter, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé les articles 1116 et 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, d'une part, que tenu à un devoir d'information, de conseil et d'efficacité, le notaire avait commis lui-même une négligence pour avoir omis de rechercher si l'immeuble acquis, qui était édifié dans une zone d'aménagement concerté comportant des constructions dont certaines étaient destinées à des activités industrielles, ne serait pas exposé aux graves dangers ou inconvénients inhérents aux installations classées pour la protection de l'environnement que des mesures particulières avaient pour objet de prévenir, et, d'autre part, que les époux X...-Y...avaient également été négligents puisqu'ils avaient omis, malgré le silence observé par la société Erica au sujet de leur demande de renseignements concernant l'éventualité de nuisances olfactives, d'interroger ce notaire sur la nature des activités de l'usine et sur les risques éventuels qu'elles pouvaient présenter, la cour d'appel a pu en déduire que le notaire n'était tenu à indemnisation qu'à concurrence d'une partie du préjudice dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la SCI Erica aux dépens du pourvoi principal ;

Laisse aux époux X...-Y..., d'une part, et à M. Z..., d'autre part, la charge des dépens afférents à leur pourvoi incident ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils pour la SCI Erica, demanderesse au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCI ERICA à payer aux époux X... Y... la somme de 30. 000 euros, outre les frais irrépétibles de l'instance ;

AUX MOTIFS QUE les époux Tristan X... Y... et Virginie B...ont, après avoir signé un contrat de réservation le 25 novembre 2001, acquis de la SCI ERICA aux termes d'un acte authentique reçu le 5 février 2001 par Maître Cyril Z... notaire associé, un appartement de trois pièces principales et un parking en l'état de futur achèvement dépendant d'un immeuble collectif dont les terrassements généraux étaient en cours, dans une ZAC à AIX EN PROVENCE, pour le prix de 136. 441 € 87 et ils en ont pris possession dans le courant du mois de juin 2002 ; que cet immeuble se trouve à quelques dizaines de mètres d'un bâtiment où une société, la SA ADRIAN, avait été autorisée par un arrêté préfectoral du 25 juillet 2000 à exploiter une usine de fabrication, de conditionnement et de stockage d'huiles essentielles en application de la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ; qu'il s'est avéré au vu de plusieurs procès-verbaux de constat en date des 9 août 2001, 8 juillet 2002, 19 mars 2004 et 22 mars, 15 juin, 7 juillet, 5 septembre, 10 septembre, 26 septembre et 15 novembre 2005 que cette usine générait des nuisances olfactives et sonores importantes dans le voisinage et qu'elles étaient perceptibles notamment dans l'appartement des époux X... Y... ; que ces constatations qui ont été effectuées par plusieurs huissiers de justice ne sont pas contredites par le rapport d'expertise judiciaire établi le 16 janvier 2004 par le technicien Lionel D..., puisqu'il n'indique pas que les nuisances étaient inexistantes mais que l'exploitant de l'usine respectait l'autorisation préfectorale tant pour les émissions sonores que pour les émissions gazeuses ; qu'il ressort par ailleurs du rapport établi le 20 décembre 1999 par le commissaire chargé de procéder à une enquête publique préalable à l'autorisation d'exploiter, que cette autorisation était nécessaire pour permettre à l'usine de déposer, d'entreposer et de prélever des liquides inflammables et que cinq autres activités relevaient elles du régime de la déclaration ; qu'au vu de ses conclusions l'aménageur de la ZAC a, par lettre adressée le 30 novembre 1999 à la gérante de la SCI ERICA, rappelé que les logements qu'elle avait entrepris de réaliser se trouvaient à l'intérieur d'un secteur regroupant des activités et notamment celles de la Société ADRIAN et que le commissaire enquêteur avait demandé que les acquéreurs reçoivent communication « des éléments quantitatifs et qualitatifs précis concernant la nature des constructions individuelles environnantes » ; que la SCI ERICA dont la gérante avait participé à l'enquête publique n'a pourtant pas informé les époux X... Y... de la nature précise des activités exercées par la Société ADRIAN et de leur classification et elle s'est même contentée de leur répondre le 30 janvier 2001 à leur lettre du 12 janvier précédent dans laquelle ils lui indiquaient notamment qu'il espéraient que cette entreprise n'émettrait pas d'odeur gênante, qu'elle ne pouvait leur donner des informations concernant les constructions réalisées par d'autres opérateurs et qu'il leur appartenait de prendre contact avec les services municipaux de l'urbanisme ; que les documents publicitaires qu'elle leur avait remis mentionnaient pourtant que si l'immeuble se trouvait à proximité d'une zone commerciale dynamique comprenant plus de 700 entreprises, il n'en était pas moins situé dans un cadre naturel exceptionnel et calme et qu'il leur offrirait une véritable qualité de vie, comme si la ville était à la campagne ; que les époux X... Y... qui pouvaient craindre au vu de leur lettre du 12 janvier 2001 précitée que l'usine n'engendre des nuisances olfactives mais qui n'en avaient pas la certitude sont donc restés dans l'ignorance des dangers et des inconvénients réels inhérents à l'activité de l'usine, d'autant plus que son exploitation n'a véritablement commencé que plusieurs mois après leur acquisition et qu'ils n'avaient pas de compétences particulières dans le domaine industriel ou de l'aménagement urbain ; que le silence observé volontairement par la SCI sur une des caractéristiques essentielles du logement litigieux, malgré l'interrogation de ses clients, était donc constitutif d'une réticence dolosive qui les a incités à contracter, d'autant plus que l'acte authentique de vente n'a mentionné aucune information relative à l'existence de risques environnementaux ;

ALORS QUE, D'UNE PART, la Cour d'Appel qui, tout en constatant que les époux X... Y... avaient connaissance de l'existence de l'usine ADRIAN installée à proximité de l'appartement lors de la signature de la vente, que l'exploitation de l'usine n'avait véritablement commencé que plusieurs mois après l'acquisition, et qu'elle avait respecté les termes de l'autorisation préfectorale sans créer un trouble anormal de voisinage, n'a pas justifié en quoi la seule omission de l'information selon laquelle cette installation était soumise à autorisation dans le cadre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement aurait été déterminante du consentement des acquéreurs à la passation à ces conditions de l'acte de vente du 5 février 2001, n'a pas justifié légalement sa décision au regard des articles 1116 et 1382 du Code Civil ;

ET ALORS, D'AUTRE PART, QUE la Cour d'Appel qui, tout en constatant que les époux X... Y... avaient connaissance de l'existence de l'usine ADRIAN installée à proximité de l'appartement lors de la signature de la vente, et de la mise en marche de cette usine à l'époque de la signature de la vente, n'a pas recherché si les époux X... Y... n'avaient pas commis une faute en ne s'informant pas sur la nature de l'activité de cet établissement industriel, ce qui était de nature à éluder, au moins pour partie, la responsabilité résultant de l'éventuelle négligence de la SCI ERICA, n'a pas justifié légalement sa décision au regard des articles 1116 et 1382 du Code Civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la SCI ERICA à payer aux époux X... Y... la somme de 30. 000 euros, outre les frais irrépétibles de l'instance ;

AUX MOTIFS QUE le fait que la SAS ADRIAN INDUSTRIES qui a repris les activités de la SA ADRIAN après l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire dont elle a fait l'objet ait été elle-même déclarée en redressement judiciaire le 9 décembre 2005 et qu'elle ait cessé ses activités sur le site à compter du 5 juillet 2007, n'implique pas que l'exploitation de l'usine ait elle aussi été interrompue définitivement ; que le montant de l'indemnité compensatrice du préjudice que les époux X... Y... ont subi a en conséquence été évalué à sa juste mesure par le Tribunal à la somme de 30. 000 € ; que son paiement incombera en totalité à la SCI ERICA et à concurrence de la somme de 15. 000 € à Maître Z..., puisqu'ils ont contribué à causer dans cette limite leur entier préjudice ;

ALORS QUE la Cour d'Appel qui, sans réfuter le fait que la Société ADRIAN avait été déclarée en redressement judiciaire le 9 décembre 2005 et avait cessé définitivement ses activités sur le site à compter du 5 juillet 2007, a pourtant, pour refuser d'écarter ce chef de préjudice, énoncé que la cessation du fonds n'aurait pas impliqué « que l'exploitation de l'usine ait elle aussi été interrompue définitivement », a réparé un préjudice futur purement éventuel, privant sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du Code Civil.

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour M. Z..., demandeur au pourvoi incident

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Monsieur Z..., in solidum avec la SCI ERICA, à payer aux époux X... Y... la somme de euros, outre les frais irrépétibles de l'instance ;

AUX MOTIFS QUE le fait que la SAS ADRIAN INDUSTRIE qui a repris les activités de la SA ADRIAN après l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire dont elle a fait l'objet ait été elle-même déclarée en redressement judiciaire le 9 décembre 2005 et qu'elle ait cessé ses activités sur le site à compter du 5 juillet 2007, n'implique pas que l'exploitation de l'usine ait elle aussi été interrompue définitivement ; que le montant de l'indemnité compensatrice du préjudice que les époux X...-Y...ont subi a en conséquence été évalué à sa juste mesure par le Tribunal à la somme de 30. 000 euros ; que son paiement incombera en totalité à la SCI ERICA et à concurrence de la somme de euros à Maître Z..., puisqu'ils ont contribué à causer dans cette limite leur entier préjudice ;

ALORS QUE la Cour d'appel qui, sans réfuter le fait que la société ADRIAN avait été déclarée en redressement judiciaire le 9 décembre 2005 et avait cessé définitivement ses activités sur le site à compter du 5 juillet 2007, a pourtant, pour refuser d'écarter ce chef de préjudice, énoncé que la cessation du fonds n'aurait pas impliqué « que l'exploitation de l'usine ait elle aussi été interrompue définitivement », a réparé un préjudice futur purement éventuel, privant sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour les époux X...-Y..., demandeurs au pourvoi incident

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR considéré que les époux X... Y... avaient commis une faute de négligence ayant contribué à hauteur de la moitié à la réalisation de leur propre préjudice et d'avoir ainsi limité à 15. 000 € le montant des dommages-intérêts mis à la charge de Monsieur Z..., notaire ;

AUX MOTIFS QUE « les époux X... Y... et B...ont, après avoir signé un contrat de réservation le 25 novembre 2001, acquis de la SCI ERICA aux termes d'un acte authentique reçu le 5 février 2001 par Maître Z... notaire associé, un appartement de trois pièces principales et un parking en l'état de futur achèvement dépendant d'un immeuble collectif dont les terrassements généraux étaient en cours, dans une ZAC à Aix-en-Provence, pour le prix de 136. 441 € 87 et ils en ont pris possession dans le courant du mois de juin 2002 ; que cet immeuble se trouve à quelques dizaines de mètres d'un bâtiment où une société, la SA ADRIAN, avait été autorisée par un arrêté préfectoral du 25 juillet 2000 à exploiter une usine de fabrication, de

conditionnement et de stockage d'huiles essentielles en application de la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ; qu'il s'est avéré au vu de plusieurs procès-verbaux de constat en date des 9 août 2001, 8 juillet 2002, 19 mars 2004 et 22 mars, 15 juin, 7 juillet, 5 septembre, 10 septembre, 26 septembre et 15 novembre 2005 que cette usine générait des nuisances olfactives et sonores importantes dans le voisinage et qu'elles étaient perceptibles notamment dans l'appartement des époux X... Y... ; que ces constatations qui ont été effectuées par plusieurs huissiers de justice ne sont pas contredites par le rapport d'expertise judiciaire établi le 16 janvier 2004 par le technicien Lionel D..., puisqu'il n'indique pas que les nuisances étaient inexistantes mais que l'exploitant de l'usine respectait l'autorisation préfectorale tant pour les émissions sonores que pour les émissions gazeuses ; qu'il ressort par ailleurs du rapport établi le 20 décembre 1999 par le commissaire chargé de procéder aune enquête publique préalable à l'autorisation d'exploiter, que cette autorisation était nécessaire pour permettre à l'usine de déposer, d'entreposer et de prélever des liquides inflammables et que cinq autres activités relevaient elles du régime de la déclaration ; qu'au vu de ses conclusions l'aménageur de la ZAC a, par lettre adressée le 30 novembre 1999 à la gérante de la SCI ERICA, rappelé que les logements qu'elle avait entrepris de réaliser se trouvaient à l'intérieur d'un secteur regroupant des activités et notamment celles de la société ADRIAN et que le commissaire enquêteur avait demandé que les acquéreurs reçoivent communication " des éléments quantitatifs et qualitatifs précis concernant la nature des constructions individuelles environnantes " ; que la SCI ERICA dont la gérante avait participé à l'enquête publique n'a pourtant pas informé les époux X... Y... de la nature précise des activités exercées par la société ADRIAN et de leur classification et elle s'est même contentée de leur répondre le 30 janvier 2001 à leur lettre du 12 janvier précédent dans laquelle ils lui indiquaient notamment qu'ils espéraient que cette entreprise n'émettrait pas d'odeur gênante, qu'elle ne pouvait leur donner des informations concernant les constructions réalisées par d'autres opérateurs et qu'il leur appartenait de prendre contact avec les services municipaux de l'urbanisme ; que les documents publicitaires qu'elle leur avait remis mentionnaient pourtant que si l'immeuble se trouvait à proximité d'une zone commerciale dynamique comprenant plus de 700 entreprises, il n'en était pas moins situé dans un cadre naturel exceptionnel et calme et qu'il leur offrirait une véritable qualité de vie, comme si la ville était à la campagne ; que les époux X... Y... qui pouvaient craindre au vu de leur lettre du 12 janvier 2001 précitée que l'usine n'engendre des nuisances olfactives mais qui n'en avaient pas la certitude sont donc restés dans l'ignorance des dangers et des inconvénients réels inhérents à l'activité de l'usine, d'autant plus que son exploitation n'a véritablement commencé que plusieurs mois après leur acquisition et qu'ils n'avaient pas de compétences particulières dans le domaine industriel ou de l'aménagement urbain ; que le silence observé volontairement par la SCI sur une des caractéristiques essentielles du logement litigieux, malgré l'interrogation de ses clients, était donc constitutif d'une réticence dolosive qui les a incités à contracter, d'autant plus que l'acte authentique de vente n'a mentionné aucune information relative à l'existence de risques environnementaux ; que, tenu à un devoir d'information, de conseil et d'efficacité Maître Z... a donc commis lui-même une négligence pour avoir omis de rechercher si l'immeuble acquis qui était édifié dans une zone d'aménagement concerté comportant des constructions dont certaines étaient destinées à des activités industrielles, ne serait pas exposé aux graves dangers ou inconvénients inhérents aux installations classées pour la protection de l'environnement que des mesures particulières ont pour objet de prévenir ; que les époux X... Y... ont également été négligents puisqu'ils ont omis, malgré le silence observé par la SCI ERICA au sujet de leur demande de renseignements concernant l'éventualité de nuisances olfactives, d'interroger ce notaire sur la nature des activités de l'usine et sur les risques éventuels qu'elles pouvaient présenter, ce qui justifie qu'il ne soit tenu de les indemniser que de la moitié de leur préjudice » ;

ALORS QUE la réticence dolosive rend toujours excusable l'erreur provoquée et que la victime du dol ne peut se voir reprocher de ne pas avoir effectué les vérifications propres à révéler l'information volontairement dissimulée ; que, si la faute commise par le client peut, le cas échéant, être retenue pour fonder un partage de responsabilité avec le notaire tenu à un devoir d'information, de conseil et d'efficacité, le préjudice subi par le client ne peut plus être imputé à sa propre faute lorsque l'information que le notaire a omis de transmettre, commettant ainsi une faute, est celle-là même qui avait été volontairement dissimulée ; qu'en une telle hypothèse, en effet, le dol, viciant le consentement de la victime et provoquant son erreur, l'empêche de se renseigner au sujet de l'élément volontairement dissimulé non seulement vis-à-vis de son cocontractant mais aussi de toute autre personne ; qu'en l'espèce, la société ERICA a commis un dol en n'informant pas les époux X... Y... de la gravité des nuisances et des dangers qui résulteraient de l'installation classée située à proximité immédiate du bien objet de la vente et soumise au régime de l'autorisation ; que ce dol est à l'origine de l'erreur commise par les acheteurs ; qu'il la rend ainsi nécessairement excusable non seulement vis-à-vis du vendeur mais aussi à l'égard du notaire qui était tenu, au titre de son devoir d'information, de conseil et d'efficacité, de les informer des risques environnementaux résultant de la situation du bien, ce qu'il n'a pas fait ; qu'en retenant néanmoins, pour imputer en partie le préjudice subi par les époux X... Y... à leur propre faute et prononcer un partage de responsabilité à leur détriment, qu'ils avaient été négligents en omettant d'interroger le notaire sur la nature des activités de l'usine et sur les risques éventuels qu'elles pouvaient présenter, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé les articles 1116 et 1382 du Code civil.