

**Cour de cassation**  
**chambre civile 3**  
**Audience publique du jeudi 29 octobre 2015**  
**N° de pourvoi: 14-21.116**  
Non publié au bulletin  
**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**  
Me Blondel, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

---

## Texte intégral

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 11 février 2014), que M. et Mme X... ont vendu une maison à usage d'habitation à M. Y..., au prix de 150 000 euros ; que celui-ci, se heurtant à l'impossibilité de réaliser des travaux d'assainissement et d'aménagement du fait de l'absence de fondations de l'immeuble, a, après expertise, assigné ses vendeurs en garantie des vices cachés et paiement de diverses sommes ;

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le vice affectant la chose vendue ne peut être tenu pour apparent que si l'acquéreur avait connaissance de son ampleur et de ses conséquences ; qu'en relevant, pour écarter l'existence d'un vice caché, que le caractère assez sommaire des constructions ne pouvait échapper à l'acquéreur et que l'état de ce bien, tel qu'il pouvait apparaître même à un profane, faisait apparaître que sa transformation en une habitation moins sommaire nécessiterait des travaux très importants, sans établir que l'acquéreur avait effectivement connaissance de l'ampleur du vice, tenant à l'absence de fondations de la maison, et de ses conséquences, telles que la solidité compromise du bien et l'impossibilité de l'aménager, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1642 du code civil ;

2°/ que l'acheteur est fondé à prêter foi aux documents que le vendeur lui fournit pour justifier de l'état du bien cédé ; qu'en affirmant que le vice tenant au caractère sommaire des constructions ne pouvait échapper à l'acquéreur, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'acquéreur ne pouvait légitimement penser que la maison reposait sur des fondations en béton, ainsi que l'indiquait faussement la facture que lui avaient remise les vendeurs, de sorte qu'il ne pouvait avoir connaissance du vice, tenant à l'absence de fondations, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1642 du code civil ;

3°/ que constitue un vice rédhibitoire tout défaut affectant un immeuble à usage d'habitation qui en empêche de l'aménager à cette fin ; qu'en relevant, pour écarter l'existence d'un vice caché résultant de l'absence de fondations, que l'acquéreur n'avait pas précisé, lors de la vente, qu'il entendait effectuer des travaux importants dans l'immeuble acquis, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si cette absence de fondations ne faisait pas obstacle à la réalisation de travaux d'aménagement du bâtiment nécessaires à son habitation durable, de sorte qu'elle le privait de son usage normal et constituait un vice rédhibitoire, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

4°/ que tout jugement doit être motivé ; qu'en se bornant à relever que l'expert judiciaire avait conclu que « la fragilité des structures compromet la solidité du bien », sans s'expliquer, ni sur la valeur et la portée de cette affirmation de l'homme de l'art, ni sur l'existence d'un vice caché tenant à l'absence de fondations compromettant la solidité du bâtiment vendu, qui s'en évinçait, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ que le juge ne peut se fonder exclusivement sur un rapport qui n'a pas été établi contradictoirement ; qu'en se fondant exclusivement sur le rapport d'expertise établi par la société Sol concept à la demande des vendeurs pour amoindrir l'importance des conséquences du vice invoqué, sans répondre au moyen qui faisait valoir que ce rapport avait été établi non contradictoirement, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il ressortait du rapport d'expertise judiciaire que le caractère sommaire de la construction s'expliquait par la nature de bureau et d'entrepôt des locaux avant leur transformation, ce qui avait été précisé dans l'acte de vente, et ne pouvait échapper même à un acquéreur profane, et souverainement retenu que, s'agissant de constructions légères, M. Y... ne rapportait pas la preuve d'un vice rendant la chose impropre à son usage, la cour d'appel, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

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-neuf octobre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. Y...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. Y... de l'ensemble de ses demandes ;

AUX MOTIFS QUE suivant acte reçu le 02 avril 2009 par Maître GUERIN - WACONGNE, notaire, Monsieur et Madame X... ont vendu à Monsieur Y... au prix de 150.000 euros un bien immobilier situé à Marcoux et ainsi décrit dans l'acte : "Une maison à

usage d'habitation élevée d'un simple rez-de-chaussée, comprenant: séjour, cuisine, deux chambres, salle d'eau avec WC, dégagement, garage attenant et grenier au-dessus. Et terrain attenant. Le tout figurant au cadastre de la manière suivante. Section ZA numéro 22 lieudit Les Roubauds pour une contenance de 58 a 60 ca. Précision faite par le vendeur que : - les locaux vendus ont été à usage de bureau et entrepôt jusqu'en 1989, - qu'à cette époque, le vendeur a transformé partie dudit bâtiment en habitation, - que dans la perspective de la vente objet des présentes, le vendeur a transformé le surplus du bâtiment en habitation, - que pour ce faire, il a obtenu l'autorisation de changer la destination de l'immeuble suivant permis de construire délivré le 15 janvier 2009, - et qu'il a effectué la déclaration d'achèvement des travaux le 29 mars 2009" ; que Monsieur Y... a engagé une action en garantie des vices cachés contre Monsieur et Madame X... et sollicite leur condamnation à lui payer la somme de 105.400 euros réévaluée en fonction de l'indice du coût de la construction outre 20.160 euros au titre de son préjudice de jouissance, en se fondant sur un rapport d'expertise judiciaire établi par Monsieur Z... qui conclut notamment : "Les fissures de la façade Nord-Ouest étaient apparentes au moment de la vente. Celles sur la façade Nord-Est sont apparues en 2009 selon Monsieur Y.... Il n'y a pas eu dissimulation de vice en ce domaine. En ce qui concerne l'absence de fondations, il faut distinguer le cabanon de l'agrandissement réalisé à partir de 1974. Le cabanon a été édifié sur des structures légères ; il correspond au secteur où Monsieur Y... a entrepris ses travaux qui lui ont révélé la fragilité des fondations. L'entrepôt a été édifié de façon assez rudimentaire sur des solutions mixtes de semelles filantes dans le secteur amont, de compactage de sol et de renforts d'angle sur les parties en aval. Ce mode de fondations très sommaire n'était pas décelable par un observateur non averti. Les dommages ne sont pas importants ; en revanche, nous considérons comme impossible d'envisager des travaux d'amélioration sans qu'un confortement rigoureux ne soit réalisé. La fragilité des structures compromet la solidité du bien. Nous présentons deux évaluations pour les travaux de réparation. La première évaluation de 26.569,12 euros est basée sur le devis de l'entreprise MTP VALLA, dont le coût est inférieur aux techniques qui font référence en matière de confortement en sous-oeuvre. Il est absolument nécessaire que l'entreprise confirme que son intervention permettra de consolider le bâtiment en lui conférant les garanties légales. Nous proposons la seconde évaluation de 105.400 euros qui intègre une étude géotechnique préalable et l'intervention d'une entreprise spécialisée dans les confortements en sous-oeuvre. Dans ce cas de figure, il y a disproportion entre le montant des travaux et la valeur de l'immeuble" ; que l'expert relève par ailleurs dans son rapport, s'agissant de la conformité de l'ouvrage aux règles de l'art à l'époque de la construction, qu'il ne s'agit pas, à proprement parler, de non-conformité, mais plutôt de principe constructif sommaire, ce qui s'explique compte tenu de la nature de bureau et d'entrepôt qu'avaient les locaux avant leur transformation, et qui avait bien été précisée dans l'acte de vente, alors que les photographies versées aux débats démontrent le caractère assez sommaire des constructions, qui ne pouvait échapper à l'acheteur ; que celui-ci n'avait enfin pas précisé, lors de la vente, qu'il entendait effectuer des travaux importants dans l'immeuble vendu, et qu'il résulte de l'état de ce bien, tel qu'il pouvait apparaître même à un profane, que même si les vendeurs avaient obtenu un permis de construire régularisant sa transformation en local d'habitation, cette transformation en une habitation moins sommaire nécessiterait des travaux très importants ; qu'il ressort en outre d'un rapport établi par l'agence SOL CONCEPT avant la vente, en août 2008, en vue de l'installation d'un dispositif d'assainissement, que le terrain sur lequel les bâtiments sont édifiés présente en moyenne une faible perméabilité, ce qui fait présumer une bonne résistance au gel et une bonne portance et qui peut remettre partiellement en cause les conclusions de l'expert sur l'importance des travaux confortatifs à effectuer ; que dans ces conditions la preuve, qui incombe à l'acheteur, d'un vice rendant la chose impropre à son usage au sens de l'article 1641 du Code civil n'est pas rapportée, s'agissant d'un bien

comportant des constructions relativement légères ; que Monsieur Y... doit dès lors être débouté de ses demandes ;

1°) ALORS QUE le vice affectant la chose vendue ne peut être tenu pour apparent que si l'acquéreur avait connaissance de son ampleur et de ses conséquences ; qu'en relevant, pour écarter l'existence d'un vice caché, que le caractère assez sommaire des constructions ne pouvait échapper à l'acquéreur et que l'état de ce bien, tel qu'il pouvait apparaître même à un profane, faisait apparaître que sa transformation en une habitation moins sommaire nécessiterait des travaux très importants, sans établir que l'acquéreur avait effectivement connaissance de l'ampleur du vice, tenant à l'absence de fondations de la maison, et de ses conséquences, telles que la solidité compromise du bien et l'impossibilité de l'aménager, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1642 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'acheteur est fondé à prêter foi aux documents que le vendeur lui fournit pour justifier de l'état du bien cédé ; qu'en affirmant que le vice tenant au caractère sommaire des constructions ne pouvait échapper à l'acquéreur, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si l'acquéreur ne pouvait légitimement penser que la maison reposait sur des fondations en béton, ainsi que l'indiquait faussement la facture que lui avaient remise les vendeurs, de sorte qu'il ne pouvait avoir connaissance du vice, tenant à l'absence de fondations, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1642 du Code civil ;

3°) ALORS QUE constitue un vice rédhibitoire tout défaut affectant un immeuble à usage d'habitation qui en empêche de l'aménager à cette fin ; qu'en relevant, pour écarter l'existence d'un vice caché résultant de l'absence de fondations, que l'acquéreur n'avait pas précisé, lors de la vente, qu'il entendait effectuer des travaux importants dans l'immeuble acquis, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si cette absence de fondations ne faisait pas obstacle à la réalisation de travaux d'aménagement du bâtiment nécessaires à son habitation durable, de sorte qu'elle le privait de son usage normal et constituait un vice rédhibitoire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du Code civil ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse, tout jugement doit être motivé ; qu'en se bornant à relever que l'expert judiciaire avait conclu que « la fragilité des structures compromet la solidité du bien », sans s'expliquer, ni sur la valeur et la portée de cette affirmation de l'homme de l'art, ni sur l'existence d'un vice caché tenant à l'absence de fondations compromettant la solidité du bâtiment vendu, qui s'en évinçait, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

5°) ALORS QUE le juge ne peut se fonder exclusivement sur un rapport qui n'a pas été établi contradictoirement ; qu'en se fondant exclusivement sur le rapport d'expertise établi par la société Sol Concept à la demande des vendeurs pour amoindrir l'importance des conséquences du vice invoqué, sans répondre au moyen qui faisait valoir que ce rapport avait été établi non contradictoirement, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

**Décision attaquée** : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 11 février 2014