

**COUR DE CASSATION, (Troisième chambre civile)**  
**Arrêt du 25 janvier 2018**

M. CHAUVIN, président  
**Arrêt n° 53**

**Pourvoi n° 17-11.627**

P.  
/c B. ; /c B. ; /c B. ; /c B.

CIV.3 FB

COUR DE CASSATION \_\_\_\_\_

Audience publique du 25 janvier 2018

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt no 53 F D

Pourvoi no Q **17-11.627**

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

\_\_\_\_\_  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS \_\_\_\_\_

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Marc , domicilié 19 avenue des Carignans, 66660 Port Vendres,  
contre l'arrêt rendu le 10 novembre 2016 par la cour d'appel de Montpellier (1 chambre A), dans le litige l'op  
1 / à M. Daniel ,

2 / à Mme Aimée épouse ,

domiciliés tous deux 9 rue Henriot, 31100 Toulouse,

3 / à M. Dominique , domicilié 1 avenue de Font Peyre,

31120 Goyrans,

4 / à Mme Gaëlle , domiciliée La Nagasse, 81500 Teulat,

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 12 décembre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme  
greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvel  
délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 10 novembre 2016), que, par acte authentique du 11 décembre 20  
maison d'habitation à M. ; qu'ayant constaté notamment des traces d'humidité dans l'une des pièces et des po  
compromettait la solidité du bâtiment, l'acquéreur a, après expertise, assigné les vendeurs en garantie des vic

Attendu que M. fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'acquéreur avait, avant la vente, visité les lieux à plusieurs reprises et accédé à des endroits qui étaient préexistants à la vente et qui présentaient, en raison de leur situation en un lieu accessible, un caractère de danger, que la terrasse ne présentait pas de désordres, que la construction respectait les normes parasismiques et que la réfection de la terrasse ne présentait pas de désordre, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était imposée que dans certains cas, seules motifs, en déduire que l'immeuble n'était pas affecté de vices cachés et que les demandes de M. devaient être rejetées.

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et le condamne à payer la somme globale de 100 euros.

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique le dix-neuf novembre deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour M. .

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, D'AVOIR infirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions et, notamment à avoir dit et jugé que le bien vendu était affecté de vices cachés le rendant impropre à sa destination.

AUX MOTIFS QUE, la cour rappellera qu'il résulte des dispositions des articles 1641 et suivants du code de commerce qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne peut pas revendiquer le bien vendu est tenu des vices cachés quand bien même il ne les aurait pas connus à moins que dans ce cas il ne s'agit pas d'un vice apparent n'est pas opposable au vendeur de mauvaise foi et notamment lorsque le vendeur avait connaissance de ce vice et n'a pu convaincre lui-même ; que la cour rappellera aussi que les vices dont se plaint Monsieur consistent dans des travaux de rénovation qui résident dans le fait que le système d'étanchéité avec drain a été remplacé par la réalisation d'une terrasse en pose sur une dalle de béton sur chaudière et en des poutrelles ourdis qui ne prennent pas appui sur le mur ; que la cour rappellera qu'il n'est pas possible de constater la vente puisque concomitante à la construction même de la maison ; que la cour rappellera aussi qu'il n'est pas possible de constater la hauteur de 2.40 m est accessible depuis l'extérieur de la construction par deux portes situées de part et d'autre du mur ; que l'expert a pu accéder sans aucune difficulté à ce vide sanitaire en empruntant les deux portes ; qu'il ne fait pas possible de constater l'espace existant entre le mur et le rocher soit en raison de la faible hauteur existant entre le sol et le dessous du mur ; que les constatations et indique: « des traces d'infiltration sont visibles en sous face du plancher de la terrasse. Nous constatons que les poutrelles ne prennent pas appui sur le mur. » ; que les constatations de l'expert, parfaitement contradictoires, ne sont pas fondées.

de ces chefs ; que la cour constate aussi que l'huissier de justice, requis par Monsieur, dès le mois de janvier 2010, ne signale pas une difficulté quelconque pour accéder à ce vide sanitaire depuis l'une ou l'autre des portes situées dans la partie SUD/OUEST à quatre endroits différents, après le tuyau d'évacuation des eaux usées fixé au mur et qui soutient les poutrelles et les ourdis ; un madrier et un pied droit sont encore en place. » ; que les photos prises par l'expert en sous face du plancher de la terrasse ; que l'existence même de ces stalactites démontrent l'ancienneté de ce vide sanitaire ; que la cour constate le passage d'un homme, puisque l'expert a pu prendre des photos de l'ensemble de ce vide sanitaire ; que l'expert CET qui a émis un rapport sur ce vide sanitaire ne signale aucune difficulté également pour accéder à cet endroit ; que l'expert a émis un rapport à la demande de Monsieur le 29/11/12 ; que la cour constate aussi que Monsieur est venu visiter la maison à l'achat de la maison et a eu libre accès à l'ensemble de celle-ci, en ce compris au vide sanitaire, ce qu'il ne conteste pas ; que les vices cachés sont visibles ; que l'existence même de ce vide sanitaire ne peut être ignorée en ce que la partie habitable se trouve au-dessus de la cour dira encore que le courrier en date du 3/06/10 adressé par les consorts à Monsieur et dont celui-ci tenait compte, au contraire leur bonne foi en ce qu'ils affirment que l'infiltration dans la cave existait au jour de la vente et ne pouvait être constatée à la prise de possession des lieux de la constatation faite par l'huissier, il n'y a pas eu de phénomène pluvieux extérieur ; que les précipitations plus abondantes du 7/01/10 sont trop proches de la date de constatation par l'huissier pour que Monsieur a exactement décrit l'ensemble des désordres dont il demandait la constatation par l'huissier ; que les experts ne viennent indiquer dans leur rapport de constatation des lieux que les époux se seraient livrés à une tentative de réparation ; que la cour dira aussi que Monsieur a été parfaitement à même de se rendre compte au début du mois de janvier de l'ensemble des désordres se situant dans le vide sanitaire en évoluant normalement dans celle-ci.

constatations démontrant ainsi la parfaite possibilité qu'il avait de faire les mêmes constatations lors de ses visites, aussi la parfaite capacité de Monsieur de faire ces constatations ; que la cour dira donc que Monsieur a été à même de composer ce bien immobilier en ce compris les désordres qu'il dénonce à ce jour ; que ceux ci étaient préexistants à la date de la vente ; que les locaux accessibles présentent un caractère apparent indéniable ; que donc l'acquéreur était à même de s'en convaincre en visitant les locaux, en ce compris le vide sanitaire, Monsieur était immédiatement à même de se rendre compte du fait que la réalisation non conforme au permis de construire étant d'ailleurs précisé que la réalisation non conforme au permis de construire n'entraîne nullement de facto une non conformité aux règles de construction établies, il est établi que la construction respecte l'ensemble des normes parasismiques en vigueur et ce contrairement à ce que Monsieur soutient ; rappellera aussi que l'expert judiciaire a indiqué: « le mur de clôture et la terrasse ne présentent pas de désordres » ; les dispositions dira que l'ensemble des désordres dénoncés par Monsieur étaient soit préexistants à la date de la vente ; que son rapport d'expertise ; que donc le bien acheté n'était pas affecté de vice caché ou de désordres ; que Monsieur a été à même de constater les désordres ;

1 ) ALORS QUE le défaut de construction qui fragilise la stabilité d'un édifice

constitue un vice rendant la chose vendue impropre à l'usage auquel on la destine ; qu'au cas présent, pour juger que la réalisation non conforme au permis de construire n'entraînait nullement de facto une non conformité aux règles de construction établies, il est établi que le mur de clôture et la terrasse ne présentaient pas de désordre (arrêt attaqué, p. 8 § 2 et 4), sans rechercher, comme elle le fait, que le mur de clôture et la terrasse et du mur de soutènement ne constituaient pas, à eux seuls, des vices cachés rendant chacun de ces vices apparents au regard de l'article 1641 du code civil ;

2 ) ALORS QUE la dénaturation par omission entraîne la censure de la

décision qui en est entachée ; qu'au cas présent, il ressortait des termes clairs et précis du rapport d'expertise que le mur de clôture avait été réalisé sans fondation, ce qui avait conduit l'expert judiciaire à retenir le devis de consolidation du mur de clôture et la terrasse ne présentaient pas de désordre, il avait précisé : « nous n'avons pas relevé de fissures significatives » ; que pour débouter Monsieur de sa demande, et du mur de clôture, la cour d'appel s'est bornée à rappeler que l'expert judiciaire avait indiqué : « le mur de clôture ne présente pas de désordre » ; faisant abstraction, d'une part, de la seconde partie de cette phrase qui limitait l'absence de désordre constaté à la terrasse ; et d'autre part, des précisions de l'expert qualifiant de désordres les défauts de construction affectant la terrasse et le mur de clôture ; que la cour a dénaturé par omission ce rapport d'expertise ; qu'elle a, par là, méconnu l'article 4 du code de procédure civile ;

3 ) ALORS QUE le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont

l'acheteur a pu se convaincre lui même ; qu'un acheteur profane n'étant tenu de procéder qu'à un examen élémentaire des locaux qui n'étaient décelables, au moment de la vente, que par le regard d'un technicien ; qu'au cas présent, pour juger que Monsieur a été à même de constater les désordres de l'accessibilité de l'ensemble des locaux, en ce compris le vide sanitaire, Monsieur aurait été à même de se rendre compte de la non conformité au permis de construire (arrêt attaqué, p. 8 § 2) ; qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme elle le fait, que le mur de clôture ne nécessitait pas le regard avisé d'un technicien, ce qui rendait occulte le vice à l'égard de l'acheteur, la cour a méconnu l'article 1642 du code civil ;

4 ) ALORS QUE le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont

l'acheteur a pu se convaincre lui même ; qu'un acheteur profane n'étant tenu de procéder qu'à un examen élémentaire des locaux qui n'étaient décelables, au moment de la vente, qu'au prix d'une vérification minutieuse ; qu'au cas présent, pour juger que Monsieur a été à même de constater les désordres de ses visites antérieures à la vente, le

vide sanitaire était plongé dans l'obscurité de sorte qu'il n'aurait pu s'apercevoir des infiltrations ni de l'absence de fondation ; que contrairement au premier juge, la cour d'appel a néanmoins jugé que les vices auraient été apparents car ils se seraient pu constater de visu ; qu'il est possible de se mouvoir et de faire des constatations (arrêt attaqué, p. 6-7) ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle le fait, ce qui empêchait l'acheteur profane d'y circuler facilement et de faire les constatations qui n'avaient pu être faites par Monsieur, la cour a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1642 du code civil ;

5 ) ALORS QUE le vice est caché lorsque l'acquéreur profane ignorait, soit

l'existence du vice, soit, à tout le moins, l'ampleur qu'il revêtait ou les conséquences qui pouvaient s'y attacher ; que dans le vide sanitaire, ce qui n'était pas le cas, de toute façon il n'aurait pu en prévoir les conséquences dommageables ; qu'en jugeant néanmoins que le bien acheté n'était pas affecté de vice caché, sans rechercher si l'acheteur a pu se convaincre de l'existence du vice, la cour a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1642 du code civil ;

6 ) ALORS QU'il appartient aux juges d'analyser les pièces soumises à leur examen ; qu'au cas présent, pour démontrer le caractère caché des infiltrations dans la chambre, Monsieur av  
vendeur

lui affirmait que la maison avait été examinée par plusieurs agents immobiliers qui n'avaient relevé aucune a  
caché en se fondant sur un courrier du 3 juin 2010 dans lequel le vendeur affirmait que l'infiltration dans la c  
ainsi sans examiner ni même viser le courrier du 5 mars 2010 qui contredisait pourtant les affirmations posté

Mme Guillaudier, Rapporteur

SCP Nicolay , de Lanouvelle et HannotinSCP Boullez, Avocat(s) général

© DALLOZ 2018

- [Portail des Éditions Dalloz](#)
- [Qui sommes-nous - Tous les sites](#)
- [Contactez-no](#)