

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
Assemblée plénière

27 octobre 2006
n° 05-18.977

Publication : Bulletin 2006 A. P. N° 13 p. 45

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1642
- Code civil, art. 1642
- Nouveau code de procédure civile, art. 624

Revues :

- Revue de droit immobilier 2007. p. 256.

Encyclopédies :

- Rép. pr. civ., Chose jugée, n° 204
- Rép. pr. civ., Pourvoi en cassation, n° 908

Sommaire :

1° La cassation d'une décision " dans toutes ses dispositions " investit la juridiction de renvoi de la connaissance de l'entier litige dans tous ses éléments de fait et de droit.

2° Statue par des motifs impropres à caractériser un vice dont l'acquéreur a pu se convaincre lui-même, l'arrêt qui, pour rejeter la demande en dommages-intérêts des acquéreurs d'un immeuble, retient que, si les dégradations de la charpente et des tuiles ne pouvaient être constatées qu'à condition de pénétrer dans les combles et de monter sur la toiture et que l'accès aux combles, s'il était peut-être difficile, n'était pas impossible, il ne s'en déduisait pas que ces désordres constituaient des vices cachés pour les acquéreurs.

3° Ajoute à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas l'arrêt qui, pour rejeter la demande de l'acheteur d'un immeuble tendant au paiement de dommages-intérêts pour vice caché, retient qu'il lui appartenait de faire constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture et qu'en ne faisant pas effectuer de telles constatations il avait été négligent de sorte que le vendeur ne saurait être tenu de ces désordres dont l'acquéreur avait été mis en mesure de se convaincre.

Texte intégral :

République française

Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, siégeant en ASSEMBLEE PLENIERE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 4 février 2004, Bull. 2004, III, n 20), que par acte notarié du 29 septembre 1999, Mme X... et M. Y... (les acquéreurs) ont acquis de Mme Z..., une maison d'habitation ; qu'une expertise a révélé la présence, avant la vente, d'insectes xylophages infestant la charpente et que toutes les tuiles des pans ouest, sud et nord étaient gélives ; que les acquéreurs ont assigné la venderesse en paiement de dommages-intérêts en invoquant l'existence de vices cachés ;

Sur le premier moyen :

Attendu que les acquéreurs font grief à l'arrêt d'avoir rejeté leur demande tendant à la condamnation de la venderesse à leur payer le coût des travaux de réfection de l'immeuble, outre des dommages-intérêts, alors, selon le moyen, que la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation ; que sur les points non atteints par la cassation, la décision acquiert l'autorité irrévocable de la chose jugée ; qu'en l'espèce, par arrêt en date du 30 mai 2002, la cour d'appel de Lyon avait débouté les consorts Y...-X... de leur demande indemnitaire visant les désordres affectant la charpente de la toiture de l'immeuble litigieux mais avait fait droit à leur demande de dommages-intérêts visant les désordres affectant les tuiles de la toiture du même immeuble ; que dans le cadre du pourvoi formé par les consorts Y...X..., il était exclusivement fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts Y...X... de leur demande au titre des désordres affectant la charpente ; que statuant sur ce seul moyen, et reprochant aux juges du fond d'avoir considéré que les désordres de structure de charpente pouvaient être remarqués ou susciter des interrogations à condition de pénétrer dans les combles au prix d'une visite acrobatique, la Cour de cassation a censuré l'arrêt déféré ; que le chef du dispositif visant les tuiles de la toiture de l'immeuble, non atteint par la cassation, était donc devenu définitif ; qu'en affirmant que la venderesse ne pouvait être tenue des désordres affectant les tuiles de la toiture du bien immobilier et en déboutant en conséquence les consorts Y...X... de leur demande à ce titre, la juridiction de renvoi a violé l'article 624 du nouveau code de procédure civile, ensemble l'article 1351 du code civil ;

Mais attendu que la cassation prononcée par l'arrêt du 4 février 2004 de la décision attaquée "dans toutes ses dispositions" investissait la juridiction de renvoi de la connaissance de l'entier litige dans tous ses éléments de fait et de droit ;

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

Mais, sur le second moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles 1641 et 1642 du code civil ;

Attendu que, selon le second de ces textes, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ;

Attendu que pour rejeter la demande des acquéreurs, l'arrêt retient que, si les dégradations de la charpente et des tuiles ne pouvaient être constatées qu'à condition de pénétrer dans les combles et de monter sur la toiture et que l'accès aux combles, s'il était peut-être difficile, n'était pas impossible, il ne s'en déduisait pas que ces désordres constituaient des vices cachés pour les acquéreurs ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser un vice dont l'acquéreur avait pu se convaincre lui-même, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen, pris en sa deuxième branche :

Vu les articles 1641 et 1642 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande des acquéreurs, l'arrêt retient qu'il leur appartenait de faire constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture et qu'en ne faisant pas effectuer de telles constatations ils avaient été négligents de sorte que la

venderesse ne saurait être tenue de ces désordres dont les acquéreurs avaient été mis en mesure de se convaincre ;

Qu'en ajoutant ainsi à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la troisième branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 juin 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; 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 de Riom ;

Condamne Mme Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande de Mme X... et M. Y... et la demande de Mme Z... ;

Dit qu'à la diligence 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, siégeant en assemblée plénière, et prononcé par le président doyen remplaçant le premier président empêché, en son audience publique du vingt-sept octobre deux mille six.

Moyens produits par la SCP Gatineau, avocat aux Conseils, pour Mme X... et M. Y... ;

MOYENS ANNEXES à l'arrêt n° 545 (plénière) ;

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les consorts Y...X... de leur demande tendant à la condamnation de Mme Z... à leur payer le coût des travaux de réfection de l'immeuble qu'ils ont acquis de cette dernière, outre la somme de 3 048,98 euros à titre de dommages-intérêts.

AUX MOTIFS QUE l'expert a relevé deux types de désordres affectant les bois de la structure de charpente et la couverture du bien immobilier acquis par les consorts Y...X... ; qu'en ce qui concerne les premiers, il a relevé que l'ensemble de fermes traditionnelles en bois de chêne, situé près de la trappe d'accès aux combles était pourri en tête, que la panne faîtière présentait une attaque importante d'insectes xylophages, que sur le pan nord, la panne intermédiaire en bois de chêne, présentait un important aubier attaqué par les insectes xylophages et que, côté ouest, la tête de la panne, les arbalétriers, les poinçons et bras de force étaient attaqués par des insectes xylophages ; qu'en ce qui concerne les seconds, il a constaté que toutes les tuiles des pans ouest, sud et nord étaient gélives et que quelques unes d'entre elles se délitaient sur le plan sud ; qu'il n'est pas discuté que ces désordres préexistaient à l'achat du bien par les consorts Y...X... ; qu'il ne peut non plus être sérieusement contesté que les dégradations du bois de charpente et des tuiles, constatées par l'expert, étaient visibles par un non professionnel, les photographies figurant dans le rapport d'expertise étant sur ce point suffisamment probantes ; qu'il n'est de ce fait pas possible que Mme Z... n'ait pas eu connaissance de ces désordres au moment de la vente alors, d'une part, que les fuites d'eau se manifestaient à ce moment là dans le bâtiment et qu'il n'est pas imaginable qu'elle n'ait pas en tant que propriétaire alors cherché à en connaître l'origine et donc à visiter les combles et alors, d'autre part, que M. A..., entrepreneur de charpente, consulté par Mme Z... en 1994, avait attiré son attention sur la sensibilité des tuiles à l'humidité et avait remplacé quelques tuiles gélives, ce qui nécessitait qu'une surveillance soit effectuée par les propriétaires ; que les consorts Y...X... considèrent que Mme Z... a été de mauvaise foi en leur cachant des désordres qu'ils n'ont pas été mis en mesure de découvrir eux-mêmes compte tenu de l'inaccessibilité des lieux ;

que ces désordres ne pouvaient, ainsi que l'a relevé l'expert, être constatés qu'à condition de pénétrer dans les combles et de monter sur la toiture ; que pour autant il ne s'en déduit pas qu'ils constituaient des vices cachés pour les acquéreurs ; qu'en effet, tout acquéreur normalement diligent se préoccupe de l'état de la toiture du bâtiment qu'il projette d'acheter et ne se contente pas de l'impression qu'il a pu avoir de son état par un simple coup d'oeil extérieur ou de l'avis du vendeur dont il sait pertinemment qu'il peut ne pas être d'une objectivité totale ;

qu'il appartenait donc aux consorts Y...X..., qui d'ailleurs ne prouvent pas que la venderesse leur aurait affirmé que la couverture était en bon état, de constater eux-mêmes ou de faire constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture, étant observé que l'accès aux combles, s'il était peut être difficile, n'était pas impossible ; qu'en n'effectuant pas

ou en ne faisant pas effectuer de telles constatations, ils ont été d'autant plus négligents que le bâtiment acquis datait de la fin du 18^e ou du début du 19^e siècle, que, de plus, la présence de lierre sur le pan nord de la toiture aurait dû les inciter à vérifier l'état de la toiture que cette végétation masquait en partie, les dégâts pouvant en résulter étant connus et que, surtout, ils n'avaient pas pu ne pas constater les infiltrations à l'intérieur de l'habitation que l'expert qualifie d'importantes, précision étant apportée que la visite des lieux par l'expert est intervenue moins de trois mois après la signature du contrat de vente, ce qui permet d'affirmer que ces fuites existaient et étaient visibles au moment de la vente ce qui aurait dû conduire les acquéreurs à en rechercher l'origine ;

qu'ainsi, leur manque de diligence a été certaine alors qu'il est par ailleurs établi qu'ils ont visité cinq fois la propriété entre le 18 juin 1999 et le 10 juillet, date de la signature du compromis et qu'ils ont été en possession des clés le 15 septembre 1999 soit deux semaines avant la signature du contrat de vente qui est intervenue le 29 septembre 1999, ce dont il résulte qu'ils ont disposé de tout le temps nécessaire pour que soient effectuées toutes les vérifications utiles ; qu'enfin, la Cour ne peut que s'interroger sur les circonstances qui ont conduit les consorts Y...X... à faire établir le 16 octobre 1999, soit deux semaines après la vente, un devis concernant la réfection de l'intégralité de la charpente et de la couverture ; qu'il résulte en tout cas de la rapidité d'intervention du professionnel que leur conviction du bon état de celle-ci n'était pas celle dont ils se prévalent nécessairement pour fonder leurs prétentions dans le cadre du présent litige ; qu'en vertu des dispositions de l'article 1642 du code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre ; que dès lors Mme Z... ne saurait, au vu des éléments ci-dessus analysés, être tenue des désordres affectant la charpente et la toiture du bien immobilier acquis par Mme X... et M. Y..., dont ils ont été mis en mesure de se convaincre ; que le jugement doit être infirmé, et Mme X... et M. Y... déboutés de l'ensemble de leurs demandes ;

ALORS QUE la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation ; que sur les points non atteints par la cassation, la décision acquiert l'autorité irrévocable de la chose jugée ; qu'en l'espèce, par arrêt en date du 30 mai 2002, la cour d'appel de Lyon avait débouté les consorts Y...X... de leur demande indemnitaire visant les désordres affectant la charpente de la toiture de l'immeuble litigieux mais avait fait droit à leur demande de dommages-intérêts visant les désordres affectant les tuiles de la toiture du même immeuble ; que dans le cadre du pourvoi formé par les consorts Y...X..., il était exclusivement fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté les consorts Y...X... de leur demande au titre des désordres affectant la charpente ; que statuant sur ce seul moyen, et reprochant aux juges du fond d'avoir considéré que les désordres de structure de charpente pouvaient être remarqués ou susciter des interrogations à condition de pénétrer dans les combles au prix d'une visite acrobatique, la Cour de cassation a censuré l'arrêt déferé ; que le chef du dispositif visant les tuiles de la toiture de l'immeuble, non atteint par la cassation, était donc devenu définitif ; qu'en affirmant que la venderesse ne pouvait être tenue des désordres affectant les tuiles de la toiture du bien immobilier et en déboutant en conséquence les consorts Y...X... de leur demande à ce titre, la juridiction de renvoi a violé l'article 624 du nouveau code de procédure civile, ensemble l'article 1351 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté M. Y... et Mme X... de leur demande tendant à la condamnation de Mme Z... à leur payer la somme de 64 401,01 euros au titre des travaux de réfection de l'immeuble qu'ils ont acquis de cette dernière, avec intérêts au taux légal à compter de la demande, outre la somme de 3 048,98 euros à titre de dommages-intérêts.

AUX MOTIFS QUE l'expert a relevé deux types de désordres affectant les bois de la structure de charpente et la couverture du bien immobilier acquis par les consorts Y...X... ; qu'en ce qui concerne les premiers, il a relevé que l'ensemble de fermes traditionnelles en bois de chêne, situé près de la trappe d'accès aux combles était pourri en tête, que la panne faitière présentait une attaque importante d'insectes xylophages, que sur le pan nord, la panne intermédiaire en bois de chêne, présentait un important aubier attaqué par les insectes xylophages et que, côté ouest, la tête de la panne, les arbalétriers, les poinçons et bras de force étaient attaqués par des insectes xylophages ; qu'en ce qui concerne les seconds, il a

constaté que toutes les tuiles des pans ouest, sud et nord étaient gélives et que quelques unes d'entre elles se délitait sur le plan sud ; qu'il n'est pas discuté que ces désordres préexistaient à l'achat du bien par les conjoints Y...X... ; qu'il ne peut non plus être sérieusement contesté que les dégradations du bois de charpente et des tuiles, constatées par l'expert, étaient visibles par un non professionnel, les photographies figurant dans le rapport d'expertise étant sur ce point suffisamment probantes ; qu'il n'est de ce fait pas possible que Mme Z... n'ait pas eu connaissance de ces désordres au moment de la vente alors, d'une part, que les fuites d'eau se manifestaient à ce moment là dans le bâtiment et qu'il n'est pas imaginable qu'elle n'ait pas en tant que propriétaire alors cherché à en connaître l'origine et donc à visiter les combles et alors, d'autre part, que M. A..., entrepreneur de charpente, consulté par Mme Z... en 1994, avait attiré son attention sur la sensibilité des tuiles à l'humidité et avait remplacé quelques tuiles gélives, ce qui nécessitait qu'une surveillance soit effectuée par les propriétaires;

que les conjoints Y...X... considèrent que Mme Z... a été de mauvaise foi en leur cachant des désordres qu'ils n'ont pas été mis en mesure de découvrir eux-mêmes compte tenu de l'inaccessibilité des lieux ; que ces désordres ne pouvaient, ainsi que l'a relevé l'expert, être constatés qu'à condition de pénétrer dans les combles et de monter sur la toiture ; que, pour autant, il ne s'en déduit pas qu'ils constituaient des vices cachés pour les acquéreurs ; qu'en effet, tout acquéreur normalement diligent se préoccupe de l'état de la toiture du bâtiment qu'il projette d'acheter et ne se contente pas de l'impression qu'il a pu avoir de son état par un simple coup d'oeil extérieur ou de l'avis du vendeur dont il sait pertinemment qu'il peut ne pas être d'une objectivité totale ; qu'il appartenait donc aux conjoints Y...X..., qui d'ailleurs ne prouvent pas que la vendeuse leur aurait affirmé que la couverture était en bon état, de constater eux-mêmes ou de faire constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture, étant observé que l'accès aux combles, s'il était peut être difficile, n'était pas impossible ; qu'en n'effectuant pas ou en ne faisant pas effectuer de telles constatations, ils ont été d'autant plus négligents que le bâtiment acquis datait de la fin du 18e ou du début du 19e siècle, que, de plus, la présence de lierre sur le pan nord de la toiture aurait dû les inciter à vérifier l'état de la toiture que cette végétation masquait en partie, les dégâts pouvant en résulter étant connus et que, surtout, ils n'avaient pas pu ne pas constater les infiltrations à l'intérieur de l'habitation que l'expert qualifie d'importantes, précision étant apportée que la visite des lieux par l'expert est intervenue moins de trois mois après la signature du contrat de vente, ce qui permet d'affirmer que ces fuites existaient et étaient visibles au moment de la vente ce qui aurait dû conduire les acquéreurs à en rechercher l'origine ;

qu'ainsi, leur manque de diligence a été certaine alors qu'il est par ailleurs établi qu'ils ont visité cinq fois la propriété entre le 18 juin 1999 et le 10 juillet, date de la signature du compromis et qu'ils ont été en possession des clés le 15 septembre 1999, soit deux semaines avant la signature du contrat de vente qui est intervenue le 29 septembre 1999, ce dont il résulte qu'ils ont disposé de tout le temps nécessaire pour que soient effectuées toutes les vérifications utiles ; qu'enfin, la Cour ne peut que s'interroger sur les circonstances qui ont conduit les conjoints Y...X... à faire établir le 16 octobre 1999, soit deux semaines après la vente, un devis concernant la réfection de l'intégralité de la charpente et de la couverture ; qu'il résulte en tout cas de la rapidité d'intervention du professionnel que leur conviction du bon état de celle-ci n'était pas celle dont ils se prévalent nécessairement pour fonder leurs prétentions dans le cadre du présent litige ; qu'en vertu des dispositions de l'article 1642 du code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre ; que, dès lors, Mme Z... ne saurait, au vu des éléments ci-dessus analysés, être tenue des désordres affectant la charpente et la toiture du bien immobilier acquis par Mme X... et M. Y..., dont ils ont été mis en mesure de se convaincre ; que le jugement doit être infirmé, et Mme X... et M. Y... déboutés de l'ensemble de leurs demandes.

1) ALORS QUE l'acheteur, profane, d'une maison n'est pas tenu de pénétrer dans les combles, afin de procéder à l'examen de l'état de la charpente, lorsque l'accès en est rendu difficile par la situation des lieux ou de monter sur le toit afin d'examiner la couverture ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que l'accès aux combles de la maison vendue par Mme Z..., permettant de se rendre compte de l'état de la charpente attaquée par des insectes xylophages, était "difficile" ; qu'en effet, la visite des combles, qualifiée par l'expert lui-même, "d'acrobatique", nécessitait de disposer d'une échelle et d'ouvrir une trappe située au-dessus

du palier de l'étage ; quant à l'examen de l'état de la couverture, compte tenu de la hauteur du toit, il nécessitait également la mise en place d'une échelle afin de pouvoir monter sur la toiture et de constater la présence de nombreuses tuiles gélives ; qu'en reprochant aux acquéreurs, les consorts Y...X..., d'avoir fait preuve d'un manque de vigilance en ne procédant pas à la visite des combles pour examiner la charpente de la maison qu'ils projetaient d'acquérir ainsi que de ne pas être montés sur la toiture pour se rendre compte de l'état de la couverture de sorte qu'ils ne pouvaient se prévaloir de la garantie des vices cachés, alors même que ceux-ci n'étaient pas tenus de prendre des risques pour satisfaire à leur obligation de diligence, la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1642 du code civil.

2) ALORS QUE l'acquéreur n'est pas tenu de recourir à un homme de l'art afin de connaître l'état réel de l'immeuble ; qu'en reprochant à M. Y... et à Mme X... de ne pas avoir fait constater par un homme de l'art l'état de la charpente et de la couverture de l'immeuble vendu par Mme Z..., la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1642 du code civil.

3) ALORS QUE le vendeur doit contracter de bonne foi et que la réticence dolosive de ce dernier rend toujours excusable l'erreur provoquée de l'acquéreur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que Mme Evelyne B..., épouse Z..., avait nécessairement connaissance des désordres affectant la charpente et la couverture de l'immeuble vendu et n'en avait pas informé les acquéreurs, M. Y... et Mme X..., préalablement à la vente ; que cette réticence dolosive de Mme B..., épouse Z..., rendait donc nécessairement excusables l'absence de vigilance de ces derniers, dépourvus de toute expérience en matière immobilière compte tenu de leur âge et de leur situation professionnelle, quant aux désordres prétendument apparents qui affectaient la charpente et la couverture de l'immeuble vendu et l'erreur les ayant conduits à acquérir cet immeuble ; qu'en déboutant néanmoins M. Y... et Mme X... de leur demande tendant à condamner Mme Z... à les garantir au titre des désordres affectant la charpente et la couverture de cet immeuble, la cour d'appel a violé les articles 1116, 1134, 1641 et 1642 du code civil.

Composition de la juridiction : M. Cotte (président doyen remplaçant M. le premier président empêché) ., M. Rivière, assisté de M. Roublot, auditeur., M. Cavarroc., SCP Gatineau, SCP Peignot et Garreau.

Décision attaquée : Cour d'appel de Dijon 30 juin 2005 (Cassation.)