

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 3 avril 2013**

**N° de pourvoi: 12-14507**

ECLI:FR:CCASS:2013:C300393

Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

SCP Blanc et Rousseau, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté qu'un certain nombre de fissures existaient au moment de la vente, que certaines d'entre elles étaient visibles et devaient être vues des acquéreurs, qu'elles étaient visibles aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur et revêtaient au moment de la vente un caractère assez prononcé suffisant pour alerter les acquéreurs sur l'existence d'une cause agissante qu'ils ne pouvaient considérer a priori comme anodine et non évolutive, la cour d'appel, qui en a souverainement déduit que les vices n'étaient pas cachés aux yeux des acquéreurs qui avaient été à même de prendre conscience de l'ampleur du phénomène de fissuration, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à payer la somme de 2 500 euros aux époux Y... ; rejette la demande des époux X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois avril deux mille treize.  
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour les époux X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Monsieur et Madame X... de leurs demandes en indemnisation, fondées sur la garantie des vices cachés ;

AUX MOTIFS QUE aux termes de l'article 1642 du Code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même, il est constant qu'un certain nombre de fissures existaient au moment de la vente, et que certaines d'entre elles étaient visibles et devaient être vues des acquéreurs, au nombre desquelles figurent celles courant verticalement de part et d'autre des décrochements entre la façade de la villa et le petit appentis, répertoriées dans le constat d'huissier sous les numéros 8, 15, 16, 17, et 18, ces fissures étaient visibles aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur, n'étaient pas filiformes, contrairement aux autres fissures visibles, et revêtaient au contraire au moment de la vente un caractère assez prononcé (ainsi qu'il ressort des photographies annexées au constat d'huissier dressé très peu de temps après celle-ci), suffisant pour alerter les acquéreurs sur l'existence d'une cause agissante qu'ils ne pouvaient considérer a priori comme anodine et non évolutive, il s'ensuit, étant observé encore que l'appentis est implanté sur le côté Est de la villa, et que les vices de construction relevés par l'expert consistent dans "l'existence d'un talus non bloqué par un mur de soutènement à proximité de la façade Est de la villa", dans l'absence de joint de dilatation entre l'extension constituée par l'appentis et la villa, et enfin dans une fondation plus superficielle de l'appentis, que ces vices n'étaient pas cachés aux yeux des époux X..., acquéreurs, au moment de la vente, ils doivent donc être déboutés de leur action en garantie des vices cachés ;

1°) ALORS QU'est caché le vice dont l'acquéreur profane ne peut se convaincre par un examen normal, en l'absence de compétence technique particulière ; qu'en relevant, pour écarter l'action en garantie des vices cachés exercée par les époux X... qui invoquaient des défauts de structure tenant à la fissuration à la jonction de deux parties hétérogènes de la construction (conclusions d'appel, p. 8, 2e §) et à l'état du gros oeuvre de la construction (conclusions d'appel, p. 9, 6e §), que l'existence d'un talus non bloqué par un mur de soutènement, que l'absence de joint de dilatation et qu'une fondation superficielle de l'appentis n'étaient pas cachés aux yeux des acquéreurs, sans rechercher si un acquéreur profane pouvait grâce à un examen normal s'aviser de ces défauts, 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 est caché le vice dont l'acquéreur profane ne peut mesurer l'ampleur et les conséquences ; qu'en retenant que l'existence d'un talus non

bloqué par un mur de soutènement, que l'absence de joint de dilatation et qu'une fondation superficielle de l'appentis n'étaient pas cachés aux yeux des acquéreurs, sans rechercher si un acquéreur profane pouvait mesurer les conséquences sur la solidité de la structure de l'immeuble que ces caractéristiques entraînaient, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1642 du Code civil.

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 3 novembre 2011