

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 16 avril 2013

N° de pourvoi: 12-16242

ECLI:FR:CCASS:2013:C300479

Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Copper-Royer, SCP Blanc et Rousseau, SCP Ortscheidt, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen, ci-après annexé qui est recevable :

Attendu qu'ayant relevé qu' il ressortait des conclusions du rapport d'expertise de M. X... du diagnostic géologique pratiqué le 13 octobre 2008 et des expertises amiables réalisées à la demande des consorts Y...-Z..., que les fissures affectant l'immeuble trouvaient leur origine dans un phénomène de tassement des fondations résultant d'une période de sécheresse prolongée remontant à l'été 2003, qui avait conduit à la publication, le 26 août 2004, d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages causés par les mouvements de terrains différentiels, notamment à Saintes, la cour d'appel qui n'a évoqué le rapport de l'expert de la compagnie AGF du 22 février 2005 que pour examiner la bonne foi de la SCI en retenant que ses conclusions étaient erronées et qui a pu retenir que tant le fait générateur du dommage, que le dommage lui-même susceptible d'ouvrir droit à garantie s'étaient produits antérieurement au transfert de la propriété de l'immeuble et en déduire que, seule la société Batcom, propriétaire de la maison à l'époque de ces événements, pouvait prétendre au bénéfice de la garantie, a légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, qu'au moment de la vente, les acquéreurs avaient pu constater les fissures apparentes de l'immeuble et apprécier leur importance, ces fissures ayant été spécialement évoquées par le vendeur, qu'à la suite du sinistre déclaré par la SCI à son assureur, les AGF avaient missionné le cabinet d'expertise Elex lequel avait établi le 22 février 2005 un rapport qui concluait que le sinistre n'était pas imputable à un phénomène de sécheresse ouvrant droit au bénéfice de l'assurance catastrophe naturelle et que M. A... avait fait procéder aux travaux de remise en état du plafond et au rebouchage des fissures, qu'il n'était pas plus établi que les vendeurs, qui n'étaient pas des professionnels du bâtiment avaient été destinataires d'informations contraires ou d'éléments permettant de mettre en doute les conclusions du rapport d'expertise, que si les vendeurs n'avaient pas communiqué aux acquéreurs la déclaration de sinistre et le rapport d'expertise du cabinet Elex concluant à un caractère non évolutif du sinistre, cette circonstance était indifférente dans la mesure où elle n'était pas de nature à apporter une information utile aux acquéreurs, les conclusions de ce rapport d'expertise étant erronées et approximatives en l'absence de toute étude géotechnique, la cour d' appel, qui n'était pas tenue d'effectuer une recherche que ses constatations rendaient inopérante et qui, répondant aux conclusions, en a souverainement déduit qu'il n'était pas établi que la SCI Batcom ait caché aux acquéreurs, de manière délibérée et déloyale, un élément d'information décisif dont elle ne disposait pas elle même et qu'elle ait commis un dol par réticence, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts Z...-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 seize avril deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Blanc et Rousseau, avocat aux Conseils, pour les consorts Z...-Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré irrecevable la demande de M. Y...et de

Mme Z..., acquéreurs d'une maison que leur avait vendue, le 18 avril 2005, la société Batcom, tendant à être garantis des dommages affectant cette maison par la société Allianz, assureur des risques de catastrophe naturelle de la société Batcom ;

Aux motifs que les consorts Y...-Z...faisaient état d'une aggravation des fissurations qui avaient été rebouchées par les vendeurs, mais qu'il ne s'agissait pas d'un dommage nouveau, mais d'une nouvelle manifestation des effets d'un dommage antérieur ; que les fissures affectant l'immeuble trouvaient leur origine dans un phénomène de tassement des fondations résultant d'une période de sécheresse prolongée remontant à l'été 2003 ayant conduit à la publication, le 26 août 2004, d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle ; qu'ainsi, tant le fait générateur du dommage (l'épisode de sécheresse) et l'événement générateur de l'obligation à garantie (l'arrêté de catastrophe naturel) que le dommage lui-même susceptible d'ouvrir droit à garantie se sont produits antérieurement au transfert de la propriété de l'immeuble ; que, par suite, seule la société Batcom, propriétaire de la maison à l'époque de ces événements, pouvait prétendre au bénéfice de la garantie ;

Alors qu'en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur ; que, si le dommage est survenu postérieurement à l'aliénation, c'est l'acquéreur qui a droit à l'indemnité d'assurance ; que la cour d'appel qui a retenu que le dommage susceptible d'ouvrir droit à garantie s'était produit postérieurement à l'épisode de sécheresse de l'été 2003, à l'arrêté de catastrophe naturelle et au transfert de propriété, tout en ayant constaté, par ailleurs, qu'il résultait du rapport d'expertise du 22 février 2005, antérieur à la vente, que les fissures étaient anciennes, dues pour l'une d'elles à l'absence de joint de dilatation et toutes non évolutives et que le sinistre n'était pas imputable à un phénomène de sécheresse, ce dont il résultait que le dommage dû à la sécheresse n'avait pu apparaître que postérieurement à la vente, a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 121-10 du code des assurances.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. Y...et Mme Z...de leur demande de condamnation de la société Batcom, qui leur avait vendu une maison atteinte de fissures, à les indemniser de leurs préjudices,

Aux motifs que, en octobre 2003, à la suite de la sécheresse de l'été 2003, les locataires de la société Batcom lui avaient signalé des désordres qu'elle avait déclarés à son assureur ; que celui-ci avait missionné un expert qui avait conclu que les fissures étaient anciennes et non évolutives et que le sinistre n'était pas imputable à un phénomène de sécheresse ; qu'il n'était pas établi que les vendeurs eussent été destinataires d'informations contraires ; que, s'ils n'avaient pas communiqué aux acquéreurs la déclaration de sinistre et le rapport d'expertise, cette circonstance était indifférente dans la mesure où elle n'était pas de nature à apporter une information utile aux acquéreurs ; qu'il n'était donc pas établi que la société Batcom eût caché aux acquéreurs un élément d'information décisif dont elle ne disposait pas elle-même ; qu'aucun dol par réticence ne pouvait lui être reproché ;

Alors que 1°) la cour d'appel n'a pas recherché si, comme le soutenaient M. Y...et Mme Z..., la société Batcom ne s'était pas rendue coupable de réticence dolosive en ayant fait colmater les fissures avant la vente et en ne l'ayant pas révélé aux acquéreurs (manque de base légale au regard de l'article 1116 du code civil) ;

Alors que 2°) la cour d'appel qui s'est seulement prononcée sur le dol, n'a pas répondu aux conclusions de M. Y...et Mme Z...qui soutenaient qu'en leur ayant dissimulé l'existence et le rebouchage de fissures, ainsi que la déclaration de sinistre à leur assureur et le rapport de l'expert missionné par ce dernier, la société Batcom avait manqué à son devoir d'information et à son obligation de conclure les conventions de bonne foi (violation de l'article 455 du code de procédure civile).

Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers , du 27 janvier 2012