

Cour de cassation

3ème chambre civile

26 octobre 2005

n° 04-16.405

Publication : Bulletin 2005 III N° 204 p. 186

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, Art. 1792
- Code de la construction et de l'habitation, Art. L. 111-11

Revues :

- Revue de droit immobilier 2006. p. 56.
- Revue de droit immobilier 2006. p. 191.

Brochés :

- Droit de la construction - Responsabilité des constructeurs (droit privé) : responsabilité de droit commun, n° 477.140

Sommaire :

Le constructeur qui a aidé des maîtres d'ouvrage dans la recherche et le choix d'un terrain présentant une vulnérabilité particulière aux nuisances sonores, reste tenu, nonobstant le respect des normes relatives à l'isolation phonique, d'une obligation de conseil à l'égard de ceux-ci, profanes en la matière.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet. 26 octobre 2005 N° 04-16.405 Bulletin 2005 III N° 204 p. 186

République française

Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 8 avril 2004), que les époux X... ont confié à la société Maisons Pierre la construction de leur maison d'habitation ; que, se plaignant d'un défaut d'isolation acoustique, ils ont assigné la société Maisons Pierre aux fins d'obtenir la démolition de leur maison impropre à sa destination du fait des troubles sonores et la reconstruction de celle-ci ;

Attendu que la société Maisons Pierre fait grief à l'arrêt de la déclarer responsable sur le fondement de l'article 1147 du Code civil des troubles résultant du défaut d'isolation acoustique du pavillon et de l'avoir condamnée à verser aux époux X... les sommes de 50 000 euros en réparation du préjudice matériel et de 15 000 euros en réparation du trouble de jouissance, alors, selon le moyen :

1 / que n'est débiteur d'aucune obligation particulière de conseil le constructeur qui édifie un bâtiment conformément aux normes en vigueur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la société Maisons Pierre avait mis en oeuvre un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur, la route qui borde la construction n'ayant fait l'objet d'aucun classement dans une catégorie imposant des normes supérieures ; qu'en décidant dans ces conditions que le constructeur avait manqué à son devoir de conseil en ne mettant pas ses clients en garde contre l'insuffisance de cette réglementation et en lui imposant d'anticiper sur les règles de l'art, la cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

2 / que l'obligation de conseil ne s'appliquant pas aux faits qui sont de la connaissance de tous, le professionnel n'est pas tenu de signaler au client ce qui est évident et ne peut échapper au profane ;

qu'en l'espèce, la cour d'appel qui a constaté le caractère évident de la nuisance sonore particulière qu'engendrait la proximité de la route départementale ce dont les époux X... s'étaient nécessairement rendu compte lors de la visite des lieux ; qu'en mettant, dans ces conditions, à la charge du constructeur l'obligation de prévenir ses clients que le respect des normes acoustiques usuelles serait insuffisant pour pallier cet inconvénient, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses constatations au regard des articles 1135 et 1147 du Code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté qu'en sa qualité de professionnelle de la construction, il ne pouvait échapper à la société Maisons Pierre, qui avait aidé les époux X... dans la recherche et le choix du terrain, que le site offrait une vulnérabilité particulière aux nuisances sonores et que nonobstant le défaut de classement du CD 216 dans une catégorie particulière, le simple respect des normes applicables dans un site normal serait insuffisant à masquer les bruits et relevé que les époux X..., profanes en la matière, avaient pu légitimement croire, du fait de la présence de pavillons construits en bordure de la route départementale, que le problème du bruit avait une solution que leur constructeur mettrait nécessairement en oeuvre, la cour d'appel a pu retenir que la société Maisons Pierre avait manqué à son devoir de conseil ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Maisons Pierre aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne la société Maisons Pierre à payer aux époux X... la somme de 2 000 euros et rejette la demande de la société Maisons Pierre ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six octobre deux mille cinq.

Textes cités :

Code civil 1135, 1147

Demandeur : Société Maisons Pierre

Défendeur : époux Velasquez

Composition de la juridiction : M. Weber., Mme Maunand., M. Gariazzo., la SCP Boré et Salve de Bruneton, la SCP Monod et Colin.

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris 8 avril 2004 (Rejet.)

Dalloz jurisprudence © Editions Dalloz 2010