

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

27 septembre 2000
n° 99-10.297

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1643
- Code civil, art. 1643
- Code de la consommation, ancien art. I. 211-1

Revues :

- Recueil Dalloz 2001. p. 2628.
- Revue de droit immobilier 2001. p. 84.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 27 septembre 2000 N° 99-10.297

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 pourvoi formé par :

1 / M. Joseph Z...,

2 / Mme Charlotte Y..., épouse Z...,

demeurant tous deux La Joloreil, Domaine des Pins, route des Ciappes de Castelane, 06500 Menton,

en cassation d'un arrêt rendu le 9 novembre 1998 par la cour d'appel de Lyon (1re et 2e chambres), au profit de la société civile immobilière (SCI) Lifla, société civile monégasque, dont le siège est ...,

défenderesse à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

LA COUR, en l'audience publique du 4 juillet 2000, où étaient présents : Mlle Fossereau, conseiller doyen faisant fonctions de président, M. Villien, conseiller rapporteur, MM. Chemin, Cachelot, Martin, Mme Lardet, conseillers, Mmes Masson-Daum, Fossaert-Sabatier, Boulanger, conseillers référendaires, M. Guérin, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Villien, conseiller, les observations de la SCP Masse-Dessen, Georges et Thouvenin, avocat des époux Z..., de Me Cossa, avocat de la société civile immobilière Lifla, les conclusions de M. Guérin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Lyon, 9 novembre 1998), statuant sur renvoi après cassation (Civ. 3, 15 janvier 1997, n° 46 D), que la société civile immobilière Lifla (SCI) a, le 6 avril 1989, acquis des époux Z... une maison d'habitation que ces derniers avaient fait construire ; que des désordres ayant été constatés après la vente, l'acheteur a assigné les vendeurs en réparation de son préjudice ;

Attendu que les époux Z... font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande sur le fondement de la garantie des vices cachés, alors, selon le moyen, "que le juge est tenu de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ; qu'en omettant d'examiner si, comme le faisaient valoir les époux Z..., la responsabilité des vendeurs ne pouvait être recherchée exclusivement sur le fondement de la garantie des constructeurs, laquelle était prescrite, l'assignation ayant été délivrée plus de dix ans après la réception des travaux, pour les raisons inopérantes que l'acquéreur avait renoncé à l'application de la garantie légale des constructeurs pour ne fonder son action que sur la garantie des vices cachés, tandis qu'il existait une incertitude sur la date d'ouverture du chantier, la cour d'appel a violé l'article 12 du nouveau Code de procédure civile, ensemble les articles 2270 et 1792 du Code civil dans leur rédaction issue de la loi du 3 janvier 1967" ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la date de déclaration du chantier était incertaine, la cour d'appel, qui était saisie de conclusions des époux Z..., plaçant le litige sur le seul terrain des articles 1641 et suivants du Code civil, n'était pas tenue d'examiner si les désordres constatés pouvaient relever de la garantie légale des constructeurs ;

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

Sur le deuxième moyen :

Attendu que les époux Z... font grief à l'arrêt de les condamner au paiement du coût de réfection de la toiture, alors, selon le moyen, "1 / qu'il appartient à l'acquéreur qui exerce l'action estimatoire d'établir l'existence d'un vice caché inhérent à la chose antérieure ou concomitant à la vente ; qu'en se fondant sur les seuls énonciations et avis techniques contenus dans un rapport d'expertise, dont il était constant qu'il n'était pas contradictoire, et en imposant aux vendeurs de rapporter la preuve contraire, notamment par la production de documents techniques, la cour d'appel a inversé le fardeau de la preuve en violation de l'article 1315 du Code civil ; 2 / que la garantie des vices cachés suppose l'existence d'un vice antérieur à la vente ; qu'en faisant siennes les conclusions de l'expert sans rechercher si l'absence de condensation pendant les dix années ayant précédé la vente -attestée par de nombreux témoignages- n'établissait pas -dès lors en particulier que, comme l'acquéreur lui-même le soulignait, le phénomène aurait dû forcément (sic) se manifester du temps où les époux Z... étaient propriétaires- l'absence de vice caché imputable à un soi-disant défaut d'exécution de la toiture, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du Code civil ; 3 / que le juge ne peut statuer par voie d'affirmations ; qu'en déclarant péremptoirement qu'auraient été inopérantes les nombreuses attestations versées aux débats par les époux Z..., sans procéder à aucune analyse, même succincte, des pièces

qui lui étaient ainsi soumises, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du nouveau Code de procédure civile" ;

Mais attendu qu'ayant relevé, appréciant souverainement les pièces qui lui étaient soumises, que les constatations de l'expert, portant sur la présence de traces de condensation dans les pièces, et d'eau dans les panneaux de laine de verre de la couverture, provenant d'un défaut d'exécution de la toiture non visible lors de l'achat de la villa, ainsi que le constat d'huissier de justice du 24 janvier 1990, établissaient l'existence d'un vice caché affectant le bien vendu, et diminuant son usage puisque le couvert n'était pas assuré, les attestations de voisins ou d'agents immobiliers étant inopérantes sur ce point, la cour d'appel, qui s'est fondée sur le rapport d'un expert judiciaire aux opérations duquel les époux Z... avaient été appelés, et sur un autre document contradictoirement débattu, et qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, ni d'analyser les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, a pu retenir, sans inverser la charge de la preuve, que l'action estimatoire intentée par la SCI devait être accueillie ;

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

Sur le troisième moyen :

Attendu que les époux Z... font grief à l'arrêt d'écarter la clause de non-garantie des vices cachés insérée au contrat de vente, alors, selon le moyen, " 1 / que le juge doit, en toutes circonstances, respecter le principe de la contradiction, même lorsqu'il se fonde sur un fait qui se trouve dans le débat ; que ni l'expert ni les parties n'avaient avancé que les situations de travaux ne comprenaient pas la totalité de la couverture telle que prévue dans le projet de juillet 1978 ; qu'en déduisant la qualité de vendeur professionnel d'une circonstance que les parties n'avaient pas invoquée sans les inviter au préalable à s'en expliquer, la cour d'appel a violé les articles 7 et 16 du nouveau Code de procédure civile ; 2 / que les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en énonçant péremptoirement qu'il n'était pas démontré que l'acquéreur eût eu la qualité de marchand de biens sans examiner ni a fortiori analyser ses statuts et les autres documents émanant du répertoire spécial des sociétés civiles de la Principauté de Monaco la concernant et, pour la première fois, versés aux débats, la cour d'appel a violé l'article 1353 du Code civil, ensemble les articles 455 et 563 du nouveau Code de procédure civile ; 3 / que le marchand de biens, qui est un professionnel de l'immobilier, est réputé avoir la qualité de vendeur professionnel ; que, dès lors, même si les époux Z... avaient pu être regardés comme des vendeurs professionnels, en énonçant que l'acquéreur, à le supposer marchand de biens, n'était pas un professionnel de la même spécialité, la cour d'appel a violé l'article 1643 du Code civil" ;

Mais attendu qu'ayant constaté, analysant les pièces qui étaient dans le débat, notamment les situations des travaux effectués par M. X..., que M. Z..., artisan maçon, était un technicien du bâtiment qui n'établissait pas que la toiture ait été réalisée par un autre entrepreneur, et souverainement relevé que la SCI n'était pas un professionnel de la même spécialité, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche de la qualité de marchand de biens de cette société, que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire, sans violer le principe de la contradiction, que la clause de non-garantie n'était pas applicable ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Z... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne les époux Z... à payer à la société civile immobilière Lifla la somme de 12 000 francs ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande des époux Z... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du vingt-sept septembre deux mille par Mlle Fossereau, conformément à l'article 452 du nouveau Code de procédure civile.

Décision attaquée : cour d'appel de Lyon (1re et 2e chambres) 9 novembre 1998 (Rejet)