

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 avril 2012

N° de pourvoi: 11-13198

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc et Duhamel, SCP Delvolvé, 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 :

Vu les articles 1641 et 1643 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 6 décembre 2010), que, par acte authentique comportant une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés, M. et Mme X... ont vendu une maison d'habitation à M. Y... ; qu'une fissure étant apparue sur le mur du jardin, celui-ci a, après expertise, assigné les vendeurs en réduction du prix de vente sur le fondement de la garantie des vices cachés ;

Attendu que pour débouter M. Y... de ses demandes, l'arrêt retient que le simple fait que le mur ait été construit par les vendeurs ne suffit pas à écarter l'application de la clause d'exclusion, que si, en prenant part à la construction, les époux X... ont commis des erreurs, rien n'établit qu'ils aient eu conscience de celles-ci, qu'il n'est pas démontré que, lors de la vente, ils avaient connaissance du vice affectant la construction, lequel n'est apparu qu'à l'expert judiciaire venu sur place pour examiner d'autres désordres et qu'il ressort du courrier qu'ils ont adressé le 11 octobre 2005 au conseil de M. Y... et de l'attestation de Mme Z..., agent immobilier, que les vendeurs avaient bien indiqué à M. Y..., lors de la visite des lieux antérieure à la vente, qu'ils avaient eux mêmes édifié le mur de manière provisoire, et qu'une déclaration préalable de travaux avait été déposée en mairie, de sorte que leur bonne foi ne pouvait être mise en doute ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si, en sa qualité de constructeur, le vendeur pouvait ignorer les vices de l'ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. Y... de ses demandes dirigées contre les époux X... en paiement de la somme de 8 970 euros au titre des sondages de sol, ainsi que de celles de 27 647,29 euros au titre du coût des réparations du mur et de 4 353,44 euros en remboursement de travaux de confortement, l'arrêt rendu le 6 décembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à M. Y... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

Dit que sur les diligences 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, troisième chambre civile, et prononcé par M. le président en son audience publique du onze avril deux mille douze, signé par M. Terrier, président, et par Mme Berdeaux, greffier de chambre qui a assisté au prononcé de l'arrêt ;

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils pour M. Y...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement ayant débouté monsieur Y... de ses demandes dirigées contre les époux X..., tendant à la condamnation de ces derniers à lui verser la somme de 8.970 euros correspondant au coût des sondages du sol à effectuer et à prendre en charge les travaux de consolidation du mur jugés nécessaires à l'issue des sondages et y ajoutant, d'avoir débouté Monsieur Y... de ses demandes tendant à titre subsidiaire, en l'absence de sondages préalables, à la condamnation des époux X... à lui verser la somme de 27.647,29 euros TTC correspondant au coût des réparations du mur et tendant dans tous les cas, au paiement de la somme de 4.353,44 euros TTC en remboursement de travaux de confortement déjà effectués ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il est acquis aux débats que monsieur et Madame X... ont réalisé eux-mêmes un mur en parpaings avec des renforts verticaux pour retenir les terres du jardin ; (...) que les premiers juges ont, par des motifs pertinents que la cour adopte, exactement retenu l'application de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés, rien n'établissant que monsieur et madame X... aient eu conscience des erreurs commises lors de la construction du mur, et rien non plus ne démontrant qu'ils avaient connaissance du vice affectant la construction lors de la vente, lequel n'est apparu qu'à l'expert judiciaire venu sur place pour examiner dans un premier temps d'autres désordres ; qu'il convient d'ajouter qu'il ressort du courrier adressé le 11 octobre 2005 par monsieur et madame X... au conseil de monsieur Y... et de l'attestation de madame Z..., agent immobilier, que les vendeurs ont bien indiqué à monsieur Y..., lors de la visite des lieux antérieure à la vente, qu'ils avaient eux-mêmes édifié le mur litigieux de manière provisoire, et qu'une déclaration de travaux préalable avait été déposée en mairie, de sorte que leur bonne foi ne peut être mise en doute ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le rapport d'expertise permet de retenir que la solidité du mur est compromise (...) ; que la construction réalisée par les époux X... eux-mêmes est affectée d'un vice qui ne pouvait être décelé par Philippe Y... non professionnel de la construction ; que l'acte de vente des 19 et 26 septembre 2003 comporte une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés, laquelle ne peut être écartée que s'il est établi que les vendeurs connaissaient le vice affectant la chose ; que le simple fait que le mur ait été construit par les vendeurs ne suffit pas à écarter l'application de la clause d'exclusion (...) ; que si en prenant part à la construction, les époux X... ont commis des erreurs, rien n'établit qu'ils aient eu conscience de celles-ci et il n'est pas démontré que, lors de la vente, ils avaient connaissance du vice affectant la construction, lequel n'est apparu qu'à l'expert judiciaire venu sur place pour examiner d'autres désordres ;

ALORS QUE le vendeur, qui s'est comporté en qualité de maître d'oeuvre pour réaliser des travaux sur un immeuble avant de le céder, doit être assimilé à un vendeur professionnel, tenu de connaître le vice, et ne peut dès lors se prévaloir d'une clause exonératoire de la garantie des vices cachés ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que « monsieur et Madame X... ont réalisé eux-mêmes un mur en parpaings avec des renforts verticaux pour retenir les terres du jardin », ce dont il résultait que les vendeurs s'étaient comportés en maître d'oeuvre, en se procurant des parpaings, en concevant et en construisant le mur de soutènement ainsi que le soutenait monsieur Y... ; qu'en refusant d'assimiler les époux X... à des vendeurs professionnels pour faire application de la clause exonératoire de la garantie des vices cachés stipulée dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1643 du Code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles du 6 décembre 2010