

COUR DE CASSATION

Audience publique du **20 octobre 2010**

Rejet

M. LACABARATS, président

Arrêt n° 1251 FS-P+B

Pourvoi n° J 09-16.788

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Philippe X., domicilié...,
contre l'arrêt rendu le 26 mai 2009 par la cour d'appel de Montpellier
(1re chambre, section A1), dans le litige l'opposant à M. Jean-François Y.,
domicilié ...,

défendeur à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux
moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 21 septembre 2010, où étaient présents : M. Lacabarats, président, M. Jacques, conseiller référendaire rapporteur, M. Cachelot, conseiller doyen, Mmes Lardet, Gabet, MM. Rouzet, Mas, Pronier, Jardel, conseillers, Mmes Nési, Vérité, Abgrall, conseillers référendaires, M. Cuinat, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller référendaire, les observations de la SCP Vier, Barthélemy et Matuchansky, avocat de M. X., de la SCP Masse-Dessen et Thouvenin, avocat de M. Y., l'avis de M. Cuinat, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 26 mai 2009), que, le 4 décembre 2003, M. X. a vendu à M. Y. un appartement ; que se plaignant de nuisances acoustiques et d'infiltrations, M. Y. a demandé la résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que la cour d'appel ayant accueilli l'action de M. Y. en se fondant exclusivement sur la constatation de nuisances acoustiques généralisées à tout l'appartement, les cinquième et sixième branches du moyen, qui critiquent des motifs surabondants relatifs à l'existence d'infiltrations, sont inopérantes ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que la chambre de l'appartement de M. Y. n'était séparée de l'appartement antérieurement occupé par M. X. que par une simple cloison de nature et d'épaisseur insuffisantes pour isoler des bruits générés par une occupation normale des lieux de part et d'autre et relevé que la locataire de l'appartement du deuxième étage attestait que pendant l'été 2003, M. X. avait utilisé l'appartement du premier étage et que s'était installé alors un climat très tendu car il ne supportait pas le bruit des pas et des chaises frottant le sol bien que tous les meubles eussent des protections, la cour d'appel, qui a retenu qu'il ne pouvait ignorer que le bruit reproché à sa locataire résultait de la présence d'une trémie entre les deux étages de l'ancien atelier d'architecture et que les défauts acoustiques tout aussi caractérisés de la chute de la salle d'eau et du WC du second étage ne pouvaient pas davantage passer inaperçus, a légalement justifié sa décision en en déduisant souverainement, abstraction faite des motifs critiqués par les première et deuxième branches, que le vendeur avait connaissance des nuisances acoustiques affectant le bien vendu ;

Sur le second moyen :

Attendu que M. X. fait grief à l'arrêt d'accueillir l'action réhibitoire de M. Y. et de le condamner à des dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ qu'en se bornant à affirmer, pour prononcer la résolution de la vente, que le défaut de l'appartement aurait été suffisamment grave pour influencer sur son prix, si ce n'était sur son acquisition, sans indiquer sur quels éléments elle fondait son choix de prononcer la résolution de la vente plutôt qu'une réduction du prix, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ que M. X. avait fait valoir que la possibilité de réparer les désordres et le faible coût des travaux nécessaires faisaient obstacle au prononcé de la résolution de la vente ; qu'en se bornant à relever, pour prononcer la résolution de ladite vente, que le défaut de l'appartement aurait été suffisamment grave pour influencer sur son prix, si ce n'était sur son acquisition, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la possibilité de réaliser des travaux de réparation des désordres et le faible coût de ceux-ci n'étaient pas nature à empêcher le prononcé de la résolution de la vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1644 du code civil ;

Mais attendu que le choix entre l'action estimatoire et l'action redhibitoire prévu à l'article 1644 du code civil appartient à l'acheteur et non au juge qui n'a pas à motiver sa décision sur ce point ; qu'ayant relevé que la généralisation des nuisances acoustiques à tout l'appartement contribuait fortement à rendre désagréable son usage, car empêchant d'en jouir en toute intimité, et que ce défaut était suffisamment grave pour influencer sur le prix de l'appartement, si ce n'était sur son acquisition, la cour d'appel qui n'était pas tenue de procéder à une recherche sur la possibilité de réparer les défauts à un faible coût, que ses constatations relatives à l'existence d'un vice réhibitoire rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X. aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt octobre deux mille dix.