

Références

Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 7 septembre 2011
N° de pourvoi: 10-10596
Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Lacabarats, président

M. Pronier, conseiller rapporteur
M. Laurent-Atthalin, avocat général
Me Balat, Me Foussard, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 29 octobre 2009), que, par acte notarié du 9 avril 2004, M. X...a vendu une maison d'habitation aux époux Y...; que ceux-ci ont constaté la présence d'amiante et des fuites dans la toiture ; qu'après expertise, les époux Y...ont assigné M. X..., la société ABC Expertise, qui avait procédé au diagnostic amiante, et la société Agence immobilière de la mairie (l'agence), intermédiaire pour la vente, en indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que M. X...avait réalisé les travaux litigieux et que la société ABC Expertise avait émis un avis erroné, la cour d'appel a, procédant à la recherche prétendument omise, souverainement apprécié la part de responsabilité incombant à chacun, et a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que l'agence immobilière contestait la caractère visible des désordres de la toiture mais que l'expert avait constaté que la toiture présentait des affaissements d'amplitude décimétrique, que l'agence immobilière devait, au moins, attirer l'attention des époux Y...sur ce phénomène, et qu'elle n'avait procédé à aucun contrôle relatif au bien, la cour d'appel a pu en déduire que l'agence immobilière avait manqué à son obligation d'information et de conseil et avait contribué au préjudice subi par les époux Y...dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée ;

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

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu les articles 1792, 1792-1 et 2270 ancien du code civil ;

Attendu que pour condamner M. X...à payer aux époux Y...une somme de 89 654 euros au titre des frais de réparation de l'immeuble, d'étalement provisoire, de diagnostic, de préjudice de jouissance et de préjudice moral, l'arrêt retient que compte tenu de la réalisation de travaux importants portant sur des éléments essentiels de la construction, M. X..., en sa qualité de constructeur, est susceptible de voir sa garantie décennale retenue, mais qu'à défaut de preuve apportée que les travaux ont été terminés avant le 9 avril 1994, point de départ de la garantie, c'est avec raison que les premiers juges ont retenu que l'action en garantie d'une durée de dix ans, n'était pas prescrite, lors de la vente de la maison aux époux Y...;

Qu'en statuant ainsi, alors que la date à prendre en considération pour apprécier si l'action était prescrite était, non la date de la vente, mais celle à laquelle les époux Y...avaient engagé leur action, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le deuxième moyen du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M. X...à payer aux époux Y...une somme de 89 654 euros au titre des frais de réparation de l'immeuble, d'étalement provisoire, de diagnostic, de préjudice de jouissance et de préjudice moral, l'arrêt rendu le 29 octobre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 les époux Y...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 le président en son audience publique du sept septembre deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits, au pourvoi principal, par Me Foussard, avocat aux Conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné M. X...à verser à M. et Mme Y...une somme de 89. 654 euros au titre des frais de réparation de l'immeuble, d'étalement provisoire, de diagnostic, de préjudice de jouissance et de préjudice moral ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE «- Sur l'action des époux Y...contre M. Maurice X...: Considérant que les époux Y...ont acquis, le 9 avril 2004, un pavillon comprenant :- au rez-dechaussée : une cuisine aménagée et équipée, séjour, trois chambres, salle d'eau, WC à l'étage : mezzanine, grenier, sous-sol total, chauffage au gaz avec cuve en location, avec l'indication du vendeur que selon un constat résultant d'un rapport technique établi par la S. A. R. L. ABC EXPERTISE, les parties visibles-inspectées ne présentaient pas de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ; Qu'en 2005, ils ont saisi le juge des référés afin que soit examiné l'immeuble acheté compte tenu des désordres d'affaissement et la présence d'amiante constatés par le couvreur qu'ils avaient appelé pour des problèmes d'infiltrations ; Que dans le rapport qu'il a déposé, l'expert a conclu à la présence d'amiante dans les ardoises de la couverture et au fait que M. Maurice X...avait réalisé des travaux importants qui comportaient des vices de conception et d'exécution affectant la solidité de l'immeuble et le rendaient impropre à un usage normal ; Considérant que selon l'article 1792 du code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers (...) ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs () le rendent impropre à sa destination sauf preuve d'une cause étrangère ; Que selon l'article 1792-1 est réputé constructeur, toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'il a construit ou fait construire ; que cette disposition a été étendue au vendeur non professionnel d'un immeuble ; de sorte que celui qui construit pour son compte personnel tout ou partie d'un immeuble (la construction pouvant consister en une extension ou rénovation à partir d'une construction déjà existante) peut être soumis au régime de responsabilité décennale des constructeurs ; Considérant que M. Maurice X...fait valoir qu'il a vendu l'immeuble en l'état comme le marque la clause de l'acte indiquant " l'acquéreur déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités., et s'être entouré de tous les éléments d'information nécessaires à tous égards " ; qu'il soutient que les époux Y...savaient que la maison était construite depuis plus de 20 ans et souligne que l'acte ne fait état à aucun moment de travaux de rénovation ou d'extension qui auraient pu être assortis de garantie ; Mais considérant que d'une lettre produite aux débats, il ressort que le notaire rédacteur de l'acte a écrit le 27 janvier 2004 à M. Maurice X...« à la lecture du compromis de vente, je me suis aperçu que la désignation était différente de celle du titre de propriété. Aussi, je vous remercie de me préciser si vous avez effectué des travaux », que M. X...ne donne aucun renseignement sur sa réponse ; que cependant, il indique dans ses conclusions que l'acte reprend exactement la description actuelle du pavillon et que l'acte antérieur avait une autre désignation ; Que dans son rapport l'expert judiciaire a noté que M. Maurice X...avait modifié la conception de la maison ; qu'il a précisé " à l'époque de la construction, la maison était édifiée sur un vide sanitaire ; l'immeuble comprenait un seul niveau, le rez-de-chaussée ;... La charpente était constituée de fermettes industrialisées en W espacées de 60 cm et présentant une portée de 8M d'un montant de façade à l'autre, les cloisonnements intérieurs n'étaient pas porteurs. A l'arrière, la façade était équipée de quatre fenêtres..... M. X...a transformé le vide sanitaire en garage et en locaux annexes, il a-modifié une partie de la charpente pour aménager une mezzanine et a transformé certaines baies de la façade arrière du pavillon pour créer trois portes fenêtres... " ; Que compte tenu de la réalisation de travaux importants portant sur des éléments essentiels de la construction, M. Maurice X..., en sa qualité de constructeur, est susceptible de voir sa garantie décennale retenue ; Considérant que M. Maurice X...soutient que l'action à son encontre est prescrite ; qu'il a réalisé les travaux avant 1994 alors que la vente est intervenue le 9 avril 2004 ; qu'à titre de preuve, en l'absence d'acte de réception, il verse des attestations qui ne contiennent pas d'éléments objectifs vérifiables de leur contenu et des relevés bancaires de juillet 1991 à mars 1993 relatifs à des achats de marchandises chez des commerçants de matériaux de construction ; Que ces pièces sont insuffisantes à prouver que les travaux ont été terminés avant le 9 avril 1994, ce d'autant qu'ils ont été importants, que M. Maurice X...avait une activité professionnelle de consultant en informatique qui ne lui laissait que le reste du temps pour réaliser les

travaux de sa maison ; Qu'a défaut de preuve apportée que les travaux ont été terminés avant le 9 avril 1994, point de départ de la garantie, c'est avec raison que les premiers juges ont retenu que l'action en garantie d'une durée de 10 ans, n'était pas prescrite, lors de la vente de la maison aux époux Y... ; Considérant que pour être mise en oeuvre, cette garantie suppose la mise en évidence de désordres qui étaient cachés, que M. Maurice X...fait valoir que la modification et l'état des lieux étaient visibles ; que les époux Y... n'ont fait aucune remarque lors de leurs visites puis lors de la vente et qu'ensuite ils ne lui ont signalé aucun désordre ; considérant qu'il ne ressort d'aucun élément que les époux Y...ont été informés de l'existence de travaux ; Que l'expert judiciaire note que les désordres relatifs à la charpente et les fissures sur la façade arrière de la maison étaient apparents au second semestre 2003 lors de la mise en vente du pavillon, qu'a son avis les rampants de la toiture à l'avant et à l'arrière présentaient déjà des affaissements d'amplitude décimétrique mais que les époux Y..., qui ne sont pas des spécialistes en bâtiment, ont pu ne pas voir ces désordres ; que cela est plus surprenant de la part de l'agent immobilier ; Considérant que le fait que M. Maurice X...habite dans les lieux était de nature à conforter les époux Y...que l'état de la maison ne posait pas de problème d'autant que l'agence immobilière n'a pas non plus attiré leur attention sur ce fait ; que dans ce contexte, l'affaissement même s'il a été constaté par les époux Y...n'a pas été perçu dans son exacte étendue ; que ce n'est que postérieurement à la vente, avec les explications d'un couvreur, appelé pour un problème d'infiltrations, qu'ils ont appris qu'il représentait un phénomène grave et plus tard avec l'expert, qu'il y avait même un risque d'effondrement ; Considérant que le caractère caché peut résulter du fait que des inconvénients majeurs d'une situation connue lors de la vente, ne sont apparus qu'ultérieurement dans leur réelle portée ; Considérant que selon l'expert les travaux réalisés par M. Maurice X...sur partie de la charpente hors de toute autorisation administrative ont entraîné également des déformations à l'intérieur, que la portée des arbalétriers a été modifiée de sorte que les taux de contrainte dans les arbalétriers se trouvent augmentés dans des proportions qui dépassent la limite de la rupture théorique de 275 % (certains atteignant 305 %) et l'a amené à poser des étais ; Qu'il conclut " les désordres relevés relatifs à la charpente, aux rampants de la toiture et à la mezzanine sont donc de nature à nuire à la stabilité du pavillon " ; qu'en revanche, les désordres sont des désordres plus mineurs qui n'affectent pas la solidité du pavillon (les fissures ne sont pas infiltrantes) ; Que dans ces conditions, M. Maurice X...devra garantir les époux Y...pour les travaux réalisés sur la charpente à l'origine d'affaissements mais non pour les fissures ; Considérant que le montant des travaux n'étant pas remis en cause, la cour ne peut que confirmer la décision des premiers juges de mettre à la charge de M. Maurice X...la somme de 76. 077 euros représentant le coût de reprise et également la facture d'étalement (1. 079 euros) ainsi que les frais de diagnostic effectué par la société MPL (3. 498 euros) ; Considérant qu'en réparation du préjudice de jouissance subi par les époux Y..., qui comprend la durée des travaux (15 semaines) et les conditions de vie amoindries par la présence de l'étalement, la cour, fixe à 7. 000 euros le montant de l'indemnité devant leur revenir ; Qu'autrement, la somme allouée pour préjudice moral sera confirmée ; soit une somme totale de 89. 654 euros. (arrêté p. 4 - 7) ;

AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE : « Attendu que toute personne qui vend, après achèvement, un immeuble qu'elle a construit ou fait construire, ou qui y a engagé des travaux d'une certaine importance, est débitrice de la garantie décennale ; que M. et Mme Y...peuvent donc invoquer ladite garantie à l'encontre de M. X..., mais sous la double condition qu'il s'agisse de vices cachés lors de la vente et que ceux-ci compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination ; que de plus il est nécessaire que l'achèvement des travaux ne soit pas antérieur de plus de dix ans à la vente ; faute de quoi la prescription serait acquise ; Attendu que les travaux antérieurement réalisés par M. X...avaient notamment consisté en la transformation d'une partie de la charpente de l'immeuble constituée de fermettes industrialisées en W, la suppression des jambettes intermédiaires des fermettes ayant permis à l'ancien propriétaire de créer une mezzanine sous les rampants du toit, la création d'une pièce accessible par un escalier réalisé à partir du séjour situé au rez-de-chaussée, et la transformation de certaines baies de la façade arrière du pavillon pour créer trois portes-fenêtres donnant sur une terrasse ; que M. X...n'a pas produit les devis de réfection y afférents, et n'avait en outre pas sollicité de permis de construire, mettant ainsi tant l'expert que le Tribunal dans l'impossibilité de déterminer l'époque des travaux, qui se situe nécessairement après le 24 mai 1991, date à laquelle M. X...avait acquis l'immeuble de M. C... ; qu'il sera relevé de surcroît que lorsque le notaire, Maître D..., avait par lettre du 17 janvier 2004 interrogé le vendeur à ce sujet et réclamé les autorisations administratives, sa demande était demeurée sans réponse ; que dans ces conditions, il n'est pas démontré que l'ancienneté desdits travaux permette au vendeur d'échapper à la responsabilité décennale pour cause de prescription ; qu'en tout état de cause, il appartient à M. X...de rapporter la preuve de ce que ladite prescription est acquise ; Attendu que s'agissant de l'affaissement de la charpente, l'expert a estimé que les rampants de couverture avant et arrière présentaient des affaissements d'amplitude décimétrique, ces déformations se retrouvant à l'intérieur avec des fissurations de doublages et des transmissions d'efforts en compensation sur les cloisons en placoplâtre du rez-de-chaussée qui, ayant une épaisseur de 7 cm, ne sont pas porteuses ; que certaines jambettes sont déversées et des arbalétriers présentent des flèches décimétriques ; que le taux de contrainte est très excessif, dans la partie mezzanine des combles du pavillon, ce taux atteignant, au maximum, 305 % ; que de toute évidence ces désordres, qui compromettent la solidité de l'édifice, sont de nature décennale, et ne sauraient en aucun cas être qualifiés de désordres purement esthétiques ; que s'agissant des fissurations de la façade arrière, en revanche, elles ne sont pas infiltrantes et l'expert a estimé qu'elles n'étaient pas dues aux travaux engagés par M. X... ; Attendu que les désordres de la charpente n'étaient pas visibles, aux dires de l'expert, pour les époux Y...lors de la vente ; que le fait qu'ils auraient été avertis par le vendeur de ce que des travaux avaient été faits dans le passé, à le supposer établi, ne saurait exonérer M. X...de la responsabilité décennale, seul le caractère apparent des vices affectant l'ouvrage, et non pas celui des travaux eux mêmes, pouvant être invoqué pour éluder cette garantie ; que la question de savoir si M. et Mme Y...savaient, grâce à la comparaison des désignations des lieux figurant dans les actes notariés de 1991 et de 2004, si des travaux avaient été faits par M. X..., est

donc indifférente ; Attendu qu'au vu de ces énonciations les conditions d'application de la garantie décennale sont réunies du chef des désordres de la charpente, et ni la clause du contrat de vente figurant en page 9, selon laquelle l'immeuble était vendu en l'état, ni celle figurant en page 2, selon laquelle l'acquéreur déclarait parfaitement connaître le bien vendu pour l'avoir visité et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à cet égard, ne sauraient recevoir application, les règles régissant la responsabilité des constructeurs étant d'ordre public que M. X...doit être condamné à payer à M. et Mme Y...la somme de 76. 077 € représentant le coût des travaux de reprise (découverte, réalisation d'une nouvelle couverture, remplacement des fermettes existantes et modifiées de façon incorrecte par une charpente composée de trois fermes, réfection de l'isolation et remplacement de l'escalier, intervention sur l'installation électrique, reprise des revêtements muraux et des moquettes et peintures, interventions sur l'installation de chauffage et de plomberie) » ; (jugement p. 4-5) ;

ALORS QUE l'action en responsabilité contre un constructeur sur le fondement des articles 1792 et suivants du Code civil, doit être exercée dans le délai d'épreuve de dix ans qui suit la réception de l'ouvrage ; que dans le cas où l'action est engagée contre une personne qui a vendu après achèvement un ouvrage qu'elle a elle-même construit, le point de départ du délai décennal doit être fixé au jour de l'achèvement des travaux ; qu'au cas d'espèce, les juges du fond ont retenu que les travaux de construction avaient été achevés par M. X...le 9 avril 1994 ; qu'il en résultait que l'action en responsabilité contre celui-ci sur le fondement de la garantie décennale devait être engagée avant le 9 avril 2004 ; qu'en estimant au contraire que l'action engagée par M. et Mme Y...n'était pas prescrite, motif pris de ce que le délai décennal n'était pas acquis au jour de la vente de la maison, quand la date à prendre en considération était, non pas celle de la mutation de propriété, mais celle de l'engagement de l'action et qu'il était constant qu'elle ne pouvait pas être antérieure au 27 janvier 2005, date de l'assignation en référé délivrée par M. et Mme Y...à M. X...aux fins de désignation d'un expert, les juges du fond ont violé les articles 1792-1 et 1792-4-1 (anciennement 2270) du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné M. X...à verser à M. et Mme Y..., une somme de 89. 654 euros au titre des frais de réparation de l'immeuble, d'étalement provisoire, de diagnostic, de préjudice de jouissance et de préjudice moral ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE «- Sur l'action des époux Y...contre M. Maurice X...: Considérant que les époux Y...ont acquis, le 9 avril 2004, un pavillon comprenant :- au rez-dechaussée : une cuisine aménagée et équipée, séjour, trois chambres, salle d'eau, WC à l'étage : mezzanine, grenier, sous-sol total, chauffage au gaz avec cuve en location, avec l'indication du vendeur que selon un constat résultant d'un rapport technique établi par la S. A. R. L. ABC EXPERTISE, les parties visibles-inspectées ne présentaient pas de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ; Qu'en 2005, ils ont saisi le juge des référés afin que soit examiné l'immeuble acheté compte tenu des désordres d'affaissement et la présence d'amiante constatés par le couvreur qu'ils avaient appelé pour des problèmes d'infiltrations ; Que dans le rapport qu'il a déposé, l'expert a conclu à la présence d'amiante dans les ardoises de la couverture et au fait que M. Maurice X...avait réalisé des travaux importants qui comportaient des vices de conception et d'exécution affectant la solidité de l'immeuble et le rendaient impropre à un usage normal ; Considérant que selon l'article 1792 du code civil, tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers (...) ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs () le rendent impropre à sa destination sauf preuve d'une cause étrangère ; Que selon l'article 1792-1 est réputé constructeur, toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'il a construit ou fait construire ; que cette disposition a été étendue au vendeur non professionnel d'un immeuble ; de sorte que celui qui construit pour son compte personnel tout ou partie d'un immeuble (la construction pouvant consister en une extension ou rénovation à partir d'une construction déjà existante) peut être soumis au régime de responsabilité décennale des constructeurs ; Considérant que M. Maurice X...fait valoir qu'il a vendu l'immeuble en l'état comme le marque la clause de l'acte indiquant " l'acquéreur déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités., et s'être entouré de tous les éléments d'information nécessaires à tous égards " ; qu'il soutient que les époux Y...savaient que la maison était construite depuis plus de 20 ans et souligne que l'acte ne fait état à aucun moment de travaux de rénovation ou d'extension qui auraient pu être assortis de garantie ; Mais considérant que d'une lettre produite aux débats, il ressort que le notaire rédacteur de l'acte a écrit le 27 janvier 2004 à M. Maurice X...« à la lecture du compromis de vente, je me suis aperçu que la désignation était différente de celle du titre de propriété. Aussi, je vous remercie de me préciser si vous avez effectué des travaux », que M. X...ne donne aucun renseignement sur sa réponse ; que cependant, il indique dans ses conclusions que l'acte reprend exactement la description actuelle du pavillon et que l'acte antérieur avait une autre désignation ; Que dans son rapport l'expert judiciaire a noté que M. Maurice X...avait modifié la conception de la maison ; qu'il a précisé " à l'époque de la construction, la maison était édifiée sur un vide sanitaire ; l'immeuble comprenait un seul niveau, le rez-de-chaussée ;... La charpente était constituée de fermettes industrialisées en W espacées de 60 cm et présentant une portée de 8M d'un montant de façade à l'autre, les cloisonnements intérieurs n'étaient pas porteurs. A l'arrière, la façade était équipée de quatre fenêtres..... M. X...a transformé le vide sanitaire en garage et en locaux annexes, il a-modifié une partie de la charpente pour aménager une mezzanine et a transformé certaines baies de la façade arrière du pavillon pour créer trois portes fenêtres... " ; Que compte tenu de la réalisation de travaux importants portant sur des éléments essentiels de la construction, M. Maurice X..., en sa qualité de constructeur, est susceptible de voir sa garantie décennale retenue ; Considérant que M. Maurice X...soutient que l'action à son encontre est prescrite ; qu'il a réalisé les travaux avant 1994 alors que la vente est intervenue le 9 avril 2004 ; qu'a titre de preuve, en l'absence d'acte de

réception, il verse des attestations qui ne contiennent pas d'éléments objectifs vérifiables de leur contenu et des relevés bancaires de juillet 1991 à mars 1993 relatifs à des achats de marchandises chez des commerçants de matériaux de construction ; Que ces pièces sont insuffisantes à prouver que les travaux ont été terminés avant le 9 avril 1994, ce d'autant qu'ils ont été importants, que M. Maurice X...avait une activité professionnelle de consultant en informatique qui ne lui laissait que le reste du temps pour réaliser les travaux de sa maison ; Qu'à défaut de preuve apportée que les travaux ont été terminés avant le 9 avril 1994, point de départ de la garantie, c'est avec raison que les premiers juges ont retenu que l'action en garantie d'une durée de 10 ans, n'était pas prescrite, lors de la vente de la maison aux époux Y... ; Considérant que pour être mise en oeuvre, cette garantie suppose la mise en évidence de désordres qui étaient cachés, que M. Maurice X...fait valoir que la modification et l'état des lieux étaient visibles ; que les époux Y...n'ont fait aucune remarque lors de leurs visites puis lors de la vente et qu'ensuite ils ne lui ont signalé aucun désordre ; considérant qu'il ne ressort d'aucun élément que les époux Y...ont été informés de l'existence de travaux ; Que l'expert judiciaire note que les désordres relatifs à la charpente et les fissures sur la façade arrière de la maison étaient apparents au second semestre 2003 lors de la mise en vente du pavillon, qu'a son avis les rampants de la toiture à l'avant et à l'arrière présentaient déjà des affaissements d'amplitude décimétrique mais que les époux Y..., qui ne sont pas des spécialistes en bâtiment, ont pu ne pas voir ces désordres ; que cela est plus surprenant de la part de l'agent immobilier ; Considérant que le fait que M. Maurice X...habite dans les lieux était de nature à conforter les époux Y...que l'état de la maison ne posait pas de problème d'autant que l'agence immobilière n'a pas non plus attiré leur attention sur ce fait ; que dans ce contexte, l'affaissement même s'il a été constaté par les époux Y...n'a pas été perçu dans son exacte étendue ; que ce n'est que postérieurement à la vente, avec les explications d'un couvreur, appelé pour un problème d'infiltrations, qu'ils ont appris qu'il représentait un phénomène grave et plus tard avec l'expert, qu'il y avait même un risque d'effondrement ; Considérant que le caractère caché peut résulter du fait que des inconvénients majeurs d'une situation connue lors de la vente, ne sont apparus qu'ultérieurement dans leur réelle portée ; Considérant que selon l'expert les travaux réalisés par M. Maurice X...sur partie de la charpente hors de toute autorisation administrative ont entraîné également des déformations à l'intérieur, que la portée des arbalétriers a été modifiée de sorte que les taux de contrainte dans les arbalétriers se trouvent augmentés dans des proportions qui dépassent la limite de la rupture théorique de 275 % (certains atteignant 305 %) et l'a amené à poser des étais ; Qu'il conclut " les désordres relevés relatifs à la charpente, aux rampants de la toiture et à la mezzanine sont donc de nature à nuire à la stabilité du pavillon " ; qu'en revanche, les désordres sont des désordres plus mineurs qui n'affectent pas la solidité du pavillon (les fissures ne sont pas infiltrantes) ; Que dans ces conditions, M. Maurice X...devra garantir les époux Y...pour les travaux réalisés sur la charpente à l'origine d'affaissements mais non pour les fissures ; Considérant que le montant des travaux n'étant pas remis en cause, la cour ne peut que confirmer la décision des premiers juges de mettre à la charge de M. Maurice X...la somme de 76. 077 euros représentant le coût de reprise et également la facture d'étalement (1. 079 euros) ainsi que les frais de diagnostic effectué par la société MPL (3. 498 euros) ; Considérant qu'en réparation du préjudice de jouissance subi par les époux Y..., qui comprend la durée des travaux (15 semaines) et les conditions de vie amoindries par la présence de l'étalement, la cour, fixe à 7. 000 euros le montant de l'indemnité devant leur revenir ; Qu'autrement, la somme allouée pour préjudice moral sera confirmée ; soit une somme totale de 89. 654 euros (arrêt p. 4 - 7) ;

ALORS QUE la garantie décennale des constructeurs ne joue que pour les vices cachés et non pour les vices apparents ; que le caractère caché ou apparent du vice doit s'apprécier au regard du maître de l'ouvrage et au jour de la réception ; qu'il en résulte que dans le cadre d'une action fondée sur la garantie décennale dirigée contre un vendeur-constructeur, le caractère apparent ou caché du vice doit s'apprécier au regard de celui-ci et à la date de l'achèvement des travaux ; qu'au cas d'espèce, en se fondant au contraire sur le caractère caché des vices aux yeux des acquéreurs de l'immeuble à la date de l'acquisition, les juges du fond ont violé les articles 1792 et 1792-1 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a condamné M. X...à verser à M. et Mme Y...une indemnité de 3. 337 euros au titre des frais de désamiantage, la société ABC EXPERTISE étant parallèlement condamnée à verser une somme de 1. 433 euros au même titre ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : Sur la condamnation de la S. A. R. L. ABC EXPERTISE et de M. Maurice X...à indemniser les époux Y...des frais engagés pour le diagnostic liés à la présence d'amiante : Considérant que ce cabinet a établi le diagnostic d'amiante et a remis un certificat mentionnant " absence de flocage, de calorifugeage, de dalles de faux-plafond ainsi que de tous autres produits et matériaux susceptibles de contenir de l'amiante " ; Que cependant, l'expert a constaté que la couverture du pavillon était constituée d'ardoises artificielles contenant des fibres de chrysotile ; Considérant que le diagnostic légal exigé a pour objet d'informer sur la présence d'amiante, matière dangereuse pour la santé, de sorte que des précautions doivent être prises pour son déplacement ; que par l'erreur commise la S. A. R. L. ABC EXPERTISE a manqué à son obligation d'information exacte ; Qu'elle doit répondre de son manquement à son obligation et ne peut prétendre s'en exonérer en invoquant le fait que son avis était fondé sur les pièces qu'elle a visitées ; qu'il lui appartenait d'exiger de pouvoir visiter toutes les pièces et ne démontre pas. que M. Maurice X...lui a refusé un accès demandé ; qu'il ressort par ailleurs, d'une photographie (p 20) du rapport d'expertise, que les ardoises pouvaient être vues de l'intérieur de la maison sans aucun démontage ; Considérant qu'en raison de cet avis erroné, les époux Y...ont subi un préjudice en n'ayant pas eu le choix de refuser de signer ou de solliciter une réduction du prix ; qu'en conséquence, la S. A. R. L. ABC EXPERTISE sera condamnée in solidum

avec M. Maurice X...au paiement des frais de désamiantage (d'un coût total de 4. 770 euros) ; qu'en définitive, compte tenu de la mission particulière et de la portée de l'avis donné, l'E. U. R. L. ABC EXPERTISE devra supporter une part correspondant à la somme de 1. 433 euros et M. Maurice X...celle de 3. 337 euros ainsi qu'en ont décidé les premiers juges ; (arrêt p. 8-9) ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE : Attendu que M. et Mme Y...réclament la condamnation de M. X...ainsi que celle de l'EURL ABC EXPERTISE au paiement des frais de désamiantage ; Attendu que s'agissant de l'EURL ABC EXPERTISE, il sera rappelé que cette société n'a jamais été liée à M. et Mme Y...par un contrat, cette entreprise étant intervenue, ainsi qu'il était indiqué en page 11 de l'acte notarié, pour faire un rapport technique sans mandat direct des acquéreurs, mais à la demande du vendeur, M. X..., à qui d'ailleurs une facture sera adressée par l'EURL ABC EXPERTISE le 25 septembre 2003 ; que la responsabilité de cette société ne saurait donc, elle aussi, qu'être délictuelle, et pour prospérer en leurs demandes M. et Mme Y...doivent rapporter la preuve d'une faute ; Attendu que par application de l'article R 1334-24 du code de la santé publique, les propriétaires des immeubles mentionnés à l'article R 1134-23 produisent, au plus tard à la date de toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à la date de l'acte authentique de vente, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amianté mentionnés à l'annexe 13-9. ; ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits ; Attendu qu'au cas d'espèce, l'EURL ABC EXPERTISE avait rédigé le 25 septembre 2003 un rapport de visite, lequel s'intitulait " Rapport de synthèse diagnostic amianté " ; que ce rapport concluait à l'absence d'amianté à la date de la visite dans les parties visibles du lot, qui avaient toutes été inspectées ; qu'était notamment portée la mention " à l'étage-combles-RAS-Plafonds Tuiles s/ chevrons " ; que ladite mention laissait à penser que la couverture avait été examinée ; qu'une note, figurant en bas de page en petits caractères, indiquait que l'attention était attirée sur le fait que la recherche de flocages, calorifugeages et faux-plafonds avait été limitée aux pièces accessibles et visibles sans utilisation d'équipements spéciaux tels que nacelle ou échafaudage, et que la recherche portait sur des matériaux accessibles les plus largement employés et qui du fait de leur accessibilité, donnent lieu à des travaux d'entretien et de maintenance (murs, cloisons, plafonds, gaines, dalles de sol, canalisations, clapets, volets coupe-feu...) et qui étaient donc susceptibles de libérer des fibres lors de ces interventions ; était spécifié enfin que cette recherche ne comportait aucun démontage hormis le soulèvement de plaques de faux plafonds ou trappes de visite, ni d'investigations destructrices à l'exclusion des prélèvements éventuels, et qu'en conséquence la responsabilité de l'EURL ABC EXPERTISE ne saurait être engagée en cas de découverte de matériaux amiantés dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos lors de la visite ; Attendu qu'une autre entreprise, missionnée le 23 juin 2004 soit très peu de temps après la vente, a repéré des matériaux contenant de l'amianté dans les ardoises en fibre ciment du premier étage, qui contenaient des fibres de chrysotile ; que nonobstant les contestations que l'EURL ABC EXPERTISE oppose, selon lesquelles elle avait limité ses investigations aux parties qui lui étaient accessibles, il apparaît clairement qu'elle a failli à sa mission puisque les ardoises litigieuses étaient parfaitement visibles en sous-face de la couverture, et ce sans qu'il soit besoin de se livrer à quelque opération de démontage que ce soit ; que la photographie figurant en page 20 du rapport d'expertise est particulièrement significative sur ce point ; que l'expert avait d'ailleurs rappelé que la maison était recouverte d'ardoises artificielles et qu'il était impossible de les confondre avec des tuiles, et qu'en outre tous les professionnels du bâtiment savent qu'avant 1996, les ardoises artificielles contenaient de l'amianté ; que cette faute commise par l'EURL ABC EXPERTISE a causé à M. et Mme Y...un préjudice, dans la mesure où les intéressés, s'ils avaient été correctement informés, auraient refusé de signer l'acte de vente ou à tout le moins auraient exigé une réfaction du prix en raison des travaux de désamiantage à mener à bien ; Attendu que M. X..., quant à lui, voit sa responsabilité engagée sur le fondement de la garantie des vices cachés, même s'il a été probablement induit en erreur par le rapport de l'EURL ABC EXPERTISE qui concluait à tort à l'absence d'amianté ; qu'il n'est en effet pas exigé par l'article 1641 du code civil que le vendeur ait connaissance des vices pour que l'action en justice basée sur cette garantie prospère ; Attendu que les frais de désamiantage s'élèvent à 4 770 € ; que dans la limite de la demande principale, l'EURL ABC EXPERTISE sera condamnée à payer à M. et Mme Y...la somme de 1 433. € et M. X...celle de 3 337 € ; que ces sommes produiront intérêts au taux légal à compter du 23 février 2007, lesdits intérêts étant capitalisés à partir du 24 février 2008 ; (jugement p. 7-8)

ALORS QUE dans ses conclusions d'appel (conclusions du 18 juin 2009, p. 14-15), M. X...faisait valoir que la société ABC EXPERTISE était seule responsable du diagnostic erroné relatif à l'amianté, de sorte qu'elle devait seule supporter la charge de l'indemnisation des acquéreurs de la maison ; qu'ayant retenu, par motifs propres, que la société ABC EXPERTISE n'avait pas exécuté sa mission correctement faute d'investigations suffisantes, et par motifs adoptés que M. X...avait probablement été induit en erreur par la société qui avait conclu à l'absence d'amianté dans le pavillon, faute d'avoir recherché si, en raison de ces circonstances, la société ABC EXPERTISE ne devait pas garantir intégralement M. X...des condamnations prononcées contre lui au titre des frais de désamiantage, les juges du fond n'ont pas donné de base légale à leur décision au regard de l'article 1147 du Code civil.

Moyen produit, au pourvoi incident, par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils pour la société Agence immobilière de la mairie

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que le manquement de la S. A. R. L. Agence Immobilière de la Mairie a causé un préjudice à M. Michel Y...et Mme Claudette G...épouse Y..., condamné la S. A. R. L. Agence Immobilière de la Mairie à verser à M. Michel Y...et Mme Claudette G...épouse Y...la somme de 4. 481, 70 € in solidum avec M. Maurice X...sur le montant du coût total de la remise en état de la charpente ;

AUX MOTIFS QUE, Sur l'action des époux Y...contre M. X..., compte tenu de la réalisation de travaux importants portant sur des éléments essentiels de la construction, M. X..., en sa qualité de constructeur, est susceptible de voir sa garantie décennale engagée ; qu'il ne rapporte pas la preuve que l'action en garantie ait été prescrite au jour de la vente ; que pour être mise en oeuvre, cette garantie suppose la mise en évidence de désordres qui étaient cachés ; que M. X...fait valoir que la modification et l'état des lieux étaient visibles ; que les époux Y...n'ont fait aucune remarque lors de la vente et qu'ensuite ils ne lui ont signalé aucun désordre : qu'il ne ressort d'aucun élément que les époux Y...ont été informés de l'existence de travaux ; que l'expert judiciaire note que les désordres relatifs à la charpente étaient apparents au second trimestre 2003 lors de la mise en vente du pavillon, qu'à son avis, les rampants de la toiture à l'avant et à l'arrière présentaient déjà des affaissements d'amplitude décimétrique mais que les époux Y..., qui ne sont pas des spécialistes du bâtiment, ont pu ne pas voir ces désordres, que cela est plus surprenant de la part de l'agent immobilier ; que le fait que M. X...habite dans les lieux était de nature à conforter les époux Y...que l'état de la maison ne posait pas de problèmes, d'autant que l'agence immobilière n'a pas non plus attiré leur l'attention sur ce fait ; que dans ce contexte, l'affaissement, même s'il a été constaté par les époux Y..., n'a pas été perçu dans son exacte étendue ; que ce n'est que postérieurement à la vente, avec les explications d'un couvreur, appelé pour un problème d'infiltrations, qu'ils ont appris qu'il représentait un phénomène grave et plus tard, avec l'expert, qu'il y avait un risque d'effondrement ; que le caractère caché peut résulter du fait que des inconvénients majeurs d'une situation connue lors de la vente, ne sont apparus qu'ultérieurement dans leur réelle portée ; que dans ces conditions, M. X...devra garantir les époux Y...pour les travaux réalisés sur la charpente à l'origine des affaissements ; que, Sur l'action des époux Y...en vue de la condamnation in solidum de la S. A. R. L. Agence de la Mairie, l'agence immobilière, en tant qu'ayant participé à la négociation et à la rédaction du compromis de vente, était tenue d'une obligation de conseils à l'égard de son mandant et du tiers acquéreur ; qu'elle n'est pas un professionnel du bâtiment et n'a pas à effectuer des recherches particulières en l'absence d'éléments objectifs permettant de mettre en doute la situation qu'elle constate ou le propos de son mandant ; qu'en l'espèce, les rampants de la couverture présentaient un affaissement, et, si la présence de M. X...masquait la gravité de la situation, qui n'a été perçue que par des professionnels spécialistes en matière de bâtiment et qui ont examiné de façon rapprochée l'état de la charpente, l'agence immobilière devait toutefois, au vu de l'affaissement de la toiture, au moins, attirer l'attention des époux Y...sur l'existence de ce phénomène, ce qui leur permettait de poser des questions à leur vendeur sur son origine et de prendre conseil auprès d'un professionnel en matière de construction ; que l'agence immobilière conteste le caractère visible des désordres de la toiture et soutient que l'expert, pour faire ses constats, a eu accès en rive de la zone de la charpente modifiée, et a examiné les arbalétriers structurant chaque versant pour s'apercevoir des désordres ; que cependant, il ressort des constatations de l'expert que « vu de l'extérieur, les rampants de couverture avant et arrière de la maison présentaient des affaissements d'amplitude décimétrique » déjà en 2003 ; que selon M. X..., la déformation de la charpente s'est produite lors des travaux de modification ; que l'agence immobilière n'a procédé à aucun contrôle relatif au bien qu'elle avait mandat de vendre puisqu'elle a reconnu, lors des opérations d'expertise, ne pas avoir pu obtenir le titre de propriété de son mandant, M. X...; que la S. A. R. L. Agence Immobilière de la Mairie, qui a ainsi manqué à son obligation d'information et de conseils, a contribué au préjudice subi par les époux Y...; que le jugement sera réformé sur ce point ; qu'au vu des éléments d'appréciation, sa part de responsabilité sera fixée à 5 % du total, soit 4. 482, 70 € ;

1°) ALORS QUE l'indemnisation suppose un dommage ; qu'ayant accordé le bénéfice de la garantie décennale du vendeur constructeur à l'acquéreur, ce dernier n'a éprouvé aucun préjudice du fait des désordres ; qu'en condamnant néanmoins l'agent immobilier mandataire du vendeur in solidum avec lui, pour n'avoir pas invité l'acquéreur à consulter un professionnel du bâtiment sur les causes d'une déformation de la toiture de l'ordre d'une dizaine de centimètres, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil ;

2°) ALORS EN TOUT ÉTAT DE CAUSE QUE la responsabilité suppose une faute ; que l'agent immobilier, mandataire du vendeur, qui n'est pas un professionnel de la construction, n'a pas motifs de soupçonner que la déformation d'amplitude décimétrique de la charpente d'un pavillon dont la construction date de vingt années soit le signe apparent de désordres graves ; qu'en condamnant néanmoins l'agent immobilier pour n'avoir pas invité l'acquéreur à consulter un professionnel du bâtiment, la cour d'appel a violé l'article 1382 du Code civil.

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 29 octobre 2009

Titrages et résumés : VENTE - Vendeur - Responsabilité - Désordres affectant un immeuble rénové - Garanties légales - Garantie décennale - Action en garantie de l'acquéreur - Prescription - Délai - Expiration - Date - Détermination

La date à prendre en considération pour apprécier la prescription de l'action engagée contre le vendeur, pris en sa qualité de constructeur, sur le fondement de la responsabilité décennale est, non la date de la vente, mais celle à laquelle les acquéreurs ont engagé leur action

Textes appliqués :

- ▶ articles 1792, 1792-1 et 2270 ancien, devenu l'article 1792-4-1, du code civil