

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 19 novembre 2013
N° de pourvoi: 12-27207**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, 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 (Rennes, 6 septembre 2012), que par acte du 15 octobre 2003, M. X... a vendu aux époux Y... un immeuble à usage d'habitation ; que se plaignant de dysfonctionnements et non-conformités, les époux Y... ont, après expertise, assigné M. X..., l'agent immobilier ayant négocié la vente et la Communauté d'agglomérations de la région nazairienne et de l'estuaire (la CARENE) en paiement du coût des travaux de reprise et réparation de leur préjudice de jouissance ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que la CARENE fait grief à l'arrêt de la déclarer responsable à l'égard des époux Y... sur le fondement de l'article 1382 du code civil et de la condamner à leur payer diverses sommes, alors, selon le moyen, que les litiges nés de la mise en oeuvre d'un service public à caractère industriel et commercial relèvent de la compétence de la juridiction judiciaire, à l'exception de ceux relatifs à celles des activités qui, telles la réglementation, la police ou le contrôle, ressortent par leur nature de prérogatives de puissance publique ; que par conséquent, les litiges nés à l'occasion de l'exercice par les communes de leur obligation de contrôle des installations d'assainissement non collectif, en application de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, qui procède de l'activité de police sanitaire de la commune et ressort de prérogatives de puissance publique, relèvent de la compétence de la juridiction administrative ; qu'en se reconnaissant compétent pour connaître de l'action dirigée contre la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE), et en condamnant celle-ci à indemniser les époux Y... des préjudices subis par ces derniers du fait de la négligence qu'aurait commise la CARENE en ne découvrant pas un WC sanibroyeur non conforme à la réglementation lors d'un contrôle en octobre 2003 de la maison de M. X... que ce dernier s'appropriait à céder aux époux Y..., la cour d'appel a violé la loi des 16-24 août 1790, ensemble l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;

Mais attendu qu'aux termes de l'article 74 du code de procédure civile, les exceptions de procédure doivent, à peine d'irrecevabilité, être soulevées avant toute défense au fond ou fin de non-recevoir, alors même que les règles invoquées au soutien de l'exception seraient d'ordre public ; qu'il s'ensuit que le moyen tiré de l'incompétence des tribunaux de l'ordre judiciaire, qui est présenté pour la première fois devant la Cour de Cassation, est irrecevable ;

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

Attendu qu'ayant constaté que le système d'assainissement et d'évacuation des eaux vannes avait fait l'objet d'un examen par la CARENE le 10 octobre 2003 donnant lieu à une déclaration de conformité, puis à un nouvel examen le 27 avril 2004 donnant alors lieu à une déclaration de non-conformité, relevé qu'aucune pièce ne démontrait que l'installation avait subi des modifications entre ces deux dates, que si les comptes rendus avertissaient que le premier contrôle était effectué en se limitant aux parties accessibles de l'installation sur la base des informations transmises, il n'était d'aucune restriction relative à la possibilité de visiter l'ensemble de l'immeuble ou de rechercher et d'examiner les différents éléments de l'installation, que l'installation était décrite comme équipée d'un pré-traitement composé d'une fosse toute eaux et d'un bac dégraisseur sans mentionner que ce bac était dépourvu de panier, que l'expert avait mis en évidence d'autres

contradictions entre les deux comptes rendus et qu'il n'y avait aucun élément de preuve objectif quant aux raisons qui auraient empêché en octobre 2003 la découverte du second bac endommagé, et retenu que la clause d'exclusion de garantie des vices cachés pouvait être opposée par le vendeur aux acquéreurs, la cour d'appel a pu en déduire que la CARENE avait commis des fautes et négligences directement à l'origine de l'obligation dans laquelle se trouvaient les acquéreurs de modifier un équipement sanitaire de l'immeuble et son évacuation et qu'elle devait être condamnée à réparer leur préjudice ;

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

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

Attendu qu'ayant relevé qu'il était justifié par les devis et factures produits par M. X... que l'assainissement avait été réalisé début 1987, soit 16 ans avant la vente et que s'il était allégué une modification de cette installation par les époux Y..., ces derniers ne produisaient aucun élément corroborant cette indication ni démontrant qu'elle aurait été réalisée moins de dix ans avant la vente de même que l'installation du WC à l'étage dont la date de pose n'était établie par aucun élément objectif, la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve, a pu en déduire que la garantie prévue par l'article 1792 du code civil ne pouvait s'appliquer à ces travaux et que les époux Y... devaient être déboutés de leurs demandes de ce chef ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire et la société Axa France IARD aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire et la société Axa France IARD à payer la somme de 3 000 euros à M. X... et la somme globale de 2 000 euros aux époux Y... ; rejette la demande de la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire et de la société Axa France IARD ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire et la société Axa France IARD, demanderesses au pourvoi principal

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR déclaré la responsabilité de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE engagée à l'égard de Monsieur et Madame Y... sur le fondement de l'article 1382 du code civil, et D'AVOIR condamné la CARENE à verser à Monsieur et Madame Y... la somme de 2. 684, 97 € TTC en réparation du WC de l'étage, somme indexée sur l'évolution de l'indice BT 01 entre mai 2006 et la date de l'arrêt, ainsi que la somme de 2. 000 € de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance,

AUX MOTIFS QUE « Sur les demandes des époux Y... à l'encontre de la CARENE : Le système d'assainissement et d'évacuation des eaux vannes a fait l'objet d'un examen par la CARENE le 10 octobre 2003, puis à nouveau le 27 avril 2004, donnant lieu à une déclaration de conformité de l'installation puis de non-conformité, alors qu'aucune pièce ne démontre que l'installation a subi des modifications entre ces deux dates. La CARENE explique ces conclusions opposées par la découverte lors du second contrôle d'un ancien bac dégraisseur et d'un WC avec sanibroyeur à l'étage, qu'elle était dans l'impossibilité de déceler précédemment. Cependant, le contrôle du 10 octobre 2003 précise que « la visite a permis de constater que l'installation en place correspondait à une filière de traitement admise par l'arrêté du 6 mai 1996... qu'aucun dysfonctionnement visible n'a été constaté ». Si les comptes rendus avertissent que le contrôle est effectué en se limitant aux parties accessibles de l'installation sur la base des informations transmises, il n'est fait état sur ce premier compte rendu, comme rappelé ci-dessus, d'aucune restriction relative à la possibilité de visiter l'ensemble de l'immeuble ou de rechercher et d'examiner les différents éléments de l'installation. Il est de plus indiqué sur le formulaire de contrôle que l'écoulement des eaux au sein des différents éléments se fait correctement, vérification qui implique la mise en service des différents équipements sanitaires. Par ailleurs, l'installation est décrite comme équipée d'un pré-traitement composé d'une fosse toute eaux et d'un bac dégraisseur, sans mentionner toutefois que ce bac est dépourvu de panier, ce qu'a immédiatement relevé l'expert. Celui-ci a en outre mis en évidence d'autres contradictions entre les deux comptes rendus. Il apparaît ainsi que se fondant sur l'arrêté du 6 mai 1996, norme qu'elle reproche cependant au sapiteur d'appliquer, la CARENE a considéré que le volume de la fosse de 3 m³ était suffisant au regard du nombre de pièces, indiqué de la même façon lors des deux contrôles, alors que l'expert énonce sans être démenti, que la

présence de six pièces principales implique une fosse de 4 m³. De la même façon, il a été indiqué que la ventilation était correctement conçue, ce qui a été démenti lors du second contrôle, comme par l'expertise. Il n'est en outre fourni aucun élément de preuve objectif quant aux raisons qui auraient empêché en octobre 2003 la découverte du second bac endommagé. Ces éléments permettent de caractériser, comme l'a retenu l'expert, des fautes et négligences de la part de la CARENE, lors de l'exécution du premier contrôle, de nature à engager sa responsabilité à l'égard des époux Y... sur le fondement de l'article 1382 du code civil. Le jugement sera réformé sur ce point. Cependant, les acquéreurs ne peuvent se fonder sur ces fautes sollicitant de la CARENE la prise en charge des travaux de réfection de la filière d'assainissement, évalués à 8865, 50 € HT, travaux qu'ils s'étaient engagés à supporter dès le stade de la promesse de vente. En effet, cet acte ne contenait aucune condition suspensive relative à la conformité de l'assainissement, mais au contraire une clause selon laquelle ils faisaient leur affaire personnelle d'une éventuelle mise en conformité, de sorte que si dès avant la signature de l'acte authentique le 15 octobre 2003, ils avaient su que l'assainissement n'était pas conforme, cette information n'aurait eu aucun impact sur leur consentement et les engagements portés dans cette clause. Par contre, la négligence de la CARENE ayant conduit à ne pas relever la présence d'un WC sanibroyeur raccordé au bac à graisse, irrégularité parfaitement visible pour un professionnel selon l'expert, apparaît directement à l'origine de l'obligation dans laquelle se trouvent les acquéreurs de modifier cet équipement sanitaire de l'immeuble et son évacuation, ce qui représente un coût non discuté de 2684, 97 € TTC (valeur mai 2006). La CARENE sera en conséquence condamnée à leur payer cette somme qui sera indexée sur l'indice BT 01 entre mai 2006 et la date de l'arrêt, outre une somme de 2500 € en réparation du préjudice de jouissance consécutif aux perturbations créées par l'impossibilité d'utiliser cet équipement et par les travaux de remplacement appelées par l'expert » ;

ALORS QUE les litiges nés de la mise en oeuvre d'un service public à caractère industriel et commercial relèvent de la compétence de la juridiction judiciaire, à l'exception de ceux relatifs à celles des activités qui, telles la réglementation, la police ou le contrôle, ressortent par leur nature de prérogatives de puissance publique ; que par conséquent, les litiges nés à l'occasion de l'exercice par les communes de leur obligation de contrôle des installations d'assainissement non collectif, en application de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, qui procède de l'activité de police sanitaire de la commune et ressort de prérogatives de puissance publique, relèvent de la compétence de la juridiction administrative ; qu'en se reconnaissant compétent pour connaître de l'action dirigée contre la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (CARENE), et en condamnant celle-ci à indemniser les époux Y... des préjudices subis par ces derniers du fait de la négligence qu'aurait commise la CARENE en ne découvrant pas un WC sanibroyeur non conforme à la réglementation lors d'un contrôle en octobre 2003 de la maison de Monsieur X... que ce dernier s'appropriait à céder aux époux Y..., la Cour d'appel a violé la loi des 16-24 août 1790, ensemble l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR déclaré la responsabilité de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE engagée à l'égard de Monsieur et Madame Y... sur le fondement de l'article 1382 du code civil, et D'AVOIR condamné la CARENE à verser à Monsieur et Madame Y... la somme de 2. 684, 97 € TTC en réparation du WC de l'étage, somme indexée sur l'évolution de l'indice BT 01 entre mai 2006 et la date de l'arrêt, ainsi que la somme de 2. 000 € de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice de jouissance,

AUX MOTIFS QUE « Sur les demandes des époux Y... à l'encontre de la CARENE : Le système d'assainissement et d'évacuation des eaux vannes a fait l'objet d'un examen par la CARENE le 10 octobre 2003, puis à nouveau le 27 avril 2004, donnant lieu à une déclaration de conformité de l'installation puis de non-conformité, alors qu'aucune pièce ne démontre que l'installation a subi des modifications entre ces deux dates. La CARENE explique ces conclusions opposées par la découverte lors du second contrôle d'un ancien bac dégraisseur et d'un WC avec sanibroyeur à l'étage, qu'elle était dans l'impossibilité de déceler précédemment. Cependant, le contrôle du 10 octobre 2003 précise que « la visite a permis de constater que l'installation en place correspondait à une filière de traitement admise par l'arrêté du 6 mai 1996... qu'aucun dysfonctionnement visible n'a été constaté ». Si les comptes rendus avertissent que le contrôle est effectué en se limitant aux parties accessibles de l'installation sur la base des informations transmises, il n'est fait état sur ce premier compte rendu, comme rappelé ci-dessus, d'aucune restriction relative à la possibilité de visiter l'ensemble de l'immeuble ou de rechercher et d'examiner les différents éléments de l'installation. Il est de plus indiqué sur le formulaire de contrôle que l'écoulement des eaux au sein des différents éléments se fait correctement, vérification qui implique la mise en service des différents équipements sanitaires. Par ailleurs, l'installation est décrite comme équipée d'un pré-traitement composé d'une fosse toute eaux et d'un bac dégraisseur, sans mentionner toutefois que ce bac est dépourvu de panier, ce qu'a immédiatement relevé l'expert. Celui-ci a en outre mis en évidence d'autres contradictions entre les deux comptes rendus. Il apparaît ainsi que se fondant sur l'arrêté du 6 mai 1996, norme qu'elle reproche cependant au sapiteur d'appliquer, la CARENE a considéré que le volume de la fosse de 3 m³ était suffisant au regard du nombre de pièces, indiqué de la même façon lors des deux contrôles, alors que l'expert énonce sans être démenti, que la présence de six pièces principales implique une fosse de 4 m³. De la même façon, il a été indiqué que la ventilation était correctement conçue, ce qui a été démenti lors du second contrôle, comme par l'expertise. Il n'est en outre fourni aucun élément de preuve objectif quant aux raisons qui auraient empêché en octobre 2003 la découverte du second bac endommagé. Ces éléments permettent de caractériser, comme l'a retenu l'expert, des fautes et négligences de la part de la CARENE, lors de l'exécution du premier contrôle, de nature à engager sa responsabilité à l'égard des époux Y... sur le fondement de l'article 1382 du code civil. Le

jugement sera réformé sur ce point. Cependant, les acquéreurs ne peuvent se fonder sur ces fautes solliciter de la CARENE la prise en charge des travaux de réfection de la filière d'assainissement, évalués à 8865, 50 € HT, travaux qu'ils s'étaient engagés à supporter dès le stade de la promesse de vente. En effet, cet acte ne contenait aucune condition suspensive relative à la conformité de l'assainissement, mais au contraire une clause selon laquelle ils faisaient leur affaire personnelle d'une éventuelle mise en conformité, de sorte que si dès avant la signature de l'acte authentique le 15 octobre 2003, ils avaient su que l'assainissement n'était pas conforme, cette information n'aurait eu aucun impact sur leur consentement et les engagements portés dans cette clause. Par contre, la négligence de la CARENE ayant conduit à ne pas relever la présence d'un WC sanibroyeur raccordé au bac à graisse, irrégularité parfaitement visible pour un professionnel selon l'expert, apparaît directement à l'origine de l'obligation dans laquelle se trouvent les acquéreurs de modifier cet équipement sanitaire de l'immeuble et son évacuation, ce qui représente un coût non discuté de 2684, 97 € TTC (valeur mai 2006). La CARENE sera en conséquence condamnée à leur payer cette somme qui sera indexée sur l'indice BT 01 entre mai 2006 et la date de l'arrêt, outre une somme de 2500 € en réparation du préjudice de jouissance consécutif aux perturbations créées par l'impossibilité d'utiliser cet équipement et par les travaux de remplacement appelées par l'expert »

1°) ALORS, D'UNE PART, QU'il incombe à chaque propriétaire d'une habitation non reliée au réseau d'assainissement collectif de s'assurer qu'il dispose d'une installation d'assainissement en bon état de fonctionnement et conforme à la réglementation applicable ; que la commune, chargée en vertu de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales du contrôle des installations d'assainissement non collectif, se borne à émettre un avis sur la conformité de ces dernières à la réglementation et ne saurait par conséquent être tenue responsable des éventuelles non-conformités qu'elle aurait omis de déceler au cours d'un contrôle ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a considéré que la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE) avait commis une négligence lors du contrôle le 10 octobre 2003 de l'installation de Monsieur X..., faute d'avoir décelé la présence d'un WC sanibroyeur non conforme à la réglementation ; qu'elle a estimé que cette négligence engageait la responsabilité de la CARENE à l'égard des époux Y..., lesquels avaient fait l'acquisition de la maison de Monsieur X... aux termes d'un acte authentique du 15 octobre 2003 auquel était annexé l'avis conforme émis par la CARENE ; qu'en statuant de la sorte, quand le propriétaire d'une habitation non reliée au réseau d'assainissement non collectif est seul responsable de la conformité à la réglementation et du bon fonctionnement de son système d'assainissement, la Cour d'appel a méconnu les articles L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales, ensemble l'article 1382 du code civil ;

2°) ALORS, D'AUTRE PART, QUE l'auteur d'une faute n'est tenu de réparer que le préjudice que sa faute a causé ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a constaté que la CARENE avait commis une faute consistant à ne pas avoir décelé, lors d'un contrôle effectué antérieurement à la vente de l'immeuble conclue entre Monsieur X... et les époux Y..., une non-conformité constituée par la présence d'un sanibroyeur raccordé à un bac à graisse ; qu'en estimant que cette faute de la CARENE était à l'origine de l'obligation dans laquelle s'étaient trouvés les acquéreurs de modifier cet élément d'équipement et en mettant le coût de cette réparation à la charge de la CARENE, la Cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

3°) ALORS, PAR SURCROÎT, QUE la Cour d'appel, qui a elle-même constaté que le contrat de vente conclu entre Monsieur X... et les époux Y... renfermait une clause aux termes de laquelle les acquéreurs déclaraient faire leur affaire des éventuelles non-conformités affectant la filière d'assainissement, et qui, au prétexte que la CARENE avait omis de déceler avant la vente la non-conformité tenant à la présence d'un sanibroyeur raccordé à un bac à graisse, condamne cette dernière à supporter le coût des travaux de mise en conformité, viole derechef l'article 1382 du code civil ;

4°) ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE l'action en responsabilité délictuelle suppose pour être accueillie que soit rapportée la preuve du lien de causalité entre la faute imputée au défendeur et un préjudice subi par le demandeur ; qu'aux termes de l'avis qu'elle a établi à la suite du contrôle le 10 octobre 2003 de l'installation d'assainissement de la maison de Monsieur X..., la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE) avait indiqué qu'« aucun dysfonctionnement n'a été constaté lors de notre visite. Et au dire de Monsieur et Madame X..., l'ensemble du système ne pose pas de problème de fonctionnement », et avait également pris soin de préciser que « ce contrôle a été effectué en se limitant aux parties accessibles de l'installation et aux informations transmises lors de notre contrôle » ; qu'il était par ailleurs stipulé dans l'acte authentique de vente de l'immeuble du 15 octobre 2003 que « Le VENDEUR Monsieur X... déclare que l'immeuble vendu est équipé d'un ensemble septique en état de bon fonctionnement. Ce système a fait l'objet d'une vérification par le service compétent le 10 octobre 2003. Le procès-verbal de conformité dressé suite à cette visite demeure ci-annexé après mention. L'ACQUEREUR les époux Y... déclare en avoir parfaite connaissance et prendre l'immeuble en l'état sans recours contre le VENDEUR, et faire son affaire personnelle d'une éventuelle mise en conformité » que la CARENE soulignait que le document qu'elle avait établi le 10 octobre 2003 ne valait qu'à titre de simple avis (ses conclusions d'appel, page 20) et que l'avis ainsi émis par ses soins ayant été annexé à l'acte authentique de vente de l'immeuble conclu le 15 octobre 2003 par Monsieur X... et les époux Y..., ces derniers étaient parfaitement informés des limites du contrôle effectué le 10 octobre 2003 et ne pouvaient ignorer qu'il n'existait aucune garantie quant à la conformité de l'installation d'assainissement à la réglementation ; qu'en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, s'il ne résultait pas des termes du document émis le 10 octobre 2003 par la CARENE, et annexé à l'acte de vente du 15 octobre 2003 aux termes duquel les acquéreurs déclaraient en avoir pris connaissance et faire leur affaire personnelle de toute éventuelle mise en conformité, que les époux Y... savaient que l'avis conforme de la CARENE était assorti de réserves et que l'installation d'assainissement de l'immeuble dont ils faisaient l'acquisition pouvait dès lors être affectée d'une non-

conformité de sorte que l'absence de raccordement conforme du sanibroyeur ne pouvait constituer pour eux un préjudice en relation de cause à effet avec l'insuffisance de diagnostic de la CARENE, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1382 du code civil ;

5°) ALORS, PAR SURCROÏT, QUE l'acte authentique de vente conclu le 15 octobre 2003 entre Monsieur X... et les époux Y... comportait une clause intitulée « Assainissement », aux termes de laquelle il était stipulé que « Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu est équipé d'un ensemble septique en état de bon fonctionnement. Ce système a fait l'objet d'une vérification par le service compétent le 10 octobre 2003. Le procès-verbal de conformité dressé suite à cette visite demeure ci-annexé après mention. L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et prendre l'immeuble en l'état sans recours contre le VENDEUR, et faire son affaire personnelle d'une éventuelle mise en conformité » ; qu'il résulte de cette clause que les époux Y... savaient qu'une mise en conformité de l'installation d'assainissement de l'immeuble dont ils faisaient l'acquisition pouvait être nécessaire en dépit de l'avis conforme émis par la CARENE et qu'ils acceptaient, le cas échéant, de la prendre en charge sans recours contre le vendeur ; que la Cour d'appel a jugé que cette clause faisait obstacle à la demande des époux Y... tendant la condamnation de la CARENE à « la prise en charge des travaux de réfection de la filière d'assainissement » dans la mesure où « si dès avant la signature de l'acte authentique le 15 octobre 2003, ils avaient su que l'assainissement n'était pas conforme, cette information n'aurait eu aucun impact sur leur consentement et les engagements portés dans cette clause », mais a considéré que « par contre, la négligence de la CARENE ayant conduit à ne pas relever la présence d'un WC sanibroyeur raccordé au bac à graisse, irrégularité parfaitement visible pour un professionnel selon l'expert, apparaît directement à l'origine de l'obligation dans laquelle se trouvent les acquéreurs de modifier cet équipement sanitaire de l'immeuble et son évacuation » ; qu'en statuant de la sorte, quand la clause précitée s'appliquait sans distinction à toute non-conformité de l'installation d'assainissement de l'habitation acquise par les époux Y..., de sorte que ces derniers ne pouvaient prétendre faire supporter à la CARENE les préjudices résultant pour eux de la nécessité de faire modifier le WC sanibroyeur, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du code civil, ensemble l'article 1382 du même code.

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour les époux Y..., demandeurs au pourvoi incident

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR débouté M. et Mme Y... de leurs demandes dirigées contre M. X... au titre des désordres d'assainissement et d'évacuation des eaux ;

AUX MOTIFS QUE Sur les demandes des époux Y... contre le vendeur au titre des désordres de l'assainissement et de l'évacuation des eaux vannes : (ç) M. et Mme Y... invoquent également la qualité de vendeur constructeur de M. X.... L'article 1792-1 du code civil répute constructeur toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit. Cependant cette garantie ne peut s'appliquer qu'aux travaux réalisés par le vendeur dans les dix ans précédant la vente. Or, il est justifié par les devis et factures produits par l'appelant que l'assainissement a été réalisé début 1887, soit 16 ans avant la vente. S'il est allégué une modification de cette installation, force est de constater qu'il n'est produit par les acquéreurs aucun élément corroborant cette indication, ni surtout démontrant qu'elle aurait été réalisée moins de dix ans avant la vente. Il en est de même de l'installation de WC de l'étage, dont la date de pose n'est établie par aucun élément objectif. En conséquence, M. et Mme Y... seront déboutés de leurs demandes également sur ce fondement ;

ALORS QUE tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers l'acquéreur des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; que si la garantie due à ce titre cesse dix ans après la réception, il incombe au constructeur de rapporter la preuve de ce que l'action engagée contre lui l'a été postérieurement à l'expiration du délai décennal, et non au demandeur de prouver le contraire ; qu'au cas d'espèce, en rejetant les demandes indemnitaires de M. et Mme Y... dirigées contre M. X..., en tant qu'elles étaient fondées sur la responsabilité décennale des constructeurs, spécifiquement en ce qui concerne la non-conformité du WC sanibroyeur situé à l'étage de l'immeuble, motifs pris de ce qu'il n'était pas démontré que l'installation du WC litigieux aurait été réalisée moins de dix ans avant la vente, ou bien encore que la date de pose de celui-ci n'était établie par aucun élément objectif, quand le risque du doute sur ce point devait peser sur le défendeur recherché en qualité de constructeur, les juges du second degré, qui ont inversé la charge de la preuve, ont violé l'article 1315 du code civil, ensemble les articles 1792, 1792-1 et 1792-4-1 (anciennement 2270) du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2013:C301386

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 6 septembre 2012