

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du mercredi 11 juin 2014  
N° de pourvoi: 13-10222**  
Non publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**  
Me Le Prado, SCP Delvolvé, SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte aux consorts X... de leur reprise d'instance ;  
Sur le moyen unique :  
Vu l'article 1643 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 décembre 2012), que par acte du 22 juillet 2005, les époux X... ont vendu à M. Y... et Mme Z... une maison d'habitation ; qu'ayant découvert à l'occasion de travaux d'importantes fissures dans la maison, M. Y... et Mme Z... ont, après expertise, assigné les époux X... en remboursement du montant des travaux de reprise et dommages-intérêts ;  
Attendu que pour débouter M. Y... et Mme Z... de leurs demandes, l'arrêt retient que la preuve n'étant pas rapportée que les époux X... avaient conscience, au moment de la vente, des effets de la sécheresse de 2003 sur la structure du pavillon et que c'était pour dissimuler aux acquéreurs l'état de leur maison qu'ils avaient colmaté les fissures alors existantes, la clause de non garantie des vices cachés doit produire son plein effet ;  
Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que les époux X... avaient connaissance de l'existence de certaines fissures avant la vente et que l'expert avait précisé que les fissures du sous-sol avaient été rebouchées et celles du rez-de-chaussée totalement camouflées par un revêtement épais avant la vente, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 13 décembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 Paris, autrement composée ;

Condamne les consorts X... et la MAIF aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts X... et la MAIF à payer la somme de 3 000 euros à M. Y... et Mme Z... ; rejette la demande des consorts X... et la demande de la MAIF ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Fabiani et Luc-Thaler, avocat aux Conseils, pour Mme Z... et M. Y...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué, d'avoir débouté les consorts Y...- Z... de toutes leurs demandes et de les avoir condamnés aux entiers dépens de première instance, incluant les dépens de référé et d'expertise, et d'appel ;

Aux motifs que deux types de désordres ont été mis en évidence par l'expert : de nombreuses fissures dont certaines sont importantes et une déclivité importante du plancher du rez-de-chaussée surélevé avec une légère torsion de ce plancher, lesquels ont pour cause déterminante les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse de l'été 2003 ayant conduit à l'arrêt de catastrophes naturelles pris pour la commune de Montfermeil le 26 août 2004, étant précisé par l'expert que même s'il est probable que des mouvements de la

construction aient eu lieu auparavant, l'aggravation de ces mouvements a été importante courant 2006, donc postérieurement à la vente, des fissures étant apparues après la réfection de pièces par les consorts Y...- Z..., l'expert concluant en ces termes : « il est certain compte tenu des sondages effectués que l'origine des désordres et surtout leur aggravation en 2006 a pour origine la sécheresse de l'été » ; que la clause d'exclusion des vices cachés contenue dans le contrat de vente ne peut être écartée que si la mauvaise foi des vendeurs est établie, les acquéreurs étant donc tenus de rapporter la preuve que les vendeurs connaissaient l'existence des vices et qu'ils leur en ont sciemment caché l'existence ; que l'expert a précisé que les fissures du sous-sol avaient été rebouchées et celles du rez-de-chaussée « totalement camouflées » par un revêtement épais avant la vente sans toutefois qu'il ressorte de son rapport des éléments établissant avec certitude la volonté des époux X... de dissimuler aux acquéreurs l'existence desdites fissures par la mise en place d'un véritable camouflage, d'autant que les époux X... soutiennent avoir simplement procédé à une mesure qu'ils considéraient de simple entretien, étant observé que l'expert a précisé en page 15 de son rapport qu'il n'est pas en mesure d'apprécier si les désordres étaient déjà importants avant la vente, relevant seulement que dans une telle hypothèse on pourrait s'interroger sur les raisons pour lesquelles les époux X... n'ont pas fait de déclaration à leur assurance nonobstant la publication d'un arrêté de catastrophes naturelles, que le rapport d'expertise, dont il ressort que de nouvelles fissures sont apparues postérieurement à la vente, ne permet pas d'apprécier l'importance et le nombre de celles qui existaient avant la vente, que les époux X... déclarent, sans que la preuve contraire soit rapportée, que le revêtement mural a été posé bien avant la sécheresse de 2003, qu'il peut qu'être déduit de ce que les acquéreurs n'ont assigné les vendeurs en référé expertise que le 31 août 2007 alors qu'ils avaient commencé les travaux dès août 2005 que les effets les plus graves de la sécheresse ne sont effectivement apparus que postérieurement à la vente, les fissures existant au moment de la vente n'étant pas de nature à les inquiéter, que les vendeurs ont reconnu devant l'expert (note aux parties n° 7) que certaines fissures extérieures de faible importance apparaissaient lors de l'achat en 2005 et qu'elles avaient été rebouchées sommairement, qu'il n'est pas établi que la déclivité du plancher existait lors de la vente ; que la preuve n'étant pas rapportée que les époux X... avaient conscience, au moment de la vente, des effets de la sécheresse de 2003 sur la structure du pavillon et que c'est pour dissimuler aux acquéreurs l'état de leur maison qu'ils ont colmaté les fissures alors existantes, la clause de non garantie des vices cachés produit son plein effet, le jugement entrepris étant infirmé en toutes ses dispositions et les consorts Y...- Z... déboutés de toutes leurs demandes ; Alors, de première part, que lorsque le vendeur n'est pas un professionnel, la clause exclusive de garantie stipulée à l'acte est opposable à l'acquéreur, sauf à constater que le vendeur était de mauvaise foi et connaissait précisément l'existence du vice dont est affecté l'immeuble vendu ; que la Cour d'appel, après avoir dûment constaté que l'expert a précisé que les fissures du sous-sol avaient été rebouchées et celles du rez-de-chaussée « totalement camouflées », ne pouvait donner plein effet à la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés stipulées dans l'acte de vente en date du 22 juillet 2005 en considération de la bonne foi de Monsieur et Madame X... qui n'auraient pas eu connaissance des désordres affectant l'immeuble, sans méconnaître la portée légale de ses propres constatations en violation de l'article 1643 du Code civil ; Alors, de deuxième part, que la connaissance de la présence de fissures engendrées par la sécheresse de l'été 2003 dans l'immeuble obligeait le vendeur de mauvaise foi à réparer tous les désordres imputables à ce vice ; qu'en retenant néanmoins la bonne foi de Monsieur et Madame X... pour donner plein effet à la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés insérée dans l'acte de vente en date du 22 juillet 2005, au motif que si les fissures étaient présentes et connues des vendeurs qui les avaient rebouchées et dissimulées préalablement à la vente, le rapport d'expertise ne permet pas « d'apprécier si les désordres étaient déjà importants avant la vente » et « ne permet pas d'apprécier l'importance et le nombre de celles qui existaient avant la vente », la Cour d'appel s'est prononcée par des considérations inopérantes privant sa décision de toute base légale au regard de l'article 1643 du Code civil ; Alors, de troisième part, que la Cour d'appel ne pouvait, sans se contredire, exclure toute volonté de dissimulation de Monsieur et Madame X... en indiquant que « le revêtement mural a été posé avant la sécheresse de 2003 » tout en précisant dans ses mêmes motifs d'abord, que « les fissures ont pour cause déterminante les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse de l'été 2003 » et, ensuite, que « les fissures du rez-de-chaussée avaient été " totalement camouflées " par un revêtement épais avant la vente », ce dont il s'évinçait que le revêtement litigieux avait nécessairement été posé après la sécheresse de 2003 ; Alors, de quatrième part, que la Cour d'appel ne pouvait, sans se contredire, exclure le désordre tiré de la déclivité du plancher au motif que celui-ci « n'existait pas lors de la vente » tout en indiquant que ce désordre avait « pour cause déterminante les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse de l'été 2003 », ce qui situait nécessairement son existence en amont de l'acte de vente intervenu en date du 22 juillet 2005 ; Alors, de cinquième part, qu'en déboutant les consorts Y...- Z... de l'intégralité de leurs demandes en considérant que la clause d'exclusion des vices cachés incluse dans l'acte de vente en date du 22 juillet 2005 devait trouver application en raison de l'absence prétendue de mauvaise foi des vendeurs, sans examiner le chef de conclusions distinct des consorts Y...- Z... invoquant, quel qu'en soit la valeur, un manquement à l'obligation de délivrance des vendeurs fondé sur l'article 1604 du Code civil, la Cour d'appel a méconnu les exigences de motivation qui découlent de l'article 455 du Code de procédure civile.

**ECLI:FR:CCASS:2014:C300780**

## Analyse

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 13 décembre 2012