

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 11 mars 2014
N° de pourvoi: 13-11053**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président
SCP Boullez, SCP de Chaisemartin et Courjon, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant souverainement retenu que M. X..., professionnel du bâtiment dont la tâche consistait à réceptionner les charpentes sur lesquelles il intervenait, disposait de toutes les compétences requises pour constater les défauts de la charpente supportant la verrière, lesquels étaient parfaitement visibles pour un professionnel et que le vendeur s'était prévalu de sa compétence professionnelle en matière de couverture pour convaincre l'acquéreur de l'absence de vice de la toiture alors que sa déformation ne pouvait lui échapper, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes et qui a pu déduire de ces seuls motifs que la société Suzon, qui connaissait le vice, ne pouvait se prévaloir à l'encontre de l'acquéreur de la carence prétendue de son assureur ou de ses experts ni de la clause d'exclusion de garantie des vices cachés, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Suzon aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Suzon à payer à la société Saint-Fargeau et à M. Y... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Suzon ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour la société Suzon

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la SCI SUZON à payer à la SCI SAINT FARGEAU, la somme de 33.000 € au titre de la réduction du prix de vente, avec intérêts au taux légal à compter du 30 décembre 2008 ;

AUX MOTIFS QUE sur la garantie des vices cachés, il ressort du rapport de l'expert judiciaire que le toit de la maison, construite en 1986 par les époux Z... qui l'ont vendue le 6 août 1991 à la SCI SUZON, présente une "déformation parfaitement visible depuis l'extérieur de la construction" laquelle est la conséquence de l'emploi de bois ayant une section trop faible pour supporter la verrière qui y est posée et qui provoque la fissuration des doubles vitrages ; que la maison est donc affectée d'un vice qui la rend impropre à son usage en ce que, comme l'a constaté l'expert judiciaire, elle n'est pas parfaitement hors d'eau et hors d'air et que les désordres sont de nature à nuire à sa solidité ; qu'il se déduit de la clause figurant dans les actes sous seing privé des 6, 15 juin et 1er juillet 2005 qu'antérieurement à la vente, la SCI SAINT FARGEAU avait décelé la déformation de la toiture et qu'elle savait que cette déformation était susceptible d'avoir un effet sur l'étanchéité dès lors qu'elle avait obtenu du vendeur qu'il la vérifiât ; que, dans la lettre précitée du 5 septembre 2006, M. X... relate qu'en tant qu'ancien couvreur professionnel, il avait procédé à la vérification

promise dans le "compromis" et avait indiqué, ensuite, à l'acquéreur que "la fameuse "flèche" n'était qu'une impression d'optique vue de la rue", le plan de la toiture n'ayant aucun creux ; qu'ainsi, convaincu par un professionnel de son erreur d'optique, la SCI SAINT FARGEAU, néophyte en matière de bâtiment, a acquis le bien dans cet état en méconnaissance du vice qui l'affectait, lequel lui avait été caché par la démonstration du vendeur, n'étant pas établi que l'architecte d'intérieur, qui a visité le bien avec l'acquéreur, ait donné un avis sur l'état de la toiture ; que, sur la clause excluant la garantie des vices cachés, M. X..., gérant de la SCI SUZON, a revendiqué sa qualité de couvreur professionnel et en a usé pour convaincre son acquéreur de l'absence de vice affectant la toiture ; que l'expert judiciaire a indiqué qu'en tant que couvreur, M. X..., professionnel du bâtiment dont la tâche consistait à réceptionner les charpentes sur lesquelles il intervenait, disposait de toutes les compétences requises pour constater les défauts de la charpente supportant la verrière, de sorte que ces défauts, parfaitement visibles pour un professionnel, étaient connus de lui au moment de la vente ; qu'ainsi, le vendeur, qui s'est prévalu de sa compétence professionnelle en matière de couverture pour convaincre l'acquéreur de l'absence de vice alors que la déformation de la toiture qui ne pouvait, pourtant, lui échapper, ne peut se prévaloir à l'encontre de l'acquéreur de la carence prétendue de son assureur ou de ses experts ; que, dès lors, la SCI SUZON, qui connaissait le vice, ne peut se prévaloir de la clause précitée ; qu'en conséquence, la garantie des vices cachés est due par le vendeur ;

1. ALORS QUE le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; qu'en retenant, pour décider que la SCI SUZON était de mauvaise foi, que les vices de la charpente étaient nécessairement connus de son gérant, M. X..., qui, en raison de sa profession de couvreur professionnel, disposerait nécessairement de toutes les compétences requises pour constater les défauts de la charpente supportant la verrière, quand cette seule qualité n'était pas de nature à établir qu'il était un vendeur professionnel de biens immobiliers qui ne pouvait pas se prévaloir de la clause exonératoire de garantie, la cour d'appel a violé l'article 1643 du Code civil ;

2. ALORS QUE la SCI SUZON a rappelé dans ses conclusions que le rapport d'expertise reposait sur le postulat erroné que M. X... était un couvreur spécialisé, ce qui n'était pas le cas, mais qu'il avait dirigé par le passé jusqu'en 1987, une entreprise réalisant divers travaux de bâtiment dont pour l'essentiel des travaux de plomberie et que les prestations de couvreur ne représentaient qu'une petite partie de son activité qui ne comprenait pas la réparation des charpentes (conclusions, p. 21) ; qu'en s'abstenant de répondre à ce moyen, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

3. ALORS QUE le vendeur immobilier est nécessairement de bonne foi s'il n'a pas été informé du défaut de la chose vendue par l'expert que son assureur avait mandaté à sa demande afin d'examiner l'immeuble, préalablement à la vente ; que la SCI SUZON a rappelé dans ses conclusions que « Monsieur X... a fait intervenir sa compagnie d'assurance qui a elle-même mandaté un expert pour s'assurer des causes des fêlures, lequel n'a rien décelé au niveau d'un quelconque sous dimensionnement de la charpente et que sont également intervenus des entrepreneurs pour changer les vitres » (conclusions, p. 22) ; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur une telle circonstance résultant de l'intervention de ces tiers, experts, qui n'ont jamais attiré l'attention de l'exposant sur un éventuel défaut de la charpente, quand elle était propre à établir la bonne foi du vendeur, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300358

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 22 novembre 2012