

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 4 mars 2014
N° de pourvoi: 13-11058**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Bénabent et Jéhannin, SCP Laugier et Caston, 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 :

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que M. X... n'ayant pas soutenu devant la cour d'appel que la société civile immobilière Y... était un acquéreur professionnel, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que M. X..., qui avait exercé la profession de maçon, avait effectué une restructuration de l'immeuble litigieux pour aménager des appartements, le diviser en lots de copropriété et procéder à dix ventes qui se sont échelonnées sur moins de deux années, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et qui n'a pas rattaché le montant de la réduction du prix au coût des travaux de reprise estimé par l'expert, a pu en déduire, sans dénaturation du rapport d'expertise et abstraction faite d'un motif surabondant, que M. X... avait la qualité de vendeur professionnel, écarter la clause de non-garantie des vices cachés et le condamner à rendre une partie du prix et à payer des dommages-intérêts ;

D'où il suit que le moyen, pour partie irrecevable, n'est pas fondé pour le surplus ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à la société civile immobilière Y... la somme de 3 000 euros et au syndicat des copropriétaires du... la somme de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Bénabent et Jéhannin, avocat aux Conseils, pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir « dit que Monsieur Fernando X... devra garantir le syndicat de copropriété de l'immeuble sis... de toutes condamnations prononcées à son encontre en principal, intérêts, frais et accessoires, dit que Monsieur Fernando X... est tenu de garantir la SCI Y... au titre des vices cachés rendant impropre à sa destination l'immeuble sis à CHALONS EN CHAMPAGNE,..., objet de la vente intervenu entre les parties le 25 avril 2013, condamné Monsieur Fernando X... à payer à la SCI Y... la somme de 5.000,00 euros à titre de réduction de prix, condamné Monsieur Fernando X... à payer à la SCI Y... la somme de 38.812,00 euros à titre de dommages et intérêts supplémentaires » ;

AUX MOTIFS QUE « le vendeur est tenu à la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que s'agissant en premier lieu de la gravité des vices, le rapport du 31 août 2007 constate d'une part l'existence d'une flèche de surcharge de 11, 5 cm de l'élément porteur, qualifiée d'énorme par l'homme de l'art, d'autre part la brisure de l'un des éléments verticaux porteurs, au droit de la porte de communication entre séjour et salon ; que Monsieur Guy D... ajoute d'une part que confronté à la dangerosité immédiate de la situation, la poutre intermédiaire étant en effet sortie de son polygone de sustentation, il a dû faire procéder à l'étalement du mur dont « l'équilibre n'était maintenu que par l'adhérence à la sous-face du plancher, en attendant l'effondrement complet par rupture » ; que d'autre part l'effondrement de ce mur porteur des deux étages du mur pignon arrière aurait entraîné l'effondrement de l'immeuble entier, en ce compris les appartements de l'appelant, situés aux premier et second étage ; qu'en conséquence, il n'est pas douteux que les vices rendaient la chose vendue impropre à sa destination ; par ailleurs que le caractère caché des vices est également avéré, l'expert judiciaire ayant ainsi été contraint, pour accomplir sa mission, d'ouvrir le revêtement de « placoplâtre » d'épaisseur 13 mm qui coffrait de part et d'autre la totalité de ce mur de refend et dissimulait efficacement la vétusté d'une structure de bois ancienne et très déformée, dont la section des éléments verticaux de 10 x 12, 5 s'avérait tout à fait insuffisante pour porter le poids de deux étages de maison ; que dans le cadre de la seconde mission d'expertise, ordonnée par le jugement déféré, l'expert judiciaire confirme que l'origine des désordres constatés dans les appartements de la SCI est commune à celle des désordres constatés dans l'appartement de Madame A..., à savoir l'affaiblissement du mur de façade arrière et du flambement du mur porteur en bois situé au rez de chaussée ; en outre que les vices existaient à la date de cession intervenue entre Monsieur X... et l'appelant ; qu'en effet, interrogé sur l'ancienneté des travaux à l'origine des malfaçons, Monsieur Luc D... les situe antérieurement à l'année 2004, cette estimation étant corroborée notamment par l'attestation de Monsieur Joaquim Z..., qui situe en 1983 et 1984 les travaux de rénovation effectués par les vendeur, suite à l'acquisition par ce dernier, en date du 08 octobre 1980, de l'immeuble litigieux ; en définitive que les conditions de mise en oeuvre des articles 1641 et suivants du Code civil sont en l'espèce réunies ; qu'il convient de déclarer fondée l'action de la SCI Y... ; sur l'action estimatoire que pour faire échec à la demande de l'acquéreur Monsieur Fernando X... invoque la clause d'exonération figurant à l'acte de vente ; cependant que le vendeur professionnel, tenu de connaître les vices de la chose vendue, ne peut se prévaloir d'une telle clause ; qu'en l'espèce Monsieur Fernando X..., désormais en situation de retraite, ne conteste pas avoir exercé lors de son activité professionnelle la profession de maçon ; au surplus que les pièces versées aux débats par Madame A... (n° 16 à 18), démontrent que Monsieur Fernando X... s'est comporté en professionnel de l'immobilier courant 1981, en déposant devant l'autorité administrative un projet de transformation d'un bâtiment à usage d'entrepôt en habitation, sur un terrain sis commune de CHALONS SUR MARNE,... ; qu'ensuite, il a effectué une restructuration de l'immeuble litigieux, situé au numéro de rue voisin, pour aménager des appartements, le diviser par lots au sein de la copropriété nouvellement créée, puis procéder à dix ventes qui se sont échelonnées entre le 15 janvier 2003 et le 28 décembre 2004 ; que dès lors, Monsieur Fernando X... ne peut sérieusement invoquer à son bénéfice les dispositions de l'article 1643 du Code civil, quand même il n'aurait pas eu connaissance des vices, hypothèses qui feront au demeurant l'objet de développements ultérieurs, dans le cadre de la demande de dommages et intérêts formée par l'acquéreur ; qu'en définitive, la cour ne peut donc qu'accueillir la demande de la SCI Y..., qui déclare en appel opter pour la restitution d'une partie du prix ; que dans cette perspective, la lecture du rapport d'expertise de Monsieur Luc D... permet de fixer à la somme de 5. 000, 00 euros la dite restitution ; qu'il convient donc de condamner Monsieur Fernando X... à payer ce montant à l'appelant ; sur la demande de dommages et intérêts que la SCI Y... fonde sa demande sur la mauvaise foi de Monsieur Fernando X... qui, connaissant les vices de la chose, est tenu de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur ; à cet égard que le rapport d'expertise judiciaire donne un premier élément d'appréciation sur l'absence de bonne foi de l'auteur des travaux de rénovation, Monsieur Guy D... décrivant ainsi la mise en place par celui-ci d'un étai « qui supporte en console une poutre bois de section carré de 18 cm qui elle-même supporte ce qui devrait être une poutre principale de 40 x 30 cm et que nous n'avons pu appeler qu'assemblage hétéroclite de bouts de bois sans tenue aucune ; tout ceci supportant un mur pignon de deux étages » ; que l'attestation de Monsieur Z..., certes non datée mais qui sera toutefois retenue par la Cour à titre d'admicule, précise que dans le cadre des travaux de rénovation de l'immeuble sis..., en 1983 et 1984, il a pu constater « de nombreux défauts sur l'ensemble de la structure, travail non conforme à la profession sous la direction de M. X... entrepreneur de maçonnerie ces années là » ; que l'attestation émanant de Monsieur B... corrobore les déclarations ou constatations sus-visées, son auteur certifiant ainsi avoir réalisé des travaux dans l'immeuble, « ainsi qu'à la pose de l'étai trouvé dans le mur, à la demande de M. X... » ; qu'en conséquence, il y a lieu d'allouer une indemnité à l'acquéreur, et de fixer son montant de la façon suivante, en considération des observations de l'expert : préjudice pour diminution de jouissance par les membres de la SCI de l'appartement du premier étage, du 27 décembre 2006, date du pré-rapport d'expertise judiciaire, au 31 décembre 2011, date de la demande, soit 60 mois à 300, 00 euros : 18. 000, 00 euros ; préjudice résultant de la privation de loyers pour l'appartement du second étage, du 29 avril 2008, date de départ du locataire, au 31 décembre 2011, date de la demande, soit 44 mois à 473, 00 euros : 20. 812, 00 euros ; TOTAL : 38. 812, 00 euros ; qu'en définitive, Monsieur Fernando X... sera condamné à payer à la SCI Y... la somme totale de 38. 812, 00 euros à titre de dommages et intérêts ; sur l'appel en garantie du syndicat des copropriétaires « SDC ... » que le jugement dont appel a condamné le syndicat des copropriétaires « SDC ... » à effectuer les travaux préconisés par le rapport d'expertise de Monsieur D... en date du 31 août 2007, sous astreinte d'une somme de 50, 00 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la signification du jugement, payer à Madame Maryse A... la somme de 20. 400 euros en réparation du préjudice de jouissance subi entre les 03 octobre 2006 et le 05 janvier 2011, payer à Madame Maryse A... la somme de 12, 00 euros par jour en réparation du préjudice subi à compter du 06 janvier 2011 et ce jusqu'à réalisation complète des travaux ; que les développements qui précèdent justifient

la condamnation de Monsieur Fernando X..., en considération de la faute commise par lui, du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires « SDC ... » et du lien de causalité existant entre le fait générateur et le dommage, à garantir ledit syndicat de toutes les condamnations qui ont été prononcées à son encontre en principal, intérêts et frais ; en conséquence que le jugement sera confirmé, sauf sur le point de départ de l'astreinte qu'il convient de fixer à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la signification de l'arrêt, ainsi que sur son taux, qui sera porté à la somme de 100, 00 euros par jour de retard » ;

1°/ ALORS QUE la qualité de professionnel d'un contractant s'apprécie au jour de la conclusion du contrat ; qu'en retenant, pour le condamner au titre de la garantie de vices cachés, que Monsieur X... était un professionnel cependant qu'elle relevait qu'il était à la retraite au jour de la vente de sorte qu'il n'exerçait plus d'activité professionnelle, la Cour n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a ainsi violé l'article 1643 du Code civil ;

2°/ ALORS QUE les juges ne peuvent fonder leur décision que sur des pièces dont les parties ont été mises à même de débattre contradictoirement ; que la Cour d'appel s'est fondée, pour reconnaître à Monsieur X... la qualité de professionnel de l'immobilier, sur les pièces n° 16 à 18 prétendument versées aux débats par Madame A... et attestant du dépôt par Monsieur X... d'un projet de restructuration immobilière ; que ces pièces, qui ne sont visées ni dans les conclusions de Madame A... ni dans un quelconque bordereau annexe, n'ont cependant pas été produites devant la Cour ; qu'en statuant ainsi, elle a violé l'article 16 du Code de procédure civile ;

3°/ ALORS QUE la qualité de professionnel de l'immobilier résulte de l'accomplissement habituel d'opérations immobilières ; que la vente ponctuelle par un particulier de plusieurs de ses biens afin de liquider son patrimoine immobilier ne saurait suffire à lui conférer cette qualité ; que pour reconnaître à Monsieur X... la qualité de professionnel de l'immobilier et écarter, en conséquence, l'application de la clause de non garantie des vices cachés, la Cour d'appel s'est bornée à constater qu'il avait procédé à « dix ventes qui se sont échelonnées entre le 15 janvier 2003 et le 28 décembre 2004 » ; qu'en se déterminant ainsi sans rechercher si ces opérations ne présentaient pas un caractère ponctuel exclusif d'un exercice habituel d'activités immobilières, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du Code civil ;

4°/ ALORS QUE l'acquéreur professionnel est présumé avoir découvert le vice sauf à établir son caractère indécélable ; qu'une société civile immobilière est nécessairement un professionnel de l'immobilier ; que pour condamner Monsieur X... à payer des sommes en réduction du prix de vente et en dommages-intérêts, la Cour d'appel a retenu que « le caractère caché des vices était avéré » ; qu'en se déterminant ainsi cependant qu'il appartenait à la SCI Y..., présumée avoir découvert le vice, de rapporter la preuve de son caractère indécélable, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 du Code civil ;

5°/ ALORS SUBSIDIAIREMENT QUE pour condamner Monsieur X... à une réduction du prix de vente à hauteur de 5. 000 €, la Cour d'appel a relevé que « la lecture du rapport d'expertise de Monsieur Luc D... permet de fixer à cette somme ladite restitution » ; qu'en se déterminant ainsi cependant que l'expert affirmait ne pas émettre « d'avis sur ce point particulier », la Cour d'appel a dénaturé le rapport d'expertise du 23 janvier 2012 en violation de l'article 1134 du Code civil ;

6°/ ALORS TRES SUBSIDIAIREMENT QUE le montant de la restitution due par le vendeur au titre de la réduction du prix est arbitré par expert ; qu'à supposer même que le montant fixé par la Cour puisse être rattaché au coût des travaux de réparation estimé par l'expert à 3. 830 €, la Cour d'appel ne pouvait majorer cette estimation pour condamner Monsieur X... à restituer à la SCI Y... la somme de 5. 000 € ; qu'en statuant ainsi, la Cour a violé l'article 1644 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir « dit que Monsieur Fernando X... devra garantir le syndicat de copropriété de l'immeuble sis... de toutes condamnations prononcées à son encontre en principal, intérêts, frais et accessoires, dit que Monsieur Fernando X... est tenu de garantir la SCI Y... au titre des vices cachés rendant impropre à sa destination l'immeuble sis à CHALONS EN CHAMPAGNE,..., objet de la vente intervenue entre les parties le 25 avril 2013, condamné Monsieur Fernando X... à payer à la SCI Y... la somme de 5. 000, 00 euros à titre de réduction de prix, condamné Monsieur Fernando X... à payer à la SCI Y... la somme de 38. 812, 00 euros à titre de dommages et intérêts supplémentaires » ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le vendeur est tenu à la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que s'agissant en premier lieu de la gravité des vices, le rapport du 31 août 2007 constate d'une part l'existence d'une flèche de surcharge de 11, 5 cm de l'élément porteur, qualifiée d'énorme par l'homme de l'art, d'autre part la brisure de l'un des éléments verticaux porteurs, au droit de la porte de communication entre séjour et salon ; que Monsieur Guy D... ajoute d'une part que confronté à la dangerosité immédiate de la situation, la poutre intermédiaire étant en effet sortie de son polygone de sustentation, il a dû faire procéder à l'étalement du mur dont « l'équilibre n'était maintenu que par l'adhérence à la sous-face du plancher, en attendant l'effondrement complet par rupture » ; que d'autre part l'effondrement de ce mur porteur des deux étages du mur pignon arrière aurait entraîné l'effondrement de l'immeuble entier, en ce compris les appartements de l'appelant, situés aux premier et second étage ; qu'en conséquence, il n'est pas douteux que les vices rendaient la chose vendue impropre à sa destination ; par ailleurs que le caractère caché des vices est également avéré, l'expert judiciaire ayant ainsi été contraint, pour accomplir sa mission, d'ouvrir le revêtement de « placoplâtre » d'épaisseur 13 mm qui coffrait de part et d'autre la totalité de ce mur de

refend et dissimulait efficacement la vétusté d'une structure de bois ancienne et très déformée, dont la section des éléments verticaux de 10 x 12, 5 s'avérait tout à fait insuffisante pour porter le poids de deux étages de maison ; que dans le cadre de la seconde mission d'expertise, ordonnée par le jugement déféré, l'expert judiciaire confirme que l'origine des désordres constatés dans les appartements de la SCI est commune à celle des désordres constatés dans l'appartement de Madame A..., à savoir l'affaiblissement du mur de façade arrière et du flambement du mur porteur en bois situé au rez de chaussée ; en outre que les vices existaient à la date de cession intervenue entre Monsieur X... et l'appelant ; qu'en effet, interrogé sur l'ancienneté des travaux à l'origine des malfaçons, Monsieur Luc D... les situe antérieurement à l'année 2004, cette estimation étant corroborée notamment par l'attestation de Monsieur Joaquim Z..., qui situe en 1983 et 1984 les travaux de rénovation effectués par les vendeurs, suite à l'acquisition par ce dernier, en date du 08 octobre 1980, de l'immeuble litigieux ; en définitive que les conditions de mise en oeuvre des articles 1641 et suivants du Code civil sont en l'espèce réunies ; qu'il convient de déclarer fondée l'action de la SCI Y... ; sur l'action estimatoire que pour faire échec à la demande de l'acquéreur Monsieur Fernando X... invoque la clause d'exonération figurant à l'acte de vente ; cependant que le vendeur professionnel, tenu de connaître les vices de la chose vendue, ne peut se prévaloir d'une telle clause ; qu'en l'espèce Monsieur Fernando X..., désormais en situation de retraite, ne conteste pas avoir exercé lors de son activité professionnelle la profession de maçon ; au surplus que les pièces versées aux débats par Madame A... (n° 16 à 18), démontrent que Monsieur Fernando X... s'est comporté en professionnel de l'immobilier courant 1981, en déposant devant l'autorité administrative un projet de transformation d'un bâtiment à usage d'entrepôt en habitation, sur un terrain sis commune de CHALONS SUR MARNE, ... ; qu'ensuite, il a effectué une restructuration de l'immeuble litigieux, situé au numéro de rue voisin, pour aménager des appartements, le diviser par lots au sein de la copropriété nouvellement créée, puis procéder à dix ventes qui se sont échelonnées entre le 15 janvier 2003 et le 28 décembre 2004 ; que dès lors, Monsieur Fernando X... ne peut sérieusement invoquer à son bénéfice les dispositions de l'article 1643 du Code civil, quand même il n'aurait pas eu connaissance des vices, hypothèses qui feront au demeurant l'objet de développements ultérieurs, dans le cadre de la demande de dommages et intérêts formée par l'acquéreur ; qu'en définitive, la cour ne peut donc qu'accueillir la demande de la SCI Y..., qui déclare en appel opter pour la restitution d'une partie du prix ; que dans cette perspective, la lecture du rapport d'expertise de Monsieur Luc D... permet de fixer à la somme de 5. 000, 00 euros la dite restitution ; qu'il convient donc de condamner Monsieur Fernando X... à payer ce montant à l'appelant ; sur la demande de dommages et intérêts que la SCI Y... fonde sa demande sur la mauvaise foi de Monsieur Fernando X... qui, connaissant les vices de la chose, est tenu de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur ; à cet égard que le rapport d'expertise judiciaire donne un premier élément d'appréciation sur l'absence de bonne foi de l'auteur des travaux de rénovation, Monsieur Guy D... décrivant ainsi la mise en place par celui-ci d'un étai « qui supporte en console une poutre bois de section carré de 18 cm qui elle-même supporte ce qui devrait être une poutre principale de 40 x 30 cm et que nous n'avons pu appeler qu'assemblage hétéroclite de bouts de bois sans tenue aucune ; tout ceci supportant un mur pignon de deux étages » ; que l'attestation de Monsieur Z..., certes non datée mais qui sera toutefois retenue par la Cour à titre d'adminicule, précise que dans le cadre des travaux de rénovation de l'immeuble sis..., en 1983 et 1984, il a pu constater « de nombreux défauts sur l'ensemble de la structure, travail non conforme à la profession sous la direction de M. X... entrepreneur de maçonnerie ces années là » ; que l'attestation émanant de Monsieur B... corrobore les déclarations ou constatations sus-visées, son auteur certifiant ainsi avoir réalisé des travaux dans l'immeuble, « ainsi qu'à la pose de l'étau trouvé dans le mur, à la demande de M. X... » ; qu'en conséquence, il y a lieu d'allouer une indemnité à l'acquéreur, et de fixer son montant de la façon suivante, en considération des observations de l'expert : préjudice pour diminution de jouissance par les membres de la SCI de l'appartement du premier étage, du 27 décembre 2006, date du pré-rapport d'expertise judiciaire, au 31 décembre 2011, date de la demande, soit 60 mois à 300, 00 euros : 18. 000, 00 euros ; préjudice résultant de la privation de loyers pour l'appartement du second étage, du 29 avril 2008, date de départ du locataire, au 31 décembre 2011, date de la demande, soit 44 mois à 473, 00 euros : 20. 812, 00 euros ; TOTAL : 38. 812, 00 euros ; qu'en définitive, Monsieur Fernando X... sera condamné à payer à la SCI Y... la somme totale de 38. 812, 00 euros à titre de dommages et intérêts ; sur l'appel en garantie du syndicat des copropriétaires « SDC ... » que le jugement dont appel a condamné le syndicat des copropriétaires « SDC ... » à effectuer les travaux préconisés par le rapport d'expertise de Monsieur D... en date du 31 août 2007, sous astreinte d'une somme de 50, 00 euros par jour de retard à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la signification du jugement, payer à Madame Maryse A... la somme de 20. 400 euros en réparation du préjudice de jouissance subi entre les 03 octobre 2006 et le 05 janvier 2011, payer à Madame Maryse A... la somme de 12, 00 euros par jour en réparation du préjudice subi à compter du 06 janvier 2011 et ce jusqu'à réalisation complète des travaux ; que les développements qui précèdent justifient la condamnation de Monsieur Fernando X..., en considération de la faute commise par lui, du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires « SDC ... » et du lien de causalité existant entre le fait générateur et le dommage, à garantir ledit syndicat de toutes les condamnations qui ont été prononcées à son encontre en principal, intérêts et frais ; en conséquence que le jugement sera confirmé, sauf sur le point de départ de l'astreinte qu'il convient de fixer à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la signification de l'arrêt, ainsi que sur son taux, qui sera porté à la somme de 100, 00 euros par jour de retard » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'« il est constant que l'appartement de Madame A... a été acquis auprès de Monsieur C... le 5 juillet 1996, lequel l'avait acquis auprès de Monsieur X... le 11 janvier 1986 ; que Monsieur X... conteste avoir réalisé les travaux litigieux, précisant avoir lui-même vécu dans l'immeuble pendant de nombreuses années ; que le syndicat de copropriété, à l'instar de Madame A..., relève que Monsieur X... exerçait la profession de maçon ; que Monsieur C... a revendu le bien à son prix d'achat, laissant supposer l'absence de travaux d'amélioration ; qu'il se prévaut enfin des attestations produites par la SCI Y... ; qu'ainsi, Monsieur Z... indique ainsi avoir réalisé des travaux de rénovation (placo, enduit) sur l'ensemble de l'immeuble en 1983 et 1984 et avoir constaté de nombreux défauts sur l'ensemble de la structure, travail non

conforme à la profession sous la direction de Monsieur X... ; que Monsieur B..., précisant être le cousin de Melle Y... au second degré, indique au terme de deux attestations avoir réalisé en tant qu'employé de Monsieur X... des travaux de démolition et rénovation dans l'immeuble... ; qu'il précise avoir été menacé par Monsieur X... de ne pas en dire plus sur ces travaux ; que Monsieur X... critique la véracité de ces attestations en raison du lien de parenté entre Monsieur B... et Melle Y..., du caractère imprécis des faits relatés et de l'absence de date de l'attestation de Monsieur Z... ; qu'il convient de préciser à cet égard qu'une attestation non conforme aux exigences de l'article 202 du Code de procédure civile n'en constitue pas moins un élément de preuve ; qu'un lien de parenté tel que celui liant le témoin à Melle Y... ne permet en rien d'écarter ladite attestation, cette information devant simplement être prise en compte dans l'appréciation de son caractère probant ; qu'outre ces éléments d'appréciation, il convient de surseoir à statuer sur la mise en cause de Monsieur X... dans l'attente du rapport d'expert judiciaire » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE doivent être écartées des débats les pièces, invoquées au soutien des prétentions, qui n'ont pas été communiquées à hauteur d'appel quand bien même elles l'auraient déjà été en première instance ; que pour établir une prétendue faute de Monsieur X... et le condamner à garantir le syndicat des copropriétaires, la Cour d'appel s'est fondée sur les attestations de Messieurs Z... et B... cependant que celles-ci n'avaient pas été communiquées à l'exposant à hauteur d'appel ; qu'en se déterminant ainsi, la Cour a violé les articles 16 et 132 du Code de procédure civile ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE pour établir une prétendue faute de Monsieur X... et le condamner à garantir le syndicat des copropriétaires, la Cour d'appel retient, par des motifs adoptés, que la revente du bien par Monsieur C... à son prix d'achat « laisse supposer l'absence de travaux d'amélioration » ; qu'en se déterminant ainsi au bénéfice d'un motif dubitatif, équivalant à un défaut de motifs, la Cour a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300271

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Reims , du 13 novembre 2012