

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 8 avril 2014
N° de pourvoi: 13-12368**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président
SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, 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 :

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 17 décembre 2012), que M. et Mme Z... ont vendu à M. et Mme X... une maison d'habitation avec jardin et piscine ; que l'acte de vente stipulait que « les parties conviennent que le vendeur fera réaliser à ses frais par un pisciniste professionnel le nettoyage, la mise en eau et en service de la piscine », que « ce pisciniste devra certifier le fonctionnement normal de la piscine et de ses équipements » et « devra également attester que la piscine ne fuit pas » ; que se plaignant, d'une part, d'une baisse du niveau d'eau de la piscine révélatrice d'une fuite et, d'autre part, d'entrées d'eau dans la cave, les époux X... ont assigné, après expertise, les époux Z... en indemnisation de leur préjudice ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes relatives à la piscine, alors, selon le moyen :

1°/ que tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ; que l'acte authentique de vente du 20 juillet 2007 comportait une condition particulière aux termes de laquelle les parties étaient convenues que « le vendeur fera réaliser à ses frais par un pisciniste professionnel le nettoyage, la mise en eau et en service de la piscine, ce pisciniste devra certifier le fonctionnement normal de la piscine et de ses équipements, il devra également attester que la piscine ne fuit pas, ces obligations devront être satisfaites au plus tard le 14 août 2007 » ; que les époux X... soutenaient qu'ils avaient fait du fonctionnement normal et de l'étanchéité de la piscine une condition de la vente et que cette clause imposait aux vendeurs de délivrer une piscine en bon état de fonctionnement ; qu'en affirmant, au contraire, que cette clause limitait l'obligation pesant sur les vendeurs à faire intervenir un pisciniste sans garantir que celle-ci n'était pas fuyarde, la cour d'appel a violé les articles 1602, 1603 et 1604 du code civil ;

2°/ que le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige ; qu'en ne recherchant pas, comme l'y invitaient les conclusions des époux X..., si la clause particulière relative à l'état de la piscine n'imposait pas aux vendeurs de délivrer une piscine en bon état de fonctionnement, notamment par l'obligation faite au pisciniste requis par les vendeurs de certifier que la piscine ne fuyait pas, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 1134 et 1602 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les vendeurs avaient fait procéder au nettoyage, à la mise en eau et en service de la piscine par un professionnel qui avait attesté que le bassin n'avait aucune fuite et que la mise en route était normale, et retenu qu'ils avaient satisfait à leur obligation contractuelle et pouvaient légitimement penser que cet ouvrage était en état de fonctionner normalement, la cour d'appel, devant laquelle le caractère obscur ou ambigu de la clause imposant son interprétation contre le vendeur en application de l'article 1602 du code civil n'était pas soulevé, a pu en déduire que les vendeurs n'avaient pas manqué à leur obligation de délivrance ;

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

Sur le premier moyen du pourvoi incident :

Attendu que Mme A... fait grief à l'arrêt de dire que le défaut d'étanchéité des parois de la cave constitue un vice caché pour les époux X... et que la clause contractuelle de non-garantie ne peut recevoir application au profit des vendeurs, et de la condamner, in solidum avec M. Z..., au paiement de sommes au titre des travaux d'étanchéité de la cave et du préjudice de jouissance, alors, selon le moyen :

1°/ que le vendeur n'est tenu que des vices intrinsèques qui rendent la chose vendue impropre à son usage normal, de sorte que les conséquences d'un événement accidentel extérieur à la chose vendue ne peuvent avoir la nature d'un vice caché, au surplus dissimulé de mauvaise foi ; qu'ayant constaté que les acquéreurs avaient connaissance de l'humidité d'une cave, en considérant que le vice avait été dissimulé dans toute son ampleur par les vendeurs, qui avaient subi une infiltration d'eau due à une défaillance de canalisation sans signaler aux acquéreurs cet incident isolé antérieur de plusieurs années, la cour d'appel a violé les articles 1641, 1642, 1643 et 1645 du code civil ;

2°/ que le vendeur n'est privé du bénéfice de la clause exclusive de garantie des vices cachés et ne doit les dommages-intérêts envers l'acheteur que s'il est de mauvaise foi, laquelle ne se présume pas ; qu'ayant estimé que M. Z... avait tenté de dissimuler à l'expert judiciaire le cas de pénétration d'eau dans la cave, en condamnant Mme A..., alors son épouse, in solidum avec ce dernier, sans constater sa propre mauvaise foi, la cour d'appel a violé les articles 1643 et 1645 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'ancienneté de l'humidité révélée par les constatations expertales permettait de considérer que le défaut d'étanchéité des parois de la cave existait avant la vente, que les vendeurs ne rapportaient pas la preuve de ce que le sinistre était lié à une rupture de canalisation, que des voisins certifiaient que M. et Mme Z... avaient évoqué un problème de pénétration d'humidité dans le mur de leur maison suite à une défaillance de canalisation pluviale, qu'ils n'avaient pas signalé cet élément à leurs acquéreurs, et que M. Z... avait déclaré à l'expert judiciaire qu'en dix ans d'occupation de la maison, il n'avait pas constaté de pénétration d'eau, la cour d'appel a pu en déduire que le défaut d'étanchéité des parois de la cave constituait un vice caché pour les acquéreurs et que les vendeurs étaient de mauvaise foi ;

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

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

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

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit, au pourvoi principal, par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leurs demandes relatives à la piscine ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... reprochent à leurs vendeurs d'avoir délivré un bien non conforme aux prévisions contractuelles, et d'avoir commis une faute dolosive à leur égard ; que l'acte authentique de vente du 20 juillet 2007 stipule, au titre des charges et conditions générales à la charge de l'acquéreur, que : "ce dernier prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison : soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires (...)" ; qu'il comporte une condition particulière ainsi libellée : "Les parties conviennent que le vendeur fera réaliser à ses frais par un pisciniste professionnel le nettoyage, la mise en eau et en service de la piscine, ce pisciniste devra certifier le fonctionnement normal de la piscine et de ses équipements, il devra également attester que la piscine ne fuit pas, ces obligations devront être satisfaites au plus tard le 14 août 2007, par ailleurs, le vendeur s'engage également à nettoyer ou faire nettoyer à ses frais la maison, à cet effet, l'acquéreur tiendra une clef de la maison à la disposition du vendeur, ce nettoyage devra être effectué au plus tard le 24 juillet 2007 à 10 heures, en garantie de ces obligations, les parties instituent le notaire soussigné séquestre de la somme de mille cinq cents euros (1.500 €) à prélever sur le prix de vente, ces fonds seront remis au vendeur après justification du nettoyage de la maison et production de l'attestation du pisciniste" ; qu'il résulte des pièces produites que M. Y..., fabricant négociant en piscines, a établi à l'attention de M. Z... : une facture n° 232 datée du 27 juin 2007 intitulée "Réparation de fuite piscine", portant sur les prestations suivantes : un

skimmer, 10 m de tube pvc souple, divers raccords, pose d'alarme norme (nf), main d'oeuvre déplacement, pose skimmer alarme etc., une facture n° 253 datée du 16 août 2007, visant le nettoyage et la mise en route de la piscine, sur laquelle monsieur Y... a apposé la mention : "Atteste que le bassin n'a aucune fuite. Mise en route normale" ; que les acquéreurs ont signalé au vendeur par lettre recommandée du 14 septembre 2007 que quelques jours après la mise en service de la piscine, ils avaient constaté que celle-ci fuyait, et qui fallait régulièrement ajouter de l'eau pour maintenir le niveau et le bon fonctionnement de la piscine ; que l'expert judiciaire désigné par le juge des référés a constaté que le bassin de la piscine n'était pas étanche ; qu'il indique qu'à la suite d'une mise en eau complète, le niveau de l'eau repéré initialement a baissé de 54 mm en cinq jours, et qu'en tenant compte d'une évaporation de 15 à 20 mm par semaine, statistique régionale, la baisse du niveau de l'eau est anormale ; qu'il précise qu'il n'existe pas de matériel pour localiser les fuites de bassin en béton armé, sans étanchéité complémentaire, et que le seul constat possible est la baisse de niveau ; que le réseau hydraulique résiduel, skimmer et refoulements, est étanche ; que concernant la cause du désordre, il explique que le bassin est une structure rigide, très probablement en béton armé, comme se réalisaient les bassins pendant les années 1965/1970 ; que l'étanchéité est assurée par le matériau lui-même, le revêtement carrelé ne contribuant pas à l'imperméabilisation de l'ouvrage et qu'il suffit d'un très léger mouvement de terrain pour générer une fissuration du bassin, soit sur le fond, soit sur une des parois ; que la présence d'une fosse à plonger profonde et l'implantation de l'ouvrage sur une terrasse alluvionnaire de la rivière du Touch sont favorables à l'instabilité ; qu'il ajoute que la neutralisation de la bonde de fond ne permet pas un brassage complet de l'eau du bassin, que le débit de l'aspiration est trop faible par rapport à la capacité de la piscine, et que la bonde de fond doit être rétablie ; que les acquéreurs ont nécessairement relevé lors de la visite des lieux avant la vente que la piscine était de facture ancienne, et ce d'autant que monsieur X... exerce la profession d'architecte ; que dans le courrier adressé à monsieur Z... le 14 septembre 2007, ils indiquent avoir constaté une maison sale, un jardin non entretenu et une piscine habitée par des batraciens dans quelques centimètres d'eau croupissante ; que l'insertion d'une clause particulière relative à la piscine et le contenu même de cette clause démontrent que l'attention des acquéreurs avait été attirée par l'état ancien de cette piscine, et sur les risques de fuite au niveau du bassin, ce que M. X... admet d'ailleurs dans ses écritures en disant « qu'il avait conscience de ce que l'ancienneté de cet ouvrage pouvait poser de tels problèmes" ; que les vendeurs ont fait procéder au nettoyage, à la mise en eau et au service de la piscine par un professionnel, Monsieur Y..., lequel a attesté sur la facture du 16 août 2007 que le bassin n'avait aucune fuite et que la mise en route était normale ; qu'ils ont donc ce faisant satisfait à leur obligation contractuelle contenue dans la clause particulière susvisée, le dépassement de deux jours du délai convenu étant dépourvu d'incidence ; qu'il n'est pas contesté que les consorts Z...-A... sont des profanes, ce pourquoi il a été stipulé qu'ils feraient intervenir un pisciniste ; que dès lors que ce dernier attestait de l'absence de fuite et d'une mise en route normale de la piscine, ils pouvaient légitimement penser que cet ouvrage était en état de fonctionner normalement au sens de la clause contractuelle insérée sur ce point dans l'acte authentique de vente ; qu'il ne peut donc leur être valablement reproché d'avoir manqué à leur obligation de délivrance ; que les constatations relatées par les époux X... dans leur courrier du 14 septembre 2007 (présence de batraciens dans quelques centimètres d'eau croupissante) montrent que les vendeurs n'ont pas cherché à dissimuler l'état de la piscine ; qu'aucune faute dolosive n'est établie à leur encontre ; que les époux X... seront donc déboutés de leurs demandes en paiement des travaux de reprise de la piscine et d'indemnisation d'un préjudice de jouissance résultant de la privation de cette piscine ;

1) ALORS QUE tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ; que l'acte authentique de vente du 20 juillet 2007 comportait une condition particulière aux termes de laquelle les parties étaient convenues que « le vendeur fera réaliser à ses frais par un pisciniste professionnel le nettoyage, la mise en eau et en service de la piscine, ce pisciniste devra certifier le fonctionnement normal de la piscine et de ses équipements, il devra également attester que la piscine ne fuit pas, ces obligations devront être satisfaites au plus tard le 14 août 2007 » ; que les époux X... soutenaient qu'ils avaient fait du fonctionnement normal et de l'étanchéité de la piscine une condition de la vente et que cette clause imposait aux vendeurs de délivrer une piscine en bon état de fonctionnement ; qu'en affirmant, au contraire, que cette clause limitait l'obligation pesant sur les vendeurs à faire intervenir un pisciniste sans garantir que celle-ci n'était pas fuyarde, la cour d'appel a violé les articles 1602, 1603 et 1604 du Code civil ,

2) ALORS QUE le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige ; qu'en ne recherchant pas, comme l'y invitaient les conclusions des époux X..., si la clause particulière relative à l'état de la piscine n'imposait pas aux vendeurs de délivrer une piscine en bon état de fonctionnement, notamment par l'obligation faite au pisciniste requis par les vendeurs de certifier que la piscine ne fuyait pas, la Cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 1134 et 1602 du Code civil.

Moyens produits, au pourvoi incident, par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils pour Mme A...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le défaut d'étanchéité des parois de la cave constitue un vice caché pour les époux X..., et que la clause contractuelle de non garantie figurant dans l'acte authentique de vente du 20 juillet 2007 ne peut recevoir application au profit des vendeurs ; d'avoir condamné Madame Christine A..., in solidum avec Monsieur Christian Z..., à payer aux époux X... la somme de 9.526 euros HT au titre des travaux d'étanchéité de la cave, et dit que cette somme sera actualisée en fonction de la variation de l'indice BT 01 entre la date de dépôt du rapport d'expertise et la date du présent arrêt, et de les avoir condamnés également à payer aux époux X... la somme de 3.000 euros au titre du préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... fondent leurs demandes sur les articles 1641 et suivants du code civil ; qu'ils indiquent qu'ils ont subi le 18 janvier 2008 des entrées d'eau de pluie au niveau du mur extérieur enterré de la cave en sous-sol ; que l'expert judiciaire a constaté, après arrosage de la toiture terrasse jardin, l'apparition d'infiltrations sur le sol et un peu plus tard, à la partie supérieure des murs de la cave, située en sous-sol, en limite de propriété par rapport à la voie publique ; qu'il indique que les parois ne sont pas étanches, de l'eau s'écoulant sur le sol du local et s'étendant sur les pièces voisines ; qu'il estime que si les parois de la cave étaient étanches avant la vente, la cause est accidentelle ; que si elles ne l'étaient pas, le désordre provient d'un défaut d'entretien ; qu'il précise que les photographies des murs, l'état des étagères et de leur support en bois, les traces de rouille du bidon en fer posé sur le sol, démontrent l'ancienneté de l'humidité dans ce local ; que l'ancienneté de l'humidité révélée par les constatations expertales permet de considérer que ce défaut d'étanchéité des parois de la cave existait avant la vente ; que la présence de traces d'humidité dans la cave, très certainement apparentes lors de la visite des lieux par les futurs acquéreurs eu égard aux éléments relevés par l'expert, et constituant un phénomène assez fréquent dans les pièces enterrées, ne permet pas pour autant d'affirmer que le vice affectant les parois de ce local, générateur de pénétrations d'eau importantes, était alors apparu dans toute son ampleur aux époux X..., d'autant que cette pièce était aménagée à usage de bureau, puisqu'un ordinateur y était installé ; que le fait que monsieur X... exerce la profession d'architecte ne peut conduire à créer à son encontre une présomption de connaissance de tous les vices affectant le bien immobilier qu'il achète ; qu'il convient donc de considérer que le défaut d'étanchéité des parois de la cave constitue un vice caché pour les acquéreurs ; que ce vice est d'une gravité suffisante pour justifier l'application de la garantie édictée par l'article 1641 du code civil dans la mesure où il empêche les acquéreurs d'utiliser cette pièce, laquelle avait déjà avant la vente été affectée à une autre utilisation que celle d'une simple cave, étant au surplus observé que l'expert note que l'écoulement de l'eau s'étend sur les pièces voisines, ce qui est confirmé par les photographies annexées au rapport d'expertise ; que ce défaut diminue l'usage du bien vendu de telle sorte que si les acquéreurs l'avaient connu, ils n'en auraient donné qu'un moindre prix ; que s'agissant de la connaissance du vice par les vendeurs, les époux C..., résidant au ... depuis 1987, certifient que leurs voisins de l'époque, monsieur et madame Z..., ont évoqué un problème de pénétration d'humidité dans le mur de leur maison, situé côté rue Concorde, il y a environ quatre ans, suite à une défaillance de canalisation pluviale ; que force est de constater que les consorts Z... A... n'ont pas signalé cet élément à leurs acquéreurs, et que monsieur Z... a déclaré à l'expert judiciaire qu'en dix ans d'occupation de la maison, il n'avait pas constaté de pénétration d'eau ; que les consorts Z...-A... ne peuvent utilement soutenir qu'ils n'étaient pas tenus d'informer leurs acquéreurs du sinistre qu'ils avaient subi quatre ans auparavant, dès lors qu'il était lié à une rupture de canalisation, origine dont la preuve n'est au demeurant pas rapportée par les pièces produites ; que leur mauvaise foi apparaît ainsi établie, et ils ne peuvent en conséquence se prévaloir de la clause contractuelle d'exclusion de garantie des vices cachés ; que l'expert judiciaire a évalué à la somme de 9.526 euros HT le coût des travaux nécessaires pour assurer l'étanchéité des locaux enterrés ; que cette évaluation ne fait pas l'objet de critique ; que les époux X... sont fondés à réclamer à titre de réduction du prix de vente, l'allocation de cette somme, actualisée en fonction de la variation de l'indice BT 01 entre la date de dépôt du rapport d'expertise et celle du présent arrêt ; que le vendeur de mauvaise foi est également tenu, en application de l'article 1645 du code civil, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur ; que le préjudice subi du fait de la privation de la jouissance de la cave a été évalué par l'expert à la somme de 1.209, 60 euros pour 24 mois, sur la base d'une valeur locative de la maison de 1.200 euros par mois, eu égard à la quote-part de surface de la cave, soit 4,2 % ; que ce préjudice dure depuis cinq ans ; qu'il convient donc d'allouer à ce titre aux époux X... la somme de 3.000 euros ;

1) ALORS QUE le vendeur n'est tenu que des vices intrinsèques qui rendent la chose vendue impropre à son usage normal, de sorte que les conséquences d'un événement accidentel extérieur à la chose vendue ne peuvent avoir la nature d'un vice caché, au surplus dissimulé de mauvaise foi ; qu'ayant constaté que les acquéreurs avaient connaissance de l'humidité d'une cave, en considérant que le vice avait été dissimulé dans toute son ampleur par les vendeurs, qui avaient subi une infiltration d'eau due à une défaillance de canalisation sans signaler aux acquéreurs cet incident isolé antérieur de plusieurs années, la cour d'appel a violé les articles 1641, 1642, 1643 et 1645 du code civil ;

2) ALORS AU SURPLUS QUE le vendeur n'est privé du bénéfice de la clause exclusive de garantie des vices cachés et ne doit les dommages et intérêts envers l'acheteur que s'il est de mauvaise foi, laquelle ne se présume pas ; qu'ayant estimé que Monsieur Christian Z... avait tenté de dissimuler à l'expert judiciaire le cas de pénétration d'eau dans la cave, en condamnant Madame Christine A..., alors son épouse, in solidum avec ce dernier, sans constater sa propre mauvaise foi, la cour d'appel a violé les articles 1643 et 1645 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Madame Christine A..., in solidum avec Monsieur Christian Z..., à supporter intégralement les frais d'expertise judiciaire ;

AUX MOTIFS QUE chacune des parties à l'instance succombant partiellement, les dépens de première instance et d'appel seront supportés à concurrence de moitié par Monsieur Z... et Madame A... in solidum, et à concurrence de moitié par les époux X..., à l'exception des frais d'expertise qui seront supportés en totalité in solidum par Monsieur Z... et Madame A... ;

ALORS QUE la partie perdante est condamnée aux dépens, qui comprennent la rémunération des techniciens,

à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie ; qu'en partageant également les dépens entre les parties chacune triomphant sur un point, succombant sur l'autre, à l'exception des frais d'une expertise, intégralement mis à la charge d'une partie qui n'était pas totalement perdante sans s'expliquer sur ce point, la cour d'appel a violé l'article 696 du code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300545

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse , du 17 décembre 2012