

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 25 juin 2014
N° de pourvoi: 13-17254**
Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier, président

M. Jardel, conseiller rapporteur
M. Petit, avocat général
Me Spinosi, SCP Célice, Blanpain et Soltner, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 7 mars 2013), que le 31 juillet 2007 M. X... a vendu une maison d'habitation aux époux Y... ; que, le 4 décembre 2009, se fondant sur l'existence de divers désordres affectant l'immeuble, Mme Y... et MM. Benjamin, Jean-Baptiste, Clément et Paul Y... venant aux droits Gérard Y... décédé le 21 octobre 2009, (les consorts Y...) ont assigné M. X... en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés et subsidiairement en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les consorts Y... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande de résolution de la vente et de limiter la condamnation de M. X... à leur payer des dommages-intérêts, alors, selon le moyen :

1°/ que le choix entre l'action estimatoire, l'action rédhitoire et l'action en réparation du préjudice prévues aux articles 1644 et 1645 du code civil appartient à l'acheteur et non au juge ; qu'en rejetant néanmoins l'action rédhitoire des consorts Y..., après avoir reconnu l'existence de vices cachés, et en faisant seulement droit à leur demande indemnitaire, qu'ils avaient pourtant expressément qualifiée de subsidiaire, la cour d'appel a violé les articles 1644 et 1645 du code civil ;

2°/ que les consorts Y... faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel que l'anéantissement de la vente pouvait également être demandé sur le terrain du dol ; qu'en ne répondant pas, même sommairement, à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la dangerosité de l'insert de la cheminée et de l'installation électrique de l'immeuble vendu par M. X... constituait un vice caché, relevé que les époux Y... auraient donné un moindre prix s'ils avaient su que l'insert était inutilisable et que l'installation électrique devait être reprise et retenu que le coût des travaux de reprise de ces installations représentait 15 416, 90 euros, alors que le prix de vente était de 380 000 euros, la cour d'appel, saisie d'une action rédhitoire à titre principal et d'une action indemnitaire à titre subsidiaire, a pu, sans être tenue de statuer sur un moyen que ses constatations rendaient inopérant, en déduire que l'action rédhitoire des consorts Y..., qui avaient occupé la maison pendant deux ans sans engager de travaux, ne pouvait être accueillie et qu'il convenait de faire droit à la demande subsidiaire en paiement de dommages-intérêts ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

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 vingt-cinq juin deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Spinosi, avocat aux Conseils, pour les consorts Y....

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté les consorts Y... de leur demande de résolution de la vente conclue le 31 juillet 2007, d'avoir limité la condamnation de Monsieur Gérald X... à payer aux consorts Y... à la somme de 15. 416, 90 € et celle de 1. 000 € indemnisant leur privation de jouissance d'une cheminée et de les avoir déboutés pour le surplus de leurs demandes indemnitaires ;

Aux motifs que « Sur la garantie des vices cachés :

Par acte authentique reçu le 31 juillet 2007 M. Gérald X... a vendu aux époux Y...- Z... pour le prix de 380 000 € une maison d'habitation ancienne située à Acy (02) ..., ainsi qu'un garage, et une piscine couverte cadastrés section AB n° 159 pour une superficie de 6a 75ca, qui lui avait été attribués aux termes d'un acte de partage du 16 septembre 2005.

Au soutien de leur demande de résolution de cette vente, Mme Y...- Z... et ses enfants Benjamin, Clément, Jean-Baptiste et Paul encore mineur qui viennent aux droits de leur père décédé le 21 octobre 2009, soutiennent que la dangerosité et la non-conformité de l'installation électrique aux normes actuelles, la dangerosité d'un insert de cheminée, la non-conformité de l'installation d'assainissement et du stockage du fioul aux normes en vigueur, les dysfonctionnements de l'installation de plomberie, et les défauts de la couverture de la piscine constituent des vices cachés au sens de l'article 1641 du code civil qui justifient la résolution de la vente.

Ils font valoir que ces défauts n'étaient pas apparents pour un profane, la maison certes ancienne ayant été entièrement restaurée ainsi que le démontrent des photographies versées aux débats, et prétendent que ces défauts étaient en revanche connus de M. Gérald X..., professionnel, qui avait lui-même réalisé les travaux de rénovation.

Pour s'opposer à la demande de résolution de la vente, M. Gérald X... conteste les vices cachés invoquées par les intimés au soutien de leur demande de résolution de la vente, et se prévaut de la clause de non garantie des vices cachés stipulée à son profit dans l'acte de vente.

Il expose que vendeur non professionnel, puisqu'il exerce la profession de comptable dans l'entreprise familiale de menuiserie, il a vendu en juillet 2007 aux époux Y...- Z... qui l'ont prise dans l'état où elle se trouvait, une maison de famille datant de 1878 qu'il occupait depuis 1993 avec sa famille sans avoir jamais rencontré les difficultés dont les acquéreurs se plaignent.

Il souligne que l'immeuble est inoccupé et n'est plus entretenu depuis plus deux ans.

Selon l'article 1641 du code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des vices cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui en 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.

L'article 1642 précise que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même, et l'article 1643 ajoute que le vendeur n'est pas tenu des vices cachés lorsqu'une clause de non garantie a été convenue entre les parties, comme en l'espèce, sauf à rapporter la preuve de la mauvaise foi du vendeur.

Il est stipulé à l'acte de vente que l'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur à raison notamment de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires contraires analysées ci-après le cas échéant.

Il s'agit en l'espèce des dispositions relatives à l'amiante, à l'assainissement, au saturnisme, et aux dispositifs de protection des piscines.

Il résulte du rapport d'expertise judiciaire daté du 24 juin 2009 que :

- la pose d'un insert dans la cheminée du séjour n'est pas conforme aux règles de l'art, et l'utilisation de l'insert est dangereuse en raison de l'absence de tubage et de ventilation du volume fermé de la hotte, ce dont les acquéreurs ne pouvaient se rendre compte au moment de la vente, étant précisé que l'acte de vente est muet à ce sujet.

Le coût des travaux de reprise est de 4 804, 10 € TTC selon l'expert.

- l'installation électrique n'est pas conforme aux normes en la matière, quelle que soit l'époque de référence, mais son caractère " bricolé " est visible pour quiconque en raison du fouillis apparent des câbles et connexions, de fils nus apparents, et de dominos apparents. Ces défauts étaient donc apparents, l'expert précisant qu'il n'était pas besoin d'un démontage pour les voir. Cependant la dangerosité de l'installation ne pouvait être appréciée par un profane, étant rappelé que M. Gérard Y... exerçant avec son épouse la profession d'agent d'assurance.

Le coût des travaux de reprise est de 10 612, 80 € TTC, selon l'expert.

- l'installation individuelle d'assainissement n'est pas conforme aux normes en la matière, des eaux usées s'écoulant dans le jardin.

Cependant il est précisé à l'acte de vente que " le vendeur déclare sous sa seule responsabilité :

. qu'il n'existe pas de réseau public d'assainissement,

. qu'une installation privée d'assainissement existe depuis une date inconnue du vendeur puisqu'elle était en place lorsqu'il est devenu propriétaire, . qu'il s'agit d'une fosse septique, que l'installation n'a fait l'objet d'aucun contrôle technique de la part du service communal d'assainissement non collectif,

. qu'il n'a rencontré aucun problème particulier avec cette installation.

L'acquéreur déclare avoir reçu toute informations nécessaires à sa localisation, à l'entretien, au fonctionnement concernant l'installation d'assainissement individuel. " Les acquéreurs étaient donc informés par l'acte de vente du caractère ancien d'une installation d'assainissement individuelle qui de surcroît n'avait pas été contrôlée.

- le stockage du fioul :

Selon l'expert, depuis un arrêté du 1er juillet 2004, pour des raisons de sécurité, le fioul au-delà de 1500 litres doit être stocké dans un local réservé à cet usage, alors qu'en l'espèce le fioul est stocké dans une pièce contenant également la chaudière et la fosse septique.

Cependant, l'expert ne précise pas si cet arrêté impose à un particulier qui vend son immeuble de construire un local particulier pour stocker le fioul, et ces trois cuves situées dans le même local étaient parfaitement visibles des acquéreurs.

- la plomberie : Les acquéreurs reprochent les difficultés de fonctionnement de la robinetterie, dont l'expert note qu'elle présente un aspect vétuste.

- la couverture de la piscine : Les époux Y...- Z... se sont plaints auprès du vendeur du glissement de quelques plaques de la couverture de la piscine qui ont été ensuite arrachées par une tempête, ce qu'ils auraient pu éviter en faisant fixer les plaques.

Il résulte de ce qui précède, qu'à l'exception de la dangerosité de l'insert de cheminée et de l'installation électrique, les défauts de l'immeuble dont se plaignent les consorts Y... ne constituent pas des vices cachés au sens de l'article 1641 du code civil, soit parce qu'ils étaient apparents, soit parce qu'ils ne rendent pas l'immeuble impropre à son usage ou en diminuent considérablement l'usage, étant rappelé que les époux Mme Y...- Z... ont fait l'acquisition d'une maison ancienne dans l'état où elle se trouvait, que le vendeur ne garantissait pas les vices cachés, et qu'ils ont occupé la maison pendant plus de deux ans, sans engager de travaux.

Par conséquent, le jugement critiqué sera infirmé en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente conclue entre M. Gérard X... et les époux Y...- Z..., et a condamné M. Gérard X... à la restitution du prix de la vente, étant observé que le coût des travaux de reprise des installations dangereuses représente 15 416, 90 € alors que le prix de la vente est de 380000 €.

La dangerosité de l'insert de la cheminée du salon et de l'installation électrique constitue bien un vice caché de sorte que les consorts Y... sont fondés à soutenir qu'ils auraient donné un moindre prix s'ils avaient su que l'insert était inutilisable en l'état, quoiqu'en dise M. Gérard X..., et que l'installation électrique devait être reprise.

Dès lors que M. Gérard X... savait que l'installation de l'insert était dépourvue de tubage, et qu'il a lui-même réalisé une partie des travaux d'électricité sur une installation ancienne, il ne peut se prévaloir de la clause exonératoire des vices cachés ; il sera donc condamné à payer aux acquéreurs la somme de 15 416, 90 € TTC.

Sur l'indemnisation des préjudices de jouissance allégués par les consorts Y...

Les consorts Y... font valoir un préjudice de jouissance constitué par l'impossibilité d'utiliser la cheminée du salon qu'ils évaluent à 10 000 €, ainsi qu'un préjudice de jouissance qu'ils évaluent à 30 000 € constitué par " deux brûlages de fusibles, des fuites ", le fait d'avoir supporté pendant deux ans deux tranchées nécessitées par les opérations d'expertise (tranchées dont le rapport d'expertise ne fait pas état), et les risques induits par l'installation électrique.

Ils demandent également une indemnité de relogement de 4 500 € pendant les trois mois que dureront, affirment-ils, les travaux de remise en état.

Il leur sera alloué la somme de 1 000 € indemnisant la privation de jouissance de la cheminée d'agrément du salon, dans la mesure où les autres préjudices allégués ne sont pas démontrés.

Sur l'indemnisation du préjudice moral :

Les consorts Y..., qui ont continué à habiter la maison jusqu'au début de l'année 2010 ne sont pas fondés à invoquer un préjudice moral consécutif à la possible dangerosité d'un insert ou d'une installation électrique, de sorte qu'ils seront déboutés de ce chef de demande.

Parce qu'ils succombent en appel, les consorts Y... seront condamnés aux dépens de la procédure d'appel » ;

Alors, d'une part, que le choix entre l'action estimatoire, l'action rédhibitoire et l'action en réparation du préjudice prévues aux articles 1644 et 1645 du Code civil appartient à l'acheteur et non au juge ; qu'en rejetant néanmoins l'action rédhibitoire des consorts Y..., après avoir reconnu l'existence de vices cachés, et en faisant seulement droit à leur demande indemnitaire, qu'ils avaient pourtant expressément qualifiée de subsidiaire, la Cour d'appel a violé les articles 1644 et 1645 du Code civil ;

Alors, d'autre part, que les exposants faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel (pages 22, et suivantes) que l'anéantissement de la vente pouvait également être demandé sur le terrain du dol ; qu'en ne répondant pas, même sommairement, à ce moyen péremptoire, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2014:C300839

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 7 mars 2013

Titrages et résumés : VENTE - Garantie - Vices cachés - Action indemnitaire - Action exercée à titre subsidiaire - Vice insuffisant pour justifier la résolution - Paiement de dommages-intérêts - Possibilité

Une cour d'appel qui constate que la dangerosité de l'insert de la cheminée et de l'installation électrique de l'immeuble vendu constituait un vice caché, relève que les acquéreurs auraient donné un moindre prix s'ils en avaient eu connaissance et retient que le coût des travaux de reprise de ces installations représentait 15 416, 90 euros alors que le prix de vente était de 380 000 euros, peut en déduire que l'action rédhibitoire des acquéreurs ne peut être accueillie et qu'il convient de faire droit à leur demande subsidiaire en paiement de dommages-intérêts

Textes appliqués :

- ▶ articles 1644 et 1645 du code civil ; article 455 du code de procédure civile