

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mercredi 23 octobre 2013
N° de pourvoi: 10-15687**
Non publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président
Me Bertrand, Me Copper-Royer, Me Le Prado, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 14 janvier 2010), que par acte authentique du 14 janvier 2002, Mme X... a acquis des époux Y..., par l'intermédiaire de la société STBI exerçant sous l'enseigne Century 21, une maison d'habitation ; que se plaignant de la présence de fissures sur les murs et cloisons, Mme X... a, après expertise, assigné les époux Y... et la société STBI pour obtenir leur condamnation in solidum à lui payer le coût de la remise en état et à l'indemniser de son préjudice de jouissance ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de rejeter la fin de non recevoir tirée de la forclusion de Mme X... à agir en garantie des vices cachés, alors, selon le moyen :

1°/ que le bref délai de l'action en garantie des vices cachés est interrompu par une assignation en référé et qu'après cette interruption, c'est la prescription de droit commun qui commence à courir ; qu'il incombe aux juges du fond de déterminer si l'action introduite en référé a été formée à bref délai ; que les époux Y... faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel que Mme X..., ayant attendu un an et cinq mois pour agir en référé, n'avait pas agi à bref délai ; que pour la déclarer néanmoins recevable en son action en garantie des vices cachés, la cour d'appel a retenu que « l'assignation en référé-expertise a été diligentée moins d'un an après la vente et a interrompu le bref délai de l'action en garantie » puis « qu'il convient de considérer que l'action introduite le 13 janvier 2006 devant le tribunal de grande instance de Versailles, soit dans le délai de quatre mois après le dépôt du rapport d'expertise, a été intentée dans le bref délai au sens de la loi » ; qu'en statuant par de tels motifs, la cour d'appel a violé l'article 1648 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause ;

2°/ que la contradiction de motifs équivaut à l'absence de motifs ; qu'il appartient aux juges du fond de déterminer la durée du bref délai selon la nature des vices et d'après les circonstances de la cause ; qu'en déclarant recevable l'action de Mme X..., motif pris de ce que l'assignation en référé-expertise aurait « été diligentée moins d'un an après la vente », quand il ressortait de ses propres constatations que la vente de la maison était intervenue le 14 janvier 2002 et que l'assignation en référé avait été délivrée le 16 avril 2003, soit un an et trois mois après, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et ainsi violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que le bref délai prévu par l'article 1648 court à compter de la découverte du vice ; que les premiers juges, dont la confirmation de la décision était demandée, avaient exactement retenu que Mme X... avait pu prendre possession des lieux le 20 décembre 2001, ce dont celle-ci convenait dans ses conclusions ; que les époux Y... faisaient valoir que la découverte du vice allégué datait de cette installation ; que dès lors, en fixant le point de départ du bref délai au jour de l'acte de vente le 14 janvier 2002, sans s'expliquer sur les circonstances ayant empêché Mme X... de découvrir le vice allégué dès son installation dans la maison, la cour d'appel a omis de répondre aux conclusions invoquées, violant encore l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'acte de vente était du 14 janvier 2002 et que l'assignation en référé expertise avait été délivrée le 16 avril 2003, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le

détail de leur argumentation, a souverainement déduit de ces seuls motifs que l'assignation avait interrompu le bref délai de l'action en garantie résultant des vices rédhibitoires de la chose vendue ;

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

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de les dire responsables de la dissimulation d'un vice caché dont ils avaient connaissance et rendant le bien impropre à sa destination et de les condamner solidairement à payer certaines sommes à Mme X... au titre du coût de la remise en état du pavillon et de la perte de jouissance, alors, selon le moyen :

1°/ que l'action en garantie des vices cachés régie par l'article 1641 du code civil est exclusive de l'action fondée sur la non-conformité de la chose à la commande de l'acheteur, fondée sur l'article 1604 du même code ; que dès lors, en retenant que les « fondations déstabilisées et enterrées constituent un vice caché » qui rend le bâtiment « impropre à l'habitation au sens des articles 1604, 1641 et suivants du code civil », la cour d'appel a violé les dits articles par fausse application ;

2°/ que seul le défaut qui rend la chose vendue impropre à l'usage auquel on la destine ou qui en diminue tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu, constitue un vice caché ; que les juges du fond doivent caractériser l'impropriété de la chose à sa destination ou l'atteinte à son usage ; que les époux Y... faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel qu'ils avaient habité la maison depuis sa construction et jusqu'à sa vente, démontrant ainsi que celle-ci était propre à un usage conforme à sa destination ; que pour dire que le bien vendu présentait un vice caché, l'arrêt attaqué a relevé que le rapport d'expertise amiable diligenté par l'assureur du vendeur indiquait que « la bonne stabilité de la fondation n'est pas assurée », tout en relevant que cette affirmation contredisait la conclusion de l'expert judiciaire selon laquelle la stabilité de la maison n'était pas affectée ; qu'en statuant par de tels motifs, sans rechercher en quoi la déstabilisation des fondations rendait la maison impropre à l'usage d'habitation ou diminuait son usage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

3°/ que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; que dès lors, en accueillant l'action en garantie des vices cachés, tout en constatant que « les attestations produites par les vendeurs établissent que ces fissures étaient apparentes », que certaines fissures étaient « apparentes, selon l'expert », qu'elles étaient les « traces apparentes des désordres » et que « les fissurations de la façade étaient visibles », la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1642 du code civil ;

4°/ que le constat que l'acheteur a été en mesure de se convaincre des vices doit conduire au rejet de l'action en garantie des vices cachés, l'acheteur ne pouvant se prévaloir de sa négligence ; que les époux Y... faisaient valoir que Mme X..., ayant pris possession de la maison vide en décembre 2001, aurait dû voir les fissures intérieures avant la signature de l'acte de vente le 14 janvier 2002 ; que les premiers juges avaient exactement relevé le constat de l'expert judiciaire selon lequel « les fissures apparentes en façade et pignon ne peuvent pas passer inaperçues même aux plus étourdis des visiteurs, qui plus est quand celui-ci ou l'un de ses proches s'apprête à acquérir le bien » ; que Mme X... reconnaissait le caractère apparent des fissures dans ses conclusions d'appel ; que l'arrêt a retenu que les fissures extérieures étaient cachées par la végétation ou non visibles, que les fissures intérieures étaient masquées par les tapisseries et par les meubles « de nature à constituer un obstacle », et que ces fissures étaient « difficilement décelables » du fait de la présence de végétation et de petits colmatages, et a supposé que « l'acquéreur aurait commis une négligence en ne procédant pas à des investigations complémentaires » ; qu'en accueillant néanmoins l'action de Mme X..., quand il résultait de ces constatations qu'elle aurait dû avoir connaissance des désordres allégués, la cour d'appel a encore violé l'article 1642 du code civil ;

5°/ que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; que le défaut d'information de la part du vendeur ne saurait l'obliger aux vices apparents ; que pour juger que les époux Y... devaient garantir des vices de la maison, la cour d'appel a relevé qu'ils auraient manqué à leur obligation d'information en s'abstenant « d'informer l'acquéreur des inconvenients que présentait leur maison », et a retenu que « la réticence dolosive des vendeurs exclut la qualification de vice apparent quand bien même l'acquéreur aurait commis une négligence en ne procédant pas à des investigations complémentaires » ; qu'en statuant par de tels motifs, la cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas et a violé l'article 1642 du code civil ;

6°/ qu'il appartient au demandeur à l'action en garantie des vices cachés d'établir la réalité du trouble de jouissance qu'il allègue, et que les juges du fond, pour l'indemniser, sont tenus de constater l'existence d'un préjudice à ce titre ; que pour accueillir la demande de Mme X... au titre du préjudice de jouissance, l'arrêt s'est borné à énoncer que « l'indemnité au titre de la perte de jouissance sera fixée à la somme de 30 000 euros » ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher comme elle y était invitée si Mme X... était effectivement privée de l'usage du bien, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1645 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que les vices de construction du bien acheté par Mme X... étaient constitués non par les fissures mais par les graves défauts affectant l'assise de la construction qui avaient justifié le refus de prise en charge de la compagnie d'assurance des vendeurs au titre de la sécheresse, que les fondations déstabilisées de la maison constituaient un vice caché qui mettait en péril le bâtiment et le rendait

impropre à l'habitation au sens de l'article 1641 du code civil, que les vendeurs avaient sciemment caché les fissures, traces apparentes des désordres, en vue de la mise en vente et lors de sa visite par l'acquéreur, M. Y... ayant reconnu avoir rebouché certaines fissures des façades dès 1998, avoir déposé préalablement à la mise en vente du bien, les jauges et témoins mis en place sur les murs afin de mesurer l'évolution des désordres, que ces fissures étaient difficilement décelables par Mme X... compte tenu de ces petits colmatages et de la présence de végétation en partie basse des façades, que les fissures intérieures, qui étaient masquées par les tapisseries refaites en partie à neuf dont la texture dissimulait les irrégularités de surface, n'étaient pas non plus visibles, que les époux Y..., qui connaissaient les vices constructifs affectant le bien, clairement exprimés dans le rapport Z..., s'étaient abstenus d'informer l'acquéreur des inconvénients que présentaient leur maison et que les vices de construction étaient demeurés cachés pour Mme X..., qui n'était pas un professionnel de la vente immobilière ni un technicien du bâtiment et qui n'avait pu lors de la visite du bien se convaincre de l'ampleur des désordres liés à la déstabilisation localisée du pavillon, que l'expert judiciaire avait proposé une évaluation du préjudice de jouissance la cour d'appel, qui a caractérisé l'impropriété du bien à sa destination, a souverainement déduit, de ces seuls motifs, que la demande au titre des vices cachés devait être accueillie, que la clause de non garantie ne pouvait recevoir application et que le préjudice au titre de la perte de jouissance devait être fixé à la somme de 30 000 euros ;

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

Sur le troisième moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande en garantie contre la société STBI, alors, selon le moyen :

1°/ que l'agent immobilier est tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard des parties au contrat de vente ; qu'il est tenu de renseigner les contractants sur l'existence des désordres apparents affectant le bien vendu, qu'en sa qualité de professionnel averti, il ne peut ignorer ; qu'en retenant que l'agence Century 21 n'avait pas manqué à son obligation d'information, sans rechercher si elle n'avait pas omis d'alerter Mme X... sur les fissures de la façade dont l'arrêt relevait pourtant qu'elles étaient visibles, la cour d'appel a violé les articles 1135 et 1147 du code civil ;

2°/ que la dissimulation commise par le vendeur ne fait pas obstacle à la condamnation du mandataire à le garantir partiellement, dès lors que celui-ci a manqué à ses obligations professionnelles ; que constitue un tel manquement le défaut d'information tenant à un vice apparent ; que les époux Y... faisaient valoir qu'il appartenait à l'agence Century 21, ayant fait seule visiter la maison à Mme X..., d'attirer son attention sur les fissures apparentes qu'elle ne pouvait, en tant que professionnel de l'immobilier, ne pas avoir vues ; que dès lors, pour rejeter leur demande de garantie, motifs pris de ce que « le silence gardé par les vendeurs sur les désordres constructifs affectant le bien vendu, rend excusable l'erreur commise par l'agence sur l'état de l'immeuble et la nature des désordres extérieurs affectant la façade », la cour d'appel a violé les articles 1135, 1147 et 1992 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'agence immobilière n'avait commis aucun manquement à son obligation d'information sur le défaut affectant la construction du bien objet du mandat et de la promesse de vente et qu'en tout état de cause le silence gardé par les vendeurs sur les désordres constructifs affectant le bien vendu, rendait excusable l'erreur commise par l'agence sur l'état de l'immeuble et la nature des désordres extérieurs affectant la façade, la cour d'appel, qui a procédé à la recherche prétendument omise, a pu en déduire que l'appel en garantie des époux Y..., auteurs d'une réticence dolosive, devait être rejeté ;

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

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en indemnisation à l'égard de la société STBI, alors, selon le moyen, que l'agent immobilier est tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard des acquéreurs ; qu'il est tenu de renseigner ces derniers sur l'existence de désordres apparents affectant le bien vendu qu'en sa qualité de professionnel averti il ne peut ignorer ; qu'en retenant que l'agence Century 21 n'avait pas manqué à son obligation d'information, sans rechercher si elle n'avait pas omis d'alerter Mme X... sur les fissures de la façade dont l'arrêt relevait pourtant qu'elles étaient visibles, ni sur leur gravité ou leur origine dont il a seulement constaté qu'elles « ne pouvaient être appréhendées par un oeil non professionnel », la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu qu'il ne pouvait être reproché à l'agence immobilière de ne pas avoir avisé les acquéreurs du défaut affectant les fondations dès lors qu'il était établi que ces désordres n'étaient pas visibles lors des visites effectuées par les futurs acquéreurs et la preuve n'était pas rapportée qu'elle avait eu connaissance du vice caché, que si les fissurations de la façade étaient visibles, ni leur gravité, ni leur origine ne pouvait être appréhendée par un non professionnel, la cour d'appel, qui a effectué la recherche prétendument omise, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi principal et le pourvoi incident ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros ; rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois octobre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par Me Copper-Royer, avocat aux Conseils, pour les époux Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la fin de non-recevoir tirée de la forclusion de Madame X... à agir en garantie des vices cachés.

AUX MOTIFS QUE « le délai prévu à l'article 1648 du code civil, ne court qu'à compter du jour de la découverte du vice par l'acheteur.

En l'espèce, l'acte de vente est du 14 janvier 2002, l'assignation en référé a été délivrée le 16 avril 2003, l'ordonnance de désignation de l'expert est du 6 août 2003 et l'assignation au fond est en date du 13 janvier 2006 suite au dépôt du rapport d'expertise judiciaire de M. A... le 30 septembre 2005.

L'assignation en référé-expertise a été diligentée moins d'un an après la vente et a interrompu le bref délai de l'action en garantie résultant des vices rédhibitoires de la chose vendue.

Il convient de considérer que l'action introduite le 13 janvier 2006 devant le tribunal de grande instance de VERSAILLES, soit dans le délai de 4 mois après le dépôt du rapport d'expertise, a été intentée dans le bref délai au sens de la loi.

La fin de non-recevoir tirée de la forclusion sera donc écartée » (arrêt attaqué p. 8, 4 derniers § et p. 9, § premier).

ALORS, D'UNE PART, QUE le bref délai de l'action en garantie des vices cachés est interrompu par une assignation en référé et qu'après cette interruption, c'est la prescription de droit commun qui commence à courir ; qu'il incombe aux juges du fond de déterminer si l'action introduite en référé a été formée à bref délai ; que les époux Y... faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel que Madame X..., ayant attendu un an et cinq mois pour agir en référé, n'avait pas agi à bref délai ; que pour la déclarer néanmoins recevable en son action en garantie des vices cachés, la Cour d'appel a retenu que « l'assignation en référé-expertise a été diligentée moins d'un an après la vente et a interrompu le bref délai de l'action en garantie » puis « qu'il convient de considérer que l'action introduite le 13 janvier 2006 devant le Tribunal de grande instance de Versailles, soit dans le délai de 4 mois après le dépôt du rapport d'expertise, a été intentée dans le bref délai au sens de la loi » ; qu'en statuant par de tels motifs, la Cour d'appel a violé l'article 1648 du Code civil dans sa rédaction applicable en la cause.

ALORS, DE DEUXIEME PART, QUE la contradiction de motifs équivaut à l'absence de motifs ; qu'il appartient aux juges du fond de déterminer la durée du bref délai selon la nature des vices et d'après les circonstances de la cause ; qu'en déclarant recevable l'action de Madame X..., motif pris de ce que l'assignation en référé-expertise aurait « été diligentée moins d'un an après la vente », quand il ressortait de ses propres constatations que la vente de la maison était intervenue le 14 janvier 2002 et que l'assignation en référé avait été délivrée le 16 avril 2003, soit un an et trois mois après, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et ainsi violé l'article 455 du Code de procédure civile.

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE le bref délai prévu par l'article 1648 court à compter de la découverte du vice ; que les premiers juges, dont la confirmation de la décision était demandée, avaient exactement retenu que Madame X... avait pu prendre possession des lieux le 20 décembre 2001, ce dont celle-ci convenait dans ses conclusions ; que les époux Y... faisaient valoir que la découverte du vice allégué datait de cette installation ; que dès lors, en fixant le point de départ du bref délai au jour de l'acte de vente le 14 janvier 2002, sans s'expliquer sur les circonstances ayant empêché Madame X... de découvrir le vice allégué dès son installation dans la maison, la Cour d'appel a omis de répondre aux conclusions invoquées, violant encore l'article 455 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR dit que les époux Y... étaient responsables de la dissimulation d'un vice caché dont ils avaient connaissance et rendant le bien impropre à sa destination et de les AVOIR condamnés solidairement à payer à Madame Danielle X... la somme de 192. 000 euros représentant le coût de la remise en état du pavillon et de ses infrastructures et celle de 30. 000 euros au titre de la perte de jouissance.

AUX MOTIFS QUE « En l'espèce, l'acte de vente contient une clause d'exonération des vices cachés au profit du vendeur conformément à l'article 1643 du code civil, ainsi rapportée : Prendre le bien dans son état au jour de l'entrée en jouissance sans recours contre l'ancien propriétaire pour quelque cause que ce soit, pour l'état des constructions, pour les vices de toute nature, apparents ou cachés » (page 9) ;

« Pour faire échec à la clause de non-garantie des vices cachés insérée à l'acte de vente, l'acquéreur doit rapporter la preuve de la mauvaise foi des vendeurs, c'est-à-dire de la connaissance qu'ils avaient de l'existence des vices affectant l'immeuble dont ils se seraient gardés d'avertir l'acquéreur, qu'il peut d'agir d'une simple réticence à informer le cocontractant jusqu'à une dissimulation frauduleuse ; (...)

Les époux Y... ne justifient pas avoir avisé ou attiré l'attention du mandataire immobilier ou de l'acquéreur sur l'existence de fissures extérieures, aucune mention à ce sujet ne figurant dans le mandat de vente ou sur aucune autre pièce remise à l'agence immobilière ;

Si les attestations produites par les vendeurs établissent que ces fissures étaient apparentes, néanmoins, celles-ci n'étaient pas visibles lors des visites effectuées par le futur acquéreur, du fait que les fissures extérieures étaient cachées par la végétation en pied d'immeuble ou non visibles, s'agissant des fissures autour de la porte d'entrée, dont l'ouverture était condamnée (...), de même que les fissures intérieures, qui étaient masquées par les tapisseries refaites en partie à neuf dont la texture épaisse et/ ou élastique dissimulait les irrégularités de surface, ainsi que par les nombreux meubles qui étaient entreposés dans la maison, éléments de nature à constituer un obstacle pour procéder à ces constatations matérielles ;

L'acquéreur argue que les désordres constatés après la vente trouvent leur origine dans les fissures extérieures et intérieures, non signalées lors de la vente, dues, non à l'état de constatation de catastrophe naturelle, mais à l'insuffisance des fondations, constitutives de vices cachés ;

L'expertise amiable diligentée par la M. A. A. F., assureur des vendeurs, laquelle s'est adressée au cabinet Z... qui a confié une mission technique d'étude du sol au centre d'études géotechniques Géo-Sigma (rapport de janvier 1999), a mis en évidence dans le courrier en date du 28 avril 1999 adressé à ses assurés, que les dommages affectant leur maison sont liés à un problème constructif sérieux, que la sécheresse prévue par l'arrêté de catastrophe naturelle du 12 mars 1998 n'a eu aucun caractère déterminant dans la réalisation des désordres, conduisant à un refus de garantie des dommages ;

Ce rapport d'expertise amiable peut valoir à titre de preuve dès lors qu'il a été régulièrement versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire des parties ;

Le rapport d'expertise judiciaire a permis de déterminer que le bien objet de la vente, était affecté de deux types de désordres :

- des fissures apparentes, selon l'expert, affectant les façades et pignon de la construction
- des fissures intérieures révélées par la dépose des revêtements muraux, des cloisons et moquettes en avril 2002 qui étaient masquées par le mobilier des vendeurs ;

Mais les vices de construction du bien acheté par Mme X... sont constitués non par les fissures, mais par les graves défauts affectant l'assise de la construction, qui ont justifié le refus de prise en charge de la compagnie d'assurance des vendeurs au titre de la sécheresse ;

Le centre d'études géotechniques Géo-Sigma auquel se réfère le rapport d'expertise judiciaire, a conclu que l'origine du sinistre est lié principalement à une insuffisance d'encastrement des fondations dans un sol d'assise sensible et mal drainé ;

Ces fondations déstabilisées et enterrées constituent un vice caché qui met en péril le bâtiment et le rend impropre à l'habitation au sens des articles 1604, 1641 et suivants du code civil ;

Les vendeurs ont sciemment caché les fissures, traces apparentes des désordres avant et en vue de la mise en vente et lors de sa visite par l'acquéreur, M. Y... reconnaissant (pages 19 et 21 du rapport d'expertise) avoir rebouché certaines fissures des façades dès 1998, avoir déposé préalablement à la mise en vente du bien, les jauges et témoins mis en place sur les murs afin de mesurer l'évolution des désordres ;

Les fissures étaient difficilement décelables par Mme X... lors de la visite des lieux à la période automnale, du fait de la végétation qui masquait certaines fissures en partie basse des façades et du fait de la présence de petits colmatages ;

Les époux Y... qui connaissaient les vices constructifs affectant le bien, objet de la vente, clairement exprimés dans le rapport Z..., se sont abstenus d'informer l'acquéreur des inconvénients que présentait leur maison (...)

La réticence dolosive des vendeurs exclut la qualification de vice apparent quand bien même l'acquéreur aurait commis une négligence en ne procédant pas à des investigations complémentaires ;

Les vices de construction affectant le bien vendu sont demeurés cachés pour Mme X..., exerçant la profession de naturopathe, qui n'est pas un professionnel de la vente immobilière, ni un technicien du bâtiment, qui n'a pu lors de la visite dudit bien, se convaincre de l'ampleur des désordres liés à la déstabilisation localisée du pavillon ;

La conclusion de l'expert judiciaire selon laquelle les fissures dénoncées affectent la bonne tenue de la construction ; en l'état, la stabilité de l'ensemble n'est cependant pas affectée » est contredite par l'étude de sol à laquelle a procédé le centre d'études géotechniques Géo-Sigma, annexée au rapport d'expertise, qui relève que la bonne stabilité de la fondation n'est pas assurée et qui préconise pour remédier à la déstabilisation des fondations, un système de reprise du pavillon en sous-oeuvre ;

Il ressort de l'ensemble de ces éléments, que le vice caché constitué par des désordres constructifs affectant le bien vendu à Mme Danielle X..., présente un caractère de gravité, le rendant impropre à son usage d'habitation auquel l'acquéreur le destine, ou qui diminue tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquis, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus, au sens de l'article 1641 du code civil et que l'acquéreur démontre que les vendeurs avaient connaissance des vices cachés affectant le bien vendu au jour de la vente ;

La demande au titre des vices cachés sera donc accueillie et la clause de non-garantie étant inopposable à l'acquéreur, ne peut recevoir application (...)

Sur la réparation du préjudice subi par Mme Danielle X... : (...) L'expert judiciaire a préconisé des travaux de reprise de confortation, fondation micro pieux et drainage ainsi que des travaux intérieurs, ravalement et divers d'un montant de 192. 000 euros et proposé une évaluation du préjudice de jouissance sur la base de 1. 425 euros par mois pendant 41, 5 mois, soit 59. 137, 50 euros ;

Les vendeurs ayant connaissance du vice affectant le bien vendu, seront tenus de réparer tous les désordres imputables à ce vice ;

Le coût de remise en état du pavillon et de ses infrastructures sera évalué à la somme de 192. 000 euros indexée BT 01 valeur 683, 5 mars 2005 (...)

L'indemnité au titre de la perte de jouissance sera fixée à la somme de 30. 000 euros » (arrêt attaqué p. 9, 10 et 11, 7 premiers §, p. 13, dernier § et p. 14, § 1, 2 et 5).

ALORS, DE PREMIERE PART, QUE l'action en garantie des vices cachés régie par l'article 1641 du Code civil est exclusive de l'action fondée sur la non-conformité de la chose à la commande de l'acheteur, fondée sur l'article 1604 du même Code ; que dès lors, en retenant que les fondations déstabilisées et enterrées constituent un vice caché » qui rend le bâtiment impropre à l'habitation au sens des articles 1604, 1641 et suivants du code civil », la Cour d'appel a violé les dits articles par fausse application.

ALORS, DE DEUXIEME PART, QUE seul le défaut qui rend la chose vendue impropre à l'usage auquel on la destine ou qui en diminue tellement l'usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il l'avait connu, constitue un vice caché ; que les juges du fond doivent caractériser l'impropriété de la chose à sa destination ou l'atteinte à son usage ; que les époux Y... faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel qu'ils avaient habité la maison depuis sa construction et jusqu'à sa vente, démontrant ainsi que celle-ci était propre à un usage conforme à sa destination ; que pour dire que le bien vendu présentait un vice caché, l'arrêt attaqué a relevé que le rapport d'expertise amiable diligenté par l'assureur du vendeur indiquait que la bonne stabilité de la fondation n'est pas assurée », tout en relevant que cette affirmation contredisait la conclusion de l'expert judiciaire selon laquelle la stabilité de la maison n'était pas affectée ; qu'en statuant par de tels motifs, sans rechercher en quoi la déstabilisation des fondations rendait la maison impropre à l'usage d'habitation ou diminuait son usage, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du Code civil.

ALORS, DE TROISIEME PART, QUE le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; que dès lors, en accueillant l'action en garantie des vices cachés, tout en constatant que « les attestations produites par les vendeurs établissent que ces fissures étaient apparentes », que certaines fissures étaient « apparentes, selon l'expert », qu'elles étaient les « traces apparentes des désordres » et que « les fissurations de la façade étaient visibles », la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1642 du Code civil.

ALORS, DE QUATRIEME PART, QUE le constat que l'acheteur a été en mesure de se convaincre des vices doit conduire au rejet de l'action en garantie des vices cachés, l'acheteur ne pouvant se prévaloir de sa négligence ; que les époux Y... faisaient valoir que Madame X..., ayant pris possession de la maison vide en décembre 2001, aurait dû voir les fissures intérieures avant la signature de l'acte de vente le 14 janvier 2002 ; que les premiers juges avaient exactement relevé le constat de l'expert judiciaire selon lequel les fissures apparentes en façade et pignon ne peuvent pas passer inaperçues même aux plus étourdis des visiteurs, qui plus est quand celui-ci ou l'un de ses proches s'apprête à acquérir le bien » ; que Madame X... reconnaissait le caractère apparent des fissures dans ses conclusions d'appel ; que l'arrêt a retenu que les fissures extérieures étaient cachées par la végétation ou non visibles, que les fissures intérieures étaient masquées par les tapisseries et par les meubles de nature à constituer un obstacle », et que ces fissures étaient difficilement décelables » du fait de la présence de végétation et de petits colmatages, et a supposé que l'acquéreur aurait commis une négligence en ne procédant pas à des investigations complémentaires » ; qu'en accueillant néanmoins l'action de Madame X..., quand il résultait de ces constatations qu'elle aurait dû avoir connaissance des désordres allégués, la Cour d'appel a encore violé l'article 1642 du Code civil.

ALORS, DE CINQUIEME PART, QUE le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; que le défaut d'information de la part du vendeur ne saurait l'obliger aux vices apparents ; que pour juger que les époux Y... devaient garantir des vices de la maison, la Cour d'appel a relevé qu'ils auraient manqué à leur obligation d'information en s'abstenant d'informer l'acquéreur des inconvénients que présentait leur maison », et a retenu que la réticence dolosive des vendeurs exclut la qualification de vice apparent quand bien même l'acquéreur aurait commis une négligence en ne procédant pas à des investigations complémentaires » ; qu'en statuant par de tels motifs, la Cour d'appel a ajouté à la loi une condition qu'elle ne prévoit pas et a violé l'article 1642 du Code civil.

ALORS, DE SIXIEME PART, QU'il appartient au demandeur à l'action en garantie des vices cachés d'établir la réalité du trouble de jouissance qu'il allègue, et que les juges du fond, pour l'indemniser, sont tenus de constater l'existence d'un préjudice à ce titre ; que pour accueillir la demande de Madame X... au titre du préjudice de jouissance, l'arrêt s'est borné à énoncer que l'indemnité au titre de la perte de jouissance sera fixée à la somme de 30. 000 euros » ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher comme elle y était invitée si Madame X... était effectivement privée de l'usage du bien, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1645 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté les époux Y... de leur demande en garantie contre la société STBI, exerçant sous l'enseigne CENTURY 21.

AUX MOTIFS QUE « La Cour a dit qu'il ne pouvait être retenu à l'encontre de l'agence immobilière, un manquement à son obligation d'information sur le défaut affectant la construction du bien, objet du mandat et de la promesse de vente ;

Mais même si le certificat communal relatant les arrêtés du 12 mars 1998 et 16 avril 1999 portant constatation de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune de St-Arnoult en Yvelines, suite à des mouvements de terrain différentiels de mai 1989 à septembre 1997 et d'octobre 1997 à décembre 1998, consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation de sols est annexé à l'acte de vente, il ne saurait être retenu à l'encontre de l'agence un défaut d'information sur la sinistralité propre à la commune de St-Arnoult en Yvelines, alors que le vendeur ne conteste pas ne pas avoir informé l'agence du rapport Z... et des arrêtés de catastrophe naturelle intervenus ;

Les vendeurs ne démontrent pas que l'agence avait une connaissance particulière de ce que la commune de St-Arnoult en Yvelines avait été déclarée zone sinistrée sécheresse en 1998 et 1999, soit trois et deux ans avant la conclusion du contrat de mandat de vente le 16 février 2001 ;

La seule circonstance que l'agence ait conseillé aux vendeurs la mise en valeur du bien en rafraîchissant les tapisseries, ne peut être considérée comme de la dissimulation ;

En tout état de cause, le silence gardé par les vendeurs sur les désordres constructifs affectant le bien vendu, rend excusable l'erreur commise par l'agence sur l'état de l'immeuble et la nature des désordres extérieurs affectant la façade ;

Les époux Y... seront déboutés de leur appel en garantie contre le mandataire immobilier » (arrêt attaqué p. 13, § 2 à 7).

ALORS, D'UNE PART, QUE l'agent immobilier est tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard des parties au contrat de vente ; qu'il est tenu de renseigner les contractants sur l'existence des désordres apparents affectant le bien vendu, qu'en sa qualité de professionnel averti, il ne peut ignorer ; qu'en retenant que l'agence CENTURY 21 n'avait pas manqué à son obligation d'information, sans rechercher si elle n'avait pas omis d'alerter Madame X... sur les fissures de la façade dont l'arrêt relevait pourtant qu'elles étaient visibles, la Cour d'appel a violé les articles 1135 et 1147 du Code civil.

ALORS, D'AUTRE PART, QUE la dissimulation commise par le vendeur ne fait pas obstacle à la condamnation du mandataire à le garantir partiellement, dès lors que celui-ci a manqué à ses obligations professionnelles ; que constitue un tel manquement le défaut d'information tenant à un vice apparent ; que les époux Y... faisaient valoir qu'il appartenait à l'agence CENTURY 21, ayant fait seule visiter la maison à Madame X..., d'attirer son attention sur les fissures apparentes qu'elle ne pouvait, en tant que professionnel de l'immobilier, ne pas avoir vues ; que dès lors, pour rejeter leur demande de garantie, motifs pris de ce que le silence gardé par les vendeurs sur les désordres constructifs affectant le bien vendu, rend excusable l'erreur commise par l'agence sur l'état de l'immeuble et la nature des désordres extérieurs affectant la façade », la Cour d'appel a violé les articles 1135, 1147 et 1992 du Code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour Mme B...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué :

D'AVOIR rejeté la demande en indemnisation de Madame X... à l'égard de la société SARL STBI ;

AUX MOTIFS QUE « l'agent commercial est tenu d'une obligation de conseil vis à vis de chacune des parties à la convention conclue par son entremise et doit informer l'acheteur des vices apparents affectant l'immeuble ; en principe, l'agence immobilière, bien que mandataire du vendeur, intermédiaire professionnel, négociateur et rédacteur de la promesse de vente, doit répondre de sa responsabilité délictuelle à l'égard du tiers acquéreur, dès lors qu'elle est l'auteur d'un dommage dont a été victime l'acquéreur, ce dommage résultant d'un manquement à son devoir de conseil ; il ne saurait être reproché à l'agence immobilière, seulement professionnelle de l'immobilier et non de la construction, de ne pas avoir avisé les acquéreurs du défaut affectant les fondations, dès lors qu'il est établi que ces désordres n'étaient pas visibles lors des visites effectuées par les futurs acquéreurs en présence du mandataire immobilier et la preuve n'est pas rapportée qu'elle avait eu connaissance du vice caché ; l'expertise judiciaire a mis en évidence l'existence de désordres graves affectant la structure du bien vendu, le caractère évolutif des fissures lié à l'anomalie du sol et a permis de déterminer l'origine des désordres, rattachée au sous-dimensionnement des fondations et à l'insuffisance de leur encastrement, qui se sont révélées lors du sinistre de catastrophe naturelle

(sècheresse) ; si les fissurations de la façade étaient visibles, ni leur gravité ni leur origine ne pouvaient être appréhendées par un oeil non professionnel ; l'attestation établie par Monsieur C..., négociateur au sein de l'agence STBI, selon laquelle Madame X... aurait été avisée du mauvais état de la maison et des travaux de rénovation nécessaires et aurait obtenu une réduction du prix de 220. 000 francs pour en tenir compte, au lieu de 1. 520. 000 francs initialement n'est pas pertinente, dès lors que le bien a été acheté à hauteur de 1. 300. 000 francs incluant 95. 000 francs au titre des frais d'agence, correspondant au prix tel que proposé sur l'affiche publicitaire élaborée par l'agence immobilière et sur la reconnaissance d'indications et de visite du 30 octobre 2011 ; ce prix annoncé ne pouvait que correspondre à la volonté des mandants de diminuer le prix de vente stipulé dans le mandat conclu entre le vendeur et le mandataire le 16 février 2001 prévoyant que le bien immobilier devait être présenté à francs), l'agence reconnaissant dans ses écritures que le prix annoncé le mandant avait été réduit à 1. 520. 000 francs, commission d'agence incluse, soit 114. 000 francs ; le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté la demande dirigée contre l'agence immobilière » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « il ne peut être sérieusement reproché à cette société de ne pas avoir signalé les fissures apparentes de sorte qu'aucune faute ne peut être retenue sur ce point ; pour les fissures qui n'étaient pas apparentes, il ne peut pas non plus lui être reproché de ne pas les avoir signalées puisqu'elle ne pouvait pas les voir plus que Madame Danielle X... et qu'il n'est pas établi qu'elle ait été informée de leur existence ; le seul reproche qui pourrait lui être fait serait de ne pas avoir informé Madame Danielle X... de l'existence de la déclaration de sinistre pour catastrophe naturelle mais comme il a déjà été indiqué ci-dessus, ce problème et donc l'éventuelle faute qui pourrait être retenue est sans lien avec le préjudice allégué ; dans ces conditions, la demande dirigée contre la société STBI sera également rejetée » ;

ALORS QUE l'agent immobilier est tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard des acquéreurs ; qu'il est tenu de renseigner ces derniers sur l'existence des désordres apparents affectant le bien vendu, qu'en sa qualité de professionnel averti, il ne peut ignorer ; qu'en retenant que l'agence CENTURY 21 n'avait pas manqué à son obligation d'information, sans rechercher si elle n'avait pas omis d'alerter Madame X... sur les fissures de la façade dont l'arrêt relevait pourtant qu'elles étaient visibles ni sur leur gravité ou leur origine dont il a seulement constaté qu'elles « ne pouvaient être appréhendées par un oeil non professionnel », la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2013:C301205

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 14 janvier 2010