

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3
Audience publique du mardi 15 décembre 2009
N° de pourvoi: 08-20627**
Non publié au bulletin

Cassation

M. Lacabarats (président), président
SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Laugier et Caston, 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 :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 5 septembre 2008), que par acte authentique de vente du 20 avril 2002 incluant une clause d'exonération de garantie des vices cachés, les époux X... ont acquis des époux Y... une maison d'habitation ; qu'au cours de la deuxième quinzaine du mois d'août 2002, ils ont constaté des dysfonctionnements de la fosse septique et de l'ensemble du réseau d'assainissement ; qu'ils ont assigné Mme Veuve Y... et les héritiers de M. Y..., décédé, en paiement des frais de remise en état et en indemnisation de leur préjudice de jouissance sur le fondement de l'article 1641 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient, d'une part, que le dysfonctionnement constitue un vice caché, l'installation réalisée n'étant conforme ni à l'autorisation délivrée par la Direction départementale de l'action sanitaire et sociale, ni aux règles de l'art et ne pouvant fonctionner normalement et, d'autre part, que la preuve n'est pas rapportée que l'installation était atteinte de dysfonctionnements antérieurement à la vente, rien n'autorisant à conclure que les non conformités relevées par l'expert judiciaire étaient de nature à empêcher la fosse septique de fonctionner dès lors que celle-ci était régulièrement entretenue par ses utilisateurs ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui s'est contredite, n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 septembre 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

Vu les articles 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, condamne M. Y... et Mme Z..., ensemble, à payer aux époux X... la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la SCP Laugier et Caston ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils, pour les époux X... ;

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leurs demandes de paiement dirigée à l'encontre des consorts Y..., sur le fondement de la garantie des vices cachés.

AUX MOTIFS QUE considérant qu'aux termes de l'article 1641 du Code civil : "le vendeur est tenu de 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 en aurait donné un moindre prix, s'il les avait connus" ; Considérant qu'en application de l'article 1642 du Code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; Considérant qu'en l'occurrence, il s'infère du rapport d'expertise judiciaire de Monsieur A... que, contrairement au règlement sanitaire départemental et aux règles de l'art :

- les eaux usées de la cuisine se déversent directement, sans aucun ouvrage de traitement, dans le fossé du chemin départemental 638.1,
- les eaux usées de la salle de bains sont directement raccordées sur la fosse septique, sans interposition du bac dégraisseur,
- la fosse septique est branchée sur un regard sans filtre épurateur, et sans la présence d'un tuyau de raccordement entre le regard n° 1 et le regard n° 2, les effluents sont en conséquence absorbés directement dans la terre,
- il n'existe pas de plateau absorbant et de regard de contrôle de ce plateau ;

Considérant qu'à titre préalable, les époux X... expliquent que c'est seulement après avoir pris possession des lieux qu'ils ont constaté le déversement des eaux usées de la cuisine dans le fossé ; Considérant qu'à cet égard, il n'est pas sérieusement contestable que l'écoulement des eaux usées sur la voie publique était apparent lors des visites qu'ils ont effectuées avant leur acquisition, de telle sorte qu'ils ne peuvent utilement reprocher aux consorts Y... de leur avoir volontairement caché l'existence de ce déversement ; Considérant qu'en revanche, les acquéreurs ne pouvaient se convaincre, avant la vente, du non traitement des eaux usées de la cuisine, lequel ne leur a été révélé qu'à l'occasion des opérations d'expertise ;

Considérant que ce dysfonctionnement a donc constitué, au même titre que les autres anomalies constatées par l'expert judiciaire, un vice caché au sens de l'article 1641 et suivants du Code civil, l'installation réalisée n'étant conforme ni à l'autorisation délivrée par la DDASS, ni aux règles de l'art, et ne pouvant fonctionner normalement ; Considérant qu'en application de l'article 1643 du Code civil du même Code, le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; Considérant qu'en l'espèce, à la rubrique "obligations du vendeur – vices cachés", page 10 de l'acte notarié de vente conclu le 20 avril 2005 sic entre les époux Y... et les époux X..., il est stipulé que : "le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés, et notamment du mauvais état du sol et du sous-sol, vices de construction de bâtiments, défaut de solidité des murs, champignons..., réparations à y faire, vétusté ou dégradations, défaut d'alignement, vues, mitoyenneté, communautés, extensions des caves sous la voie publique ou les propriétés voisines, ou extension des caves de celles-ci sous la propriété vendue" ;

Considérant qu'en pages 11 et 12 de cet acte, il est précisé que : "le vendeur déclare que l'immeuble présentement vendu n'est pas raccordé au tout-à-l'égout.

Il est desservi par une installation d'assainissement individuel de type fosse septique. A cet égard, il déclare ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation. L'acquéreur déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires à la localisation de l'installation d'assainissement individuel et à son entretien, déchargeant le vendeur de toute responsabilité à cet égard. Le vendeur précise qu'à sa connaissance, la fosse septique n'a pas fait l'objet de certificat de conformité" ; Considérant que, pour conclure que cette clause de non garantie ne peut trouver à s'appliquer, Monsieur et Madame X... invoquent la mauvaise foi des consorts Y..., au motif qu'il résulte du rapport d'expertise de Monsieur A... que :

- ces derniers ne pouvaient ignorer que l'installation d'assainissement réalisée par eux en 1973 n'était en aucun cas conforme à l'autorisation de la DDASS qui leur avait été donnée en son temps ;
- ils ne pouvaient également ignorer le dysfonctionnement de cette installation, laquelle ne pouvait fonctionner normalement en raison de cette non-conformité ;

Mais considérant que si, d'après l'expert judiciaire, les ouvrages d'assainissement alors réalisés "n'ont rien à voir avec les ouvrages prévus et autorisés par la DDASS", il ne s'infère toutefois nullement des éléments de la cause que les consorts Y... auraient inexactement prétendu le contraire lors de la vente, l'acte notarié de vente comportant même la précision de la part du vendeur "qu'à sa connaissance, la fosse septique n'a pas fait l'objet d'un certificat de conformité" ; Considérant qu'à cet égard, en admettant que, ainsi que le soutiennent les époux X..., le certificat de conformité établi le 25 mars 1974 ait été délivré, non après réalisation des travaux, mais seulement au vu de l'autorisation d'installer une fosse septique délivrée par le directeur de la DASS, cette circonstance est sans incidence sur la solution du présent litige, dans la mesure où il s'infère de ce qui se précède que les vendeurs ne s'étaient pas prévalu, lors de la vente, de l'existence de ce certificat de conformité ;

Considérant que, de surcroît, la mauvaise foi des vendeurs ne saurait se déduire de la clause susvisée en vertu de laquelle ils ont, aux termes de l'acte de vente, déclaré : "ne rencontrer aucune difficulté particulière avec cette installation" ; Considérant qu'en effet, rien n'autorise à conclure que les non-conformités relevées par l'expert judiciaire étaient de nature à empêcher la fosse septique de fonctionner dès lors que celle-ci était régulièrement entretenue par ses utilisateurs ; Considérant qu'il suit de là qu'en l'absence de preuve que l'installation d'assainissement litigieuse était, antérieurement à la vente, atteinte de dysfonctionnements que Monsieur et Madame Y... auraient sciemment dissimulés aux acquéreurs, la clause de non garantie dont excipent les appelants doit recevoir application ; Considérant que, par voie de conséquence, il convient, en

infirmant le jugement déféré, de débouter Monsieur et Madame X... de leurs demandes, du chef de vice caché, tendant au remboursement des frais de remise en état et à l'allocation de dommages-intérêts pour préjudice de jouissance » ;

1°/ ALORS, D'UNE PART, QUE seul le vendeur de bonne foi peut se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés stipulée à l'acte de vente ; qu'est de mauvaise foi le vendeur qui a connaissance d'un vice caché, peu important qu'il n'ait commis aucune manoeuvre pour le dissimuler ; que pour faire application de la clause d'exclusion de garantie des vices cachés stipulée à l'acte de vente de la maison et débouter en conséquence les époux X... de leur demande de dommages-intérêts fondée sur l'existence d'un vice caché affectant le réseau d'assainissement individuel réalisés par les époux Y..., la Cour d'appel constate que les ouvrages d'assainissement ainsi réalisés « n'ont rien à voir avec les ouvrages prévus et autorisés par la DASS », qu'ils ne sont « conformes ni à l'autorisation délivrée par la DASS, ni aux règles de l'art, et ne peuvent fonctionner normalement », mais que cette circonstance est sans incidence sur le présent litige dès lors que les époux Y... n'avaient pas prétendu lors de la vente de l'immeuble que le réseau d'assainissement était conforme à l'autorisation de la DDASS ni n'avait fait l'objet d'un certificat de conformité ; qu'en statuant ainsi, quand il résultait de ses propres constatations que les époux Y... avaient vendu aux époux X... un immeuble dont les ouvrages d'assainissement réalisés par eux n'étaient en rien conformes à l'autorisation qui leur avait été délivrée par la DDASS ni à la réglementation en vigueur, et qu'ils ne pouvaient par suite fonctionner normalement ce qui suffisait à caractériser la connaissance qu'ils avaient des vices en cause, et, partant, à exclure leur bonne foi, la Cour d'appel a refusé de tirer les conséquences légales de ses propres constatations et violé les articles 1641 et suivants du Code civil ;

2°/ ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QU' en se déterminant par la considération inopérante que les vendeurs n'avaient pas cherché à tromper les acquéreurs ou leur mentir, quand il lui incombait seulement de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les époux Y... n'avaient pas connaissance au jour de la vente des vices en cause, connaissance déduite du fait que l'installation ne fonctionnait pas, et n'était conforme ni à l'autorisation délivrée par la DDASS ni à la réglementation en vigueur, en sorte qu'ils ne pouvaient être considérés comme de bonne foi ni, partant, se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie des vices cachés stipulée à l'acte de vente, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et suivants du Code civil ;

3°/ ET ALORS, D'AUTRE PART, QUE la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; que le vendeur est tenu des vices cachés, quand bien même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; que pour retenir l'existence d'un vice caché affectant le système d'assainissement de la maison acquise par les époux X... des époux Y..., la Cour d'appel retient que « ce dysfonctionnement a constitué, au même titre que les autres anomalies constatées par l'expert judiciaire, un vice caché au sens des articles 1641 et suivants du Code civil, l'installation réalisée n'étant conforme ni à l'autorisation délivrée par la DDASS, ni aux règles de l'art, et ne pouvant fonctionner normalement » ; que pour faire néanmoins application de la clause de non-garantie des vices cachés et débouter en conséquence les époux X... de leur demande au titre de ce vice caché, la Cour d'appel énonce que « rien n'autorise à conclure que les non-conformités relevées par l'expert judiciaire étaient de nature à empêcher la fosse septique de fonctionner dès lors que celle-ci était régulièrement entretenue par ses utilisateurs » ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel s'est prononcée par des motifs contradictoires, en violation des articles 455 du Code de procédure civile et 1641 et suivants du Code civil.

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles , du 5 septembre 2008