

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 20 avril 2017

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 413 F-D

Pourvoi n° T 16-13.259

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par Mme [R] [Y], domiciliée [Adresse 1],

contre l'arrêt rendu le 7 janvier 2016 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre civile), dans le litige l'opposant à M. [F] [J], domicilié [Adresse 2],

défendeur à la cassation ;

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 7 mars 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Nivôse, conseiller rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Nivôse, conseiller, les observations de Me Le Prado, avocat de Mme [Y], et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 7 janvier 2016), que, se plaignant de désordres dans la salle d'eau de l'appartement acheté à M. [J], qui avait exécuté des travaux de rénovation, Mme [Y] l'a, après expertise, assigné en paiement des travaux de reprise ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que Mme [Y] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en responsabilité décennale de M. [J] et en réparation des travaux de reprise préconisés par l'expert judiciaire ;

Mais attendu qu'ayant retenu qu'en l'absence d'infiltration d'eau, constatée par l'expert ou invoquée par Mme [Y], les désordres affectant le carrelage, les lames de teck et la cabine de douche à l'italienne, ne rendaient pas la salle d'eau impropre à sa destination, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande indemnitaire de Mme [Y] devait être rejetée ;

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

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 1792 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de Mme [Y], l'arrêt retient que M. [J], en raison des désordres constatés dans la salle de bain de l'appartement qu'il lui avait vendu, ne pouvait être considéré comme constructeur d'un ouvrage ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les travaux de rénovation réalisés par M. [J] et qui étaient à l'origine des désordres n'étaient pas assimilables, par leur importance et leur étendue, à la réalisation d'un ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 7 janvier 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; 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 Rennes, autrement composée ;

Condamne M. [J] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. [J], le condamne à payer la somme de 3 000 euros à Mme [Y] ;

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 vingt avril deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour Mme [Y].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté Mme [Y] de sa demande tendant à dire que M. [J] est responsable des désordres affectant la salle d'eau de l'appartement qu'il lui a vendu le 10 juillet 2007 et de l'avoir en conséquence déboutée de sa demande en condamnation de M. [J] à lui verser une somme de 4 800 euros ttc correspondant au coût des travaux de reprise préconisés et évalués par l'expert judiciaire ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « en application des articles 1792 et 1792-1 du code civil, celui qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou fait construire, est présumé responsable envers l'acquéreur de l'ouvrage des dommages portant atteinte à sa solidité ou le rendant impropre à sa destination ; s'agissant de travaux sur existants, la responsabilité de plein droit du vendeur-constructeur après achèvement n'est engagée que lorsque ces travaux de nature immobilière ont mis en oeuvre des techniques de construction dans le cadre d'une rénovation lourde avec apport d'éléments nouveaux incorporés à la structure de l'immeuble ; l'action de Madame [Y] dirigée à l'encontre de Monsieur [J] sur le fondement de ces textes ne peut avoir pour objet que la réparation des désordres résultant des travaux qu'il a effectué dans la salle d'eau avant la vente de l'immeuble à savoir :

- le son creux et le décollement du carrelage du sol imputable à un encollage non conforme aux règles de l'art,
- la déformation du platelage en teck dans le receveur de douche imputable à une très nette insuffisance de colle,
- la non-conformité due à l'absence d'une étanchéité sur le mur en fond de douche
- l'affaissement du meuble sous la vasque imputable à une mauvaise fixation ;

c'est à raison que les premiers juges ont considéré que les travaux de rénovation de la salle d'eau effectués par Monsieur [J] auxquels Monsieur [S] impute les désordres ne sont pas des travaux de construction d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil et que les désordres affectant le carrelage, les lames de teck et la cabinet de douche à l'italienne, éléments dissociables, ne peuvent engager sa responsabilité décennale ; en tout état de cause l'absence d'infiltration d'eau constatée par l'expert ou invoquée par Madame [Y] au droit du mur en fond de douche ou sous le receveur, les désordres ne rendent pas la salle d'eau impropre à sa destination » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Compte tenu du montant de la demande, le présent jugement sera contradictoire et en premier ressort ; en application de l'article 1792-1 du code civil, est réputé constructeur toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ; Mme [Y] demande au tribunal de déclarer M. [F] [J] en cette qualité de constructeur responsable des désordres affectant la salle d'eau de l'appartement vendu et de le condamner à lui payer le montant des travaux de reprise évalués par l'expert judiciaire à la somme de 4 800 euros TTC et à titre subsidiaire de retenir la responsabilité contractuelle de droit commun en matière de dommage dit intermédiaire ; Monsieur [J] s'oppose aux demandes contestant sa qualité de constructeur d'ouvrage, les conditions de l'application de la théorie des dommages intermédiaires n'étant pas en outre réunies ; dans son rapport l'expert a confirmé l'existence des désordres relevés par Mme [Y] ; il a relevé que concernant le carrelage, les carreaux non collés à plein sonnent le creux et qu'il s'agit d'un élément d'équipement dissociable dont le bon fonctionnement n'est plus assuré ; que concernant le platelage en teck de la douche il est constaté une très nette insuffisance de colle et qu'il s'agit d'un élément d'équipement dissociable dont le fonctionnement n'est plus assuré, que concernant le mur en fond de douche, il ne dispose pas d'étanchéité et qu'il n'y a pas de désordre, il y a des malfaçons et non façons latentes avec une grande probabilité de désordres, que concernant le poids du lavabo, un meuble a été rapporté sous ce plan et ce n'est que celui qui s'affaisse du fait d'une mauvaise fixation réalisée par M. [J] et il conclut donc qu'il y a de nombreuses malfaçons et non conformités concernant le carrelage non conforme à l'avis technique 12/06-1468 de la CPT, le mur frontal de la partie douce non revêtu avec des bouchements mal réalisés et un mur n'ayant pas toutes les qualités pour recevoir projections d'eau et des reprises d'enduit au niveau du mélangeur mal réalisées constituant un manque de finition pouvant affecter à court terme par le manque de liaison d'étanchéité en pied ou par le passage d'eau au niveau des encastresments des canalisations le plancher support existant sur lequel a été conçue cette salle d'eau, le receveur de douche avec des joints périphériques inexistantes, tous ces désordres existants et à venir proviennent des conséquences des malfaçons et

mauvaises exécutions des travaux réalisés par M. [J] ; il a préconisé une réfection par cabine intégrale raccordée au réseau existant, le recollage des plaintes, le recollage des carreaux sonnants creux, la dépose des lames de teck, le coût pour la fixation du meuble sous vasque lavabo pour un montant total de 4 800 euros TTC ; en l'espèce la responsabilité de M. [J] sur le fondement de l'article 1792-1 du code civil ne peut être retenue dans la mesure où il s'agit de travaux de simple rénovation d'une salle d'eau qui ne peuvent être considérés comme des travaux de construction d'un ouvrage, et qu'il résulte des opérations d'expertise que les travaux affectés de désordres portaient sur des éléments d'équipement dissociable dont le fonctionnement n'est plus assuré et non sur des éléments indissociables à savoir carrelage, lame de teck et cabine de douche » ;

1°/ ALORS QUE les juges du fond doivent rechercher si, par leur importance, des travaux de rénovation sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; qu'en se bornant à énoncer, pour rejeter l'action en responsabilité décennale formée par Mme [Y] à l'encontre de M. [J], que les travaux réalisés personnellement par celui-ci dans la salle de bain de l'appartement qu'il lui avait vendu étaient des travaux de simple rénovation d'une salle d'eau ne pouvant être considérés comme des travaux de construction d'un ouvrage, sans rechercher, comme elle y était invitée (conclusions, p. 7, dernier par.), si, par leur importance et leur étendue, ces travaux de rénovation ne pouvaient être assimilés à des travaux de construction d'un ouvrage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1792 et 1792-1 du code civil ;

2°/ ALORS en outre QUE les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, relèvent de la responsabilité décennale s'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination ; qu'en se bornant à relever, pour dire que les travaux réalisés personnellement par M. [J] dans la salle de bain de l'appartement vendu à Mme [Y] ne relevaient pas de la garantie décennale, que les désordres constatés sur le carrelage, les lames de teck et la cabine de douche portaient sur des éléments d'équipement dissociables dont le fonctionnement n'était plus assuré, la cour d'appel, qui a statué par un motif inopérant, a violé les articles 1792 et 1792-1 du code civil ;

3°/ ALORS encore QUE les dommages ne présentant pas encore la gravité de l'article 1792 du code civil relèvent néanmoins de la garantie décennale lorsque, en raison de leur caractère évolutif, ils revêtiront certainement, dans les dix ans à compter de la réception, la gravité requise ; qu'en l'espèce, l'expert concluait que bien qu'il n'ait pas été noté ni déclaré d'infiltrations d'eau dans la salle de bain construite par M. [J] dans l'appartement vendu par lui à Mme [Y], les désordres invoqués par celle-ci étaient de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination à court terme dans le cadre d'une occupation effective et régulière de l'appartement, en raison du manque de liaison d'étanchéité en pied ou par le passage d'eau au niveau des encastrement et des canalisations (rapport p. 19 et 29) ; qu'en se bornant à énoncer, pour dire que ces désordres ne rendaient pas la salle d'eau impropre à sa destination, que l'expert n'avait pas encore constaté d'infiltration d'eau et que Mme [Y] n'en invoquait pas l'existence (arrêt p.4 dernier par), sans rechercher, comme elle y était invitée, si, dans le délai décennal, l'occupation effective et régulière de cet appartement ne créerait pas certainement une infiltration et ne le rendrait pas impropre à sa destination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1792 et suivants du code civil ;

4°/ ET ALORS enfin QUE les juges du fond sont tenus, lorsqu'ils écartent l'avis de l'expert commis, d'énoncer les motifs qui ont entraîné leur décision ; que l'expert concluait dans son rapport que bien qu'il n'a pas été noté ni déclaré d'infiltrations d'eau, les désordres invoqués par M. [Y] étaient de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination (rapport p. 29/33) ; qu'en retenant, pour écarter la garantie décennale, « que les désordres ne rendaient pas la salle d'eau impropre à sa destination » (arrêt p.4 dernier§) sans expliquer les raisons pour lesquelles elle écartait les conclusions de l'expert, la cour d'appel a violé l'article 455 du code civil ,

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté Mme [Y] de sa demande tendant à dire que M. [J] est responsable des désordres affectant la salle d'eau de l'appartement qu'il lui a vendu le 10 juillet 2007 et de l'avoir en conséquence déboutée de sa demande en condamnation de M. [J] à lui verser une somme de 4 800 euros ttc correspondant au coût des travaux de reprise préconisés et évalués par l'expert judiciaire ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « cependant, l'action fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun au titre des dommages dits intermédiaires ne peut être dirigée qu'à l'encontre du constructeur d'un ouvrage pour des désordres n'affectant ni la solidité de celui-ci ne la rendant impropre à sa destination ; il en résulte qu'en l'espèce, n'étant pas constructeur d'un ouvrage, Monsieur [J] ne peut voir sa responsabilité engagée au titre des dommages intermédiaires » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « de même, la responsabilité du vendeur d'un immeuble ne peut être recherchée sur le terrain de la responsabilité de droit commun au titre de la responsabilité pour dommages dits intermédiaires que s'il s'agit de travaux sur un ouvrage ce qui n'est pas le cas en l'espèce » ;

1°/ ALORS QU'étant réputée constructeur, la personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire, est tenue d'une responsabilité pour faute prouvée en ce qui concerne les dommages intermédiaires ; qu'en retenant, pour écarter la responsabilité au titre des dommages intermédiaires de M. [J], ayant personnellement effectué les travaux de rénovation de la salle de bain de l'appartement vendu à Mme [Y], qu'il n'était pas constructeur d'un ouvrage, la cour d'appel a violé les articles 1792 et 1792-1, 2° du code civil ;

2°/ ALORS QUE les juges du fond doivent rechercher si, par leur importance, des travaux de rénovation sont assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; qu'en se bornant à énoncer, pour rejeter l'action en responsabilité au titre des dommages intermédiaires formée par Mme [Y] contre M. [J] à raison des désordres constatés dans la salle de bain de l'appartement qu'il lui avait vendu, qu'il ne pouvait être considéré comme constructeur d'un ouvrage, sans rechercher, comme il lui était demandé, si les travaux de rénovation qu'il avait réalisés et qui étaient à l'origine de ces désordres n'étaient pas assimilables, par leur importance et leur étendue, à des travaux de construction d'un ouvrage, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1792 et 1792-1 du code civil.