

CIV.3

CGA

COUR DE CASSATION

Audience publique du 2 juin 2016

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10248 F

Pourvoi n° F 15-18.626

Aide juridictionnelle totale en défense
au profit de Mme V...
Admission du bureau d'aide juridictionnelle
prés de la Cour de cassation
en date du 22 septembre 2015.

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 la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par :

1°/ M. E... I... ,

2°/ Mme A... N..., épouse I... ,

tous deux domiciliés [...], intervenants tant à titre personnel qu'en qualité d'administrateurs des biens de leurs enfants F... et C...,

3°/ la société LBS, société civile immobilière, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 17 février 2015 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (1re chambre A), dans le litige les opposant :

1°/ à M. D... U..., domicilié [...],

2°/ à Mme Y... V..., divorcée U..., domiciliée [...],

défendeurs à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 3 mai 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Guillaudier, conseiller référendaire rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de M. et Mme I... et de la société LBS, de la SCP Didier et Pinet, avocat de M. U..., de la SCP Matuchansky, Vexliard et Poupot, avocat de Mme V... ;

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseiller référendaire, l'avis de M. Kapella, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme I... et la société LBS aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme I... et de la société LBS ; les condamne à payer la somme globale de 1 500 euros à M. U... et la somme globale de 1 500 euros à la SCP Matuchansky, Vexliard et Poupot ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux juin deux mille seize. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. et Mme I... , et la société LBS

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR rejeté les demandes formées par la SCI LBS et les époux I... tendant à obtenir, en raison des vices cachés affectant le système d'assainissement, la somme de 9.200 € au titre de l'action estimatoire, outre diverses sommes au titre des préjudices financier et moral subis tant par eux que par leurs enfants mineurs ;

AUX MOTIFS QUE l'acte notarié de vente mentionne que le vendeur déclare que le bien n'est pas desservi par un réseau d'assainissement communal, mais raccordé à un système d'assainissement individuel, précisant qu'il n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité et que l'installation est en bon état de fonctionnement ; qu'il est stipulé que l'acquéreur déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque ;

que les photographies jointes au rapport d'expertise en page 10 montrent que la fosse septique était reliée au fonds voisin par un tuyau en PVC circulant à ciel ouvert et que le puisard d'épandage était situé sur la restanque du fonds inférieur appartenant à un tiers, Monsieur K... ; que dans ces conditions la mauvaise foi des vendeurs n'apparaît pas établie que la clause de non garantie en raison des vices cachés doit donc s'appliquer ;

1°) ALORS QU'il ne peut être fait application d'une clause de non-garantie des vices cachés stipulée de mauvaise foi ; qu'en se bornant à retenir, pour estimer que les vices affectant le système d'assainissement n'avaient pas été dissimulés aux acquéreurs et, partant, faire application de « la clause de non-garantie en raison des vices cachés » (arrêt page 4, al. 9), que l'installation était visible sur les photographies jointes au rapport, sans rechercher, comme les conclusions des exposants l'y invitaient expressément, si le vice n'était pas caché au moment de la vente par une végétation qui avait précisément été enlevée pour les besoins de l'expertise, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, il ne peut être fait application d'une clause de non-garantie des vices cachés stipulée de mauvaise foi ; qu'en faisant application de « la clause de non-garantie en raison des vices cachés » (arrêt page 4, al. 9) sans rechercher, comme l'y invitaient les conclusions des exposants, si les vendeurs n'avaient pas dissimulé de mauvaise foi la demande formelle du voisin de supprimer le puisard d'épandage qui se trouvait sur son terrain et qui était indispensable à la bonne marche du système, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du Code civil.