

28 février 2001

Cour de cassation

Pourvoi n° 99-14.848

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

ARCHITECTE ENTREPRENEUR - responsabilité - responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - garantie décennale - action en garantie - action exercée par les acquéreurs de l'immeuble à l'encontre du maître de l'ouvrage - maître de l'ouvrage ayant eu la qualité de vendeur - recevabilité - condition - vente - garantie - vices cachés - action en réparation de désordres affectant un immeuble - action intentée contre le vendeur - vendeur ayant eu la qualité de maître de l'ouvrage - action fondée sur l'article 1792 - 1.2° du code civil

Justifie sa décision une cour d'appel, qui condamne le vendeur d'un immeuble qu'il a fait construire à indemniser l'acquéreur à raison de désordres affectant cet immeuble, après avoir constaté que ces désordres s'étaient manifestés après la réception de l'ouvrage et exactement retenu que la circonstance qu'ils étaient apparents lors de la vente était inopérante dès lors que l'action des acquéreurs était fondée sur l'article 1792-1.2° du Code civil.

Texte de la décision

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 février 1999) que les époux Y... ont vendu leur pavillon aux époux X... par acte du 27 septembre 1990 ; que les acquéreurs, se plaignant de désordres affectant le garage que les époux Y... avaient fait construire en 1985, ont assigné en réparation leurs vendeurs ;

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1° qu'en énonçant que la fissuration infiltrante dont elle a accordé la réparation aux époux X... constituerait un vice caché lui permettant de mettre en oeuvre contre les époux Y..., qui leur avaient vendu cet ouvrage, la garantie édictée par les articles 1792 et suivants du Code Civil, après avoir retenu que ce désordre existait et était apparent lors de la vente de cet ouvrage, la cour d'appel, qui s'est déterminée par motifs contradictoires, a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

2° que lorsque l'action en garantie décennale est exercée par le sous-acquéreur de l'ouvrage, contre celui qui le lui a vendu après l'avoir fait construire pour son propre compte, le caractère apparent ou caché des vices entachant cet ouvrage s'apprécie au regard du sous-acquéreur, unique titulaire de cette action ; qu'en déclarant les époux X... recevables à exercer contre leurs vendeurs, les époux Y..., l'action en garantie décennale issue des articles 1792 et

suivants du Code Civil, pour un vice apparent, selon ses propres énonciations, lors de leur acquisition en septembre 1990, au motif que ce vice apparu en juin 1989 était caché lors de la réception de l'immeuble en 1985 par les époux Y... eux-mêmes, la cour d'appel, qui n'a pas déduit les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1792 du Code Civil ;

3° que la garantie décennale est exclue pour les vices apparents lors de la réception de l'ouvrage ; qu'en décidant le contraire, au motif inopérant que les acheteurs auraient été persuadés, par une déclaration des vendeurs, que les fissures apparentes seraient réparées par leurs soins, ce qui aurait exclu toute renonciation de leur part à solliciter cette réparation, la cour d'appel a violé les articles 1792 et 1792-6 du Code Civil ;

4° subsidiairement, qu'en se déterminant par les motifs ambigus, qui ne permettent pas de déterminer si elle a considéré les désordres comme cachés parce qu'ils étaient apparus après réception de l'ouvrage par les époux Y... ou parce que leur origine, à savoir l'absence de joint de rupture au pourtour, n'aurait pas été décelable par les époux X..., même après apparition des fissures infiltrantes, la cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour régulatrice en mesure de contrôler la légalité de sa décision, l'a privée de base légale au regard de l'article 1792 du Code Civil ;

5° qu'en ne répondant pas aux écritures des époux Y... soutenant que, même si l'origine des désordres, à savoir l'absence de joint de dilatation, était ignorée des acheteurs au jour de la revente, ce vice ne devait pas moins être qualifié d'apparent dès lors que son existence et sa gravité - à savoir le caractère infiltrant des fissures - ne faisaient aucun doute à cette date, la cour d'appel, qui a privé sa décision de motifs, a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la fissuration au pourtour de la terrasse, apparue en juin 1989 après réception tacite par les époux Y... de l'ouvrage, était infiltrante et rendait le garage impropre à sa destination en raison du défaut d'étanchéité des murs, la cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, que la circonstance que cette fissuration existait et était apparente lors de l'acquisition par les époux X... était inopérante dès lors que ceux-ci agissaient contre les vendeurs sur le fondement de l'article 1792-1.2° du Code civil, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris, 1999-02-04
4 février 1999

Textes appliqués

Code civil 1792-1 2