

2 mars 2005

Cour de cassation

Pourvoi n° 03-16.561

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - construction d'un ouvrage - vente - garanties applicables - détermination - garantie - vices cachés - domaine d'application - vente d'immeuble achevé - vendeur réputé constructeur - portée - délivrance - inexécution - sanction

L'acquéreur d'un immeuble achevé dont le vendeur est réputé constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil, peut agir en résolution de la vente même si les garanties légales des articles 1792 et suivants sont susceptibles d'être mises en oeuvre.

Texte de la décision

Exposé du litige

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 22 mai 2003), que suivant acte passé les 20 et 23 août 1999 devant M. X..., notaire, Mme Y... et M. Z... ont acquis des époux A..., un pavillon qu'ils avaient fait construire et pour lequel il était mentionné dans l'acte que les murs étaient en parpaings ; que, lors de leur entrée dans les lieux, les consorts Y... Z... ont fait examiner la maison par un architecte puis ont obtenu la désignation d'un expert qui a relevé que l'ossature en bois n'était pas conforme aux règles de l'art et entraînait des infiltrations et des phénomènes d'humidité ; qu'ils ont assigné les vendeurs en résolution de la vente et à titre subsidiaire, en réparation sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

Moyens

Sur le premier moyen du pourvoi principal et les deux premières branches du moyen unique du pourvoi incident, réunis :

Attendu que les époux A... et M. X... font grief à l'arrêt de prononcer la résolution de la vente et de les condamner in solidum au paiement de sommes au profit des consorts Y... Z..., alors, selon le moyen, que :

1 / que les dommages qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues à cette garantie, à une action sur le fondement de la responsabilité contractuelle ; qu'en considérant que l'existence de garanties légales instituées par les articles 1792 et suivants du Code civil ne sauraient, dans le cadre de la vente d'un immeuble achevé, faire obstacle à l'application des articles 1616 et 1134 du Code civil, la cour d'appel a violé l'ensemble de ces textes ;

2 / qu'à défaut d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, les clauses exclusives de la responsabilité contractuelle de droit commun sont licites dans le cas où le vendeur n'intervient pas en qualité de professionnel ; qu'en refusant d'appliquer la clause selon laquelle l'acheteur prendra l'immeuble dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du vendeur pour quelque cause que ce soit et notamment pour erreur dans la désignation ou la consistance, qui faisait obstacle à la mise en oeuvre de la résolution de la vente réclamée par les consorts Y... Z..., la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations et a violé les articles 1134 et 1150 du Code civil ;

Motivation

Mais attendu, d'une part, que la cour d'appel a retenu, à bon droit, que la possibilité de mettre en oeuvre les garanties légales des articles 1792 et suivants du Code civil, ne fait pas obstacle à l'application des règles relatives à la résolution de la vente lorsque le constructeur de l'immeuble achevé en est également le vendeur ;

Attendu, d'autre part, que les époux A... n'ayant pas conclu devant la cour d'appel à l'application de la clause d'exclusion de garantie, le moyen mélangé de fait et de droit est nouveau, et le notaire n'est pas recevable à critiquer les dispositions de l'arrêt concernant une clause d'un acte auquel il n'est pas partie ;

D'où il suit que, pour partie irrecevable, le moyen n'est pas fondé pour le surplus ;

Moyens

Sur le second moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux A... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande en garantie formée à l'encontre du notaire alors, selon le moyen, que le notaire est tenu d'une obligation de conseil tant vis-à-vis des acheteurs que des vendeurs dès lors que ceux-ci ne sont pas des professionnels ; qu'en rejetant la demande en garantie des vendeurs envers le notaire au motif inopérant qu'ils avaient eux-mêmes conçu et édifié l'immeuble sans constater la qualité de professionnel ou de profane des époux A..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant relevé que les vendeurs ayant faussement déclaré que les murs avaient été construits en parpaings, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision de ce chef ;

Moyens

Sur le moyen unique du pourvoi incident, pris en ses troisième et quatrième branches, réunies :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer une certaine somme aux consorts Y... Z..., alors, selon le moyen :

1) que c'est par un motif hors du débat et inopérant que la cour d'appel impose à un notaire de vérifier la réalité d'une information auprès des auteurs de la fausse information mensongère ; qu'en se déterminant par ce seul motif, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

2) qu'en toute hypothèse, le notaire avait fait valoir que si la vente était annulée ou résolue, les acquéreurs pourraient récupérer la taxe qui a grevé leur investissement et qu'ils ne supporteraient aucun préjudice de jouissance lors de travaux de reprise ; qu'en condamnant le notaire à payer aux acquéreurs la somme de 5 489,18 euros à titre de dommages-intérêts et frais sans réfuter ce moyen déterminant des conclusions, la cour d'appel a privé sa décision de motifs et a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Motivation

Mais attendu que la cour d'appel ayant constaté que le notaire avait agi en qualité de négociateur d'immeubles et qu'à ce titre, il était tenu de conseiller utilement ses clients et de les renseigner sur la nature exacte du bien, objet de la transaction et n'ayant alloué des dommages-intérêts qu'au titre de la réparation des frais de déménagement et de réaménagement et du préjudice de jouissance, le moyen n'est pas fondé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne les époux A... à payer la somme de 2 000 euros aux consorts Y... Z... et condamne M. X... à payer aux consorts Y... et Z..., la somme de 1 200 euros ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de Cassation, Troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du deux mars deux mille cinq.

Décision attaquée

Cour d'appel de rennes, 2003-05-22
22 mai 2003

Textes appliqués

Code civil 1792, 1792-1, 1603

Rapprochements de jurisprudence

Chambre civile 3, 2004-04-07, Bulletin 2004, III, n° 73, p. 68 (rejet)