

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 3 avril 2008), qu'en 1990, les époux X... ont fait procéder à des travaux de surélévation de leur pavillon ; que des fissurations sont apparues ; qu'après expertise, les époux X... ont confié la réalisation de travaux de reprise en sous-oeuvre portant sur le pignon gauche à la société Dubus construction, assurée auprès de la société MMA ; que la réception de ces travaux est intervenue le 29 décembre 1994 ; qu'en 1998, les époux X... ont confié la réalisation de travaux de reprise en sous-oeuvre sur le pignon droit à la société C2R, assurée auprès de la société GAN ; que, suivant un acte authentique du 13 avril 1999, les époux X... ont vendu le pavillon à M. Y... et Mme Z... (consorts Y...-Z...) ; qu'en 2003, des fissurations sont apparues ; qu'après expertise, les consorts Y...-Z... ont assigné les époux X..., la société Dubus construction, la société MMA, la société C2R et la société GAN en indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de déclarer non prescrite l'action des consorts Y...-Z... et de dire qu'il existait un vice caché au sens de l'article 1641 du code civil, rendant la chose vendue impropre à sa destination alors, selon le moyen, que les vices cachés de la construction rendant l'ouvrage impropre à sa destination ne peuvent donner lieu, à l'égard de la personne qui vend après achèvement

l'ouvrage qu'elle a construit ou fait construire, qu'à l'action en garantie décennale prévue par l'article 1792 du code civil, laquelle est exclusive de l'action en garantie des vices cachés de droit commun de l'article 1641 ; qu'en l'espèce, les époux X... faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel que leur responsabilité décennale était prescrite ; qu'en faisant droit à l'action en garantie des vices cachés des consorts Y...-Z... sur le fondement de l'article 1641 du code civil, tout en constatant que les désordres trouvaient leur cause dans des travaux de construction, la cour d'appel a violé les textes susvisés, ensemble l'article 1792-1 du code civil ;

Mais attendu que lorsqu'une personne vend après achèvement un immeuble qu'elle a construit ou fait construire l'action en garantie décennale n'est pas exclusive de l'action en garantie des vices cachés de droit commun de l'article 1641 du code civil ;

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

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de déclarer non prescrite l'action des consorts Y...-Z... et de dire qu'il existait un vice caché au sens de l'article 1641 du code civil, rendant la chose vendue impropre à sa destination alors, selon le moyen :

1°/ que selon l'article 5 de l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005, les dispositions de cette ordonnance ne s'appliquent qu'aux contrats conclus postérieurement à son entrée en vigueur ; qu'en l'espèce, il résulte des propres

constatations de la cour d'appel que la vente du pavillon des époux X... aux consorts Y...-Z... a eu lieu suivant acte authentique du 13 avril 1999 ; qu'en retenant, pour déclarer non prescrite l'action en garantie des vices cachés intentée par les acquéreurs, que l'ordonnance de février 2005, fixant à deux ans le délai pour exercer cette action, était applicable aux procédures en cours, la cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble les articles 1641 et 1648 du code civil ;

2°/ que, subsidiairement, le vendeur occasionnel n'est privé du droit de se prévaloir d'une clause d'exclusion de garantie des vices cachés que s'il connaissait les vices de la chose ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de la cour d'appel que l'évolution des désordres s'était concrétisée à partir de 2003 et n'était pas prévisible lors de l'intervention des sociétés Dubus construction et C2R en 1994 et 1998 ; qu'en écartant en l'espèce la clause d'exclusion de garantie des vices cachés contenue dans l'acte de vente du 13 avril 1999, aux motifs inopérants que les vendeurs avaient intentionnellement omis de signaler ces interventions dans l'acte de vente, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évinçait que les désordres révélés en 2003 ne pouvaient être connus lors de la vente, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que ce n'était qu'après l'expertise de l'assureur qu'en décembre 2004 il avait été conclu que ces fissurations pouvaient provenir d'un défaut inhérent au bâtiment, la cour d'appel a souverainement retenu, sans se fonder sur l'article 5 de l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005, qu'en agissant dès le 20 décembre 2004 contre leurs vendeurs, les acquéreurs avaient agi dans le bref délai ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant constaté que si l'acte de vente du 13 avril 1999 avait mentionné la surélévation opérée, il n'avait en rien été fait état de ce que le bâtiment avait connu des fissurations ayant fait l'objet d'une expertise judiciaire, laquelle avait expressément conclu à une opération de construction incontestablement menée contrairement aux règles de l'art et ayant nécessité l'intervention de deux entreprises en 1994 et en 1998, moins d'un an avant la vente, et relevé que ces omissions de faits significatifs étaient nécessairement intentionnelles, la cour d'appel, qui a pu en déduire que les époux X... ne pouvaient invoquer la clause d'exonération prévue à l'acte de vente, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident, réunis :

Attendu que les époux X... et les consorts Y...-Z... font grief à l'arrêt de les débouter de leurs demandes formées à l'encontre de la société Dubus construction, de la société CR2 et de leurs assureurs alors, selon le moyen :

1°/ que sauf preuve d'une cause étrangère, les constructeurs sont de plein droit responsables des malfaçons qui affectent les gros ouvrages de l'édifice et sont de nature à porter atteinte à leur solidité ou à les rendre impropres à leur destination ; qu'en retenant en l'espèce, pour écarter la responsabilité décennale des sociétés Dubus construction et C2R, que les désordres trouvaient leur cause directe dans la surélévation effectuée en 1991 et que les travaux de confortation effectués par ces sociétés ne les avaient ni causés ni aggravés, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'une cause étrangère exonératoire de leur responsabilité, a violé l'article 1792 du code civil ;

2°/ qu'en retenant, pour écarter la responsabilité décennale des sociétés Dubus construction et C2R, que les désordres ne leur étaient pas imputables, tout en constatant que les travaux de confortation qu'elles avaient réalisés en 1994 et 1998 pour reprendre les désordres générés par la surélévation de 1991 n'avaient servi à rien, ce dont il résultait que les dommages apparus ultérieurement étaient bien imputables à l'inefficacité de leur intervention, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article 1792 du code civil ;

3°/ qu'à tout le moins, les sociétés Dubus construction et C2R étaient, comme tout entrepreneur, tenus d'une obligation de résultat leur imposant de livrer un ouvrage exempt de vices ; qu'en retenant, pour écarter leur responsabilité sur ce fondement, que les désordres ne leur étaient pas imputables, tout en constatant que les travaux de confortation qu'elles avaient réalisés en 1994 et 1998 pour reprendre les désordres générés par la surélévation de 1991 n'avaient servi à rien, ce dont il résultait que les dommages apparus ultérieurement étaient bien imputables à l'inefficacité de leur intervention, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il résultait des rapports des experts que les désordres ne trouvaient pas leur cause directe dans les travaux de confortation réalisés par la société Dubus construction et par la société C2R, mais dans la surélévation accomplie hors des règles de l'art et que ces travaux n'avaient ni causé ni aggravé les désordres et avaient même pu stabiliser un temps la construction, la cour d'appel a pu en déduire que la mise hors de cause de ces sociétés sur le fondement de la présomption des articles 1792 et suivants du code civil s'imposait en l'absence d'imputabilité aux entreprises d'une situation qui remontait aux travaux réalisés en 1990 et en constituait la suite directe ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux X... à payer aux consorts Y...-Z... la somme de 2 500 euros et rejette les autres demandes de ce chef ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour les époux X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR déclaré non prescrite l'action des consorts Y...-Z... à l'encontre des époux X... sur le fondement des articles 1641 et suivants du Code civil, et dit qu'il existait un vice caché au sens de ce texte rendant la chose vendue impropre à sa destination ;

AUX MOTIFS QUE « les consorts Y...-Z... ne contestent pas le jugement en ce qu'il a écarté leur moyen fondé sur la responsabilité décennale des consorts X..., qu'ils invoquent principalement les dispositions de l'article 1641 du Code civil aux termes duquel « 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 n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus » ; (') que la mise en jeu des dispositions de l'article 1641 suppose établie l'existence d'un vice caché dont "ensemble de la procédure démontre la réalité, qui réside dans la surélévation réalisée en 1990 dont il s'est avéré qu'elle rendait bien la chose totalement impropre à sa destination » (arrêt attaqué, p. 6) ;

ALORS QUE les vices cachés de la construction rendant l'ouvrage impropre à sa destination ne peuvent donner lieu, à l'égard de la personne qui vend après achèvement l'ouvrage qu'elle a construit ou fait construire, qu'à l'action en garantie décennale prévue par l'article 1792 du Code civil, laquelle est exclusive de l'action en garantie des vices cachés de droit commun de l'article 1641 ; qu'en l'espèce, les époux X... faisaient valoir dans leurs conclusions d'appel que leur responsabilité décennale était prescrite ; qu'en faisant droit à l'action en garantie des vices cachés des consorts Y...-Z... sur le fondement de l'article 1641 du Code civil, tout en constatant que les désordres trouvaient leur cause dans des travaux de construction, la Cour d'appel a violé les textes susvisés, ensemble l'article 1792-1 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire) :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR déclaré non prescrite l'action des consorts Y...-Z... à l'encontre des époux X... sur le fondement des articles 1641 et suivants du Code civil, et dit qu'il existait un vice caché au sens de ce texte rendant la chose vendue impropre à sa destination ;

AUX MOTIFS QUE « les consorts Y...-Z... ne contestent pas le jugement en ce qu'il a écarté leur moyen fondé sur la responsabilité décennale des consorts X..., qu'ils invoquent principalement les dispositions de l'article 1641 du Code civil aux termes duquel « 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 n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus » ; que l'article 1648 dispose que « l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite », que faisant application de ces dispositions les premiers juges ont conclu à la prescription de l'action intentée par les consorts Y...-Z... contre leurs vendeurs ; qu'il est constant que le délai prévu par l'article 1648 du Code civil ne court que du jour de la découverte du vice par l'acheteur et que c'est cette connaissance qui marque le point de départ du bref délai, qu'en l'espèce si les acquéreurs ont pu constater la survenance de nouvelles fissures dans le courant de l'automne 2003, ils ont pu tout naturellement penser, surtout compte tenu des informations en leur possession de par l'acte de vente, que ces désordres étaient dus à la sécheresse de l'été précédent, et ont d'ailleurs promptement agi dans ce sens en saisissant leur assureur multirisque habitation, que ce n'est qu'après l'expertise de l'assureur qu'en décembre 2004 il a été conclu que ces fissurations pouvaient provenir d'un défaut inhérent au bâtiment, qu'en agissant dès le 20 décembre 2004 contre leurs vendeurs, notamment en désignation d'un expert judiciaire, les acquéreurs ont agi dans le bref délai imposé, étant observé que depuis la réforme de février 2005, applicable aux procédures en cours, le délai légal a été porté à deux ans toujours à partir de la connaissance du vice par les acquéreurs, que le jugement sera réformé en ce qu'il a déclaré les acquéreurs prescrits sur le fondement de l'article 1641 du Code civil ; que la mise en jeu des dispositions de l'article 1641 suppose établie l'existence d'un vice caché dont "ensemble de la procédure démontre la réalité, qui réside dans la surélévation réalisée en 1990 dont il s'est avéré qu'elle rendait bien la chose totalement impropre à sa destination ; que les vendeurs ne peuvent en l'espèce invoquer l'article 1643 du Code civil et les dispositions de l'acte de vente du 13 avril 1999 comportant la clause "exonération de responsabilité des vendeurs pour vices cachés alors qu'il est établi que si l'acte a mentionné la surélévation opérée, il n'a en rien été fait état

de ce que le bâtiment avait connu des fissurations ayant fait l'objet d'une expertise judiciaire laquelle avait expressément conclu à une opération de construction incontestablement menée contrairement aux règles de l'art et ayant nécessité l'intervention réparatoire de deux entreprises en 1994 et encore en 1998, moins d'un an avant la vente, que ces omissions, nécessairement intentionnelles, de faits particulièrement significatifs, ne permettent pas aux vendeurs de revendiquer leur bonne foi, d'autant qu'ils ont affirmé dans l'acte « le vendeur déclare qu'en dehors des travaux de surélévation visés aux présentes, il n'a fait réaliser dans les biens vendus aucun travaux entrant dans le champ "application de l'assurance construction obligatoire ou du permis de construire » alors que les travaux de reprises des fondations par puits tels que ceux réalisés par DUBUS CONSTRUCTION relèvent bien du champ d'application de l'assurance construction ; qu'il ne peut être sérieusement contesté que la révélation des circonstances exactes dans lesquelles la surélévation était intervenue et de ses conséquences déjà réalisées pouvait déterminer les acquéreurs à ne pas prendre le risque d'acquiescer dans de telles conditions ou tout au moins à s'informer plus avant, que la Cour ne peut donc que constater l'existence d'un vice caché, dans les termes de l'article 1641 du Code civil, rendant la chose vendue impropre à sa destination » (arrêt attaqué, p. 6 à 7) ;

ALORS D'UNE PART QUE selon l'article 5 de l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005, les dispositions de cette ordonnance ne s'appliquent qu'aux contrats conclus postérieurement à son entrée en vigueur ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de la Cour d'appel que la vente du pavillon des époux X... aux consorts Y...-Z... a eu lieu suivant acte authentique du 13 avril 1999 ; qu'en retenant, pour déclarer non prescrite l'action en garantie des vices cachés intentée par les acquéreurs, que l'ordonnance de février 2005, fixant à deux ans le délai pour exercer cette action, était applicable aux procédures en cours, la Cour d'appel a violé le texte susvisé, ensemble les articles 1641 et 1648 du Code civil.

ALORS, D'AUTRE PART QUE subsidiairement, le vendeur occasionnel n'est privé du droit de se prévaloir d'une clause d'exclusion de garantie des vices cachés que s'il connaissait les vices de la chose ; qu'en l'espèce, il résulte des propres constatations de la Cour d'appel que l'évolution des désordres s'était concrétisée à partir de 2003 et n'était pas prévisible lors de l'intervention des sociétés DUBUS CONSTRUCTION et C2R en 1994 et 1998 ; qu'en écartant en l'espèce la clause d'exclusion de garantie des vices cachés contenue dans l'acte de vente du 13 avril 1999, aux motifs inopérants que les vendeurs avaient intentionnellement omis de signaler ces interventions dans l'acte de vente, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évinçait que les désordres révélés en 2003 ne pouvaient être connus lors de la vente, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR débouté les époux X... de leur appel en garantie contre les sociétés DUBUS CONSTRUCTION, C2R et leurs assureurs, et d'avoir mis ces derniers hors de cause ;

AUX MOTIFS QUE « ce n'est pas parce que ces deux entreprises n'ont peut-être pas su, dans un contexte qui n'avait rien d'évident à l'époque, remédier à des désordres nés totalement en dehors d'elles, qu'elles en sont la cause ; qu'il résulte clairement du rapport de M. C... comme de celui de M. D... que les désordres ne trouvent nullement leur cause directe dans les travaux de confortation entrepris par ces sociétés mais dans la surélévation accomplie hors des règles de l'art, que les travaux en question n'ont ni causé ni aggravé les désordres, ont pu même stabiliser un temps la construction, que la mise hors de cause de ces sociétés sur le fondement de la présomption des articles 1792 et suivants du Code civil s'impose au titre de l'absence "imputabilité aux entreprises concernées d'une situation qui remonte aux travaux réalisés

en 1990 et en constitue la suite directe immédiate, situation à laquelle les travaux réalisés par ces entreprises n'ont certes en rien apporté remède, mais qu'ils "ont pas non plus provoquée, que la démonstration de l'imputabilité des désordres aux entreprises concernées est évidemment préalable à tout raisonnement fondé sur la présomption de responsabilité ou l'obligation de résultat » (arrêt p. 5) ;

ALORS D'UNE PART QUE sauf preuve d'une cause étrangère, les constructeurs sont de plein droit responsables des malfaçons qui affectent les gros ouvrages de l'édifice et sont de nature à porter atteinte à leur solidité ou à les rendre impropres à leur destination ; qu'en retenant en l'espèce, pour écarter la responsabilité décennale des sociétés DUBUS CONSTRUCTION et C2R, que les désordres trouvaient leur cause directe dans la surélévation effectuée en 1991 et que les travaux de confortation effectués par ces sociétés ne les avaient ni causés ni aggravés, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'une cause étrangère exonératoire de leur responsabilité, a violé l'article 1792 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QU'en retenant, pour écarter la responsabilité décennale des sociétés DUBUS CONSTRUCTION et C2R, que les désordres ne leur étaient pas imputables, tout en constatant que les travaux de confortation qu'elles avaient réalisés en 1994 et 1998 pour reprendre les désordres générés par la surélévation de 1991 n'avaient servi à rien, ce dont il résultait que les dommages apparus ultérieurement étaient bien imputables à l'inefficacité de leur intervention, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article 1792 du Code civil ;

ALORS ENFIN, subsidiairement, QU'à tout le moins, les sociétés DUBUS CONSTRUCTION et C2R étaient, comme tout entrepreneur, tenus d'une obligation de résultat leur imposant de livrer un ouvrage exempt de vices ; qu'en retenant, pour écarter leur responsabilité sur ce fondement, que les désordres ne leur étaient pas imputables, tout en constatant que les travaux de confortation qu'elles avaient réalisés en 1994 et 1998 pour reprendre les désordres générés par la surélévation de 1991 n'avaient servi à rien, ce dont il résultait que les dommages apparus ultérieurement étaient bien imputables à l'inefficacité de leur intervention, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article 1147 du Code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Boulloche, avocat aux Conseils pour les consorts Y...-Z....

Le moyen de cassation du pourvoi provoqué fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Y... et Mademoiselle Z... de leur appel en garantie contre les sociétés DUBUS CONSTRUCTION, CR2 et leurs assureurs, et d'avoir mis ces derniers hors de cause, aux motifs que « ce n'est pas parce que ces deux entreprises n'ont peut-être pas su, dans un contexte qui n'avait rien d'évident à l'époque, remédier à des désordres nés totalement en dehors d'elles, qu'elles en sont la cause; qu'il résulte clairement du rapport de M. C... comme de celui de M. D... que les désordres ne trouvent nullement leur cause directe dans les travaux de confortation entrepris par ces sociétés mais dans la surélévation accomplie hors des règles de l'art, que les travaux en question n'ont ni causé ni aggravé les désordres, ont pu même stabiliser un temps la construction, que la mise hors de cause de ces sociétés sur le fondement de la présomption des articles 1792 et suivants du Code civil s'impose au titre de l'absence d'imputabilité aux entreprises concernées d'une situation qui remonte aux travaux réalisés en 1990 et en constitue la suite directe immédiate, situation à laquelle les travaux réalisés par ces entreprises n'ont certes en rien apporté remède, mais qu'ils n'ont pas non plus provoquée, que la démonstration de l'imputabilité des désordres aux entreprises concernées est évidemment préalable à tout raisonnement fondé sur la présomption de responsabilité ou l'obligation de résultat » (arrêt p. 5),

ALORS D'UNE PART QUE sauf preuve d'une cause étrangère, les constructeurs sont de plein droit responsables des malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropres à sa destination ; qu'en retenant en l'espèce, pour écarter la responsabilité décennale des sociétés DUBUS CONSTRUCTION et CR2, que les désordres trouvaient leur cause directe dans la surélévation effectuée en 1991 et que les travaux de confortation effectués par ces sociétés ne les avaient ni causés ni aggravés, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'une cause étrangère

exonératoire de leur responsabilité, a violé l'article 1792 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QU'en retenant, pour écarter la responsabilité décennale des sociétés DUBUS CONSTRUCTION et CR2, que les désordres ne leur étaient pas imputables, tout en constatant que les travaux de confortation qu'elles avaient réalisés en 1994 et 1998 pour reprendre les désordres générés par la surélévation de 1991 n'avaient servi à rien, ce dont il résultait que les dommages apparus ultérieurement étaient bien imputables à l'inefficacité de leur intervention, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article 1792 du Code civil ;

ALORS ENFIN, subsidiairement, qu'à tout le moins, les sociétés DUBUS CONSTRUCTION et CR2 étaient, comme tout entrepreneur, tenus d'une obligation de résultat leur imposant de livrer un ouvrage exempt de vices ; qu'en retenant, pour écarter leur responsabilité sur ce fondement, que les désordres ne leur étaient pas imputables, tout en constatant que les travaux de confortation qu'elles avaient réalisés en 1994 et 1998 pour reprendre les désordres générés par la surélévation de 1991 n'avaient servi à rien, ce dont il résultait que les dommages apparus ultérieurement étaient bien imputables à l'inefficacité de leur intervention, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article 1147 du Code civil.