

4 novembre 2010

Cour de cassation

Pourvoi n° 09-12.988

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2010:C301305

Titres et sommaires

CONSTRUCTION IMMOBILIERE - construction d'un ouvrage - vente - garanties applicables - détermination - vendeur - responsabilité - désordres affectant un immeuble rénové - garantie des désordres intermédiaires - application - rénovation assimilable à la construction d'un ouvrage - portée

Etant 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

Texte de la décision

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1792-1 2°, du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 20 janvier 2009), que, le 13 décembre 1999, les époux X... ont vendu à M. Y... une maison à usage d'habitation dans laquelle les vendeurs avaient fait procéder à des travaux de rénovation ; que se plaignant de désordres, M. Y... a assigné les époux X... en réparation ;

Attendu pour débouter M. Y... de sa demande au titre des désordres affectant les travaux d'étanchéité de la façade, l'arrêt retient que l'expert n'a pas constaté l'existence de désordres entrant dans le champ d'application de l'article 1792 du code civil et que l'acquéreur n'est pas fondé à soutenir que la responsabilité de droit commun des vendeurs serait engagée car s'agissant de l'exécution d'un contrat de vente et non d'un contrat de construction, il ne suffit pas de constater l'existence d'un défaut d'exécution, consistant dans une non-conformité au document technique unifié, mais il faut caractériser la défaillance des vendeurs dans l'exécution de leurs obligations spécifiques découlant du contrat de vente ;

Qu'en statuant ainsi, 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, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. Y... de sa demande au titre des désordres affectant les façades extérieures et l'étanchéité des ouvertures et de ses demandes subséquentes d'indemnisation de ses préjudices financier et moral, l'arrêt rendu le 20 janvier 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Montpellier, autrement composée ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, rejette les demandes ;

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 partiellement cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par de Me Blondel, avocat aux conseils pour M. Y...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. Adrien Y... de sa demande tendant à la condamnation des époux X... à lui payer une somme hors taxes de 28.782,07 euros au titre des désordres affectant les façades extérieures et l'étanchéité des ouvertures, ensemble de sa demande subséquent d'indemnisation de ses préjudices moraux et financiers ;

AUX MOTIFS QUE M. Adrien Y... n'est pas fondé à soutenir que la responsabilité de droit commun des époux X... est engagée ; que s'agissant en effet de l'exécution d'un contrat de vente et non d'un contrat de construction, il ne suffit pas de constater l'existence d'un défaut d'exécution, consistant ici dans une non-conformité au document technique unifié, pour soutenir que la responsabilité contractuelle des époux X... est engagée ; qu'il faudrait, pour parvenir à cette conclusion, caractériser la défaillance des vendeurs dans l'exécution de leurs obligations spécifiques découlant du contrat de vente ; qu'aucun manquement de cette nature n'étant démontré, ni même allégué, le moyen tiré par Adrien Y... de la mise en oeuvre de la responsabilité contractuelle de droit commun des époux X... doit être écarté ;

ALORS QUE, D'UNE PART, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la

contradiction ; qu'en considérant que la qualification du contrat qui liait les parties – une vente et non un contrat de construction – s'opposait à ce que M. Y... puisse se prévaloir, à l'encontre des époux X..., des règles constituant le droit commun de la responsabilité des constructeurs, ce que les époux X... eux-mêmes n'avaient jamais soutenu, la cour se prononce sur la base d'un moyen relevé d'office ; qu'en statuant de la sorte, sans rouvrir préalablement les débats pour permettre aux parties de présenter leurs observations, la cour viole l'article 16 du code de procédure civile, ensemble l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

ALORS QUE, D'AUTRE PART, la personne qui vend, un ouvrage qu'elle a elle-même construit ou rénové est tenu à l'égard de l'acquéreur de toutes les obligations qui pèsent sur un constructeur d'ouvrage, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que l'action est fondée sur les règles régissant la garantie décennale ou sur les règles du droit commun ; qu'en considérant au contraire que dès lors que les parties étaient liées par un contrat de vente, et non par un contrat de construction, M. Y... ne pouvait se prévaloir, pour voir engager la responsabilité des époux X..., qui pourtant avaient assuré la maîtrise d'oeuvre des opérations de rénovation ayant précédé la vente de l'immeuble litigieux, d'une exécution non conforme desdits travaux, la cour viole l'article 1147 du code civil;

ET ALORS ENFIN QUE, , le vendeur est tenu d'une obligation de délivrance qui n'est satisfaite qu'autant que la chose vendue est conforme aux prévisions contractuelles ; qu'en ne recherchant pas, dès lors que la vente portait sur un immeuble ayant fait l'objet d'importants travaux de rénovation mis en oeuvre par les vendeurs eux-mêmes, si M. Adrien Y... n'était pas en droit de prétendre à la délivrance d'un immeuble rénové conformément aux normes techniques applicables et si les non-conformités, relevées par l'expert judiciaire, aux règles de l'art, telles que résultant des documents techniques unifiés (DTU 26.1 et DTU 20.1) n'étaient pas de nature à caractériser le manquement des vendeurs à leur obligation de délivrer un immeuble conforme aux prévisions contractuelles, la cour ne justifie pas légalement sa décision au regard de l'article 1604 du code civil, violé.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de montpellier
20 janvier 2009

Textes **appliqués**

article 1792-1 2° du code civil

Rapprochements de **jurisprudence**

3e Civ., 4 juin 2009, pourvoi n° 08-13.239, Bull. 2009, III, n° 130 (cassation)