

26 juin 2002

Cour de cassation

Pourvoi n° 00-18.600

Troisième chambre civile

Titres et sommaires

(SUR LA 3E BRANCHE DU 3E MOYEN) VENTE - garantie - vice caché - action estimatoire - réduction du prix - arbitrage par expert

Texte de la décision

Entête

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

I - Sur le pourvoi n° T 00-18.600 formé par :

1 / M. Michel Marcel Y...,

2 / Mme Z... Renaud, épouse Y...,

demeurant ...,

en cassation d'un arrêt rendu le 13 janvier 2000 par la cour d'appel de Versailles (1re chambre civile, section A), au profit :

1 / M. Michel A...,

2 / Mme Claudie X..., épouse A...,

demeurant ensemble ...,

défendeurs à la cassation ;

II - Sur le pourvoi n° J 00-18.753 formé par :

1 / M. Michel A...,

2 / Mme Claudie X..., épouse A...,

en cassation de deux arrêts rendus les 13 janvier 2000 et 29 juin 2000 par la cour d'appel de Versailles (1re chambre civile, section B), au profit :

1 / M. Michel Y...,

2 / Mme Z... Renaud, épouse Y...,

défendeurs à la cassation ;

Sur le pourvoi n° T 00-18.600 :

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur recours, trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Sur le pourvoi n° J 00-18.753 :

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leurs recours, quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au Procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article L. 131-6-1 du Code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 22 mai 2002, où étaient présents : M. Weber, président, Mme Nési, conseiller référendaire rapporteur, Mlle Fossereau, MM. Chemin, Villien, Cachelot, Martin, Mme Lardet, conseillers, Mmes Fossaert-Sabatier, Boulanger, conseillers référendaires, M. Sodini, avocat général, Mlle Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Nési, conseiller référendaire, les observations de la SCP Baraduc et Duhamel, avocat des époux A..., de Me Hennuyer, avocat des époux Y..., les conclusions de M. Sodini, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Moyens

Sur le premier moyen du pourvoi n° T 00-18.600 :

Exposé du litige

Attendu, selon les arrêts attaqués (Versailles, 13 janvier 2000 et 29 juin 2000), que les époux Y..., acquéreurs d'une maison d'habitation appartenant aux époux A..., ont assigné leurs vendeurs en garantie des vices cachés, en paiement de dommages-intérêts, ainsi qu'en restitution d'une indemnité d'immobilisation versée en contrepartie du retard apporté à la signature de l'acte authentique de vente et en restitution d'un chèque de 120 000 francs remis le jour de la signature de la promesse de vente ;

que les époux Y... ayant été déboutés de ce chef de demande, les époux A... ont déposé une requête en omission de statuer concernant leur demande en paiement de la somme de 120 000 francs ;

Moyens

Attendu que les époux Y... font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande de restitution du chèque, alors, selon le moyen, que la cour d'appel ayant constaté, d'une part, que les parties étaient contraires en fait sur la cause du chèque, les vendeurs prétendant qu'elle constituait la contrepartie d'une cession de meubles et les acheteurs prétendant qu'elle représentait un acompte sur le prix et, d'autre part, que lors de la signature de l'acte authentique le chèque en question n'avait pas été pris en compte pour le règlement du prix de vente et que lors de la prise de possession des lieux, il n'y avait aucun mobilier, l'arrêt attaqué n'a pas tiré de ses propres constatations les conséquences légales qui en découlaient, à savoir que le chèque était dépourvu de cause, qu'ainsi, l'arrêt attaqué a violé les articles 1131 et 1132 du Code civil, l'article 1315 du même Code et l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant relevé qu'il appartenait aux époux Y... de prouver la cause qu'ils alléguaient ou une éventuelle absence de cause du chèque pour fonder leur demande de restitution, la cour d'appel a souverainement retenu qu'il n'était pas établi que la somme de 120 000 francs était un acompte à retenir sur le prix de vente global ;

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

Moyens

Sur le deuxième moyen du pourvoi n° T 00-18.600, ci-après annexé :

Motivation

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que l'indemnité d'immobilisation avait été fixée librement entre les parties dès avant la signature de l'acte authentique de vente et dans la mesure où les époux Y... ne pouvaient réaliser cet acte à la date prévue et, répondant aux conclusions, retenu qu'il n'était pas démontré que le notaire ou les époux A... n'auraient pu être prêts à la première date convenue, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, que la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ne devait pas être restituée aux vendeurs ;

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

Moyens

Sur le troisième moyen du pourvoi n° T 00-18.600, ci-après annexé :

Motivation

Attendu que c'est sans contradiction que la cour d'appel, après avoir sanctionné la mauvaise foi des époux A... lors de la vente en les condamnant à garantir les vices cachés affectant la charpente du garage, et retenu qu'aucune manoeuvre dolosive ni comportement fautif n'était démontré à leur encontre, a condamné les époux Y... à réparer le préjudice moral qu'ils avaient causé à ces derniers en multipliant les griefs, contestations et demandes et en mettant en cause leur probité devant l'expert ;

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

Moyens

Sur le quatrième moyen du pourvoi n° J 00-18.753, ci-après annexé :

Motivation

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé qu'une négociatrice de l'agence immobilière avait confirmé qu'un meuble, présent lors de la visite des locaux et porté sur la liste de mobilier annexé à l'acte de vente notarié pour une valeur de 2 000 francs, avait disparu et que le 11 janvier 1995 l'huissier de justice avait constaté, sur la moquette, au lieu de son emplacement, des traces établissant cet enlèvement, la cour d'appel, qui n'a pas procédé par simple affirmation, a légalement justifié sa décision de ce chef condamnant les époux A... au paiement de la somme de 2 000 francs ;

Moyens

Sur le troisième moyen du pourvoi n° J 00-18.753, pris en ses deux premières branches, réunies :

Attendu que les époux A... font grief à l'arrêt de les condamner, en raison d'un vice caché affectant la charpente du garage, à payer aux époux Y..., la somme de 50 000 francs à titre de réduction du prix de vente, alors, selon le moyen :

1 / que la cour d'appel n'a pu relever dans le même temps l'existence d'un vice caché affectant la charpente du garage et affirmer par ailleurs que les époux Y... "ne démontrent pas l'existence de vices graves empêchant objectivement une utilisation normale des lieux", sans violer l'article 1641 du Code civil ;

2 / que le vice caché est un vice inhérent à la chose vendue qui rend cette chose impropre à sa destination normale ; qu'en prenant en considération en l'espèce, pour retenir le caractère caché du vice affectant la charpente du garage, l'état d'encombrement des combles, dont ne pouvait résulter l'existence d'un vice inhérent à la chose vendue, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1641 du Code civil ;

Motivation

Mais attendu qu'ayant, au vu du rapport de l'expert judiciaire, constaté que la charpente, très gravement attaquée par les insectes, présentait un état de délabrement général au point de justifier des étalements, que la visite des lieux était insuffisante pour révéler la présence d'insectes xylophages et que les vendeurs, qui ne pouvaient pas ignorer cet état des lieux, avaient, par l'encombrement des combles, rendu difficile toute constatation ou prise de conscience de la réalité des choses, la cour d'appel qui, abstraction faite d'un motif surabondant relatif au cumul des actions fondées sur les vices cachés et l'obligation de délivrance, a pu en déduire l'existence d'un vice caché sciemment non révélé par les vendeurs, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Moyens

Mais sur le premier moyen du pourvoi n° J 00-18.753, en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 29 juin 2000 :

Motivation

Vu les articles 5 et 463 du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu que pour rejeter une requête en omission de statuer des époux A... faisant valoir que la cour d'appel ne s'était pas prononcée sur leur demande de condamnation des époux Y... au paiement de la somme de 120 000 francs, l'arrêt retient que la cour d'appel ne saurait à la fois infirmer les dispositions du jugement concernant la restitution du chèque, après avoir constaté que les parties avaient, dès avant le règlement du prix de la vente, résolu directement entre elles le sort du chèque, et condamner les époux Y... au paiement de l'engagement qu'il contient ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'aucun chef du dispositif de l'arrêt ne rejette la demande en paiement des époux A..., la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur la troisième branche du troisième moyen du pourvoi n° J 00-18.753 en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 13 janvier 2000 :

Vu l'article 1644 du Code civil ;

Attendu que dans le cas des articles 1641 et 1643 du Code civil, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts ;

Attendu que pour condamner les époux A... à payer la somme de 50 000 francs à titre de réduction du prix de vente, l'arrêt, après avoir relevé que l'expert avait fixé le coût de réparation de la charpente à 30 500 francs TTC, retient que les époux Y... sont fondés à demander et obtenir une réduction du prix à concurrence de 50 000 francs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la réduction du prix devait être arbitrée par experts, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Dispositif

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le deuxième moyen du pourvoi n° J 00-18.753 ; :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné les époux A... à payer aux époux Y..., à titre de réduction du

prix de vente, la somme de 50 000 francs, l'arrêt rendu le 13 janvier 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

remet, en conséquence, quant à ce, 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 Paris ;

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 juin 2000, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

remet, en conséquence, 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 Paris ;

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

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande des époux Y... et les condamne à payer aux époux A... la somme de 1 900 euros ;

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 et de l'arrêt cassé ;

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

Décision attaquée

Cour d'appel de versailles (1re chambre civile, section a) 2000-01-13
13 janvier 2000

Textes appliqués

Code civil 1644