

21 juin 2011

Cour de cassation

Pourvoi n° 10-17.629

Troisième chambre civile

ECLI:FR:CCASS:2011:C300810

## Texte de la décision

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

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. X... n'ayant pas invoqué dans ses conclusions devant la cour d'appel la clause de non-garantie stipulée dans l'acte de vente, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit et, partant, irrecevable ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant énuméré les différents vices affectant l'immeuble, et retenu que, par les risques d'électrocution, d'incendie et d'insalubrité qu'ils présentaient, ils le rendaient impropre à sa destination, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche relative à la vétusté qui ne lui était pas demandée, ni de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, que le deuxième moyen étant rejeté, le grief pris d'une cassation par voie de conséquence est devenu sans portée ; que, d'autre part, ayant retenu que M. X... avait connaissance des vices affectant l'immeuble avant la vente, que l'action des époux Y... qui tendait à obtenir la restitution d'une partie du prix de vente correspondant au coût des travaux nécessaires à la réparation des désordres et à l'indemnisation du trouble de jouissance, était estimatoire, et que l'exécution des travaux de réparation leur occasionnerait un préjudice, la cour d'appel a pu en déduire que M. X... était redevable à l'égard des époux Y... des sommes qu'elle a fixées ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à verser aux époux Y... la somme de 2 500 euros ; 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 vingt et un juin deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. X...

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, réformant partiellement le jugement déféré et statuant à nouveau, condamné M. Serge X... à payer aux époux Y... les sommes de 37.347 € TTC, 10.000 € et 1.500 € ;

Aux motifs que les époux Y... ont acheté par acte authentique du 2 septembre 2004 à Serge X... un bâtiment situé à Marseille édifié sur deux niveaux comprenant six pièces principales et une cour d'une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> pour le prix de 182.900 € qui a été payé comptant. .. et ils en ont pris possession le jour même; ... qu'il ressort du rapport d'expertise que l'installation électrique a été bricolée et présente des défauts nombreux et importants, que l'évacuation de la baignoire n'est pas raccordée et s'effectue directement sur le sol où elle repose, que l'eau de la douche s'écoule sur la terrasse où elle stagne, que le sanibroyeur est raccordé aux conduites d'eaux pluviales, qu'il n'y a aucune isolation thermique même par calfeutrement, que la hotte aspirante refoule l'air sous la toiture, qu'une partie du plancher sous la cheminée a été brûlée et s'est affaissée, enfin qu'une partie de la toiture est en mauvais état; (...) que la nature, la cause et les conséquences des vices constatés par l'expert n'étaient pas apparentes pour les époux Y..., qui n'ont pas de compétences particulières en matière de bâtiments et qui n'ont eu la jouissance du bien litigieux qu'à partir de la vente, alors qu'elles ne pouvaient pas être ignorées par Serge X... qui était propriétaire de cet immeuble et qui y a vécu depuis le 30 octobre 1987 ; qu'il s'ensuit qu'il doit être tenu de les dédommager puisque ces désordres qui créent des risques d'électrocution, d'incendie et d'insalubrité rendent l'immeuble impropre à sa destination; que le montant des travaux de reprise à exécuter ne doit pas être diminué pour tenir compte du fait que l'immeuble n'était pas neuf lorsqu'il a été acheté, alors que les intimés sont en droit d'obtenir que les désordres soient réparés dans leur intégralité; qu'il convient en conséquence au vu des devis qu'ils ont communiqués et qui sont les seuls à avoir été versés aux débats, de faire droit à leur appel incident de ce chef et de fixer à la somme de 37.347 € TTC le montant de l'indemnité que l'appelant devra leur verser; que le préjudice de jouissance qu'ils ont subi du fait de l'existence de vices nombreux et graves depuis la date de leur acquisition et qu'ils qualifient de préjudice moral sera compensé par l'octroi d'une indemnité de 10.000 € ; que celui que l'exécution des travaux de réparation leur occasionnera le sera par l'allocation d'une indemnité de 1500 € ;

ALORS QUE tout jugement doit être motivé; que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motif; que dans ses conclusions d'appel (p. 4, 2) § 5 et suivants), M. X... soulignait que les époux Y... avaient acheté une maison ancienne, vendue en l'état et sans aucune garantie du vendeur ; que l'acte de vente stipulait en effet (p. 11) que «l'acquéreur ... prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison ... soit de l'état des biens vendus, de l'immeuble dont ils dépendent, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés ...»; qu'en s'abstenant de s'expliquer sur ce moyen, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, réformant partiellement le jugement et statuant à nouveau, condamné M. Serge X... à payer aux époux Y... les sommes de 37.347 € TTC, 10.000 € et 1.500 € ;

Aux motifs qu'il ressort du rapport d'expertise que l'installation électrique a été bricolée et présente des défauts nombreux et importants, que l'évacuation de la baignoire n'est pas raccordée et s'effectue directement sur le sol où elle repose, que l'eau de la douche s'écoule sur la terrasse où elle stagne, que le sanibroyeur est raccordé aux conduites d'eaux pluviales, qu'il n'y a aucune isolation thermique même par calfeutrement, que la hotte aspirante refoule l'air sous la toiture, qu'une partie du plancher sous la cheminée a été brûlée et s'est affaissée, enfin qu'une partie de la toiture est en mauvais état; (...) que la nature, la cause et les conséquences des vices constatés par l'expert n'étaient pas apparentes pour les époux Y..., qui n'ont pas de compétences particulières en matière de bâtiments et qui n'ont eu la jouissance du bien litigieux qu'à partir de la vente, alors qu'elles ne pouvaient pas être ignorées par Serge X... qui était propriétaire de cet immeuble et qui y a vécu depuis le 30 octobre 1987 ; qu'il s'ensuit qu'il doit être tenu de les dédommager puisque ces désordres qui créent des risques d'électrocution, d'incendie et d'insalubrité rendent l'immeuble impropre à sa destination; que le montant des travaux de reprise à exécuter ne doit pas être diminué pour tenir compte du fait que l'immeuble n'était pas neuf lorsqu'il a été acheté, alors que les intimés sont en droit d'obtenir que les désordres soient réparés dans leur intégralité; qu'il convient en conséquence au vu des devis qu'ils ont communiqués et qui sont les seuls à avoir été versés aux débats, de faire droit à leur appel incident de ce chef et de fixer à la somme de 37.347 € TTC le montant de l'indemnité que l'appelant devra leur verser; que le préjudice de jouissance qu'ils ont subi du fait de l'existence de vices nombreux et graves depuis la date de leur acquisition et qu'ils qualifient de préjudice moral sera compensé par l'octroi d'une indemnité de 10.000 €; que celui que l'exécution des travaux de réparation leur occasionnera le sera par l'allocation d'une indemnité de 1500 € ;

ALORS D'UNE PART QUE les vices cachés sont ceux qui, affectant la chose vendue, la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou diminuent considérablement cet usage; que les premiers juges, après avoir examiné chacun des désordres invoqués par les époux Y..., avaient clairement précisé ceux qui relevaient selon eux des vices cachés et ceux qui n'en relevaient pas; que la cour d'appel, qui a réformé le jugement sans préciser dans quelle proportion, et sans indiquer elle-même quels désordres, invoqués par les époux Y... relevaient des vices cachés pour empêcher ou réduire l'usage du bien, n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du Code civil;

ALORS D'AUTRE PART QUE les vices cachés rendent la chose vendue impropre à l'usage auquel on la destine ou réduisent cet usage; que la vétusté n'est pas un vice caché; qu'en condamnant M. X... à réparer l'intégralité des désordres, après avoir constaté que l'immeuble n'était pas neuf lorsqu'il a été acheté, sans distinguer ce qui, dans ces désordres, relevait de la vétusté et n'entraînait pas dans la garantie du vendeur, qui ne couvrait que les vices cachés, la cour d'appel a violé l'article 1641 du Code civil;

ALORS ENFIN QUE 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; que dans ses conclusions d'appel (p. 4), M. X..., qui a eu son domicile dans l'immeuble vendu depuis 1987 jusqu'à la vente, contestait qu'il soit impropre à sa destination en faisant valoir que les époux Y... habitent les lieux depuis cinq ans sans difficulté; qu'en statuant comme elle l'a fait, sans s'expliquer sur cet usage de la chose vendue par les acquéreurs depuis cinq années, excluant toute impropriété à sa destination, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du Code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir, réformant partiellement le jugement et statuant à nouveau, condamné M. Serge X... à payer aux époux Y... les sommes de 37.347 € TTC, 10.000 € et 1.500 € ;

Aux motifs qu'il ressort du rapport d'expertise que l'installation électrique a été bricolée et présente des défauts nombreux et importants, que l'évacuation de la baignoire n'est pas raccordée et s'effectue directement sur le sol où elle repose, que l'eau de la douche s'écoule sur la terrasse où elle stagne, que le sanibroyeur est raccordé aux conduites d'eaux pluviales, qu'il n'y a aucune isolation thermique même par calfeutrement, que la hotte aspirante refoule l'air sous la toiture, qu'une partie du plancher sous la cheminée a été brûlée et s'est affaissée, enfin qu'une partie de la toiture est en mauvais état; ... que l'action des époux Y... est de nature estimatoire puisqu'elle est fondée sur l'existence de vices cachés et tend à obtenir la condamnation de l'appelant à la restitution d'une partie du prix de vente correspondant au coût des travaux nécessaires à la réparation des désordres et à l'indemnisation du trouble de jouissance qui en découle; (...) que la nature, la cause et les conséquences des vices constatés par l'expert n'étaient pas apparentes pour les époux Y... ... ; que M. X... doit être tenu de dédommager les époux Y... puisque ces désordres qui créent des risques d'électrocution, d'incendie et d'insalubrité rendent l'immeuble impropre à sa destination; que le montant des travaux de reprise à exécuter ne doit pas être diminué pour tenir compte du fait que l'immeuble n'était pas neuf lorsqu'il a été acheté, alors que les intimés sont en droit d'obtenir que les désordres soient réparés dans leur intégralité; qu'il convient en conséquence au vu des devis qu'ils ont communiqués et qui sont les seuls à avoir été versés aux débats, de faire droit à leur appel incident de ce chef et de fixer à la somme de 37.347 € TTC le montant de l'indemnité que l'appelant devra leur verser; que le préjudice de jouissance qu'ils ont subi du fait de l'existence de vices nombreux et graves depuis la date de leur acquisition et qu'ils qualifient de préjudice moral sera compensé par l'octroi d'une indemnité de 10.000 €; que celui que l'exécution des travaux de réparation leur occasionnera le sera par l'allocation d'une indemnité de 1500 € ;

ALORS D'UNE PART QUE la cassation qui interviendra sur le deuxième moyen de cassation entraînera par voie de conséquence, et en application des articles 624 et 625 du code de procédure civile, celle de la disposition de l'arrêt condamnant M. X... à payer aux époux Y... 37.347 € TTC au titre des travaux de reprise dont certains ne relèvent pas des vices cachés;

ALORS D'AUTRE PART QUE lorsque l'acquéreur conserve la chose vendue, il n'a droit de se faire rendre qu'une partie du prix; qu'en condamnant M. X... à payer aux époux Y... le prix des travaux de reprise, cependant qu'il lui appartenait seulement d'évaluer le prix de l'immeuble compte tenu des vices l'affectant et d'ordonner la restitution de la différence, la cour d'appel a violé l'article 1644 du Code civil;

ALORS ENSUITE QUE le vendeur ne peut être tenu d'indemniser l'acquéreur que des seuls préjudices résultant directement des vices cachés; qu'ayant acquis une maison ancienne, les époux Y... devaient en toute hypothèse supporter l'exécution de travaux de sorte que le trouble de jouissance en résultant n'est pas directement lié à l'existence des prétendus vices cachés; qu'en condamnant cependant M. X... à leur payer 1.500 € de dommages-intérêts à ce titre, la

cour d'appel a violé l'article 1645 du Code civil.

## **Décision attaquée**



Cour d'appel d'aix-en-provence  
14 janvier 2010