

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 la cour d'appel ayant constaté qu'il n'était justifié d'aucune autre procédure en cours et relevé que l'exception d'irrecevabilité soulevée ne reposait sur aucun argument juridique, le moyen tenant à la dénaturation de l'ordonnance du président du tribunal administratif du 31 juillet 2008 est inopérant ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que les désordres ayant affecté l'immeuble avaient été provoqués par la fragilité du sol d'assise des fondations, la cour d'appel a pu, sans dénaturation du rapport d'expertise de M. X..., en déduire que cette mauvaise qualité du sol qui rendait le bien impropre à sa destination, l'immeuble étant désormais inhabitable et non louable, constituait un vice caché ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les troisième et quatrième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la SCI Dogs aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Dogs à payer à M. Y... la somme de 2.500 euros ; rejette la demande de la SCI Dogs ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils pour la société Dogs

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir déclaré recevable l'action en garantie des vices cachées formée par M. Y... à l'encontre de la S.C.I. DOGS, AUX MOTIFS QUE la S.C.I. DOGS fait valoir que la demande fondée sur la garantie des vices cachés de M. Y... est irrecevable du fait de l'action à l'encontre de la commune de Béziers et de son assureur en référé expertise sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile et l'introduction d'une demande fondée sur la déclaration d'état de catastrophe naturelle ; qu'il n'est pas contesté que par ordonnance du 31 juillet 2008, le Président du Tribunal administratif de Montpellier a constaté le désistement de M. Y... dans son recours contre la décision de rejet implicite de l'action fondée sur l'état de catastrophe naturelle et qu'à ce jour il n'est justifié d'aucune autre procédure en cours ; que, par ailleurs, le fait que M. Y... ait engagé une procédure de référé expertise dont l'objet est d'établir des faits ne peut en aucun cas préjuger de ou des actions au fond pouvant ultérieurement être engagées ; que l'exception d'irrecevabilité soulevée ne repose sur aucun argument juridique et sera donc rejetée ;

ALORS QU'il résulte clairement et sans la moindre ambiguïté de l'ordonnance du 31 juillet 2008 que M. Y... s'était désisté exclusivement de la requête par laquelle il avait demandé au Tribunal administratif de Montpellier « de condamner la commune de Béziers à payer la somme de 390 000 euros suite au refus implicite de solliciter l'Etat afin de reconnaître l'état de catastrophe naturelle au titre des mouvements de sol constatés rue de Touat et rue Riciotti à Béziers » ; que M. Y... ne s'était donc pas désisté de son autre requête tendant à l'annulation de la décision implicite de refus par laquelle M. le Maire de la Commune de Béziers avait rejeté sa demande d'avoir à solliciter de l'Etat la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle et à ce qu'il soit fait injonction à M. le Maire de la Commune de Béziers d'avoir à prendre une nouvelle décision dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir, sous astreinte ; d'où il suit qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a dénaturé l'ordonnance précitée, violant ainsi les articles 4 et 5 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIARE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la résolution de la vente survenue entre les parties le 1er avril 2005, condamné la S.C.I. DOGS à rembourser intégralement le prix de vente à M. Y..., augmenté des intérêts au taux légal à compter du jugement et condamné la S.C.I. DOGS à payer à M. Y... la somme de 72 720 euros au titre de son préjudice matériel, AUX MOTIFS PROPRES QUE l'ensemble des rapports d'expertise montrent de façon concordante que les désordres ayant affecté l'immeuble du demandeur ont été provoqués par la fragilité du sol d'assise des fondations, défaut aggravé par des circulations d'eau ; que l'expert X... repousse de manière ferme l'hypothèse que la rupture d'une canalisation d'alimentation en eau les 19 décembre 2005 et 2 janvier 2006 ait pu provoquer la fissuration de l'immeuble et qu'il relève au contraire que leur rupture est due à l'affaissement du sol ; que, comme l'a justement retenu le premier juge : « bien que non inhérente à l'immeuble lui-même, cette mauvaise qualité du sol constitue un défaut caché au sens de l'article 1641 du Code civil puisqu'elle a in fine rendu le bien impropre à sa destination » ;

ET AUX MOTIFS REPUTES ADOPTES DES PREMIERS JUGES QU' en l'espèce, les rapports d'expertise montrent de façon concordante que les désordres ayant affecté l'immeuble du demandeur ont été provoqués par la fragilité du sol d'assise des fondations, défaut aggravé par des circulations d'eau ; que bien que non inhérent à l'immeuble lui-même, cette mauvaise qualité du sol constitue un défaut caché au sens de l'article 1641 du Code civil puisqu'elle a in fine rendu le bien impropre à sa destination, l'immeuble étant désormais inhabitable et non louable ;

ALORS QUE le vice caché est nécessairement inhérent à la chose vendue elle-même ; que la Cour d'appel a expressément

reconnu que « la mauvaise qualité du sol », qui « a in fine rendu le bien impropre à sa destination, l'immeuble étant désormais inhabitable et non louable », n'était « pas inhérente à l'immeuble lui-même » ; qu'en décidant néanmoins que, « bien que non inhérent à l'immeuble lui-même, cette mauvaise qualité du sol constitue un défaut caché au sens de l'article 1641 du Code civil », la Cour d'appel a violé ce texte ;

ET ALORS, EN TOUT ETAT DE CAUSE, QUE dans son rapport d'expertise clos le 27 novembre 2007 et produit devant la Cour d'appel par M. Y..., l'expert X... se penchait, conformément à la mission qui lui avait été impartie, exclusivement sur les causes des désordres ayant atteint l'immeuble vendu par les consorts A... au consorts B..., c'est-à-dire sur l'immeuble sis au 23 de la rue Riciotti, et non pas sur l'immeuble vendu par la S.C.I. DOGS à M. Y..., quant à lui situé 24 rue du Touat ; d'où il suit qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a dénaturé ce rapport, violant ainsi l'article 1134 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait prononcé la résolution de la vente survenue entre les parties le 1er avril 2005 et condamné la S.C.I. DOGS à rembourser intégralement le prix de vente à M. Y..., augmenté des intérêts au taux légal à compter du jugement, AUX MOTIFS PROPRES QU' il ressort des statuts de la S.C.I. en date du 2 juin 2000 que cette dernière est une société civile immobilière qui a pour objet l'acquisition, l'administration et la gestion, par bail ou autrement de tous biens et droits immobiliers, dont elle pourrait devenir propriétaire et plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières n'affectant pas le caractère civil ; que l'activité de la S.C.I. est par conséquent constituée au moins partiellement par des acquisitions immobilières à vocation commerciale ; qu'en outre, on ne peut que noter la présence en son sein d'un professionnel du droit et de l'immobilier en la personne de M. C..., premier clerc de notaire avec lequel il a conclu la vente ; que la S.C.I. DOGS a acquis l'immeuble d'habitation situé 24 rue du Touat à Béziers le 29 décembre 2003 pour le revendre quinze mois après le 1er avril 2005 après y avoir effectué des travaux de rénovation ; que l'ensemble de ces éléments font que la S.C.I. DOGS doit être considérée comme un professionnel ; que la clause de non-garantie doit être écartée ;

ET AUX MOTIFS, REPUTES ADOPTES DES PREMIERS JUGES, QU' en vertu de l'article 1643 du Code civil, le vendeur est tenu des vices cachés quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; qu'en l'espèce, l'acte de vente établi le 1er avril 2005 a stipulé que le nouveau propriétaire prendra le bien dans son état actuel, sans recours contre l'ancien propriétaire pour quelque cause que ce soit, et notamment à raison de fouilles ou excavations qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie ; que toutefois, selon une jurisprudence constante, les clauses exclusives de garantie contre les vices cachés sont privées d'efficacité lorsque le vendeur est un professionnel ou lorsque, profane, il est de mauvaise foi ; que M. Y... fait valoir que la qualité de vendeur professionnel de la S.C.I. DOGS est attestée par ses statuts ainsi que par la présence en son sein d'un professionnel du droit et de l'immobilier en la personne de M. C..., premier clerc de notaire avec lequel il a conclu la vente ; qu'à la lecture des statuts de la S.C.I. en date du 2 juin 2000, il ressort que cette dernière est une société civile immobilière qui a pour objet l'acquisition, l'administration et la gestion, par bail ou autrement, de tous biens et droits immobiliers, dont elle pourrait devenir propriétaire et, plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières n'affectant pas le caractère civil ; que l'activité de la S.C.I. est par conséquent constituée au moins partiellement par des acquisitions immobilières à vocation commerciale ; qu'elle doit donc être considérée comme professionnelle de l'immobilier ; que de jurisprudence constante, la clause d'exclusion de garantie de vices cachés ne saurait donc être valide et est inopérante ;

ALORS QUE la S.C.I. faisait valoir en appel qu'en dix ans elle n'avait acquis et revendu que deux biens immobiliers, en agissant dans le seul cadre de la gestion de son patrimoine personnel comme eût pu le faire un particulier, que le caractère ponctuel de ces opérations interdisait absolument de lui attribuer la qualité de vendeur professionnel et qu'en conséquence, il y avait lieu de faire application de la clause exclusive de garantie des vices cachés figurant au contrat ;

que faute d'avoir répondu à ce moyen, les juges du fond ont méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'avoir condamné la S.C.I. DOGS à payer à M. Y... la somme de 72 720 euros au titre de son préjudice matériel, AUX MOTIFS QU' il ressort des statuts de la S.C.I. en date du 2 juin 2000 que cette dernière est une société civile immobilière qui a pour objet l'acquisition, l'administration et la gestion, par bail ou autrement de tous biens et droits immobiliers, dont elle pourrait devenir propriétaire et plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières n'affectant pas le caractère civil ; que l'activité de la S.C.I. est par conséquent constituée au moins partiellement par des acquisitions immobilières à vocation commerciale ; qu'en outre, on ne peut que noter la présence en son sein d'un professionnel du droit et de l'immobilier en la personne de M. C..., premier clerc de notaire avec lequel il a conclu la vente ; que la S.C.I. DOGS a acquis l'immeuble d'habitation situé 24 rue du Touat à Béziers le 29 décembre 2003 pour le revendre quinze mois après le 1er avril 2005 après y avoir effectué des travaux de rénovation ; que l'ensemble de ces éléments font que la S.C.I. DOGS doit être considérée comme un professionnel ;

ET QUE, présumée avoir connaissance du vice de la chose en sa qualité de vendeur professionnel, la S.C.I. DOGS doit réparer l'entier dommage de M. Y... ;

ALORS QUE la S.C.I. faisait valoir en appel qu'en dix ans elle n'avait acquis et revendu que deux biens immobiliers en agissant dans le seul cadre de la gestion de son patrimoine personnel comme eût pu le faire un particulier, que le caractère ponctuel de ces opérations interdisait absolument de lui attribuer la qualité de vendeur professionnel et qu'en conséquence et en tout état de cause, elle ne pouvait être tenue qu'à la restitution du prix et au remboursement des frais occasionnés par la vente ; que les juges du fond, qui ont laissé ce moyen sans réponse, ont méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

ET QUE, partant, les juges, qui ont statué par des motifs inopérants, ont privé leur décision de base légale au regard de l'article 1645 du Code civil.