

Texte de la décision

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

Sur le premier moyen, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 1642 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 4 octobre 2012), que par acte authentique du 6 décembre 2003, M. X... a vendu à la société civile immobilière Axel (la SCI) une maison d'habitation comportant notamment des piscines intérieure et extérieure pour lesquelles le vendeur s'engageait à effectuer les travaux de remise en état figurant à un constat d'huissier de justice dressé le même jour et annexé à l'acte ; que la SCI, considérant que les travaux réalisés n'étaient pas satisfaisants, a sollicité et obtenu la désignation d'un expert ; que par acte du 24 novembre 2006, la SCI a assigné M. X..., au visa des articles 1134 et 1146 du code civil, en paiement de diverses sommes au titre des travaux de remise en état et de troubles de jouissance ; que devant la cour d'appel la SCI a fondé sa demande sur la garantie des vices cachés ;

Attendu que pour faire droit à la demande de la SCI, l'arrêt retient que M. X... ne peut se prévaloir du caractère apparent des vices empêchant la mise en service des piscines intérieure et extérieure puisqu'il n'a pas démontré son affirmation selon laquelle la SCI Axel aurait disposé des clés avant le 6 décembre 2003 et aurait pu ainsi se rendre compte des problèmes existants, alors en outre qu'il ressort du procès-verbal de constat du 6 décembre 2003, du courrier complémentaire du 12 octobre 2004 et des conclusions expertales que certaines déficiences exigeaient la réalisation de tests par la mise en eau des piscines et qu'en réalité les investigations ont été alors tout à fait limitées, la comparaison entre les indications fournies par ce constat et la liste des désordres détaillée par l'expert judiciaire apportant la démonstration que ces déficiences sont beaucoup plus graves et importantes que celles mises en évidence grâce aux constatations de l'huissier ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, ainsi qu'il le lui était demandé, si, comme l'avait retenu l'expert judiciaire, la SCI n'avait pas eu connaissance des vices de la piscine extérieure tenant à l'absence d'ouvrage de génie civil, ou au mode d'arrimage du liner, en raison de la présence d'un pisciniste à ses côtés lors de l'établissement du constat du 6 décembre 2003, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 octobre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Metz ; 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 Nancy ;

Condamne la SCI Axel aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Axel à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ; Rejette la demande de la SCI Axel ;

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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir « évalué la réduction de prix afférente au prix convenu » à la somme de 62. 311, 94 euros, majorée au moment du paiement par application de l'indice du coût de la construction et condamné au besoin M. X... au paiement de cette somme au profit de la SCI Axel,

AUX MOTIFS QUE selon compromis de vente en date du 15 octobre 2003, M X... a vendu à M. et Mme Y..., agissant pour le compte de la SCI en formation Axel, une maison à usage d'habitation située 65 rue de Sarreguemines à Bitché comprenant notamment une piscine intérieure et une piscine extérieure au prix de 244 000 € ; que par acte notarié du 6 décembre 2003 les parties ont régularisé la vente comprenant toujours, en ce qui concerne la désignation du bien vendu, l'existence d'une piscine intérieure au sous-sol et d'une piscine extérieure, ainsi que d'un système de balnéothérapie, et ce au prix antérieurement convenu ; que sous le paragraphe « condition particulière » cet acte notarié, au titre de travaux de remise en état, mentionne qu'un constat est établi par Me Z..., huissier de justice à Sarreguemines, à la date de l'acte, constat faisant état d'un certain nombre de réserves quant à la remise en état par le vendeur de certains éléments d'équipement inclus dans les biens vendus, ces travaux de remise en état devant être effectués pour le 31 mars 2004 au plus tard ; qu'il n'est pas inintéressant, compte tenu du fondement juridique retenu par les parties en cause d'appel, savoir l'application des dispositions des articles 1641 et suivants du Code civil, alors qu'en première instance le fondement invoqué était celui tiré de l'application des articles 1134 et suivants du Code civil et 1146 et suivants du même Code, de relever que l'acte authentique dispose encore que le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter les biens vendus et notamment le sous-sol et qu'il déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucun vice caché ; que M. X..., en sa qualité de professionnel, ne pourrait se prévaloir de cette clause et ne s'en prévaut du reste pas, se bornant à revendiquer le caractère apparent des vices allégués par la partie adverse ; que le procès-verbal de constat dressé le 6 décembre 2003 auquel il est ainsi fait expressément référence dans l'acte notarié et entré par conséquent dans le champ contractuel, précise qu'une dernière visite des lieux a été effectuée avant la signature de l'acte et que l'huissier, accompagné du requérant, M. X..., a réalisé les constatations suivantes : concernant la piscine intérieure : la façade de nage à contre-courant ne fonctionne pas ; le bouton de réglage est à remplacer ; il est constaté que de l'eau pénètre entre le liner et le mur de la piscine ; l'origine ne peut être détectée et nécessitera la vidange de la piscine actuellement remplie d'eau ; d'expresses réserves sont faites par M. Y... et selon un technicien présent la réparation peut être estimée entre 20. 000 et 25. 000 euros ; l'accélérateur du chauffe-eau de la piscine est hors d'état et doit être changé et la mise en température testée ; la chimie de la piscine est à tester après mise en route ; concernant les extérieurs et spécialement la piscine : la piscine n'a pas été mise en eau, aucun test ne peut être effectué, il existe des petits trous dans le liner, l'étanchéité des conduits d'alimentation de la piscine est à vérifier après vidange de la piscine de l'eau de pluie stagnante et nettoyage fait, selon un technicien présent, il conviendra de remplir la piscine et d'attendre une huitaine de jours pour vérifier s'il existe des fuites ; pour finir le fonctionnement général de la piscine est à vérifier ; d'expresses réserves sont faites par M. Y... quant à cette installation ; que l'expert commis a effectué les constatations suivantes : piscine intérieure : le liner de cette piscine a été enlevé, la pompe de vidange est démontée, les recherches qui ont été menées précédemment ont révélé le mauvais montage de la pompe de vidange qui avait permis à l'eau de s'infiltrer derrière le liner, le bassin est inutilisable en l'état, nous n'avons constaté aucune infiltration par les parois périphériques ou par le fond, il y a une non-conformité concernant le déshumidificateur et le radiateur par rapport à la norme NFC 15100 ; filtration inadaptée pour les deux bassins, le schéma de fonctionnement est anormal et non conforme ; il y a mélange entre les eaux des deux bassins avec traitements différents, ce qui est prescrit ; de plus les capacités de filtration ne sont pas adaptées ; le filtre installé ne peut traiter l'eau du bassin extérieur (capacité insuffisante) avec de plus l'absence de pompe de fond sur le grand bassin et une insuffisance de skimmer (2 au minimum seraient nécessaires) ; bassin extérieur : intitulé piscine extérieure, il s'agit en fait d'un bassin totalement inadapté, pour le réaliser, M. X... a loué un engin de terrassement et donné une forme à l'ouvrage en taillant des parois dans le sable gréseux compact, la compacité du sable a permis de réaliser des parois relativement abruptes, aucun ouvrage de génie civil n'a été réalisé, M. X... a posé une pompe de fond, un skimmer, deux buses de refoulement dans le terrain sans aucun maintien et un liner 150/ 100e PVC dont il a soudé les joints à chaud sur place ; le liner a été simplement retourné sur les rives et bloqué par des galets et des dalles de bois ; il n'existe aucun escalier, la sortie du bassin est dangereuse, une cascade a été réalisée côté arrondi le plus profond, le volume est 140m3, la profondeur maximale est d'environ 1, 80

mètre, ce bassin est partiellement en eau, il faut une pompe vide cave pour le vider, la bonde de fond n'est pas raccordée, l'eau était verte, les parois et le fond sales, les buses de refoulement ont une inclinaison anormale dans le liner, signe de mouvement des parois et du liner en l'absence de dispositions correctes (pas de génie civil, liner non fixé en rive), le traitement des eaux se faisait aux dires de M. X... par galets de chlore posés dans le skimmer, l'eau passait dans le système de filtration commun avec la piscine intérieure dont le traitement est au brome et à l'ozone ; le mélange chlore brome est proscrit, ce bassin relève du bricolage, filtration inadaptée pour les deux bassins, le schéma de fonctionnement est anormal et non conforme ; il y a mélange entre les eaux des deux bassins avec traitements différents, ce qui est prescrit ; de plus les capacités de filtration ne sont pas adaptées ; le filtre installé ne peut traiter l'eau du bassin extérieur (capacité insuffisante) avec de plus l'absence de bonde de fond sur le grand bassin et une insuffisance de skimmer (2 au minimum seraient nécessaires) ; que l'expert a attribué l'origine des désordres grevant les piscines intérieures et extérieures à la manière dont les ouvrages ont été entrepris par M. X..., relevant du bricolage et aboutissant à l'installation de bassins pour lesquels le terme de « piscine » est inadapté, ces installations ne correspondant pas à des piscines conformes aux règles de l'art, l'expert soulignant que M. X..., paysagiste, réalisait selon sa publicité des piscines de sorte qu'il pouvait ignorer que ces travaux n'étaient pas conformes aux règles de la profession ; qu'il se déduit de ces éléments, en premier lieu en se référant au fondement juridique mis en avant en première instance et accepté par les premiers juges, que M. X... n'a pas honoré les engagements souscrits par lui le 6 décembre 2003 tant à la date contractuellement prévue du 31 mars 2004 qu'à la date du jugement dont appel ainsi qu'à la date du procès-verbal de constat et que par ailleurs il n'a pas livré à la SCI Axel en bon état de fonctionnement une partie des biens qu'il lui a vendus, à savoir selon les termes du compromis du 15 octobre 2003 et de l'acte notarié du 6 décembre 2003 une piscine intérieure et une piscine extérieure ; que M. X... ne peut davantage échapper à sa responsabilité contractuelle en se prévalant à partir du fondement juridique tel que à présent soumis à la cour et spécialement de l'article 1642 du code civil, du caractère apparent des vices empêchant la mise en service des piscines intérieure et extérieure vendues à la SCI Axel ; qu'il n'a pas démontré son affirmation selon laquelle la SCI Axel aurait disposé des clés avant le 6 décembre 2003 et aurait pu ainsi se rendre compte des problèmes existants alors en outre qu'il ressort du procès-verbal de constat du 6 décembre 2003, du courrier complémentaire du 12 octobre 2004 et des conclusions expertales que certaines déficiences exigeaient la réalisation de tests par la mise en eau des piscines et qu'en réalité les investigations ont été alors tout à fait limitées, la comparaison entre les indications fournies par ce constat et la liste des désordres détaillée par l'expert judiciaire apportant la démonstration que ces déficiences sont beaucoup plus graves et importantes que celles mises en évidence grâce aux constatations de l'huissier ; que l'expert a estimé les travaux nécessaires à la somme de 7. 849, 94 euros en ce qui concerne la piscine intérieure et à 54. 462 euros en ce qui concerne la piscine extérieure ; que l'abattement effectué à la fois par l'expert (qui apparaît avoir ici dépassé le cadre de sa mission) et par le tribunal de grande instance de Sarreguemines ne peut être admis, devant être rappelé une fois de plus que M. X... a vendu des piscines, cette considération ayant été prise en compte dans l'établissement du prix, avec cette conséquence que la SCI Axel se trouve donc en droit de prétendre soit à une indemnisation intégrale de son préjudice, celui-ci étant constitué par le coût des travaux de réfection à entreprendre pour rendre ses piscines utilisables, soit en application de l'article 1644 du code civil à un abattement de prix équivalent au coût desdits travaux ; qu'en égard à l'ancienneté du litige, il y a lieu en outre de procéder à une réévaluation du coût des travaux prescrits par l'expert en fonction des variations de l'indice du coût de la construction ;

1°- ALORS QUE le vice caché ne donne pas ouverture à une action en responsabilité contractuelle mais à une garantie dont les modalités sont fixées par les articles 1641 et suivants du code civil ; qu'après avoir constaté que la demande présentée par la SCI Axel était exclusivement fondée sur la garantie des vices cachés, la cour d'appel a décidé que M. X... devait être condamné, notamment, pour n'avoir « pas honoré les engagements souscrits par lui », la SCI Axel se trouvant quant à elle en droit de prétendre « soit à une indemnisation intégrale de son préjudice, celui-ci étant constitué par le coût des travaux de réfection à entreprendre pour rendre ses piscines utilisables, soit en application de l'article 1644 du code civil à un abattement de prix équivalent au coût des travaux desdits travaux » ; qu'en statuant par ces motifs, la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1644 du Code civil ;

2°- ALORS subsidiairement QU'en statuant par les motifs ci-dessus, la cour d'appel, qui a laissé incertain le fondement de la condamnation qu'elle prononçait, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1604 et 1641 du Code civil ;

3°- ALORS QUE le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; que l'expert commis par le tribunal avait relevé que les professionnels qui avaient assisté la SCI Axel avant la vente « ne

pouvaient ignorer les malfaçons, non conformités ; » ; qu'en se bornant à relever que certaines déféctuosités sont apparues beaucoup plus graves et importantes que celles mises en évidence avant la vente, sans préciser de quelles déféctuosités il s'agissait ni rechercher si les acquéreurs ne pouvaient pas se convaincre, avant la vente, des désordres affectant la piscine extérieure tels que l'absence de tout ouvrage de génie civil, l'absence d'escalier ou encore le simple arrimage du liner par des galets et des dalles en bois, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1642 du code civil ;

5°- ALORS, subsidiairement QUE la victime d'un dommage a droit à la seule réparation de celui-ci, sans pouvoir prétendre à un enrichissement ; qu'en décidant que M. X... devrait prendre à sa charge l'ensemble des travaux de réfection demandés par la SCI Axel, selon les devis qu'elle a entérinés, sans rechercher si, comme l'avait constaté l'expert, l'exécution de ces travaux, incluant notamment une remise à neuf d'ouvrages vétustes et l'installation d'une pompe à chaleur sur une piscine qui n'avait jamais été chauffée, n'était pas de nature à apporter aux installations existantes des améliorations conduisant à un enrichissement de la victime, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1645 du Code civil, subsidiairement de l'article 1149 ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir évalué la réduction de prix afférente au prix convenu à la somme de 62. 311, 94 euros, dont 7. 849, 94 euros en ce qui concerne la piscine intérieure, condamné au besoin M. X... au paiement de cette somme au profit de la SCI Axel, et de l'avoir condamné en sus au paiement de la somme de 12. 800 euros au titre du trouble de jouissance allégué, assortie des intérêts au taux légal à compter de la demande en justice,

AUX MOTIFS QUE le procès-verbal de constat dressé le 6 décembre 2003 auquel il est ainsi fait expressément référence dans l'acte notarié et entré par conséquent dans le champ contractuel, précise qu'une dernière visite des lieux a été effectuée avant la signature de l'acte et que l'huissier, accompagné du requérant, M. X..., a réalisé les constatations suivantes : concernant la piscine intérieure : la façade de nage à contre-courant ne fonctionne pas ; le bouton de réglage est à remplacer ; il est constaté que de l'eau pénètre entre le liner et le mur de la piscine ; l'origine ne peut être détectée et nécessitera la vidange de la piscine actuellement remplie d'eau ; d'expresses réserves sont faites par M. Y... et que selon un technicien présent la réparation peut être estimée entre 20. 000 et 25. 000 euros ; l'accélérateur du chauffe-eau de la piscine est hors d'état et doit être changé et la mise en température testée ; la chimie de la piscine est à tester après mise en route ; que l'expert commis a effectué les constatations suivantes : piscine intérieure : le liner de cette piscine a été enlevé, la bombe de vidange est démontée, les recherches qui ont été menées précédemment ont révélé le mauvais montage de la bonde de vidange qui avait permis à l'eau de s'infiltrer derrière le liner, le bassin est inutilisable en l'état, nous n'avons constaté aucune infiltration par les parois périphériques ou par le fond, il y a une non conformité concernant le déshumidificateur et le radiateur par rapport à la norme NFC 15100 ; filtration inadaptée pour les deux bassins, le schéma de fonctionnement est anormal et non conforme ; il y a mélange entre les eaux des deux bassins avec traitements différents, ce qui est prescrit ; de plus les capacités de filtration ne sont pas adaptées ; le filtre installé ne peut traiter l'eau du bassin extérieur (capacité insuffisante) avec de plus l'absence de bonde de fond sur le grand bassin et une insuffisance de skimmer (2 au minimum seraient nécessaires) ; que l'expert a attribué l'origine des désordres grevant les piscines intérieures et extérieures à la manière dont les ouvrages ont été entrepris par Monsieur X... relevant du bricolage ; que selon procès-verbal de constat dressé le 17 janvier 2011, soit en cours de procédure, à la demande de la SCI Axel, il apparaît que les piscines intérieures et extérieures ne sont pas en service, les constatations d'huissier étant assorties de photographies très parlantes sur le caractère précaire et incomplet des installations et notamment sur la réalisation tout à fait inadaptée de la bonde de fond de la piscine intérieure ; qu'il se déduit de ces éléments en premier lieu en se référant au fondement juridique mis en avant en première instance et accepté par les premiers juges que Monsieur X... n'a pas honoré les engagements souscrits par lui le 6 décembre 2003 tant à la date contractuellement prévue du 31 mars 2004 qu'à la date du jugement dont appel ainsi qu'à la date du procès-verbal de constat et que par ailleurs il n'a pas livré à la SCI Axel en bon état de fonctionnement une partie des biens qu'il lui a vendus, à savoir selon les termes du compromis du 15 octobre 2003 et de l'acte notarié du 6 décembre 2003 une piscine intérieure et une piscine extérieure ; que Monsieur X... ne peut davantage échapper à sa responsabilité contractuelle en se prévalant à partir du fondement juridique tel que à présent soumis à la cour et spécialement de l'article 1642 du code civil, du caractère apparent des vices empêchant la mise en service des piscines intérieure et extérieure vendues à la SCI Axel ; qu'il n'a pas démontré son affirmation selon laquelle la SCI Axel aurait disposé des clés avant le 6 décembre 2003 et

aurait pu ainsi rendre compte des problèmes existants alors en outre qu'il ressort du procès-verbal de constat du 6 décembre 2003, du courrier complémentaire du 12 octobre 2004 et des conclusions expertales que certaines déficiences exigeaient la réalisation de tests par la mise en eau des piscines et qu'en réalité les investigations ont été alors tout à fait limitées, la comparaison entre les indications fournies par ce constat et la liste des désordres détaillée par l'expert judiciaire apportant la démonstration que ces déficiences sont beaucoup plus graves et importantes que celles mises en évidence grâce aux constatations de l'huissier ; que l'expert a estimé les travaux nécessaires à la somme de 7. 849, 94 euros en ce qui concerne la piscine intérieure ; que la SCI Axel se trouve donc en droit de prétendre soit à une indemnisation intégrale de son préjudice, celui-ci étant constitué par le coût des travaux de réfection à entreprendre pour rendre ses piscines utilisables, soit en application de l'article 1644 du code civil à un abattement de prix équivalent au coût desdits travaux ; que, sur le trouble de jouissance, la SCI Axel fournit la preuve de ce que l'un des contrats de bail qu'elle avait consenti a été résilié en raison de l'impossibilité pour le locataire d'utiliser la piscine intérieure et que dans le cadre de cette opération elle a restitué au locataire la somme de 1. 200 euros à titre de rétrocession sur les loyers pour non mise à la disposition de ces piscines ; que l'autre contrat de location n'a pas été résilié mais a entraîné au profit du locataire une diminution du loyer de 1. 200 euros par mois soit 150 euros pour la non utilisation de la piscine et 50 euros au titre des charges d'entretien de ces équipements ainsi que pour le même motif une rétrocession des loyers perçus antérieurement à cette réduction soit la somme de 150 euros X 7 = 1. 050 euros ; qu'il échet par conséquent d'évaluer le trouble de jouissance souffert par la SCI Axel à la somme de 200 euros par mois à compter du 1er avril 2004 jusqu'au 8 septembre 2009, date du jugement dont appel et à laquelle l'appelante a arrêté ce décompte dans ses dernières écritures, soit une indemnité de 200 euros X 64 mois = 12. 800 euros, la cour infirmant cette décision en ce que la juridiction a refusé de faire l'évaluation d'un préjudice certes futur mais certain, postérieurement au 31 décembre 2008 et ce jusqu'à la réalisation complète des travaux de réfection ;

1°- ALORS QUE Monsieur X... avait fait valoir dans ses conclusions d'appel que la SCI Axel, avant la visite de l'expert, avait fait intervenir une entreprise qui avait entièrement modifié l'état de la piscine de sorte que l'expert n'avait pas été en mesure d'examiner la piscine en son état résultant des travaux de reprise qu'il avait lui-même effectués, ses constatations ne pouvant dès lors avoir aucun caractère probant ; qu'en s'abstenant de répondre à ces conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°- ALORS au surplus QU'une créance indemnitaire ne peut produire intérêts avant la naissance du préjudice qu'elle a pour objet de réparer ; qu'en fixant à la date de la demande en justice (24 novembre 2006) le point de départ des intérêts afférents aux pertes de loyer subies par la SCI Axel entre le 1er avril 2004 et le 8 septembre 2009 (date du jugement), la cour d'appel a violé l'article 1153-1 du Code civil.