

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 27 mars 2014), que, par acte authentique du 28 août 2006, M. et Mme X... ont vendu à M. et Mme Y... une maison d'habitation ; que le diagnostic amiante établi le 22 mai 2006 par le Cabinet Béarn expertise électricité à l'occasion de la vente ne mentionnait pas de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante sur le bien vendu ; que M. et Mme Y..., ayant découvert que la couverture de l'immeuble était réalisée en ardoise synthétique d'amiante et fibrociment et que le système d'assainissement était défectueux, ont, après expertise, assigné M. et Mme X... en dommages-intérêts ; que ces derniers ont appelé en garantie le Cabinet Béarn expertise électricité et M. Z... ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que le diagnostic amiante établi à l'occasion de la vente ne mentionnait pas la présence d'amiante sur le bien vendu et relevé, par motifs propres et adoptés, que, lors de la construction de l'immeuble en 1992, l'utilisation en toiture de plaques en fibrociment amiante était légale et qu'il n'existait aucune raison pour l'architecte ou le couvreur d'attirer l'attention de M. et Mme X... sur le fait que la toiture contenait de l'amiante, qu'il n'était pas démontré qu'ils disposaient de compétences particulières et pouvaient repérer, au moment de vendre leur immeuble, l'amiante contenue dans des plaques d'ardoises alors que les factures relatives à la toiture ne permettaient pas d'en connaître l'existence, et que les acquéreurs ne rapportaient pas la preuve d'une faute des vendeurs, la cour d'appel, qui s'est placée au moment de la vente pour apprécier la connaissance par les vendeurs de la présence d'amiante dans l'immeuble, a pu déduire de ces seuls motifs que les demandes de M. et Mme Y... au titre du préjudice amiante devaient être rejetées ;

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

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que, sous le couvert des griefs non fondés de violation de la loi et de manque de base légale, le moyen critique une omission de statuer sur la demande des acquéreurs aux fins de condamnation du diagnostiqueur, laquelle peut être réparée selon la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile et ne donne pas ouverture à cassation ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable ;

Sur le quatrième moyen, pris en sa seconde branche, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel, devant laquelle M. et Mme X... sollicitaient, à titre principal, que M. et Mme Y... soient déboutés de l'ensemble de leurs demandes concernant le réseau d'assainissement, a, sans dénaturer les termes du litige, souverainement fixé le montant du préjudice à la somme de 1 500 euros ;

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

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le troisième moyen et sur le quatrième moyen en sa première branche qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le cinquième moyen, ci-après annexé :

Attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur les troisième et quatrième moyens, le moyen qui invoque une cassation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme Y... à payer la somme globale de 3 000 euros à M. et Mme X... ; rejette la demande de M. et Mme Y... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rousseau et Tapie, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté M. et Mme Daniel Y... de l'ensemble de leurs demandes présentées au titre du préjudice amiante ;

Aux motifs propres qu' « en ce qui concerne l'amiante, il est constant que suivant compromis de vente du 24 mai 2006 et acte authentique du 28 août 2006, les époux X... ont vendu aux époux Y... une maison d'habitation construite en 1992, que le compromis de vente précise qu'un diagnostic amiante en date du 22 mai 2006 dressé par le cabinet Béarn Expertise Electricité ne révèle pas la présence de matériaux de construction contenant de l'amiante sur le bien vendu ; que ce rapport de diagnostic est joint à l'acte authentique du 28 août 2006 ; que de même il est établi par le rapport d'expertise contradictoire de M. A... en date du 6 mai 2009 - et non contesté par les parties - que la couverture du bâtiment vendu est composée de plaquettes en ciment - amiante non friable, fortement lié, avec un faible risque de dispersion naturelle de fibres, que la présence des plaquettes ne présente pas de conséquences d'ordre structurel pouvant nuire à la stabilité de l'immeuble, qu'elle ne présente pas de risque sanitaire dans le cadre de l'utilisation des locaux conformément à leur destination, les pièces principales sont sous toiture amiante mais isolées de l'amiante par

confinement d'un plafond traditionnel ; qu'il existe 240 m² de plaquettes amiante - ciment situées en toiture du pavillon dont l'expert estime que la présence aurait dû être signalée par le cabinet Béarn Expertise Electricité ; que l'acte authentique de vente comporte, au profit des vendeurs, une clause d'exclusion de la garantie des vices cachés pouvant affecter le bâtiment vendu ; qu'en outre figure dans cet acte au chapitre de la réglementation relative à l'amiante, la mention que les obligations qui résultent du diagnostic - amiante sont mises à la charge de l'acquéreur qui renonce à tout recours contre le vendeur, celui-ci n'étant tenu à cet égard à aucune garantie ; qu'en droit, de telles clauses sont valables et peuvent profiter au vendeur profane et de bonne foi en l'absence de preuve rapportée par l'acquéreur d'une faute équivalente au dol ; qu'il importe de rappeler à cet égard que lors de la construction de leur immeuble par les vendeurs, en 1992, l'utilisation en toiture de telles plaques en fibrociment amiante était parfaitement légale, que M. et Mme X..., les vendeurs, qui ne disposent pas de compétences particulières en matière de construction, font état de factures mentionnant la fourniture et l'achat d'ardoises de marque Eternit sans que l'on puisse en déduire à aucun moment l'existence d'amiante dans de telles ardoises, que par conséquent, ainsi que l'a justement relevé le premier juge, aucune faute ou dol ne peut être reproché aux vendeurs qui doivent bénéficier de la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés ; qu'il résulte également de l'analyse qui précède, que les acquéreurs ne rapportent pas la preuve d'une faute des vendeurs susceptible d'engager leur responsabilité civile contractuelle, ni sur le fondement des dispositions de l'article 1147 du code civil ni sur celui de l'article 1603 du même code relatif à l'obligation de délivrance ; que les demandes de M. et Mme Y... doivent donc être rejetées, ce qui a pour conséquence de rendre sans objet l'examen de l'appel en garantie de M. Z... par les vendeurs M. et Mme X...; que le jugement déféré doit donc être confirmé sur ces deux points » ;

Et aux motifs adoptés que « les clauses de non responsabilité sont valables en matière contractuelle sauf en présence d'une faute dolosive, les conventions devant être exécutées de bonne foi ; que peu importe d'ailleurs que l'inexécution n'ait pas été dictée par l'intention de nuire au cocontractant : dès lors que la défaillance est délibérée, les clauses d'irresponsabilité sont sans effet ; qu'il appartient donc à celui qui prétend écarter la clause de non responsabilité de démontrer la faute dolosive commise par celui qui revendique l'application de ladite clause ; que sur l'amiante, en l'espèce, en page 6 de l'acte authentique du 28 août 2006 figure sous la paragraphe « vices cachés » le paragraphe suivant « ζ Il (le vendeur) n'est pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments à raison notamment : ζ des vices de construction, qu'ils soient apparents ou cachésζ » ; que de même, en page 15 de l'acte authentique du 28 août 2006 figure sous la paragraphe « réglementation relative à l'amiante » le paragraphe suivant : « ζ une copie de ce diagnostic est demeuré annexé à l'acte. Les obligations qui en résultent sont mises à la charge de l'acquéreur qui renonce à tout recours contre le vendeur, celui-ci n'étant tenu, à cet égard, à aucune garantie » ; il appartient donc aux demandeurs, pour écarter ces deux clauses de non responsabilité, de démontrer l'existence du dol commis par les époux X... ; à ce titre, ils soutiennent que ce sont ces derniers qui ont fait construire la toiture, qu'ils ont choisi eux-mêmes les plaques amiante Eternit car leur prix était plus avantageux que celui des ardoises naturelles et qu'ainsi, étant parfaitement au courant de la présence d'amiante dans la toiture sans pour autant leur révéler, ils se sont rendus coupables d'un dol ; que cependant il se contentent d'affirmer sans démontrer les manoeuvres dolosives ou même la réticence dolosive commises par les défendeurs ; en effet, en 1992, date de la construction de la toiture, les plaques litigieuses étaient parfaitement licites et de ce fait, étaient commercialisées sur tout le territoire national ; aussi, il n'existait à ce moment-là aucune raison pour l'architecte et le couvreur d'attirer l'attention des défendeurs sur le fait qu'elles contenaient de l'amiante, produit qui ne devait être interdit que plus de dix ans après leur pose ; que de surcroît, il n'est pas démontré que les consorts X..., qui sont respectivement enseignant et commerciale, disposaient de compétences particulières en matière de bâtiments et pouvaient notamment repérer, au moment de vendre leur immeuble, l'amiante contenue dans les plaques d'ardoises qui avaient été installées quatorze ans auparavant ; que la production des factures relatives à la toiture portant uniquement la mention « fournitures achat d'ardoises éternites 32/22 » confirme qu'il n'existait aucun élément objectif leur permettant de connaître l'existence d'amiante dans les ardoises acquises ; qu'en conséquence, la preuve de l'existence d'un dol tant par manoeuvres que par réticence et de la mauvaise foi des consorts X... n'étant pas rapportée, les clauses de non responsabilité s'appliquent, ; que de ce fait, les consorts Y... doivent être déboutés de l'intégralité de leurs demandes formées à l'encontre des consorts X... sur les fondements des articles 1134, 1147 et 1641 du code civil ; à toutes fins utiles, il sera relevé qu'il aurait été peut-être préférable pour eux, compte tenu des éléments du dossier et notamment du rapport d'expertise, d'éventuellement engager une action en responsabilité ou de former des demandes d'indemnisation contre le diagnostiqueur sur le fondement de l'article 1382 du code civil » ;

Alors 1°) que le vendeur qui, ayant connaissance d'un vice lors de la conclusion d'un contrat, mentionne qu'il ne le garantira pas, est tenu à garantie, nonobstant cette clause ; qu'en relevant, pour dire que M. et Mme X... ne sont pas tenus de garantir M. et Mme Y... au titre des vices cachés affectant leur maison d'habitation, que l'utilisation de plaques en fibrociment amiante était légale en 1992 et que ni l'architecte ni le couvreur n'avaient eu alors à attirer leur attention sur ce point, la cour d'appel, qui a statué par des motifs inopérants à caractériser que M. et Mme X... n'avaient pas connaissance de la présence d'amiante à l'occasion de la vente de leur maison, a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1641 et 1643 du code civil ;

Alors 2°) que la connaissance par le vendeur des vices cachés affectant la chose vendue s'apprécie à la date à laquelle la vente litigieuse a été conclue ; qu'en l'espèce, la vente a été conclue par acte notarié du 26 août 2006 ; qu'en se plaçant en 1992 pour apprécier la connaissance par M. et Mme X... de la présence d'amiante sur la toiture de la maison d'habitation qu'ils ont vendue à M. et Mme Y..., la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1643 du code civil ;

Alors 3°) que dans leurs conclusions délaissées (cf. leurs conclusions récapitulatives d'appel signifiées le 17 décembre 2013, p.7 et s.), M. et Mme Y... expliquaient que les plaques d'amiante sont bien moins onéreuses que celles en ardoise naturelle et en déduisaient que le choix délibéré de M. et Mme X... de faire couvrir la toiture de leur maison des plaques les moins chères du marché révélait nécessairement qu'ils avaient été informés de la présence d'amiante sur la couverture ; qu'en se contentant de relever que les vendeurs ne disposaient d'aucune compétence particulière en matière de bâtiment pour repérer l'amiante contenu dans les plaques d'ardoise sans répondre à ce moyen péremptoire, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Alors 4°) qu'en retenant que l'utilisation de plaques en fibrociment-amiante était légale en 1992 et que ni l'architecte ni le couvreur n'avaient à attirer l'attention de M. et Mme X... sur ce point, lesquels ne disposaient d'aucune compétence particulière en matière de bâtiment, la cour d'appel, qui a statué par des motifs insuffisants à écarter la connaissance par ces derniers de la présence d'amiante dans la couverture de la maison d'habitation vendue à M. et Mme Y..., et partant à les dispenser de leur obligation contractuelle d'information, a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

Alors 5°) que, pour débouter les époux Y... de leur demande fondée sur un manquement des vendeurs à leur obligation de délivrance, la cour d'appel a seulement retenu que l'utilisation de plaques en fibrociment-amiante était légale en 1992 et que, ni l'architecte, ni le couvreur n'avaient à attirer l'attention de M. et Mme X... sur ce point, lesquels ne disposaient d'aucune compétence particulière en matière de bâtiment ; qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à écarter la mauvaise foi des vendeurs résultant de leur nécessaire connaissance de la présence d'amiante au jour de la vente, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1603 du code civil ;

Alors 6°) que, nonobstant sa bonne foi, le manquement du vendeur à l'obligation de délivrance, obligation essentielle au contrat de vente, fait échec à l'application de la clause d'exclusion de garantie ; qu'il résulte du rapport de l'expert judiciaire, comme rappelé par l'arrêt, que les 240 m² de couverture de la maison d'habitation achetée par les époux Y... aux époux X... comportent de l'amiante et que le risque de dispersion naturelle de fibre n'est pas nul, le rapport ajoutant que tous travaux d'entretien ou de rénovation nécessiteraient le respect des règles du code du travail en matière de protection de la sécurité des salariés et de l'environnement ; qu'en faisant néanmoins application de la clause d'exclusion de cette garantie en raison de l'absence de mauvaise foi des vendeurs, la cour d'appel a violé, ensemble, les articles 1134, 1131 et 1603 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. et Mme Daniel Y... de l'ensemble de leurs demandes au titre du préjudice amiante et en ce qu'il a déclaré sans objet l'appel en garantie de M. Z... ;

Aux motifs que les demandes contre les vendeurs étant rejetées, l'examen de l'appel en garantie contre M. Z... est sans objet ;

Aux motifs éventuellement adoptés que « (z) à toutes fins utiles, il sera relevé qu'il aurait été peut-être préférable pour eux, compte tenu des éléments du dossier et notamment du rapport d'expertise, d'éventuellement engager une action en responsabilité ou de former des demandes d'indemnisation contre le diagnostiqueur sur le fondement de l'article 1382 du code civil » ;

Alors 1°) qu'en relevant, pour les débouter de l'ensemble de leurs demandes au titre du préjudice amiante, que M. et Mme Y... n'ont pas demandé la condamnation de M. Z... au titre de la responsabilité civile délictuelle quand, aux termes de leurs conclusions récapitulatives signifiées le 17 décembre 2013 (p. 15 et 28), ces derniers demandaient, au visa de l'article 1382 du code civil, sa condamnation, « en tout état de cause et la responsabilité des époux X... n'eût-elle pas été retenue par la Cour » à leur verser la somme de 56 515, 79 € TTC à titre de dommages-intérêts pour la dépose de la totalité des plaquettes et la réfection de la toiture, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

Alors 2°) que M. et Mme Y... sollicitaient l'engagement de la responsabilité de du diagnostiqueur à titre de garant des vendeurs en cas d'engagement de leur responsabilité, mais à défaut de sa responsabilité directe à leur égard sur le fondement de la responsabilité extracontractuelle, résultant du défaut d'accomplissement correct de la mission de diagnostic commandée par les vendeurs et dont le résultat était annexé à l'acte authentique de vente ; qu'en s'étant bornée à retenir l'absence d'engagement de la responsabilité des vendeurs pour exonérer le diagnostiqueur de sa responsabilité directe à l'égard des acquéreurs, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté M. et Mme Y... de leurs demandes au titre des défauts et non-conformités du réseau d'assainissement sur le fondement de la garantie des vices cachés, du dol et du défaut de délivrance ;

Aux motifs propres que « En ce qui concerne l'assainissement, l'acte authentique de vente du 28 août 2006 - qui fait loi entre les parties - prévoit expressément en page 15 : « le vendeur déclare que les biens vendus ne sont pas raccordés au réseau public d'assainissement ; que ceux-ci sont actuellement équipés d'une installation d'assainissement de type fosse septique d'une capacité de 3 500 l avec épandage ; qu'à cet égard, il déclare qu'il l'a fait installer au cours de l'année 1992, qu'il ne rencontre actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui ne nécessite pas d'entretien, que l'immeuble objet du présent n'a fait l'objet d'aucun contrôle technique de la part du service municipal d'assainissement non collectif ; que l'acquéreur déclare pour sa part avoir reçu toutes les informations nécessaires à la localisation de l'installation individuelle d'assainissement en place, à son fonctionnement, ainsi qu'à son entretien et décharge le vendeur de toute responsabilité à cet égard » ; qu'il résulte du rapport d'expertise de M. A..., de ses constatations personnelles et de celles du sapiteur M. B... ainsi que des documents annexés que, même s'il a été déclaré conforme, le système d'assainissement non collectif de l'immeuble vendu par M. et Mme X... à M. et Mme Y... avait fait l'objet, avant la vente, d'un contrôle de fonctionnement lors d'une visite du 10 juillet 2003 du syndicat intercommunal

compétent et qu'au cours de cette visite, avaient été relevé l'absence de ventilation d'extraction et l'absence de bac à graisse, sans aucun impact, la filière d'assainissement étant qualifiée de complète et son fonctionnement n'entraînant aucune nuisance ; que c'est donc de manière erronée que le vendeur a indiqué, dans la clause rappelée ci-dessus, en page 15 de l'acte de vente que l'immeuble n'avait fait d'aucun contrôle technique de la part du service municipal d'assainissement non collectif ; qu'en revanche l'absence de mention par le vendeur d'un rapport de la DDASS du 8 janvier 1991, antérieur à la construction et délivré sous réserve de l'avis du maire qui a par la suite délivré un certificat de conformité, ne peut pas être retenue comme un manquement du vendeur à ses obligations contractuelles ; que la réticence des vendeurs à donner aux acquéreurs une information rigoureuse quant au fonctionnement exact de la filière d'assainissement de l'immeuble vendu caractérise leur mauvaise foi ; qu'il y a donc lieu d'écarter la clause de non-garantie prévue dans l'acte authentique de vente ; que par ailleurs, dans la mesure où l'insuffisance du réseau d'assainissement n'empêche pas son bon fonctionnement, il convient d'écarter les demandes des vendeurs sur le fondement des articles 1641 et suivants du code civil ; que de même, il n'est pas établi que la réticence des vendeurs constituerait un dol qui aurait amené les consorts Y... à ne pas acheter l'immeuble litigieux et ne caractérise pas plus un manquement à l'obligation de délivrance ainsi que l'a justement indiqué le premier juge qui a retenu une faute contractuelle des vendeurs et leur responsabilité sur le fondement de l'article 1147 du code civil ; que la décision déférée sera donc confirmée à cet égard » ;

Et aux motifs adoptés que « sur la garantie des vices cachés, l'article 1641 du code civil exige que les défauts cachés de la chose vendue la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qu'ils diminuent tellement cet usage, que l'acquéreur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; qu'à ce titre, il résulte des pièces versées aux débats et notamment du contrôle de fonctionnement de l'assainissement non collectif effectué le 17 juillet 2007 ainsi que du rapport d'expertise qu'en dépit d'un certain nombre de défauts, le dispositif fonctionne correctement ; qu'en conséquence, les non conformités du réseau d'assainissement ne rendent pas la chose vendue impropre à l'usage auquel elle est destinée ; qu'en conséquence, la garantie des vices cachés prévue aux articles 1641 et suivants du code civil ne peut pas être mobilisée au profit des demandeurs ; que sur la délivrance, le critère de la distinction entre délivrance non conforme et vice caché se situe dans la réponse à la question : conformité à quoi ? ; qu'ainsi, il s'agit de la conformité de la chose aux spécifications convenues par les parties au contrat, c'est l'obligation de délivrance qui est en cause ; qu'en revanche, il s'agit de la conformité de la chose à sa destination, c'est alors la garantie des vices cachés qui est en cause ; qu'en l'espèce, les consorts Y... sous le couvert d'un défaut de délivrance reprochent au système d'assainissement de ne pas être conforme à sa destination ; qu'ainsi, au vu des principes sus rappelés, leur demande de ce chef est en réalité fondée sur la garantie des vices cachés ; qu'ils doivent être déboutés de leurs demandes formées sur le défaut de délivrance ;

Alors 1°) que le juge ne peut statuer par voie de simple affirmation sans indiquer les éléments de preuve lui permettant de tenir pour établie l'existence d'un fait ; qu'en affirmant péremptoirement que l'insuffisance du réseau d'assainissement n'empêche pas son bon fonctionnement sans indiquer les éléments de preuve lui permettant de tenir pour établi un tel fonctionnement, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Alors 2°) qu'en retenant, pour débouter M. et Mme Y... de leur demande au titre des vices cachés, qu'il résulte « du rapport d'expertise qu'en dépit d'un certain nombre de défauts, le dispositif fonctionne correctement » quand l'expertise de M. A..., intégrant les conclusions de son sapiteur et le compte-rendu de visite du syndicat intercommunal des eaux et assainissement en date du 10 juillet 2003, ne concluait pas à un fonctionnement normal du système d'assainissement mais relevait au contraire l'existence de dysfonctionnements et préconisait des travaux de réhabilitation de l'installation existante, voire son remplacement, pour y remédier, la cour d'appel a dénaturé ce rapport, en violation du principe d'interdiction de dénaturer les éléments de la cause ;

Alors 3°) qu'en relevant, pour les débouter au titre du manquement des vendeurs à leur obligation de délivrance, que sous couvert d'un défaut de délivrance M. et Mme Y... reprochent au système d'assainissement de ne pas être conforme à sa destination, soit uniquement un vice caché, quand ces derniers soulevaient également la non-conformité du réseau

aux spécifications de l'acte notarié énonçant que l'installation ne nécessitait aucun entretien spécifique et n'avait fait l'objet d'aucun contrôle technique, la cour d'appel a dénaturé leurs conclusions et violé les articles 4 et 5 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme totale de 1.500 € le préjudice subi par M. et Mme Y... au titre du manquement de M. et Mme X... à leur obligation d'information sur le fondement de l'article 1147 du code civil et de les avoir condamnés à paiement de cette seule somme avec intérêts au taux légal à compter de la décision ;

Aux motifs que « sur le montant du préjudice en raison de cette réticence concernant le défaut d'information exacte relative au système d'assainissement : comme cela a déjà été indiqué et comme cela est établi par les annexes à l'expertise, les acquéreurs ne subissent aucun préjudice de jouissance puisque la filière d'assainissement fonctionne normalement malgré l'absence d'aération et de bac à graisse ; que le montant du préjudice chiffré par l'expert est relatif, soit à une réhabilitation totale des installations existantes (8 000 à 10 000 euros) soit une nouvelle installation de filtration (10 000 à 12 000 euros) ; que le chiffrage de l'expert ne permet pas d'isoler les seuls travaux de ventilation et l'installation d'un bac à graisse ; que certains des travaux préconisés constitueraient en outre une amélioration du système d'assainissement actuel qui est fonctionnel ; que par ailleurs, l'expert et le sapiteur préconisent certains travaux d'amélioration par référence à des visites du service d'assainissement postérieurement à la vente notamment le 12 mars 2009 ; que le montant du préjudice subi par les acquéreurs au titre des défauts du réseau d'assainissement ne saurait donc être chiffré à la somme de 12 000 euros qui est le montant maximum prévu par l'expert pour l'installation d'un nouveau système de filtration et d'assainissement ; que le préjudice - qui trouve son fondement dans un défaut d'information et qui s'analyse en une simple perte de chance - doit être arbitrée à la somme de 1 500 euros ; que la décision déférée doit être infirmée à cet égard ; que les acquéreurs ne rapportent pas la preuve de l'existence d'un préjudice moral, ils doivent être déboutés de leur demande de ce chef et il convient d'infirmar la décision déférée à cet égard » ;

Alors 1°) qu'en relevant, pour limiter à la somme de 1.500 € le montant des dommages-intérêts à allouer à M. et Mme Y... au titre du manquement de M. et Mme X... à leur obligation d'information relativement au réseau d'assainissement, qu'il résulte de l'expertise et de ses annexes que les acheteurs ne subissent aucun préjudice de jouissance « puisque la filière d'apurement fonctionne normalement » ou que « le système d'assainissement est fonctionnel », quand le rapport de l'expert en date du 6 mai 2009, intégrant les conclusions de son sapiteur, et le compte-rendu de visite du syndicat intercommunal des eaux et assainissement en date du 10 juillet 2003 annexé à ce rapport, ne concluaient pas à un fonctionnement normal du système d'assainissement mais avaient au contraire relevé nombre de dysfonctionnements justifiant des travaux de réhabilitation, voire le remplacement du système d'infiltration existant, la Cour d'appel, qui a dénaturé le rapport et son annexe, a violé l'article 1134 du code civil ;

Alors 2°) que, dans leurs conclusions récapitulatives d'appel (p. 12 et 13), les époux X... demandaient, en cas de confirmation du jugement entrepris du chef de leur condamnation à réparer le préjudice subi par M. et Mme Y... au titre du réseau d'assainissement, la confirmation de leur condamnation à paiement de la somme 12 000 € ; qu'en les condamnant à paiement de la somme de 1 500 €, la cour d'appel a dénaturé les termes du litige et violé l'article 4 du code de procédure civile.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté M. et Mme Y... de leurs demandes d'établissement d'une

servitude et de tréfonds sur le fonds de M. et Mme X... ;

Aux motifs propres que « pour les mêmes raisons, la demande de servitude et de tréfonds faite par les appelants est en relation avec leur exigence de création d'un système d'épandage qui n'est pas actuellement nécessaire au bon fonctionnement de la filière d'assainissement qui a fait l'objet d'une déclaration et d'un certificat de conformité du service municipal compétent. En outre, il convient de rappeler qu'aucune servitude de tréfonds relative à l'assainissement n'était prévue à l'acte de vente du 28 août 2006, seule étant concernée, la desserte en eau, électricité et téléphone ».

Et aux motifs adoptés que « ils seront déboutés du surplus de leurs demandes et notamment de leur dernière demande tendant à l'implantation d'un système d'épandage compact avec la création de servitude qui n'avait même pas été repérée par l'expert alors qu'il avait été en possession de l'étude menée par Hydra Impact sur laquelle les demandeurs se fondent, qu'il l'avait commentée, qu'il avait établi son estimation en fonction de l'ensemble de ces éléments et qu'à aucun moment, il n'a préconisé les travaux complémentaires sollicités par les consorts Y... assortis d'une servitude de passage et de tréfonds, d'autant qu'il avait relevé au préalable dans son rapport (p.16) que lors du partage ultérieur de la parcelle initiale en deux lots, l'implantation de la limite de propriété (donc de clôture) respectait bien la distance de 5 m avec l'élément le plus près du réseau d'assainissement »;

Alors qu'en application de l'article 624 du code de procédure civile, la cassation qui interviendra sur les troisième ou quatrième moyen entrainera celle du chef de dispositif attaqué par le cinquième moyen, liés les uns aux autres indivisiblement, dès lors que c'est en considération d'un fonctionnement prétendument normal du réseau d'assainissement que la cour d'appel a débouté M. et Mme Y... de leurs demandes au titre des défauts et non-conformités du réseau d'assainissement sur le fondement de la garantie des vices cachés, du dol et du défaut de délivrance, a limité le montant des dommages-intérêts à allouer aux époux Y... et rejeté leur demande d'établissement d'une servitude et de tréfonds sur le fonds de M. et Mme X....