

30 septembre 2021

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-17.311

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C300691

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 septembre 2021

Rejet

M. MAUNAND, conseiller doyen
faisant fonction de président

Arrêt n° 691 F-D

Pourvoi n° E 20-17.311

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 SEPTEMBRE 2021

M. [Z] [P], domicilié [Adresse 5], a formé le pourvoi n° E 20-17.311 contre l'arrêt rendu le 30 avril 2020 par la cour d'appel de Rennes (4e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [F] [G], domicilié [Adresse 1],

2°/ à M. [U] [R], domicilié [Adresse 6],

3°/ à la société Gan assurances, société anonyme, dont le siège est [Adresse 4],

4°/ à la société Allo diagnostic, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 3],

5°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

M. [R] et la société Gan Assurances ont formé un pourvoi incident éventuel contre le même arrêt.

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Les demandeurs au pourvoi incident éventuel invoquent, à l'appui de leur recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP de Nervo et Poupet, avocat de M. [P], de la SCP Bouloche, avocat de M. [G], de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la société Allo diagnostic, de la société Axa France IARD, de la SCP Marc Lévis, avocat de M. [R] et de la société Gan assurances, après débats en l'audience publique du 6 juillet 2021 où étaient présents M. Maunand, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Nivôse, conseiller, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 30 avril 2020), par acte du 2 septembre 2013, M. [P] a vendu à M. [G] une maison d'habitation en bois qu'il avait en partie édifiée lui-même et achevée le 14 février 2006.
2. Se plaignant de divers désordres, M. [G] a, après expertise, assigné M. [P], la société Allo diagnostic, qui a établi l'état

parasitaire annexé à l'acte de vente, et son assureur, la société AXA France IARD, ainsi que M. [R], auteur du diagnostic de performance énergétique, et son assureur, la société Gan assurances, en indemnisation de ses préjudices.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa deuxième branche, le deuxième moyen, pris en sa seconde branche, et le troisième moyen du pourvoi principal, ci-après annexés

Motivation

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le premier moyen, pris en ses première et troisième branches, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

4. M. [P] fait grief à l'arrêt de le condamner, in solidum avec la société Gan assurances et M. [R], à payer à M. [G] la somme de 69 188,22 euros au titre de la reprise de l'isolation et dans la limite de 21 000 euros en ce qui concerne M. [R] et la compagnie Gan assurances, alors :

« 1°/ que seuls les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination engagent la responsabilité décennale du constructeur ; que la simple surconsommation de chauffage ne caractérise pas l'impropriété de l'ouvrage à sa destination ; que la cour d'appel qui a relevé que l'absence d'isolation ou l'isolation insuffisante rendait la maison impropre à sa destination du fait de l'impossibilité de la chauffer sans exposer des surcoûts, n'a pas constaté l'existence d'un dommage compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination ; qu'elle a violé l'article 1792 du code civil par fausse application ;

3°/ que le défaut de conformité aux normes thermiques ne peut constituer un désordre de nature décennale qui si ces normes étaient obligatoires au moment du permis de construire ou à la date de la construction et non pas à la date de l'expertise judiciaire ; qu'en retenant les conclusions de l'expert indiquant que l'isolation de la maison était inexistante par endroit et très inférieure aux normes de la réglementation technique, sans s'expliquer comme cela lui était demandé, sur le fait que Monsieur [P] avait respecté les normes en vigueur à la date du permis de construire et que l'expert ne précisait pas à quelles normes il faisait référence, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1792 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a constaté que la maison ne comportait aucune isolation au niveau des tableaux de fenêtre et sur les soubassements du mur de façade sur une hauteur de 1,10 mètre de haut où la pierre naturelle était collée au parpaing, que, sur la partie haute, l'isolant en polystyrène mis en place entre un habillage en brique rouge fixé au parpaing et la pierre naturelle était d'une épaisseur de cinq centimètres alors que le diagnostic de performance énergétique mentionnait dix centimètres d'épaisseur de l'isolant sur l'ensemble de la maison.

6. Elle a également constaté que les descentes d'eaux pluviales entre les deux parois (parpaing/pierres) prenaient la place de l'isolant, que la salle de bains n'était pas isolée au niveau du rampant et que les combles étaient isolés avec de la laine de verre de vingt centimètres, par endroits posés en vrac, avec un film plastique non respirant entre la laine de verre et le lambris.

7. Elle en a souverainement déduit que l'absence d'isolation à certains endroits, l'isolation insuffisante à d'autres et la pose en vrac ou mal ventilée de la laine de verre rendaient la maison impropre à sa destination du fait de l'impossibilité de la chauffer sans exposer des surcoûts qu'elle a constatés.

8. Sans être tenue de procéder à une recherche sur les normes applicables à la date du permis de construire que la reconnaissance de l'existence d'un désordre décennal rendait inopérante, la cour d'appel a ainsi légalement justifié sa décision.

Moyens

Sur le deuxième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi principal

Enoncé du moyen

9. M. [P] fait grief à l'arrêt de le condamner à garantir intégralement la société Allo diagnostic et la société AXA France IARD de l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre, alors « que le vendeur peut se prévaloir de la faute du diagnostiqueur dont le diagnostic était erroné dès lors qu'il a été privé des informations nécessaires lui permettant de remédier immédiatement aux vices affectant le bien avant la vente ; que la cour d'appel qui a constaté la faute du diagnostiqueur et qui a débouté l'exposant de sa demande en garantie au motif que ses manquements étaient à l'origine du dommage sans rechercher comme cela lui était demandé si la faute du diagnostiqueur n'avait pas empêché Monsieur [P] de procéder aux reprises nécessaires et de vendre son bien conformément à son état, n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1147 du code civil devenu l'article 1231-1 du même code. »

Motivation

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel, qui a retenu, par motifs propres et adoptés, que la faute reprochée au diagnostiqueur, consistant à avoir fourni à l'acquéreur une information erronée sur l'état de l'immeuble lors de la vente, était sans lien de causalité avec l'obligation pour M. [P] de supporter la charge des travaux de reprise, a procédé à la recherche prétendument

omise et exclu que le vendeur ait été empêché de faire les reprises nécessaires et de vendre son bien conformément à son état.

11. Elle a ainsi légalement justifié sa décision de ce chef.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le pourvoi incident, qui n'est qu'éventuel, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. [P] aux dépens des pourvois ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP de Nervo et Poupet, avocat aux Conseils, pour M. [P] (demandeur au pourvoi principal)

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné in solidum Monsieur [P] la société Gan assurances et Monsieur [R] à payer à Monsieur [G] la somme de 69.188, 22€ au titre de reprise de l'isolation actualisée en fonction de l'évolution de l'indice BT 01 entre le 15 avril 2016 et l'indice le plus proche de la date du présent arrêt et dans la limite de 21.000€ en ce qui concerne Monsieur [R] et la compagnie Gan Assurances

Aux motifs que l'expert a constaté que la maison ne comporte aucune isolation au niveau des tableaux de fenêtre et sur les soubassements du mur de façade sur une hauteur de 1,10 m de haut où la pierre naturelle est collée au parpaing ; sur la partie haute elle a indiqué que l'isolant en polystyrène mis en place entre un habillage en brique rouge fixé au parpaing et la pierre naturelle est celle d'une épaisseur de 5cm avec une lame d'air de 5 cm alors que le diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionnait 10 cm d'épaisseur de l'isolant sur l'ensemble de la maison ; elle a ajouté que le polystyrène n'était pas continu ; elle a constaté que les descentes d'eaux pluviales entre les deux parois (parpaings/pierres) prenaient la place de l'isolant ; Madame [Q] a indiqué qu'à l'étage la salle de bains n'était pas isolée au niveau du rampant ; elle a relevé que les combles étaient isolées avec de la laine de verre de 20 cm et qu'entre la laine de verre et les lambris, il avait été posé un film de plastique continu non respirant ; elle a constaté que par endroit la laine de verre était posée en vrac ; l'expert a indiqué que l'isolation de la maison était inexistante par endroit et très inférieure aux normes de la réglementation technique ; elle a conclu à l'impropriété à destination de la maison qui ne pouvait être que difficilement chauffée ; Monsieur [G] critique le jugement en ce qu'il n'a retenu ni la responsabilité décennale de Monsieur [P], qui a mis en oeuvre l'isolation, ni la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur qui n'a pas relevé l'isolation inexistante, inutile ou insuffisante ; Monsieur [R] et son assureur font plaider que Monsieur [G] ne rapporte pas la preuve de l'insuffisance de chauffage et de ce que la maison serait classée G ; ils contestent avec Monsieur [P] l'impropriété à destination ; il se déduit de la facture de consommation d'électricité d'un montant de 1315€ pour la période allant de janvier à septembre 2014 une surconsommation importante par rapport à celle estimée par Monsieur [R] à 881€ par an ; cette surconsommation est particulièrement excessive si Monsieur [G] avait principalement résidé en

Grande Bretagne pendant cette période comme il l'affirme ; l'absence d'isolation à certains endroits, l'isolation insuffisante à d'autres et la pose en vrac ou mal ventilée de la laine de verre rendent impropre la maison à sa destination du fait de l'impossibilité de la chauffer sans exposer des surcoûts ; le jugement est infirmé de ce chef ; sur la responsabilité du vendeur : la responsabilité décennale de Monsieur [P] qui a mis en oeuvre l'isolation est engagée ; sur la responsabilité de Monsieur [R], l'expert indique que le rapport de diagnostic de performance énergétique aurait dû mentionner les défauts d'isolation puisqu'ils étaient visibles en particulier dans le garage et par la fenêtre condamnée du garage à partir de laquelle on pouvait voir l'isolant polystyrène de 5 cm du mur de la maison ; elle ajoute que la présence du doublage pierre aurait dû alerter le diagnostiqueur ; Monsieur [G] soutient que les erreurs du diagnostiqueur lui ont causé un préjudice en ce qu'elle lui ont donné une information erronée sur les dépenses énergétiques ; Monsieur [R] et son assureur font valoir que Monsieur [G] ne justifie pas de son préjudice et ne le quantifie pas ; il a été vu que Monsieur [R] n'a pas signalé l'isolation défectueuse comme il aurait dû le faire, donnant ainsi à Monsieur [G] des informations erronées ; ses manquements sont établis ; pour autant si le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation est obligatoire, il n'a cependant qu'une valeur informative ; il en résulte que le préjudice résultant de la faute commise par le diagnostiqueur dans l'accomplissement de sa mission à l'origine d'une mauvaise appréciation de la qualité énergétique du bien, ne consiste pas dans le coût de l'isolation et des surconsommations résultant du défaut d'isolation mais en une perte de chance de renoncer à l'acquisition ou de négocier une réduction de prix de vente ; au regard des éléments du dossier cette perte de chance est évaluée à 15% du prix d'achat ;

1° Alors que seuls les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination engagent la responsabilité décennale du constructeur ; que la simple surconsommation de chauffage ne caractérise pas l'impropriété de l'ouvrage à sa destination ; que la Cour d'appel qui a relevé que l'absence d'isolation ou l'isolation insuffisante rendait la maison impropre à sa destination du fait de l'impossibilité de la chauffer sans exposer des surcoûts, n'a pas constaté l'existence d'un dommage compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination ; qu'elle a violé l'article 1792 du code civil par fausse application

2° Alors que les motifs hypothétiques équivalent à une absence de motifs ; que la cour d'appel qui a énoncé que la surconsommation d'électricité était particulièrement excessive si Monsieur [G] avait principalement résidé en Grande Bretagne pendant la période de janvier à septembre 2014 comme il l'affirmait, pour en déduire que la maison était impropre à sa destination du fait de l'impossibilité de la chauffer sans exposer des surcoûts, s'est prononcé par un motif hypothétique et a violé l'article 455 du code de procédure civile

3° Alors que le défaut de conformité aux normes thermiques ne peut constituer un désordre de nature décennale qui si ces normes étaient obligatoires au moment du permis de construire ou à la date de la construction et non pas à la date de l'expertise judiciaire ; qu'en retenant les conclusions de l'expert indiquant que l'isolation de la maison était inexistante par endroit et très inférieure aux normes de la réglementation technique, sans s'expliquer comme cela lui était demandé, sur le fait que Monsieur [P] avait respecté les normes en vigueur à la date du permis de construire et que l'expert ne précisait pas à quelles normes il faisait référence, la Cour d'appel n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1792 du code civil

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur [P] à garantir intégralement la société Allo Diagnostic, et la société Axa France de l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre

Aux motifs que Monsieur [P] conteste sa condamnation sur le fondement de la responsabilité décennale arguant de ce que les travaux de traitement antifongique ne constituent ni un ouvrage ni un acte de construction ; l'ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil est la maison édifiée par Monsieur [P] ; il est établi que la dégradation des bois de charpente et de parquet par les insectes xylophages rend dangereuse la maison du fait du risque d'effondrement de certaines parties ; l'absence de traitement fongique est la cause du désordre ; la seule constatation du désordre à savoir la dégradation du bois apparue moins de 10 années après la déclaration d'achèvement des travaux, imputable à Monsieur [P] en qualité de constructeur engager sa responsabilité décennale du fait de l'atteinte à la solidité de la maison, peu important la cause du désordre ; le jugement sera confirmé pour avoir retenu à bon droit la responsabilité décennale de Monsieur [P]

constructeur vendeur ; sur la responsabilité de l'entreprise Allo Diagnostic ; la société Allo Diagnostic à l'argumentation de laquelle s'associe son assureur, la société Axa France IARD, fait grief au tribunal d'avoir retenu sa responsabilité délictuelle ; elle soutient avoir respecté la norme Afnor P03-200 qui limite le contrôle du technicien à une inspection visuelle et si besoin à un sondage non destructif des bois ; Monsieur [O] expert requis par l'acquéreur avait lors de sa visite du 3 septembre 2014, constaté une importante infestation de larves d'insectes xylophages de capricornes affectant l'ensemble des bois d'oeuvre de la maison, du garage et du préau ; il insistait sur l'ampleur de l'infestation des capricornes qui avaient envahi les bois de charpente mais également la sous-face du plancher bois du premier étage ainsi que le solivage ; il notait que de trous d'envol étaient également visibles à l'extérieur sur les poteaux de la charpente du préau ainsi que la charpente du garage ; Madame [Q] a exposé que le capricorne adulte vit deux à trois semaines et crée des galeries qui occasionnent des dégâts importants vit deux à trois semaines et crée des galeries qui occasionnent en général peu de dommages ; elle a précisé que les larves pondues par les femelles, au nombre d'une centaine vivent de trois à huit ans et occasionnent des dégâts importants en détruisant le bois de l'intérieur ; elle en a déduit que le cycle de vie de l'insecte que celui qui était présent dans le bois au moins depuis septembre 2011, soit trois ans avant l'avis de l'expert amiable de septembre 2014 et a conclu que les galeries de l'insecte adulte étaient visibles a minima depuis cette date ; Monsieur [G] a affirmé avoir vu les premiers capricornes volant et des insectes morts en janvier 2014 ; la société Allo Diagnostic et son assureur considèrent que la première génération de capricornes sortie des bois et l'envol des premiers insectes datent de janvier 2014 ; il s'évince des propres conclusions de la société Allo Diagnostic et de son assureur de la généralisation de l'infestation en septembre 2014 et des premiers corps d'insectes retrouvés en janvier 2014 par Monsieur [G], que des larves des capricornes étaient présentes dans le bois d'oeuvre au moment du diagnostic parasitaire du 3 juin 2013 ; or il a été constaté tant par Monsieur [O] que Mme [Q] que le technicien de la société Allo Diagnostic n'avait effectué aucun poinçonnage, procédé non destructif qui permet de découvrir des galeries éventuelles dans le bois ainsi que de la poussière pouvant laisser entendre que les insectes auraient pu creuser le bois ainsi que des larves ; il a également omis de procéder à l'examen du garage ; il est parfaitement erroné comme le font plaider la société Allo Diagnostic et son assureur, d'affirmer que Mme [Q] n'a constaté la présence de l'insecte xylophage qu'à l'issue de sondages destructifs alors qu'au simple constat des trous de galeries, elle a pu conclure de leur présence et n'a procédé à des sondages que pour vérifier l'importance et l'infestation et la nature de l'insecte ; de plus, les informations générales du diagnostic rappellent que le capricorne de maisons attaque beaucoup d'espèces résineuses, bois qui a été utilisé par Monsieur [P] ; le rapport relève également que le bien est situé dans une région particulièrement exposée aux attaques des capricornes ; le poinçonnage était d'autant plus nécessaire que le technicien d'Allo Diagnostic a noté dans son rapport des traces de vrillettes qui commandaient de vérifier l'état du bois et la persistance de la présence d'insectes ; en établissant un diagnostic erroné la société Allo Diagnostic a commis une faute quasi délictuelle qui a causé un préjudice à Monsieur [G] en le privant d'une information essentielle et déterminante, peu important que le diagnostic parasitaire ne soit pas prévu à l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation ; si la société Allo Diagnostic n'est pas responsable de la présence d'insectes xylophage dans le bois d'oeuvre du fait de la présence de capricornes non signalés par la société Allo Diagnostic dans l'attestation destinée à informer les acquéreurs sur la présence des parasites constitue un préjudice certain ; le jugement sera confirmé en ce qu'il a condamné in solidum la société Allo Diagnostic et Monsieur [P] à indemniser Monsieur [G] des préjudices consécutifs à la présence d'insectes Xylophages ;

Et aux motifs que sur les recours entre Monsieur [P], la société Allo Diagnostic et la société Axa France IARD ; si Monsieur [P] soutient qu'il a traité le bois avec un produit anti parasitaire incolore et conteste les conclusions de l'expert qui expose que les bois teintés traités par les fournisseurs sur les linteaux de la maison n'ont pas été attaqués par les capricornes, il produit une photographie du bidon de traitement parasitaire et des factures ; la présence de très nombreux capricornes sur les bois non traités par le fournisseur démontre que Monsieur [P] n'a pas traité ou a mal traité les bois d'oeuvre infestés ; ce sont les manquements de Monsieur [P] qui sont à l'origine des désordres et non l'absence de révélation par la société Allo Diagnostic comme l'a jugé le tribunal ; le jugement est confirmé pour avoir débouté Monsieur [P] de son appel en garantie à l'encontre de cette dernière et de son assureur et pour l'avoir condamné à les garantir intégralement de toutes condamnations prononcées à leur encontre ;

1° Alors que le vendeur peut se prévaloir de la faute du diagnostiqueur dont le diagnostic était erroné dès lors qu'il a été privé des informations nécessaires lui permettant de remédier immédiatement aux vices affectant le bien avant la vente ; que la Cour d'appel qui a constaté la faute du diagnostiqueur et qui a débouté l'exposant de sa demande en garantie au motif que ses manquements étaient à l'origine du dommage sans rechercher comme cela lui était demandé si la faute du

diagnostiqueur n'avait pas empêché Monsieur [P] de procéder aux reprises nécessaires et de vendre son bien conformément à son état, n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1147 du code civil devenu l'article 1231-1 du même code

2° Alors qu'en toute hypothèse, le vendeur est fondé en son appel en garantie contre le diagnostiqueur qui a commis une faute dès lors qu'il existe un lien de causalité entre la faute de ce technicien et le préjudice ; que la demande en garantie du vendeur contre le diagnostiqueur qui a commis une faute, ne peut être rejetée que si le dommage est le résultat exclusif des manquements du vendeur ; que la Cour d'appel qui a constaté la faute du diagnostiqueur, et rejeté la demande en garantie de Monsieur [P] à son encontre, au motif que les manquements de Monsieur [P] étaient à l'origine des désordres, et qui n'a pas constaté qu'ils en étaient la cause exclusive n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1147 du code civil devenu l'article 1231-1 du même code TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné Monsieur [P] à garantir intégralement la société Gan Assurances et Monsieur [R] de l'ensemble des condamnations prononcées à leur encontre et d'avoir débouté les parties du surplus de leurs demandes

Aux motifs que l'expert a constaté que la maison ne comporte aucune isolation au niveau des tableaux de fenêtre et sur les soubassements du mur de façade sur une hauteur de 1,10 m de haut où la pierre naturelle est collée au parpaing ; sur la partie haute elle a indiqué que l'isolant en polystyrène mis en place entre un habillage en brique rouge fixé au parpaing et la pierre naturelle est celle d'une épaisseur de 5cm avec une lame d'air de 5 cm alors que le diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionnait 10 cm d'épaisseur de l'isolant sur l'ensemble de la maison ; elle a ajouté que le polystyrène n'était pas continu ; elle a constaté que les descentes d'eaux pluviales entre les deux parois (parpaings/pierres) prenaient la place de l'isolant ; Madame [Q] a indiqué qu'à l'étage la salle de bains n'était pas isolée au niveau du rampant ; elle a relevé que les combles étaient isolées avec de la laine de verre de 20 cm et qu'entre la laine de verre et les lambris, il avait été posé un film de plastique continu non respirant ; elle a constaté que par endroit la laine de verre était posée en vrac ; l'expert a indiqué que l'isolation de la maison était inexistante par endroit et très inférieure aux normes de la réglementation technique ; elle a conclu à l'impropriété à destination de la maison qui ne pouvait être que difficilement chauffée ; Monsieur [G] critique le jugement en ce qu'il n'a retenu ni la responsabilité décennale de Monsieur [P], qui a mis en oeuvre l'isolation, ni la responsabilité délictuelle du diagnostiqueur qui n'a pas relevé l'isolation inexistante, inutile ou insuffisante ; Monsieur [R] et son assureur font plaider que Monsieur [G] ne rapporte pas la preuve de l'insuffisance de chauffage et de ce que la maison serait classée G ; ils contestent avec Monsieur [P] l'impropriété à destination ; il se déduit de la facture de consommation d'électricité d'un montant de 1315€ pour la période allant de janvier à septembre 2014 une surconsommation importante par rapport à celle estimée par Monsieur [R] à 881€ par an ; cette surconsommation est particulièrement excessive si Monsieur [G] avait principalement résidé en Grande Bretagne pendant cette période comme il l'affirme ; l'absence d'isolation à certains endroits, l'isolation insuffisante à d'autres et la pose en vrac ou mal ventilée de la laine de verre rendent impropre la maison à sa destination du fait de l'impossibilité de la chauffer sans exposer des surcoûts ; le jugement est infirmé de ce chef ; sur la responsabilité du vendeur : la responsabilité décennale de Monsieur [P] qui a mis en oeuvre l'isolation est engagée ; sur la responsabilité de Monsieur [R], l'expert indique que le rapport de diagnostic de performance énergétique aurait dû mentionner les défauts d'isolation puisqu'ils étaient visibles en particulier dans le garage et par la fenêtre condamnée du garage à partir de laquelle on pouvait voir l'isolant polystyrène de 5 cm du mur de la maison ; elle ajoute que la présence du doublage pierre aurait dû alerter le diagnostiqueur ; Monsieur [G] soutient que les erreurs du diagnostiqueur lui ont causé un préjudice en ce qu'elle lui ont donné une information erronée sur les dépenses énergétiques ; Monsieur [R] et son assureur font valoir que Monsieur [G] ne justifie pas de son préjudice et ne le quantifie pas ; il a été vu que Monsieur [R] n'a pas signalé l'isolation défectueuse comme il aurait dû le faire, donnant ainsi à Monsieur [G] des informations erronées ; ses manquements sont établis ; pour autant si le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation est obligatoire, il n'a cependant qu'une valeur informative ; il en résulte que le préjudice résultant de la faute commise par le diagnostiqueur dans l'accomplissement de sa mission à l'origine d'une mauvaise appréciation de la qualité énergétique du bien, ne consiste pas dans le coût de l'isolation et des surconsommations résultant du défaut d'isolation mais en une perte de chance de renoncer à l'acquisition ou de négocier une réduction de prix de vente ; au regard des éléments du dossier cette perte de chance est évaluée à 15% du prix d'achat ;

Et aux motifs que sur les recours entre Monsieur [P], la société Allo Diagnostic et la société Axa France Iard ; si Monsieur [P] soutient qu'il a traité le bois avec un produit anti parasitaire incolore et conteste les conclusions de l'expert qui expose que les bois teints traités par les fournisseurs sur les linteaux de la maison n'ont pas été attaqués par les capricornes, il produit une photographie du bidon de traitement parasitaire et des factures ; la présence de très nombreux capricornes sur les bois non traités par le fournisseur démontre que Monsieur [P] n'a pas traité ou a mal traité les bois d'oeuvre infestés ; ce sont les manquements de Monsieur [P] qui sont à l'origine des désordres et non l'absence de révélation par la société Allo Diagnostic comme l'a jugé le tribunal ; le jugement est confirmé pour avoir débouté Monsieur [P] de son appel en garantie à l'encontre de cette dernière et de son assureur et pour l'avoir condamné à les garantir intégralement de toutes condamnations prononcées à leur encontre ; sur les recours de Monsieur [P], Monsieur [R] et la société Gan Assurances : Monsieur [P] sera condamné à garantir intégralement Monsieur [R] et la société Gan Assurances des condamnations prononcées à leur encontre pour le motif indiqué au paragraphe précédent ; la société Gan Assurances en sa qualité d'assureur de Monsieur [R] ne pourra être tenue que dans la limite de ses obligations contractuelles ;

Alors que le vendeur est fondé en son appel en garantie contre le diagnostiqueur qui a commis une faute dès lors qu'il existe un lien de causalité entre la faute de ce technicien et le préjudice ; que la demande en garantie ne peut être rejetée que si le dommage est le résultat exclusif des manquements du vendeur ; que la Cour d'appel qui a constaté que les conclusions de la société Allo diagnostic étaient erronées et qui a rejeté la demande en garantie de Monsieur [P] à l'encontre du diagnostiqueur au motif que les manquements de Monsieur [P] étaient à l'origine des désordres, et qui n'a pas constaté qu'ils en étaient la cause exclusive n'a pas justifié sa décision au regard de l'article 1147 du code civil Moyens produits par la SCP Marc Lévis, avocat aux Conseils, pour M. [R] et la société Gan assurances (demandeurs au pourvoi incident éventuel)

Le pourvoi incident éventuel, mis à en oeuvre à titre subsidiaire dans l'hypothèse d'une cassation sur le premier ou troisième moyen du pourvoi principal, soulève dans un premier moyen une critique relative à la caractérisation du préjudice réparé par le diagnostiqueur dont le DPE comporte une information erronée quant à la qualité énergétique du bien, et dans un second moyen, subsidiaire, deux griefs reprochant à l'arrêt de n'avoir pas caractérisé le lien de causalité entre les manquements imputés à Monsieur [R] et sa condamnation à réparer le préjudice de jouissance et le préjudice moral de Monsieur [G].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Monsieur [R] et la société Gan Assurances font grief à l'arrêt attaqué de les AVOIR condamnés, in solidum avec Monsieur [P], à payer à Monsieur [G] la somme de 69.188, 22 € au titre de la reprise de l'isolation actualisée en fonction de l'évolution de l'indice BT 01 entre le 15 avril 2016 et l'indice le plus proche de la date du présent arrêt et dans la limite de 21.000 € en ce qui concerne Monsieur [R] et la compagnie Gan Assurances ;

ALORS QUE le DPE mentionné au 6°, de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, n'a, à la différence des autres documents constituant le dossier de diagnostic technique, qu'une valeur informative, de sorte que le préjudice subi par l'acquéreur du fait d'une information erronée contenue dans ce document ne consiste pas dans le coût des travaux d'isolation, mais en une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente ; qu'après avoir constaté que le préjudice résultant de la faute de Monsieur [R] à l'origine d'une mauvaise appréciation de la qualité énergétique du bien ne consistait pas dans le coût de l'isolation et des surconsommations liées au défaut d'isolation, l'arrêt condamne ce dernier et son assureur, in solidum avec Monsieur [P], et dans la limite de 21 000 €, à payer à Monsieur [G] la somme de 69.188, 22 € au titre de reprise de l'isolation ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, devenu 1240 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION, subsidiaire

Monsieur [R] et la société Gan Assurances font grief à l'arrêt attaqué de les AVOIR condamnés, in solidum avec M. [P], la société Allo Diagnostic et la société Axa France Iard à payer à M. [G] les sommes de 3 000 euros au titre de son préjudice de jouissance et de 3 000 euros au titre de son préjudice moral ;

1°) ALORS QUE seul peut être réparé le préjudice qui se trouve dans un lien de causalité direct et certain avec le fait imputé au responsable ; qu'après avoir constaté que le DPE n'a qu'une valeur informative, la cour d'appel a retenu que Monsieur [R] ne pouvait être condamné au titre du préjudice résultant du coût des travaux d'isolation et des surconsommations d'électricité ; qu'en condamnant Monsieur [R] et la société Gan Assurances à indemniser Monsieur [G] au titre du préjudice de jouissance lié à la nécessité d'être relogé pendant la durée des travaux, sans caractériser le lien de causalité entre la faute imputée au diagnostiqueur et ce préjudice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil ;

2°) ALORS QUE seul peut être réparé le préjudice qui se trouve dans un lien de causalité direct et certain avec le fait imputé au responsable ; qu'après avoir constaté que le DPE n'a qu'une valeur informative, la cour d'appel a retenu que Monsieur [R] ne pouvait être condamné au titre du préjudice résultant du coût des travaux d'isolation et des surconsommations d'électricité ; qu'en condamnant Monsieur [R] et son assureur, la société Gan Assurances, à indemniser Monsieur [G] au titre de son préjudice moral lié à l'ampleur des désordres et aux tracasseries de la procédure, sans caractériser le lien de causalité entre la faute imputée au diagnostiqueur et ce préjudice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382, devenu 1240, du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de Rennes 04
30 avril 2020 (n°17/07332)

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 30-09-2021
- Cour d'appel de Rennes 04 30-04-2020