

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 16 novembre 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 780 F-D

Pourvoi n° B 21-12.275

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 16 NOVEMBRE 2022

La société BN2S, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° B 21-12.275 contre l'arrêt rendu le 19 novembre 2020 par la cour d'appel de Metz (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [Y] [V],

2°/ à Mme [G] [E], épouse [V],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jacques, conseiller, les observations de la SCP Didier et Pinet, avocat de la société BN2S, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de M. et Mme [V], après débats en l'audience publique du 4 octobre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Jacques, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et Mme Besse, 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.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Metz, 19 novembre 2020), par acte du 13 juillet 2011, la société civile immobilière BN2S (la SCI) a vendu à M. et Mme [V] (les acquéreurs) divers lots d'un immeuble, comportant un plateau à aménager, qu'elle avait fait construire.

2. Constatant, dès novembre 2011, des infiltrations, les acquéreurs ont, après expertise, assigné la SCI en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés et en indemnisation de leurs préjudices.

Sur le deuxième moyen, pris en ses troisième et quatrième branches, ci-après annexé

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.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

4. La SCI fait grief à l'arrêt de prononcer la résolution de la vente et d'ordonner la restitution réciproque des lots de copropriété et du prix de vente, alors « que le vendeur n'est pas tenu de la garantie à raison des vices dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; que pour condamner la société BN2S sur le fondement de l'article 1241 du code civil, la cour d'appel a relevé qu'elle « ne soutient pas que les vices résultant des infiltrations invoqués par M. et Mme [V] étaient apparents lors de la vente » ; qu'en statuant ainsi sans constater que le vice était demeuré caché aux yeux des acquéreurs, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 devenu 1353 du code civil, ensemble les articles 1641 et 1642 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. La SCI n'ayant pas soutenu, dans ses conclusions, que les vices résultant des infiltrations étaient apparents pour les acquéreurs lors de la vente, c'est sans inverser la charge de la preuve que la cour d'appel, tenant ces éléments pour constants, a accueilli leur demande sur le fondement de la garantie des vices cachés.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

7. La SCI fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement de dommages-intérêts au titre des préjudices matériel et moral, alors :

«1°/ que la cassation à intervenir sur le premier moyen entraînera, par voie de conséquence, la censure du chef de l'arrêt visé par le présent moyen, et ce par application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2°/ que le juge est tenu de réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte ni perte ni profit pour la victime ; qu'en jugeant que la preuve du paiement des factures produites par M. et Mme [V] pour justifier l'étendue de leur préjudice n'était pas nécessaire pour condamner la société BN2S à les indemniser, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice. »

Réponse de la Cour

8. En premier lieu, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief, tiré d'une annulation par voie de conséquence, est devenu sans portée.

9. En second lieu, ayant relevé que les acquéreurs devaient supporter le coût de travaux pour l'aménagement du plateau qu'ils avaient acquis, la cour d'appel a exactement retenu que le paiement des factures constituait un préjudice certain du fait de la restitution du bien à la suite de la résolution de la vente, peu important qu'il soit démontré que le montant de ces factures, dont la fausseté n'était pas établie, eût été payé.

10. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le troisième moyen

Enoncé du moyen

11. La société BN2S fait grief à l'arrêt de la condamner à payer la somme de 40 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, alors « que la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut au défaut de motifs ; qu'en condamnant, dans ses motifs, la société BN2S à payer à M. et Mme [V] la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et en fixant le montant de cette condamnation à 40 000 euros dans son dispositif, la cour d'appel s'est contredite en violation de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

12. Le vice dénoncé par le moyen procède d'une erreur matérielle qui peut, selon l'article 462 du code de procédure civile, être réparée par la Cour de cassation.

13. En effet, la cour d'appel, statuant sur la demande de condamnation de la SCI sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, a retenu dans ses motifs la somme de 4 000 euros, mais a mentionné dans le dispositif de l'arrêt un montant de « 4 0000,00 euros » à ce titre.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

RECTIFIE l'arrêt rendu le 19 novembre 2020 par la cour d'appel de Metz (RG n° 19/00916) ;

En page 14, remplace « la somme de 4 0000,00 euros » par « la somme de 4 000 euros » ;

Condamne la société civile immobilière BN2S aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière

BN2S et la condamne à payer à M. et Mme [V] la somme de 3 000 euros ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Didier et Pinet, avocat aux Conseils, pour la société BN2S

PREMIER MOYEN DE CASSATION

La société BN2S fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR prononcé la résolution de la vente du 13 juillet 2011 et ordonné la restitution réciproque des lots de copropriété par l'acquéreur et du prix de vente par le vendeur ;

ALORS QUE le vendeur n'est pas tenu de la garantie à raison des vices dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; que pour condamner la société BN2S sur le fondement de l'article 1241 du code civil, la cour d'appel a relevé qu'elle « ne soutient pas que les vices résultant [des infiltrations] invoqués par M. et Mme [V] étaient apparents lors de la vente » ; qu'en statuant ainsi sans constater que le vice était demeuré caché aux yeux des acquéreurs, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 devenu 1353 du code civil, ensemble les articles 1641 et 1642 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

La société BN2S fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR condamnée à payer aux époux [V] la somme de 71 438,67 € à titre de dommages-intérêts pour préjudice matériel et la somme de 18 000 € à chacun d'entre eux à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral, avec intérêts au taux légal à compter de l'arrêt ;

1°) ALORS QUE la cassation à intervenir sur le premier moyen entraînera, par voie de conséquence, la censure du chef de l'arrêt visé par le présent moyen, et ce par application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, en tout état de cause, le juge est tenu de réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte ni perte ni profit pour la victime ; qu'en jugeant que la preuve du paiement des factures produites par les époux [V] pour justifier l'étendue de leur préjudice n'était pas nécessaire pour condamner la société BN2S à les indemniser, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice ;

3°) ALORS QUE, en tout état de cause, le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que devant la cour d'appel, la société BN2S soutenait que les factures d'un montant de 18 814,06 € portant sur l'installation électrique et le chauffage au sol étaient excessives (p. 21, §§ 6 s. des conclusions du 2 août 2019) ; qu'en jugeant néanmoins que « la SCI BN2S ne prétend pas que l'installation électrique et le chauffage au sol représentait en 2011 un budget significativement inférieur à 18 814,06 euros pour un appartement d'une telle surface » (p. 9, § 10 de l'arrêt), la cour d'appel a dénaturé les conclusions d'appel de la société BN2S et violé l'article 4 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE, en tout état de cause, il appartient à la partie qui demande la réparation d'un préjudice d'établir le principe et le montant de ce préjudice ; qu'il appartenait aux époux [V] de démontrer que la baignoire et ses accessoires ne pouvaient pas être enlevés sans dégâts pour obtenir le remboursement des factures afférentes ; qu'en énonçant, pour condamner la société BN2S au remboursement du coût de la baignoire et de ses accessoires, qu'« il n'est pas soutenu par la SCI BN2S que la baignoire ainsi posée pourrait être enlevée sans dégâts et réutilisée ou vendue », la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315 devenu 1353 du code civil, ensemble l'article 9 du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

La société BN2S fait grief à l'arrêt attaqué de l'AVOIR condamnée à payer aux époux [V] la somme de 40 000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif équivaut au défaut de motifs ; qu'en condamnant, dans ses motifs, la société BN2S à payer aux époux [V] la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et en fixant le montant de cette condamnation à 40 000 euros dans son dispositif, la cour d'appel s'est contredite en violation de l'article 455 du code de procédure civile.