18 janvier 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-22.543

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300071

Titres et sommaires

VENTE - Garantie - Vices cachés - Définition - Défaut rendant la chose vendue impropre à l'usage auquel elle était destinée

Ayant constaté que l'infestation parasitaire constituait un vice caché de la chose vendue, une cour d'appel en a exactement déduit que les demandes formées par l'acquéreur tant sur le fondement du manquement à l'obligation de délivrance que sur celui du manquement au devoir d'information ne pouvaient être accueillies

VENTE - Garantie - Vices cachés - Action en résultant - Action en responsabilité contractuelle - Exclusion

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 18 janvier 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 71 FS-B

Pourvoi n° N 21-22.543

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 JANVIER 2023

1°/ Mme [N] [A], veuve [V],

2°/ Mme [Z] [V],

domiciliées toutes deux [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° N 21-22.543 contre l'arrêt rendu le 9 janvier 2020 par la cour d'appel de Bourges (chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à la société Bransol, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 4],

2°/ à Mme [U] [V],

3°/ à Mme [E] [V],

domiciliées toutes deux [Adresse 3],

4°/ à Mme [F] [V], domiciliée [Adresse 2],

5°/ à M. [D] [V], domicilié [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

Les demanderesses invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique 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 Piwnica et Molinié, avocat de Mme [A] et [Z] [V] et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 6 décembre 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, conseiller rapporteur, M. Maunand conseiller doyen, Mme Farrenq-Nési, MM. Jacques, Boyer, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, conseillers référendaires, Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, 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 (Bourges, 9 janvier 2020), par acte du 12 avril 2010, la société Bransol a vendu à [P] [V] et à son épouse, Mme [A], un corps de bâtiment à réhabiliter en maison d'habitation.
2. Constatant que la charpente était infestée de parasites, les acquéreurs ont assigné leur venderesse en indemnisation de leur préjudice sur le fondement de l'obligation de délivrance, ainsi que sur celui de l'obligation de conseil et d'information.
3. [P] [V] étant décédé en cours d'instance, Mme [A], agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de représentante légale de sa fille [Z] [V], a appelé en intervention forcée Mmes [U], [E] et [F] [V] et Mme [K], prise en sa qualité de représentante légale de son fils [D] [V].

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Mme [A] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes fondées sur l'obligation de délivrance, ainsi que sur l'obligation d'information et de conseil, alors :

« 1°/ que le vendeur est tenu de délivrer une chose conforme aux stipulations contractuelles ; qu'une construction, notamment si elle est destinée à l'habitation, doit avoir un toit ; que la cour d'appel devait donc rechercher si le bâtiment, dont la charpente était infestée par les termites et menaçait ruine de façon imminente, correspondait à un bâtiment susceptible d'être réhabilité pour être habité, qui constituait l'objet convenu lors de la vente ; qu'en omettant cette recherche, elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1611 du code civil ;

2°/ que le vendeur professionnel est tenu d'une obligation d'information et de conseil quant à l'état du bien vendu et aux difficultés que pourrait rencontrer l'acquéreur dans son utilisation, et doit ainsi lui signaler l'existence ou la possibilité d'une infestation par les termites ; que la cour d'appel devait donc rechercher si, comme il était soutenu, la société Bransol n'avait pas manqué à cette obligation ; qu'elle a ainsi violé les articles 1602 et 1104 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a constaté que l'infestation parasitaire avait détruit les pièces principales de charpente et du solivage entraînant un risque d'effondrement et retenu qu'elle ne pouvait en conséquence constituer qu'un vice caché de la

chose vendue.

6. Elle en a exactement déduit, sans être tenue de procéder à des recherches inopérantes, que les demandes formées par Mme [A] tant sur le fondement du manquement à l'obligation de délivrance de la chose vendue que sur celui du manquement au devoir d'information ne pouvaient être accueillies.

7. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mmes [A] et [Z] [V] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

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

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour Mmes [A] et [Z] [V]

Les consorts [V] reprochent à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté leurs demandes tendant à la condamnation de la société Bransol à leur payer des dommages et intérêts pour manquement à son obligation de délivrance conforme, d'information et de conseil ;

1- ALORS QUE le vendeur est tenu de délivrer une chose conforme aux stipulations contractuelles ; qu'une construction, notamment si elle est destinée à l'habitation, doit avoir un toit ; que la cour d'appel devait donc rechercher si le bâtiment, dont la charpente était infestée par les termites et menaçait ruine de façon imminente, correspondait à un bâtiment susceptible d'être réhabilité pour être habité, qui constituait l'objet convenu lors de la vente ; qu'en omettant cette recherche, elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1611 du code civil. ;

2- ALORS QUE le vendeur professionnel est tenu d'une obligation d'information et de conseil quant à l'état du bien vendu et aux difficultés que pourrait rencontrer l'acquéreur dans son utilisation, et doit ainsi lui signaler l'existence ou la possibilité d'une infestation par les termites ; que la cour d'appel devait donc rechercher si, comme il était soutenu, la société Bransol n'avait pas manqué à cette obligation ; qu'elle a ainsi violé les articles 1602 et 1104 du code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de bourges
9 janvier 2020 (n°19/00365)

Textes appliqués

Articles 1602, 1611 et 1104 du code civil.

Rapprochements de jurisprudence

1re Civ., 8 décembre 1993, pourvoi n° 91-19.627, Bull. 1993, I, n° 362 (rejet).

3e Civ., 24 janvier 1996, pourvoi n° 94-10.551, Bull. 1996, III, n° 27 (cassation).

3e Civ., 1er octobre 1997, pourvoi n° 95-22.263, Bull. 1997, III, n° 181 (cassation).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 18-01-2023
- Cour d'appel de Bourges 09-01-2020