

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 25 mai 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 360 F-D

Pourvoi n° X 22-10.734

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 25 MAI 2023

1°/ M. [N] [K],

2°/ Mme [I] [U],

domiciliés tous deux [Adresse 1],

ont formé le pourvoi n° X 22-10.734 contre l'arrêt rendu le 18 novembre 2021 par la cour d'appel de Douai (chambre 1, section 1), dans le litige les opposant à la société Finapar, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Spinosi, avocat de M. [K] et de Mme [U], de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat de la société Finapar, après débats en l'audience publique du 4 avril 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Letourneur, 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 (Douai, 18 novembre 2021), la société Finapar a vendu à M. [K] et Mme [U] un appartement en l'état futur d'achèvement.
2. La réception est intervenue le 22 novembre 2010, assortie de réserves concernant notamment l'étanchéité à l'air des menuiseries.
3. Les locataires auxquels l'appartement avait été donné à bail s'étant plaints d'infiltrations d'eau et d'air par les fenêtres, M. [K] et Mme [U], ont, après expertise, assigné la société Finapar en réparation sur le fondement de la garantie décennale.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. M. [K] et Mme [U] font grief à l'arrêt de déclarer irrecevables leurs demandes indemnitaires, alors :

«1°/ que si un désordre qui avait fait l'objet de réserves à la réception se révèle par la suite dans toute son ampleur et sa gravité au point de porter atteinte à la solidité de l'immeuble ou de le rendre impropre à sa destination, il constitue un vice relevant de la garantie décennale ; qu'en se fondant sur les considérations, inopérantes, tirées de ce que les désordres étaient « en germe » et « prévisibles » lors de la réception avec réserves, pour en conclure qu'ils ne relevaient pas de la garantie décennale, après avoir pourtant retenu qu'ils présentaient un caractère évolutif et n'étaient pas encore apparus dans toute leur ampleur et toute leur gravité lors de l'émission desdites réserves, la cour d'appel a refusé de tirer les conclusions qui s'évinçaient de ses propres constatations et a violé les articles 1792 et 1646-1 du code civil ;

2°/ que, en retenant, par motifs éventuellement adoptés, que, nonobstant le caractère évolutif des dommages rendant l'immeuble impropre à sa destination, il ne serait pourtant pas permis d'établir que ces mêmes dommages n'aient pas revêtu un degré de gravité décennal dès la réception de l'ouvrage, la cour d'appel a, derechef, violé ces mêmes dispositions ;

3°/ que, en ne répondant pas à l'articulation, péremptoire, des époux [K] selon laquelle leurs demandes n'étaient, quoi qu'il en soit, pas prescrites dans la mesure où la société Finapar s'était engagée, postérieurement à l'établissement du procès-verbal de réception, à remédier aux désordres, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

5. En premier lieu, la cour d'appel, qui a constaté que les acquéreurs avaient émis des réserves à la réception sur l'étanchéité à l'air des menuiseries, a souverainement retenu que, si les désordres réservés étaient de nature évolutive dès lors qu'ils étaient appelés à s'aggraver avec l'usage normal des fenêtres, ils étaient en germe et prévisibles dans leur ampleur et leurs conséquences dès la réception, le défaut d'étanchéité à l'air alors signalé emportant nécessairement un défaut d'étanchéité à l'eau, de sorte que ceux-ci étaient apparents à la réception.

6. Elle a exactement déduit de ce seul motif que, relevant de la garantie des vices apparents, ces désordres ne pouvaient pas faire l'objet d'une action fondée sur la garantie décennale.

7. En second lieu, n'ayant pas l'obligation de rechercher d'office les dispositions légales de nature à justifier une demande dont elle était saisie sur le seul fondement des articles 1792 et 1646-1 du code civil, la cour d'appel n'était pas tenue de répondre à des conclusions sur un éventuel engagement du vendeur à remédier aux désordres réservés, lequel relève de la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur- constructeur, qui n'était pas invoquée.

8. Le grief n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [K] et Mme [U] aux dépens ;

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 vingt-cinq mai deux mille vingt-trois.