

CIV. 3

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 14 septembre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 621 F-D

Pourvoi n° Y 22-16.623

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 14 SEPTEMBRE 2023

Mme [D] [U], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Y 22-16.623 contre l'arrêt rendu le 3 mars 2022 par la cour d'appel de Nîmes (2e chambre civile, section A), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [L] [K],

2°/ à Mme [A] [R],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

3°/ à M. [Z] [U], domicilié [Adresse 5],

4°/ à Mme [F] [U], domiciliée chez M. [X] [W], [Adresse 3],

5°/ à Mme [S] [U], domiciliée [Adresse 4],

6°/ à M. [H] [U], domicilié chez M. [X] [W] 2136 [Adresse 6],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Rat, conseiller référendaire, les observations de la SCP Gadiou et Chevallier, avocat de Mme [U], de la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat de M. [K] et de Mme [R], après débats en l'audience publique du 27 juin 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Rat, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, 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 (Nîmes, 3 mars 2022), par acte du 24 juillet 2010, [P] [U] et Mme [D] [U] ont vendu à M. [K] et à Mme [R] (les acquéreurs) une maison d'habitation avec piscine.

2. Ayant constaté l'apparition de fissures sur les murs et façades de leur maison, ainsi que sur la piscine, les acquéreurs ont, après expertise judiciaire, assigné les vendeurs aux fins d'indemnisation de leurs préjudices sur le fondement de la garantie des vices cachés.

3. [P] [U] étant décédé en cours d'instance, les acquéreurs ont attiré à l'instance ses héritiers, MM. [H] et [Z] [U] et Mmes [S] et [F] [U].

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première et deuxième branches

Enoncé du moyen

4. Mme [D] [U] fait grief à l'arrêt de la condamner au paiement de diverses sommes en application de la garantie des vices cachés, alors :

« 1°/ que le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même ; qu'en l'espèce, il résultait des propres constatations de l'arrêt, fondées sur les rapports d'expertise versés aux débats - dont le rapport de l'expert judiciaire, M. [I] - que les « désordres [de la zone habitation] étaient apparents lors de la vente », l'expert ayant procédé aux mêmes constatations « sur la zone piscine » en relevant que « les fissures () étaient apparentes lors de la vente » ; que l'arrêt a également constaté que « les acquéreurs ne contestent pas avoir constaté lors de leurs visites préalables à la vente, la présence de traces de réparation de fissures sur les façades » ; qu'ayant ainsi constaté que le vice était apparent, la cour d'appel ne pouvait accueillir l'action des acquéreurs fondée sur le vice caché ; qu'en statuant pourtant de la sorte, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et, partant, a violé les articles 1641 et 1642 du code civil ;

2°/ qu'en toute hypothèse, l'acquéreur qui constate l'existence d'un désordre apparent sur l'immeuble ne peut se réfugier derrière son ignorance de l'ampleur et des conséquences du vice s'il ne s'est pas enquis de l'origine de celui-ci ; qu'en l'espèce, après avoir expressément constaté que « les acquéreurs ne contestent pas avoir constaté lors de leurs visites préalables à la vente, la présence de traces de réparation de fissures sur les façades », la cour d'appel a retenu le caractère caché du vice affectant la maison des consorts [K]-[R] motif pris de ce que ceux-ci « ne pouvaient se convaincre du vice dans son ampleur et ses conséquences » ; qu'en statuant de la sorte, sans rechercher si les acquéreurs avaient tenté de connaître la cause des fissures la cour d'appel a privé sa décision de base légale. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a constaté que les fissures affectant les murs porteurs, les cloisons, les carrelages et les plafonds, dont certaines traversantes, ainsi que les failles affectant la structure du bassin de la piscine, avaient pour origine l'inadaptation des fondations au sol d'assise et qu'elles présentaient un caractère évolutif, supposant une période d'observation d'au moins une année.

6. Elle a en outre relevé que si les acquéreurs avaient constaté, lors des visites préalables à la vente, la présence de traces de fissures sur les façades, ils ne pouvaient, n'étant ni des professionnels du bâtiment ni tenus de se faire accompagner par un homme de l'art, se convaincre du vice dans son ampleur et ses conséquences.

7. En l'état de ces constatations et appréciations, et sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, elle en a souverainement déduit que le vice ne présentait pas un caractère apparent et a ainsi légalement justifié sa décision.

Sur le moyen, pris en ses troisième à cinquième branches

Enoncé du moyen

8. Mme [D] [U] fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 3°/ que le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; qu'il peut donc se prévaloir d'une clause de non-garantie s'il est de bonne foi ; qu'en écartant en l'espèce la bonne foi de Mme [U] motif - adopté - pris de ce que « ayant habité la maison pendant 20 ans, ils ont nécessairement été confrontés à l'apparition des fissures » sans pour autant relever que les vendeurs connaissaient l'origine du vice, à savoir le défaut des fondations inadaptées à la nature du sol, la cour d'appel a statué par un motif inopérant, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du code civil ;

4°/ que le vendeur ne peut être tenu à garantie en présence d'une clause de non-garantie s'il est de bonne foi ; qu'en l'espèce, lors de la déclaration de sinistre à son assureur en février 2001, Mme [U] s'était vue opposer un refus de prise en charge par la raison que les désordres relevaient de la garantie décennale et ne pouvaient être rattachés à un phénomène de sécheresse ; qu'après avoir rappelé les termes de la lettre de l'assureur, la cour d'appel a retenu que les vendeurs étaient de mauvaise foi motif pris de ce qu'ils avaient adressé à leur assureur une déclaration de sinistre et n'avaient entrepris aucun travaux pour remédier « aux désordres à caractère décennal » quand les termes de la lettre de l'assureur étaient de nature à écarter toute cause climatique dans la survenance des désordres, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences égales de ses propres constatations et a violé l'article 1643 du code civil ;

5°/ que le vendeur ne peut être tenu à garantie en présence d'une clause de non-garantie s'il est de bonne foi ; qu'en écartant en l'espèce la bonne foi des vendeurs motif - adopté - pris de ce que l'acte de vente entre les précédents propriétaires et les époux [U] comportait une clause aux termes de laquelle ceux-ci « étaient informés de ce que l'immeuble vendu a fait l'objet d'une action en garantie décennale contre le constructeur » sans caractériser en quoi cette clause était de nature à informer les époux [U] de ce que les fissures étaient dues à une inadaptation des

fondations au sol, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du code civil. »

Réponse de la Cour

9. La cour d'appel a, par motifs propres et adoptés, d'abord retenu que les vendeurs, ayant occupé l'immeuble pendant vingt ans, avaient été nécessairement confrontés à l'apparition de fissures ayant un caractère évolutif, ensuite, qu'en réponse à une déclaration de sinistre faite courant 2000, leur assureur avait indiqué que les fissures présentaient un caractère décennal, et enfin que leur titre de propriété les informait de l'existence d'une action en garantie décennale en cours contre le constructeur.

10. En l'état de ses appréciations et constatations souveraines, elle en a déduit, à bon droit, que les vendeurs ayant connaissance de l'existence, de l'origine et de la gravité de ces fissures, n'étaient pas de bonne foi et ne pouvaient se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie des vices cachés, et a, ainsi, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [D] [U] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [U] et la condamne à payer à M. [K] et Mme [R] la somme globale 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 quatorze septembre deux mille vingt-trois.