

19 octobre 2023  
Cour de cassation  
Pourvoi n° 22-10.090

Troisième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2023:C300688

**Texte de la décision**

**Entête**

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 19 octobre 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 688 F-D

Pourvoi n° X 22-10.090

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 19 OCTOBRE 2023

1°/ M. [A] [R],

2°/ Mme [J] [H], épouse [R],

domiciliés tous deux [Adresse 3] (Portugal),

ont formé le pourvoi n° X 22-10.090 contre l'arrêt rendu le 5 novembre 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [E] [B],

2°/ à Mme [T] [I], épouse [B],

domiciliés tous deux [Adresse 1],

3°/ à la société [F] [X] et [N] [M] [P], société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 2],

défendeurs 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 Mme Abgrall, conseiller, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. et Mme [R], de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société [F] [X] et [N] [M] [P], de Me Laurent Goldman, avocat de M. et Mme [B], après débats en l'audience publique du 12 septembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Abgrall, 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.

## Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 novembre 2021), M. et Mme [R] (les promettants) ont conclu avec M. et Mme [B] (les bénéficiaires) une promesse unilatérale de vente reçue par M. [X], notaire, portant sur une maison d'habitation, moyennant le prix de 660 000 euros et la fixation d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 66 000 euros en cas de non réalisation de la vente.

2. Les bénéficiaires ayant refusé de réaliser la vente en invoquant une inondation survenue au sous-sol de l'immeuble, les promettants les ont assignés en paiement de l'indemnité d'immobilisation et ont recherché la responsabilité de la

société civile professionnelle [F] [X] et [N] [M] [P].

## Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première à troisième branches

## 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

Mais sur le moyen, pris en sa quatrième branche

Énoncé du moyen

4. M. et Mme [R] font grief à l'arrêt de prononcer la résolution de la promesse unilatérale de vente, alors « que le défaut de conformité ne couvre que le manquement aux spécifications du contrat, dès lors qu'est en cause une non-conformité à l'usage normal de la chose, l'inexécution du vendeur ressort de la garantie des vices cachés et non de la délivrance conforme ; qu'en prononçant la résolution de la promesse en raison de la non-conformité de la chose au motif qu'il était « établi que le bien, comportant un sous-sol aménagé en cuisine et un bureau pour permettre son habitation, ne présentait pas les qualités permettant de rendre ces pièces habitables dans des conditions normales », la cour d'appel a statué au regard de l'usage normal de la chose, ce qui ne relève pas de l'obligation de délivrance conforme mais de la garantie des vices cachés, elle a donc violé l'article 1604 par fausse application. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1641 du code civil :

5. Il résulte de ce texte que la garantie des vices cachés constitue l'unique fondement de l'action exercée pour défaut de la chose vendue la rendant impropre à sa destination normale.

6. Pour prononcer la résolution du contrat pour manquement à l'obligation de délivrance, l'arrêt retient que le sous-sol de l'immeuble ayant été aménagé en une cuisine et un bureau, ces pièces, destinées à l'habitation, devaient être à l'abri d'infiltrations d'eau et de l'humidité, et que l'inondation qui y est apparue établit que le bien ne présentait pas les qualités permettant de rendre ces pièces habitables dans des conditions normales.

7. En statuant ainsi, après avoir constaté que les infiltrations d'eau faisaient obstacle à une utilisation normale des pièces concernées, ce dont il résultait qu'elles constituaient des vices cachés, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Mise hors de cause

8. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause la société civile professionnelle [F] [X] et [N] [M] [P], dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande de M. et Mme [R] en paiement de dommages-intérêts au titre de la remise en état des lieux et leur demande à l'encontre de la société civile professionnelle [X] [M] [P], l'arrêt rendu le 5 novembre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Met hors de cause la société civile professionnelle [F] [X] et [N] [M] [P] ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne M. et Mme [B] aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

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

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris g1  
5 novembre 2021 (n°20/05769)

## Textes **appliqués**

Article [1641](#) du code civil.

## Les **dates clés**

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 19-10-2023](#)
- Cour d'appel de Paris G1 05-11-2021