CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 15 février 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 100 F-D

Pourvoi n° B 22-23.434

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 15 FÉVRIER 2024

Mme [D] [F], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° B 22-23.434 contre l'arrêt rendu le 28 septembre 2022 par la cour d'appel de Rouen (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [J] [H],

2°/ à Mme [Y] [X], épouse [H],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

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 M. Pety, conseiller, les observations de Me Balat, avocat de Mme [F], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de M. et Mme [H], après débats en l'audience publique du 9 janvier 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Pety, 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 (Rouen, 28 septembre 2022), par acte notarié du 27 novembre 2017, Mme [F] (l'acquéreur) a acquis de M. et Mme [H] (les vendeurs) une maison d'habitation.
2. Ayant fait constater après la vente qu'une poutre de la charpente de l'immeuble présentait un état avancé de pourrissement, elle a, par acte d'huissier de justice du 17 janvier 2019, assigné les vendeurs en garantie des vices cachés.
3. L'acquéreur a interjeté appel du jugement ayant rejeté ses demandes en invoquant, à l'appui de son recours, le dol et, subsidiairement, la garantie des vices cachés ou le manquement à l'obligation d'information des vendeurs.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Mme [F] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que le vendeur qui, ayant connaissance d'un vice lors de la conclusion du contrat, stipule qu'il ne le garantira pas, est tenu à garantie, nonobstant cette clause ; que dès lors qu'elle constatait que la toiture de la maison était, au jour de la vente du 8 août 2017, dégradée par l'humidité, la poutre de l'immeuble se trouvant affectée de pourriture à un état avancé, que de ce fait la maison vendue était impropre à son usage d'habitation et qu'ils avaient, quelques jours avant la vente, fait réaliser des travaux portant sur un élément de la charpente, facturés le 2 août 2017, la cour d'appel devait nécessairement en déduire que les vendeurs avaient connaissance de l'existence du vice caché ; qu'en faisant toutefois produire effet à la clause exclusive de garantie des vices cachés stipulée par l'acte de vente, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1643 du code civil ;

2°/ qu'en affirmant que « l'intervention facturée le 2 août 2017 n'était pas particulièrement conséquente », sans préciser si elle visait le montant de la facture, qui constitue un élément inopérant, ou le contenu de l'intervention, laquelle portait sur un élément de charpente en rapport avec l'objet du litige, ce qui rendait cette intervention « conséquente », la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a retenu que les vendeurs, qui étaient profanes en matière de construction, n'habitaient pas l'immeuble, avaient confié à un professionnel, quelques mois avant la vente, des travaux ayant porté sur la réfection d'une panne de la toiture, à la suite desquels ils n'avaient pas été alertés sur l'état de pourrissement d'une poutre, lequel n'a été révélé à l'acquéreur qu'à la suite du démontage du coffre cachant la structure et la dépose de l'isolant.

6. En l'état de ces énonciations, constatations et appréciations, c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain que la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que la connaissance par les vendeurs du vice affectant l'immeuble lors de la vente n'était pas rapportée, et a ainsi légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [F] 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 quinze février deux mille vingt-quatre.