

Références

**Cour de cassation
chambre civile 3**

Audience publique du mercredi 28 janvier 2015

N° de pourvoi: 13-19945 13-27050

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Gaschignard, SCP Le Bret-Desaché, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à Mme X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... et la société Allianz ;

Joint les pourvois n° Y 13-19.945 et W 13-27.050 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 21 mars 2013), que M. Z... et Mme X... ont vendu à M. A... et Mme B... une maison d'habitation ; qu'alertés par des mauvaises odeurs, M. A... et Mme B... ont constaté que l'évacuation de leurs eaux usées n'était pas raccordée au réseau public d'assainissement ; qu'après expertise judiciaire, ils ont assigné M. et Mme Z... pour obtenir la réparation de leur préjudice ; que M. Z... a appelé en la cause la société Dol Immobilier, M. Y... en qualité de mandataire judiciaire de celle-ci et la société AGF son assureur ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal de M. Z..., le moyen unique du pourvoi incident de Mme X... et le moyen unique du pourvoi principal de Mme X..., réunis :

Attendu que M. Z... et Mme X... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande de M. A... et de Mme B..., alors, selon le moyen :

1°/ que la non-conformité de la chose vendue aux stipulations contractuelles qui rend la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée est soumise au régime de la garantie des vices cachés ; qu'en décidant que la responsabilité de M. Z... et de Mme X... était engagée sur le fondement de l'article 1604 du code civil après avoir retenu qu'ils avaient méconnu leur obligation de livrer une installation permettant l'utilisation normale de la maison vendue, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard de l'article 1641 du code civil ;

2°/ qu'en retenant la responsabilité de M. Z... et de Mme X... pour manquement à leur obligation de délivrance sans rechercher comme elle y était expressément invitée par les dernières conclusions de M. Z... si la non-conformité dénoncée ne constituait pas un défaut rendant la chose impropre à sa destination ouvrant droit exclusivement à la garantie fixée par les articles 1641 et s du code civil, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

3°/ que la non-conformité de la chose vendue aux stipulations contractuelles qui rend la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée est soumise au régime de la garantie des vices cachés ; qu'en condamnant Mme X... avec M. Z... au paiement du coût des travaux de remise en état ainsi qu'à des dommages-intérêts sur le fondement de l'obligation de délivrance en raison de l'absence de raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement tout en constatant l'existence de désordres liés à l'évacuation des eaux usées et des odeurs nauséabondes dans le jardin constitutifs d'un vice de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1641 du code civil ;

4°/ qu'en condamnant Mme X... et M. Z... sur le fondement de l'obligation de délivrance sans rechercher, comme Mme X... l'y invitait pourtant dans ses dernières écritures, si les désordres liés à l'absence de raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement ne rendaient pas la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée justifiant la seule application de la garantie fondée sur les vices cachés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'immeuble avait été vendu comme étant raccordé au réseau public d'assainissement et constaté que le raccordement n'était pas conforme aux stipulations contractuelles, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que les vendeurs avaient manqué à leur obligation de délivrance ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi principal de M. Z..., ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que les vendeurs n'avaient pas signalé à l'agent immobilier l'existence d'un dispositif individuel d'assainissement et retenu que celui-ci n'avait pas dès lors à vérifier le mode d'évacuation des eaux usées, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision en rejetant les demandes des vendeurs à l'encontre de la société Dol immobilier et de son assureur ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. Z... et Mme X... aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Z... à payer la somme de 2 000 euros à M. A... et Mme B... ; rejette les autres demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen identique produit au pourvoi principal n° W 13-27.050 et au pourvoi incident n° Y 13-19.945 par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour Mme X....

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné Mme X..., solidairement avec M. Z... à payer à M. A... et Mme B... les sommes de 3.465,22 euros et 2.500 euros,

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'acte de vente du 19 décembre 2003 : « Le vendeur déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal » ; qu'il ressort du rapport de l'expert judiciaire que les évacuations des eaux usées de la maison d'habitation se jetaient dans une ancienne fosse « morte » transformée en fosse septique ; que le trop plein de la fosse était raccordé au réseau public d'évacuation des eaux pluviales existant sur la rue de la Crémaillère ; qu'il n'existait aucune boîte de branchement apparente en attente pour le raccordement de la maison sur le réseau d'assainissement qui passe dans la rue ; que l'expert a précisé que le dispositif installé n'était pas conforme aux normes techniques applicables en matière sanitaire ; qu'il a relevé ensuite que les odeurs apparues en 2005 étaient consécutives à l'absence de vidange de la fosse ; qu'en présentant l'immeuble vendu comme raccordé au réseau public d'assainissement, M. Z... et Mme X... se sont engagés à délivrer un bien dont l'évacuation des eaux usées est conforme à la présentation qu'ils ont en faite ; qu'il s'ensuit que le bien délivré qui ne possédait pas ce raccordement n'était pas conforme aux stipulations contractuelles et que les vendeurs ont manqué à leur obligation de délivrance ; qu'il en est résulté pour M. A... et Mme B... un premier préjudice résultant des odeurs nauséabondes tenant au fait que le dispositif installé nécessitait un entretien qu'ils n'ont pu anticiper ; qu'il en est résulté un deuxième préjudice en ce qu'ils doivent supporter le coût imprévu de la mise aux normes du dispositif ; que M. Z... et Mme X... devront indemniser les acquéreurs des préjudices qu'ils ont subis ;

1°- ALORS QUE la non-conformité de la chose vendue aux stipulations contractuelles qui rend la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée est soumise au régime de la garantie des vices cachés ; qu'en condamnant Mme X... avec M. Z... au paiement du coût des travaux de remise en état ainsi qu'à des dommages et intérêts sur le fondement de l'obligation de délivrance en raison de l'absence de raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement tout en constatant l'existence de désordres liés à l'évacuation des eaux usées et des odeurs nauséabondes dans le jardin constitutifs d'un vice de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1641 du code civil ;

2°- ALORS subsidiairement QU'en condamnant Mme X... et M. Z... sur le fondement de l'obligation de délivrance sans rechercher, comme l'exposante l'y invitait pourtant dans ses dernières écritures, si les désordres liés à l'absence de raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement ne rendaient pas la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée justifiant la seule application de la garantie fondée sur les vices cachés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du Code civil.

Moyens produits au pourvoi principal n° Y 13-19.945 par la SCP Le Bret-Desaché, avocat aux Conseils pour M. Z....

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

- IL EST FAIT GRIEF A l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné sur le fondement de l'article 1604 du code civil Monsieur Jean Michel Z... avec Madame Laurence X... à verser à Monsieur Jean Michel A... et Madame Sandrine

B... la somme de 3.465,22 € indexée sur l'indice BTO1 du coût de la construction à compter du 3 avril 2008 jusqu'au présent arrêt ainsi que la somme de 2.500 € à titre de dommages et intérêts,

- AU MOTIF QUE Vu l'article 1604 du code civil, aux termes de l'acte de vente du 19 décembre 2003 : « Le Vendeur déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal » ; Il ressort du rapport de l'expert judiciaire que les évacuations des eaux usées de la maison d'habitation se jetaient dans une ancienne fosse "morte" transformée en fosse septique; que le trop-plein de la fosse était raccordé au réseau public d'évacuation des eaux pluviales existant sur la rue de la Crémaillère; qu'il n'existait aucune boîte de branchement apparente en attente pour le raccordement de la maison sur le réseau d'assainissement qui passe dans la rue. L'expert a précisé que le dispositif installé n'était pas conforme aux normes techniques applicables en matière sanitaire. Il a relevé ensuite que les odeurs apparues en 2005 étaient consécutives à l'absence de vidange de la fosse. En présentant l'immeuble vendu comme raccordé au réseau public d'assainissement, Monsieur Z... et Madame X... se sont engagés à délivrer un bien dont l'évacuation des eaux usées est conforme à la présentation qu'ils en ont faite. Il s'ensuit, que le bien délivré qui ne possédait pas ce raccordement n'était pas conforme aux stipulations contractuelles et que les vendeurs ont manqué à leur obligation de délivrance. Il en est résulté pour Monsieur A... et Madame B... un premier préjudice résultant des odeurs nauséabondes tenant au fait que le dispositif installé nécessitait un entretien qu'ils n'ont pu anticiper. Il en est résulté un deuxième préjudice en ce qu'ils doivent supporter le coût imprévu de la mise aux normes du dispositif. Monsieur Z... et Madame X... devront indemniser les acquéreurs des préjudices qu'ils ont subis. L'expert a estimé le coût des travaux à réaliser à la somme de 3.465,22 €. Ce montant sera retenu et supporté par les vendeurs avec indexation sur l'indice BT 01 du coût de la construction depuis le 3 avril 2008, date du dépôt de l'expertise judiciaire jusqu'au présent arrêt. Au surplus, Monsieur A... et Madame B... ont subi un préjudice de jouissance dû aux odeurs nauséabondes. Ils en seront indemnisés à hauteur de 2.500 €.

- ALORS QUE D'UNE PART la non-conformité de la chose vendue aux stipulations contractuelles qui rend la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée est soumise au régime de la garantie des vices cachés ; qu'en décidant que la responsabilité de Monsieur Z... et de Madame X... était engagée sur le fondement de l'article 1604 du code civil après avoir retenu qu'ils avaient méconnu leur obligation de livrer une installation permettant l'utilisation normale de la maison vendue, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard de l'article 1641 du code civil ;

- ALORS QUE D'AUTRE PART en retenant la responsabilité de Monsieur Z... et de Madame X... pour manquement à leur obligation de délivrance sans rechercher comme elle y était expressément invitée par les dernières conclusions de Monsieur Z... (p 4 et 5 notamment) si la non-conformité dénoncée ne constituait pas un défaut rendant la chose impropre à sa destination ouvrant droit exclusivement à la garantie fixée par les articles 1641 et s du code civil, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire) :

- IL EST FAIT GRIEF A l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Jean Michel Z... de ses demandes à l'encontre de la liquidation de la société DOL IMMOBILIER et de la COMPAGNIE D'ASSURANCE ALLIANZ ASSURANCE venant aux droits de la Compagnie AGF

- AU MOTIF QUE un raccordement au réseau public d'assainissement est de nature à éviter tout risque de non-conformité de l'installation. L'acte de vente du 17 mai 1997 ne donnait aucun renseignement sur le mode d'évacuation des eaux usées, en conséquence, il appartenait à Monsieur Z... et Madame X... qui ont alors acquis ce bien, de s'informer sur ce point. En conséquence, dès lors que les mandants n'ont pas signalé à l'agent immobilier de dispositif individuel d'assainissement, y compris à l'occasion du compromis du 18 septembre 2003, il ne peut lui être reproché de ne pas avoir procédé à des vérifications. Il s'ensuit que les demandes à l'encontre de la liquidation de l'agence DOL IMMOBILIER et de sa compagnie d'assurance seront rejetées.

- ALORS QUE D'UNE PART l'agent immobilier, mandataire professionnel du vendeur, négociateur et rédacteur d'une promesse de vente, est tenu en sa qualité de professionnel de vérifier personnellement l'état du bien mis en vente et de vérifier au-delà de l'apparence le descriptif des annonces qu'il publie pour rechercher des acheteurs ; qu'en décidant cependant que dès lors que les mandants n'avaient pas signalé à l'agent immobilier de dispositif individuel d'assainissement, y compris à l'occasion du compromis du 18 septembre 2003, il ne peut lui être reproché de ne pas avoir procédé à des vérifications, la cour d'appel a violé les articles 1147 et 1992 du code civil.

- ALORS QUE D'AUTRE PART et en tout état de cause, en statuant comme elle l'a fait sans rechercher comme elle y était pourtant expressément invitée par Monsieur Z... dans ses dernières conclusions récapitulatives (notamment p 8 § 1 et s) si l'agent immobilier, mandataire professionnel du vendeur, négociateur et rédacteur d'une promesse de vente, n'avait pas, après visite des lieux, porté sur la fiche destinée à la recherche d'acquéreur la mention « tout à l'égout » et n'avait pas indiqué dans le compromis de vente qu'il avait lui-même rédigé « raccordement : tout à l'égout » de telle sorte qu'il était tenu de vérifier au-delà de l'apparence le descriptif des annonces qu'il avait publiées pour rechercher des acquéreurs, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1147 et 1992 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2015:C300108

Analyse

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 21 mars 2013