

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 10 novembre 2016

N° de pourvoi: 15-24.379

ECLI:FR:CCASS:2016:C301225

Publié au bulletin

Cassation

M. Chauvin (président), président

Me Ricard, SCP Bénabent et Jéhannin, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 18 mars 2015), qu'en 2008, M. X... a acquis une maison à usage d'habitation, qu'il a revendue, en juin 2009, à M. Z... et M. Y..., après avoir réalisé des travaux d'extension et de réfection, notamment de la toiture ; que, se plaignant de désordres, dont des infiltrations d'eau, M. Z... et M. Y... ont, après expertise, assigné M. X... en indemnisation de leurs préjudices ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 1792 et 1792-1, 2° du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande formée au titre des désordres relevant de la garantie décennale, l'arrêt retient qu'il est établi que les défauts affectant les travaux de réfection complète de la toiture et de la toiture terrasse étaient nécessairement connus de M. Z... et M. Y..., que, n'ayant nullement renoncé à la vente, ils ont acquis l'immeuble en connaissance de cause et qu'ils ne sont pas fondés à poursuivre M. X... sur le fondement de la responsabilité des constructeurs ;

Qu'en statuant ainsi, au motif inopérant que les désordres décennaux relevés par l'expert étaient connus et/ ou apparents au moment de la vente, alors que le caractère apparent ou caché des désordres s'apprécie en la personne du maître de l'ouvrage constructeur et au jour de la réception, qui correspond pour celui-ci à l'achèvement des travaux, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le second moyen :

Vu l'article 1792-2 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes au titre des désordres affectant les éléments d'équipement, l'arrêt retient qu'aucun désordre d'humidité ou de moisissures, qui aurait pu rendre la ventilation mécanique contrôlée (VMC) impropre à sa destination, n'a été constaté par l'expert ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la VMC, dont l'expert avait constaté qu'elle ne fonctionnait pas, l'air étant rejeté dans les combles, ne

rendait pas l'ouvrage impropre à sa destination, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Amiens ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. X... et le condamne à payer à M. Z... et à M. Y... la somme globale de 2 500 euros ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix novembre deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Ricard, avocat aux Conseils, pour MM. Z... et Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté M. Alexandre Z... et M. Rudy Y... de leur demande tendant à voir condamner M. X... à leur verser une somme de 18. 085, 10 euros au titre du coût des travaux de réfection de l'ensemble des désordres constatés dans l'immeuble sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE

Sur la condamnation de Monsieur X... au titre de la responsabilité du constructeur :

Sur les désordres relevant de la garantie décennale :

Sur la qualité de constructeur :

Attendu qu'il ressort des dispositions de l'article 1792 du Code civil que :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. » ;

Que l'article 1792-1 2° du Code civil précise qu'est réputé constructeur de l'ouvrage toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

Attendu, en l'espèce, qu'il est constant que Monsieur X... a procédé lui-même à la rénovation de l'immeuble et à l'édification de son extension, avant de le vendre à Messieurs Z... et Y... ;

Que l'acte de vente du 27 mai 2009 le précise en page 15, laquelle contient d'ailleurs les dispositions légales précitées ;

Qu'il doit en conséquence être retenu que Monsieur X... est constructeur au sens des articles 1792 et 1792-1, 2° du Code civil ;

Sur la nature des désordres invoqués :

Attendu que Messieurs Z... et Y... ont invoqué différents désordres qui relèveraient, selon le rapport d'expertise, de la garantie décennale :

Qu'ainsi ont été qualifiés comme relevant de la garantie décennale (page 23 et 24 du rapport d'expertise) :

1- Les cimentages des solins grossièrement exécutés.

2- De nombreuses tuiles disjointes.

3- Aucune ventilation n'a été posée sur la façade rue ni sur la façade arrière.

Il existe un espace de l'ordre de 7 cm entre le velux et les tuiles qui le surplombent.

4- Sur la façade arrière, 6 points d'ancrage subsistent à l'emplacement d'une charpente qui a été enlevée et démontée.

5- L'eau stagne dans les chéneaux et ne s'évacue pas.

6- Le complexe d'étanchéité sur la terrasse au-dessus du salon est recouvert par des éléments en " paxalu" qui n'adhèrent pas correctement au gros oeuvre.

7- Des bavettes métalliques côté chéneau sont de sections différentes.

8- La cheminée est gorgée d'eau.

9- La VMC de l'immeuble ne fonctionne pas et semble dépourvue de prise d'air extérieur.
»

Que l'expert judiciaire a chiffré le coût des travaux de réfection de ces désordres relatifs à l'étanchéité de la toiture au total de : 13. 742, 31 euros (Pages 21 et 22 du rapport) ;
Sur le caractère connu ou non des malfaçons à l'origine des désordres litigieux
Attendu que les appelants font griefs au jugement déféré d'avoir rejeté l'ensemble de leurs demandes après avoir retenu que l'ensemble de ces désordres, bien que revêtant un caractère décennal, étaient apparents ou connus par les acheteurs au jour de la vente, de sorte que les dispositions relatives à la responsabilité décennale des constructeurs ne pouvaient recevoir application ;
Mais attendu qu'il ressort des éléments versés aux débats, que comme l'a justement rappelé le jugement déféré, Messieurs Z... et Y... « ont signé un compromis de vente le 7 mars 2009. Qu'en application de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ce document leur a été notifié le 16 mars 2009. Qu'ils disposaient d'un délai de 7 jours à compter de cette date, soit jusqu'au 23 mars 2009 pour se rétracter » ; que les acquéreurs « afin d'avoir un avis éclairé, ont fait intervenir l'entreprise Ad Toit pour examiner la couverture de la maison et la couverture de l'extension, » ;

Que le négociateur, au sein de l'agence ayant opéré la vente, a déclaré à l'expert judiciaire avoir fait 3 ou 4 visites de la maison ; que la dernière visite s'était déroulée en présence de la société de couverture Ad Toit, connue de Messieurs Y... et Z... ; que cette Société avait fait des observations sur l'étanchéité latérale de la lucarne en façade avant et sur la réalisation des solins mortier et établi un devis de reprise de ces points ;

Que Messieurs Z... et Y... disposaient ainsi d'un devis fourni par cette entreprise, dès le 20 mars 2009, soit dans une période où les acquéreurs bénéficiaient encore de leur droit de rétractation expirant le 23 mars ;

Que dès lors, fort de ces constatations, le tribunal a pu retenir que « les défauts affectant les bavettes métalliques, côté chéneau, l'absence de chapeau de la cheminée, les nombreuses tuiles disjointes, l'absence de tuile de ventilations sur la façade rue et sur la façade arrière, l'espace de l'ordre de 7 cm entre le velux et les tuiles qui le surplombent, les 6 points d'ancrage subsistant à l'emplacement de l'ancienne charpente et l'eau stagnant dans les chéneaux étaient apparents et ne pouvaient échapper à l'attention du professionnel que les acquéreurs s'étaient adjoints » et que « Messieurs Y... et Z... ne peuvent soutenir qu'ils n'avaient pas connaissance des désordres affectant ces ouvrages » ;

Que de même, Messieurs Z... et Y... ne sauraient tirer argument de ce que certaines malfaçons auraient, selon l'expert judiciaire, échappé à l'examen de la Société Ad Toit, alors que, comme l'ont justement relevé les premiers juges, le contenu de devis du 20 mars 2009 faisait état de la nécessaire réfection des solins et du complexe d'étanchéité sur la terrasse du salon, c'est-à-dire les points 1 et 7 du rapport d'expertise judiciaire et que les autres défauts, listés par l'expert A..., ne pouvaient pas avoir échappé à l'attention du professionnel auquel les acquéreurs avaient fait appel lors des visites ;

Attendu, en conséquence, qu'il est établi que les défauts affectant les travaux de réfection complète de la toiture et de la toiture terrasse étaient nécessairement connus de Messieurs Z... et Y... avant la fin du délai légal de rétractation et que, n'ayant nullement renoncé à la vente, ils ont acquis l'immeuble en connaissance de cause ;

Qu'ils sont mal donc fondés à poursuivre Monsieur X... sur le fondement de la responsabilité des constructeurs, qui demeure, en application des articles 1792 et suivants du Code civil, une responsabilité en garantie des vices cachés (arrêt attaqué, p. 5, 6 et 7) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE

Il résulte des dispositions de l'article 1792 alinéa 1er du code civil que « tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropres à sa destination. » ;

Aux termes de l'article 1792-1 2° du code civil, est réputé constructeur « toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ».

C'est donc en cette qualité de constructeur que le vendeur après achèvement est tenu comme le vendeur d'immeuble à construire des garanties biennale et décennale.

Dans ce cas de figure, la réception n'étant pas matériellement possible en raison de l'identité entre la personne du maître de l'ouvrage et du constructeur, il convient de retenir que le délai de garantie court à compter de l'achèvement de la construction.

En l'espèce, il ressort de l'acte authentique de réitération de la vente de la maison à usage d'habitation à usage d'habitation située au..., datée du 27 mai 2009 que Monsieur X..., vendeur, avait procédé en 2008 à divers travaux de rénovation portant sur :

- la réfection complète de la toiture,
- la réfection complète de l'installation électrique,
- l'installation d'un chauffage central au gaz,
- la réfection complète de toute la plomberie,
- le remplacement de toutes les menuiseries.

Le 6 octobre 2010, Messieurs Y... et Z... ont fait constater par huissier, plusieurs désordres affectant les ouvrages réalisés par Monsieur X....

En cours d'expertise, de nouveaux désordres seront dénoncés et examinés par l'expert avec l'autorisation du juge des référés.

Ils entendent se voir indemniser sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil des préjudices consécutifs aux désordres signalés et examinés lors d'une expertise judiciaire diligentée par Monsieur A....

A-Désordres affectant les travaux de réfection complète de la toiture et de la toiture terrasse,

Il s'agit de :

- 1- les " cimentages " des salins sont grossièrement exécutés,
- 2- de nombreuses tuiles sont disjointes,
- 3- absence de tuile de ventilations sur la façade me ni sur la façade arrière, 4- il existe un espace de l'ordre de 7 cm entre le velux et les tuiles qui le surplombent,
- 5- sur la façade arrière, 6 points d'ancrage subsistent à l'emplacement d'une charpente qui a été enlevée et démontée,
- 6- l'eau stagne dans les chéneaux et ne s'évacue pas,
- 7- le complexe d'étanchéité sur la terrasse au-dessus du salon est recouvert par des éléments en " paxalu " qui n'adhèrent pas correctement au gros oeuvre,
- 8- des bavettes métalliques du côté du chéneau sont de sections différentes,
- 9- la cheminée est gorgée d'eau.

L'expert a constaté la réalité de ces désordres lors des opérations des expertises et qui porte sur des travaux réalisés et achevés par Monsieur X... en 2008.

L'ampleur des travaux sur la couverture et la terrasse qui ont consisté en une dépose de l'ancienne toiture en ce compris la charpente et la pose d'une nouvelle toiture et en des travaux d'étanchéité constituent un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code Civil.

En l'espèce, Monsieur X... ayant eu la double qualité de maître de l'ouvrage et de

constructeur, le caractère occulte des désordres doit s'apprécier compte tenu de la mise en vente rapide après l'achèvement des travaux à la date de la vente.

Sur ce point, force est de constater que le caractère occulte des désordres n'est pas établi par Messieurs Y... et Z.... En effet, il ressort des éléments produits aux débats que ceux-ci n'ignorant pas l'existence de travaux sur la toiture ont signé un compromis de vente le 7 mars 2009. En application de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ce document leur a été notifié le 16 mars 2009. Ils disposaient d'un délai de 7 jours à compter de cette date soit jusqu'au 23 mars 2009 pour se rétracter.

Or, Monsieur B..., agent immobilier, a déclaré avoir présenté l'immeuble à Messieurs Y... et Z... et avoir fait " 3 ou 4 visites de la maison ". Il a précisé que " la dernière visite s'est effectuée avec la société de couverture Ad Toit ". Il a ajouté que ladite société a fait des remarques sur l'étanchéité latérale de la lucarne en façade avant et sur la réalisation des solins mortier. "

Le devis établi par la société Ad Toit est versé aux débats et fait état :

- de la réfection des deux solins aux mortiers par la localisation des deux côtés du brisi avant,
- de la réfection des deux bandes de plombs le long du châssis avant par la repose de noquets plomb reposés dans les règles de l'art
- de la pose sur la plate-forme arrière (terrasse) de deux nouveaux solins en zinc
- de toute étanchéité des deux solins finitions.

Ce devis a été établi le 20 mars 2009 soit 3 jours avant la fin du délai de rétractation.

L'expert précise que " Messieurs Y... et Z... afin d'avoir un avis éclairé ont fait intervenir l'entreprise Ad Toit pour examiner la couverture de la maison et la couverture de l'extension. Malheureusement, cette entreprise n'a remarqué que très peu de malfaçons par rapport à celle que j'ai pu relever. "

La présence de la société Ad Toit, spécialisée en matière de couverture, lors des visites préalables à la date d'effectivité de la vente corrobore les allégations de Monsieur X... selon lesquelles les désordres étaient connus par contractant au moment de la vente et avaient fait l'objet d'une discussion.

Les défauts affectant les solins et le complexe d'étanchéité sur la terrasse au-dessus du salon étaient connus et identifiés par les acheteurs qui s'étaient adjoints un professionnel.

Les défauts affectant les bavettes métalliques, coté chéneau, l'absence de chapeau de la cheminée, les nombreuses tuiles disjointes, l'absence de tuile de ventilations sur la façade rue et sur la façade arrière, l'espace de l'ordre de 7 cm entre le velux et les tuiles qui le surplombent, les 6 points d'ancrage subsistant à l'emplacement de l'ancienne charpente et l'eau stagnant dans les chéneaux étaient apparents et ne pouvaient échapper à l'attention du professionnel que les acquéreurs s'étaient adjoints.

De sorte, que Messieurs Y... et Z... ne peuvent soutenir qu'ils n'avaient pas connaissance des désordres affectant ces ouvrages.

Il conviendra de rejeter les demandes d'indemnisation fondées sur la responsabilité civile décennale

1°) ALORS QUE relèvent de la garantie décennale les désordres, apparents au jour de la vente, qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination ou qui en compromettent la solidité, lorsque l'acquéreur agit contre le vendeur sur le fondement de l'article 1792-1. 2° du Code civil ; qu'il ressort des propres constatations de l'arrêt attaqué que M. X..., qui était constructeur au sens des articles 1792 et 1792-1, 2° du Code civil pour avoir procédé à des travaux de rénovation de l'immeuble litigieux réalisés et achevés courant 2008, l'avoir vendu le 27 mai 2009 à MM. Z... et Y... ; qu'en rejetant les demandes d'indemnisation des acquéreurs fondées sur la responsabilité civile décennale du vendeur réputé constructeur au motif inopérant que les désordres décennaux relevés par l'expert étaient connus et/ ou apparents au moment de la vente, la cour d'appel a violé les articles 1792 et 1792-1, 2°, du code civil ;

2°) ALORS QUE tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; qu'en rejetant les demandes d'indemnisation des acquéreurs fondées sur la responsabilité civile décennale du vendeur réputé constructeur en retenant que les défauts affectant les travaux de réfection complète de la toiture et de la toiture terrasse étaient nécessairement connus des acquéreurs avant la fin du délai de rétractation dont ils avaient disposé en application de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, et que, n'ayant nullement renoncé à la vente, ils ont acquis l'immeuble en connaissance de cause, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et violé, par refus d'application, les articles 1792 et suivants du code civil et, par fausse application, l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté M. Alexandre Z... et M. Rudy Y... de leur demande tendant à voir condamner M. X... à leur verser une somme de 18. 085, 10 euros au titre du coût des travaux de réfection de l'ensemble des désordres constatés dans l'immeuble sur le fondement des articles 1792 et suivants du code civil ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE

Attendu qu'il en sera de même à l'égard du désordre affectant le VMC, d'une part parce qu'il s'agit d'un élément d'équipement dissociable : le seul le groupe VMC qui, raccordé au réseau des gaines ramenant l'air vicié des pièces de séjour et des chambres, n'a seulement pas été fixé sur la charpente de la maison, afin de permettre le rejet de l'air vicié, au travers d'une tuile douille en toiture, d'autre part parce qu'aucun désordre d'humidité ou de moisissures, qui aurait pu rendre impropre à sa destination l'ouvrage litigieux, n'a été constaté par l'expert ;

Attendu que sur les fuites de tuyauterie de la chaudière, l'expert judiciaire a précisé que le désordre, qui avait été réparé par Messieurs Z... et Y..., ne compromettait pas la solidité de l'ouvrage ; que concernant le volet roulant, élément d'équipement dissociable, l'expert a également signalé que « les lames du volet roulant et ses défauts de fonctionnement étaient visibles à l'achat par un acheteur prenant un minimum de précautions et de vérifications ;

Qu'il s'ensuit que ces demandes, portant sur les désordres relevés par l'expert, ne sont pas plus fondées au regard des articles précités du Code civil » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE

« Ce désordre numéro 13 porte sur la VMC de l'immeuble qui ne fonctionne pas et semble dépourvue de prise d'air extérieur.

L'expert relève que le système de ventilation ne peut pas fonctionner car il n'y a pas d'entrées d'air dans les pièces sèches. L'expert relève que le groupe VMC est installé dans les combles ; qu'il n'était pas suspendu à la charpente ; qu'il n'y avait pas de rejet de l'air vicié dans une tuile douille en toiture ; que les gaines n'étaient pas isolées. Ainsi, l'air vicié est rejeté dans les combles et non dans l'extérieur de la maison.

L'expert précise que ce désordre compromet la destination de l'ouvrage.

L'immeuble vendu étant ancien, les éléments figurant dans l'expertise ne permettent pas de conclure que les ventilations des pièces ont fait l'objet de travaux de la part de Monsieur X....

Par ailleurs, les constatations imprécises de l'expert ne permettent pas de dire que le système VMC était destiné à être incorporé dans la structure de manière indissociable.

A défaut de précisions, il apparaît que le système de ventilation mis en place par Monsieur, consistait dans l'adjonction d'un élément d'équipement indépendant de l'immeuble lui-même.

Cet élément d'équipement dissociable ne pouvait être couvert que par la garantie de bon fonctionnement prévue par l'article 1792-3 du Code Civil qui n'est due que lorsque ces éléments ont été mis en oeuvre lors de la construction de l'immeuble ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il conviendra de rejeter les demandes d'indemnisation fondées sur la responsabilité civile décennale » ;

1°) ALORS QUE la responsabilité décennale du constructeur visée par les articles 1792 et suivants du Code civil s'applique lorsque le dommage affectant l'un des éléments d'équipement de l'ouvrage rendent celui-ci impropre à sa destination, peu important qu'ils fassent ou non indissociablement corps avec l'ouvrage ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel, qui avait constaté que la VMC constituait un élément d'équipement, et qu'elle avait entre autres fonctions de permettre le rejet de l'air vicié, ne pouvait exclure le jeu de la responsabilité décennale sans rechercher, comme elle y était invitée au regard des conclusions de l'expert, si les dommages aux éléments d'équipement ne rendaient pas l'ouvrage impropre à sa destination ; qu'en omettant de procéder à cette recherche, la Cour d'appel a privé sa décision de bases légales au regard de l'article 1792-2 du Code civil ;

2°) ALORS QUE l'expert judiciaire avait retenu que la VMC de l'immeuble ne fonctionnait pas et que l'air vicié était rejeté dans les combles et non à l'extérieur de la maison pour en conclure que « ce désordre compromet la destination de l'ouvrage » (rapport d'expertise, p. 17) ; que pour considérer que le désordre affectant la VMC ne relevait pas de la garantie décennale, la cour d'appel retient qu'aucun désordre d'humidité ou de moisissures, qui aurait pu rendre impropre à sa destination l'ouvrage litigieux, n'a été constaté par l'expert ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé, par omission, le rapport d'expertise et violé l'article 1134 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 18 mars 2015

