

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 19 novembre 2015**

**N° de pourvoi: 14-17.784**

ECLI:FR:CCASS:2015:C301256

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

Me Copper-Royer, SCP Foussard et Froger, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur la déchéance partielle du pourvoi relevée d'office :

Attendu que la société So Good, s'étant pourvue en cassation contre un arrêt rendu au profit de MM. X..., Y..., A... et Z... et Mmes B... et C..., a signifié seulement à M. X... le mémoire contenant ses moyens de cassation ; que la déchéance est donc encourue à l'égard de MM. Y..., A... et Z... et Mmes B... et C... ;

Sur le premier moyen :

Vu les articles 14 et 42 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 février 2014), que, par acte authentique du 11 octobre 2000, la société So Good a acquis de M. X... des lots à usage commercial situés dans un immeuble en copropriété et destinés à être donnés à bail à la société Laudi & Laudi architectures ; qu'à la suite de difficultés rencontrées pour l'exécution de travaux d'aménagement des lots, la société So Good a obtenu, par ordonnances de référé des 21 novembre 2001, 7 mai et 26 septembre 2002, la désignation d'un expert qui a déposé un pré-rapport en l'état, le 15 août 2004 ; que la société So Good et la société Laudi & Laudi architectures (les sociétés) ont assigné le syndicat des copropriétaires du 11 rue du Président Wilson (le syndicat) sur le fondement de l'article 14 précité, et M. X... en exécution des travaux de réfection des parties communes de l'immeuble et indemnisation de leur préjudice ; que le syndicat a soulevé la prescription de l'action ;

Attendu que, pour déclarer l'action prescrite, l'arrêt relève que M. X... a, en 1988 puis en 1992, lors de l'assemblée générale du 6 mars 1992 constatant les désordres affectant les structures de l'immeuble à la suite des travaux de transformation réalisés par M. Y..., demandé la réfection desdites structures et retient que la prescription courue à l'égard de M. X... est opposable aux sociétés et que le délai de prescription décennale a couru à compter de l'apparition des vices de construction ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les sociétés n'avaient pas connu la cause des désordres seulement au moment des opérations d'expertise, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CONSTATE LA DECHEANCE du pourvoi à l'égard de MM. Y..., A... et Z... et Mmes B... et C... ;

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 février 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 de Paris, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du 11 rue du Président Wilson à Gentilly aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires du 11 rue du Président Wilson à Gentilly à payer à la SCI So Good et à la société Laudi et Laudi architectures la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires du 11 rue du Président Wilson à Gentilly ;

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-neuf novembre deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Copper-Royer, avocat aux Conseils, pour la société So Good et la société Laudi et Laudi architectures.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté la SCI SO GOOD et la SARL LAUDI & LAUDI de toutes leurs demandes, et de les AVOIR condamnées aux dépens.

AUX MOTIFS PROPRES QUE : « Sur la fin de non-recevoir tirée de la prescription (article 14 loi du 10 juillet 1965)

Suivant les articles 14 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, la responsabilité du syndicat ne peut plus être recherchée par un copropriétaire après l'écoulement d'un délai de dix années à compter de la survenance des faits qui sont la cause génératrice de l'action ; ce délai n'est pas interrompu par la vente postérieure des lots concernés ; par ailleurs, même si les désordres perdurent et se perpétuent dans le temps, le délai de prescription décennal n'en court pas moins à compter de l'apparition des vices de construction ;

Au cas d'espèce, la SCI So Good, qui a acquis ses lots de M. Richard X..., ne peut avoir plus de droits que ce dernier et la prescription courue à l'égard de celui-ci lui est opposable par le syndicat des copropriétaires ; or, il ressort des écritures des appelantes et des pièces produites que M. Richard X... avait, en 1988, puis en 1992 lors de l'assemblée générale du 6 mars 1992, constatant les désordres affectant les structures de l'immeuble par suite des travaux de transformation réalisés par M. Y..., demandé la réparation desdites structures, en sorte que le délai décennal était expiré lorsque la SCI So Good et la SARL Laudi & Laudi Architectures ont assigné le syndicat des copropriétaires en 2006, peu important que les désordres se fussent perpétués dans le temps ;

Enfin, la résistance du syndicat des copropriétaires à reconnaître sa responsabilité ou le bien-fondé de la demande de réparation ne peut reporter le point de départ ni allonger le délai de prescription ;

L'action des appelantes sera donc déclarée prescrite sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 » (arrêt p. 7, quatre derniers § et p. 8, premier §).

ALORS, de première part, QUE le point de départ du délai de prescription de l'action personnelle du copropriétaire contre le syndicat des copropriétaires en réparation du préjudice causé par des vices de construction se situe au moment où la cause des désordres a été révélée à la victime ; que pour déclarer prescrite l'action de la SCI SO GOOD et de la SARL LAUDI & LAUDI, l'arrêt a retenu que Monsieur X... ayant, en 1988 puis en 1992, demandé la réparation des structures de l'immeuble affectées par les travaux

de transformation réalisés par Monsieur Y..., le délai décennal pour agir était expiré lors de l'assignation délivrée au syndicat des copropriétaires en 2006 ; qu'en statuant ainsi, quand la seule constatation des désordres ne constitue pas le point de départ du délai de prescription de l'action d'un copropriétaire, la Cour d'appel a violé l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

ALORS, de deuxième part, QUE le point de départ du délai de prescription de l'action personnelle du copropriétaire contre le syndicat des copropriétaires en réparation du préjudice causé par des vices de construction se situe au moment où la cause des désordres a été révélée à la victime ; que pour déclarer prescrite l'action de la SCI SO GOOD et de la SARL LAUDI & LAUDI, l'arrêt a retenu que Monsieur X... avait, en 1988 puis en 1992, demandé la réfection des structures de l'immeuble affectées par les travaux de transformation réalisés par Monsieur Y... ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la SCI SO GOOD et la SARL LAUDI & LAUDI n'avaient connu la cause des désordres qu'au moment des opérations d'expertise réalisées entre 2001 et 2004, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

ALORS, de troisième part, QUE le point de départ du délai de prescription de l'action personnelle du copropriétaire contre le syndicat des copropriétaires en réparation du préjudice causé par des vices de construction se situe au moment où la cause des désordres a été révélée à la victime ; qu'en déclarant prescrite l'action de la SCI SO GOOD et de la SARL LAUDI & LAUDI, motifs pris de ce que Monsieur X... avait, en 1988 puis en 1992, demandé la réfection des structures de l'immeuble affectées par les travaux de transformation réalisés par Monsieur Y..., quand il ressortait des conclusions de l'expert que la cause des désordres structurels affectant l'immeuble résidait dans les travaux effectués tant dans le lot de Monsieur Y... que dans celui de Monsieur A..., de sorte que la demande formulée par Monsieur X... lors de l'assemblée générale du 6 mars 1992 ne révélait pas une connaissance exacte des causes des désordres, la Cour d'appel a privé derechef sa décision de base légale au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

ET ALORS, de quatrième part, QUE le point de départ du délai de prescription de l'action personnelle du copropriétaire contre le syndicat des copropriétaires en réparation du préjudice causé par le défaut d'entretien de l'immeuble se situe au moment où la cause des désordres a été révélée à la victime ; que la SCI SO GOOD et la SARL LAUDI & LAUDI recherchaient également la responsabilité du syndicat des copropriétaires pour le défaut d'entretien du réseau d'assainissement, à l'origine de désordres dont les causes ne leur ont été révélées qu'à l'occasion des opérations d'expertise ; que pour juger leur action prescrite, la Cour s'est bornée à relever que Monsieur X... avait, en 1988 puis en 1992, demandé la réfection des structures de l'immeuble affectées par les travaux de transformation réalisés par Monsieur Y... ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la cause des désordres affectant le réseau d'assainissement était connue du copropriétaire, la Cour d'appel a encore privé sa décision de base légale au regard de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté la SCI SO GOOD et la SARL LAUDI & LAUDI de toutes leurs demandes, et de les AVOIR condamnées aux dépens.

AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Toutefois, il doit être rappelé que les opérations d'expertise n'ont pas été menées à leur terme en raison de la carence des demanderesses qui n'ont pas versé leur quote-part de la rémunération de l'expert. A cet égard, le juge de la mise en état a rejeté à deux reprises... les demandes de provision ad litem formulées par la SCI SO GOOD et la SARL LAUDI & LAUDI. Ces dernières n'en formulent pas moins des demandes tendant à la condamnation des défendeurs à faire exécuter des travaux et à les indemniser de divers préjudices

consécutifs au trouble de jouissance résultant des désordres.

Monsieur D..., sapiteur de Monsieur E... a indiqué dans une note d'observations en date du 3 mai 2004, que les sondages effectués contradictoirement le 14 janvier 2003 confirment, s'il le fallait, la nécessité de procéder à des investigations plus poussées afin d'émettre un avis circonstancié.

Monsieur F..., ingénieur, avait, quant à lui, indiqué dans un courrier du 29 septembre 2003, qu'à son avis, le bâtiment était stable et sans danger pour ses occupants.

Il doit donc être constaté que le tribunal ne dispose pas de conclusions définitives d'un expert, tant sur la matérialité des désordres auxquels il doit être remédié que sur la nature précise et le coût des éventuels travaux de reprise.

Les conditions ne sont donc pas réunies pour prononcer une condamnation à faire réaliser des travaux, de surcroît assortis d'une astreinte.

Le tribunal ne peut pas plus ordonner la démolition de travaux, au motif qu'ils ont été réalisés sans permis de construire, sans constater qu'une telle mesure serait de nature à mettre fin à des désordres.

Enfin, la modification des tantièmes de copropriété appartenant à la SCI SO GOOD n'a pas été soumise à l'expert et ne peut être ordonnée sans justification.

En tout état de cause, il n'appartient pas au tribunal de suppléer à la carence des demanderesses dans l'administration de la preuve, étant souligné qu'elles sont à l'origine de l'interruption des opérations d'expertise et ne produisent aucune étude ni pièce de nature à pallier l'absence de conclusions expertales définitives sur les points ci-dessus mentionnés.

Par voie de conséquence, il n'est pas établi que les frais engagés par les demanderesses et dont elles demandent paiement, à savoir les charges de copropriété, les pertes de loyer, la perte d'activité de la SARL LAUDI & LAUDI, l'impossibilité de réaliser les travaux dans les lots de la SCI SO GOOD, constituent des préjudices immatériels annexes à des désordres indemnisables.

En outre, les pièces produites sont manifestement insuffisantes à justifier les montants des indemnités sollicitées.

Il en résulte, que sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les responsabilités encourues et les prescriptions invoquées, les demandes de la SCI SO GOOD et de la SARL LAUDI & LAUDI doivent être rejetées » (jugement p. 8, sept derniers § et p. 9, six premiers §).

ET AUX MOTIFS PROPRES QUE « Sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires (article 1382 du code civil)

(...) Le pré-rapport déposé par M. E... en 2004 met en évidence les désordres structurels du bâtiment, en ces termes :

« « Le bâtiment en fond de cour est une construction ancienne qui a subi au cours des ans des transformations importantes qui ont donné lieu à ces modifications de structure. Des rénovations ont été entreprises par le haut sans se soucier des répercussions sur les structures inférieures anciennes qui, aujourd'hui, sont sollicitées au-delà des limites admissibles, ce qui se traduit par des désordres examinés au cours de ce rapport... des travaux sont indispensables dont le coût est relativement élevé ; ils se situent dans les locaux appartenant à la SCI So Good... si l'évolution des mouvements observés semble stabilisée, le danger n'en reste pas moins présent... un projet de renforcement des structures et de modification des réseaux d'assainissement doit être entrepris puis mis en oeuvre »,

mais il n'a pas été suivi du dépôt d'un rapport définitif, ainsi que l'a relevé le tribunal ; il ne peut donc être affirmé de façon péremptoire comme le font les appelantes que les structures de l'immeuble sont gravement défailtantes, ce qui est contesté par M. F..., ingénieur-conseil du syndicat, lequel était d'avis, en 2003, que le bâtiment était stable et sans danger pour ses occupants, en l'absence de déformation excessive du plancher du rez-de-chaussée ou de tassement anormal des fondations (pas de fissures

caractéristiques) ; quant à M. E... lui-même, il relevait dans son pré-rapport : « il est délicat d'alléguer un défaut de surveillance et d'entretien du syndicat dans un bâtiment ancien qui n'a pas fait l'objet d'une réhabilitation totale et programmée » ;

Par ailleurs, le syndicat des copropriétaires établit :

- que la SCI So Good a refusé de laisser les entreprises mandatées par le syndicat des copropriétaires pénétrer dans son lot pour établir les devis de réfection nécessaires (cf procès-verbal de l'assemblée générale du 13 février 2002),

- avoir voté en assemblée générale les travaux demandés par l'expert judiciaire (cf procès-verbal de l'assemblée générale du 28 février 2003) et commandé les études nécessaires,

- avoir voté, en 2007, l'intervention d'un bureau d'études (SCYNA 4) pour déterminer l'état des structures de l'immeuble,

- avoir commandé un audit en 2008 des mêmes structures au BET ISTB,

- avoir décidé de procéder aux réfections nécessaires pour conforter les structures du bâtiment, ayant voté, lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 septembre 2013, la réalisation des travaux de confortement, même au-delà des préconisations expertales, et il ne saurait lui être reproché d'avoir tardé à mettre en oeuvre des travaux correspondant à un coût de près de 400. 000 €, au seul vu d'un pré-rapport déposé en l'état, sans avoir préalablement procédé aux sondages et investigations complémentaires qui étaient préconisés par M. D..., sapiteur de M. E..., afin de pouvoir émettre un avis circonstancié ;

(...)

Au vu de ces éléments, il n'est pas démontré que le syndicat des copropriétaires aurait, en refusant abusivement de mettre en oeuvre des travaux indispensables sur les structures de l'immeuble ou en négligeant d'alerter la SCI So Good sur l'état de l'immeuble lors de son acquisition, engagé sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du code civil ;

à toutes fins, il sera observé que la faiblesse desdites structures n'est apparue qu'à l'occasion des travaux entrepris par la SCI So Good et la SARL Laudi & Laudi

Architectures dans leurs lots à l'effet de modifier les piliers porteurs et les voûtaines de leur local, après avoir pratiqué de larges ouvertures en façade, aggravant ainsi les contraintes supportées par les poteaux de soutènement en modifiant les descentes de charges sur les murs porteurs, en sorte que l'impossibilité de jouir de leurs locaux qu'elles allèguent au soutien de leurs très importantes demandes indemnitaires n'est liée qu'à leurs initiatives pour pratiquer sur les parties communes des transformations supposant des structures irréprochables et à leur refus de prendre possession de ce local et de l'utiliser en son état lors de sa vente ;

Au vu de ces éléments, la SCI So Good et la SARL Laudi & Laudi Architectures seront déboutées de leurs prétentions à l'encontre du syndicat des copropriétaires, et ce, sans qu'il y ait lieu de procéder à une nouvelle expertise, dès lors que les mesures d'instruction n'ont pas pour objet de pallier la carence des parties dans l'administration de la preuve, d'une part, que les travaux de réfection des structures porteuses de l'immeuble ont été votés, d'autre part, en assemblée générale des copropriétaires au mois de septembre 2013, ainsi que le reconnaissent les appelantes, dont les demandes de travaux sont dès lors, privées d'objet » (arrêt p. 8, cinq derniers § et p. 9, § 2 et 3).

ALORS, de première part, QUE les éléments d'un pré-rapport d'expertise peuvent être retenus comme document ayant valeur de renseignements s'ils sont corroborés par d'autres éléments probants ; que la SCI SO GOOD et la SARL LAUD & LAUDI invoquaient les conclusions du pré-rapport de l'expert, en démontrant qu'elles étaient

amplement confirmées par les conclusions des rapports commandés ultérieurement par le syndicat des copropriétaires à différents techniciens ; qu'en retenant que le pré-rapport de Monsieur E... n'ayant pas été suivi du dépôt d'un rapport définitif, il ne pouvait « être affirmé de façon péremptoire... que les structures de l'immeuble sont gravement défaillantes », sans vérifier si les conclusions de ce pré-rapport n'étaient pas corroborées par d'autres éléments probants, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1315 du Code civil.

ALORS, de deuxième part, QUE la contradiction de motifs équivaut au défaut de motifs ; qu'en retenant, pour écarter la responsabilité du syndicat des copropriétaires, qu'il ne pouvait « être affirmé de façon péremptoire... que les structures de l'immeuble sont gravement défaillantes », tout en relevant d'une part, que Monsieur X... avait, en 1988 puis en 1992, demandé la réfection des structures de l'immeuble en constatant les désordres qui les affectaient, d'autre part que le syndicat des copropriétaires établissait avoir décidé de procéder « aux réfections nécessaires pour conforter les structures du bâtiment », et tout en relevant enfin « la faiblesse desdites structures », la Cour d'appel s'est contredite, en violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

ALORS, de troisième part, QUE pour juger qu'il n'était pas démontré que le syndicat des copropriétaires aurait engagé sa responsabilité en refusant abusivement de mettre en oeuvre des travaux indispensables sur les structures de l'immeuble, l'arrêt a indiqué qu'il était établi que la SCI SO GOOD avait refusé de laisser les entreprises mandatées par le syndicat des copropriétaires pénétrer dans son lot pour établir les devis de réfection nécessaires, en se référant au procès-verbal de l'assemblée générale du 13 février 2002 ; qu'en statuant ainsi, quand ce procès-verbal ne faisait aucune mention d'un tel refus, la Cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 13 février 2002 et a violé les articles 4 du Code de procédure civile et 1134 du Code civil.

ALORS, de quatrième part, QUE le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ; qu'il est responsable des dommages causés aux copropriétaires par ses carences dans l'exercice de sa mission ; que la SCI SO GOOD et la SARL LAUDI & LAUDI démontraient, dans leurs conclusions d'appel, l'inertie fautive du syndicat des copropriétaires, qui a négligé d'entreprendre des travaux impérieux et refusé de diligenter des travaux sur les parties communes depuis 2000 et à tout le moins 2004, malgré le rapport d'expertise judiciaire et les rapports techniques confirmant ses conclusions alarmantes ; qu'en disant que la responsabilité du syndicat des copropriétaires n'était pas engagée, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le syndicat des copropriétaires n'avait pas commis une faute en s'abstenant de procéder à des travaux dont elle relevait que l'urgence était soulignée dès 2004 par l'expert, urgence confirmée en 2008 puis en 2012 par les techniciens mandatés par le syndicat lui-même, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1382 du Code civil.

ALORS, de cinquième part, QU'en énonçant qu'il ne saurait être reproché au syndicat des copropriétaires d'avoir tardé à mettre en oeuvre des travaux correspondant à un coût de plus de 400. 000 €, sans répondre aux conclusions de la SCI SO GOOD et de la SARL LAUDI & LAUDI qui, pour démontrer l'urgence de procéder à ces travaux confirmée par les rapports des techniciens mandatés par le syndicat des copropriétaires, faisaient valoir, ce qui n'était pas contesté, que le syndicat des copropriétaires avait dû faire installer en 2009 des étais dans les lots de la SCI SO GOOD, reconnaissant par là-même le danger imminent d'effondrement, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

ALORS, de sixième part, QU'en énonçant que la responsabilité du syndicat des copropriétaires n'était pas engagée dès lors que la réalisation des travaux de confortement de l'immeuble avait été votée lors de l'assemblée générale des

copropriétaires du 27 septembre 2013, sans répondre aux conclusions de la SCI SO GOOD et de la SARL LAUDI & LAUDI qui démontraient qu'un tel vote n'impliquait nullement la réalisation effective des travaux puisque la réalisation de travaux identiques avait déjà été votée lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 octobre 1988, sans que ce vote fût suivi d'effet, la Cour d'appel a violé derechef l'article 455 du Code de procédure civile.

ALORS, de septième part, QUE la contradiction de motifs équivaut au défaut de motifs ; qu'en affirmant, pour rejeter l'action en responsabilité du syndicat des copropriétaires, que « la faiblesse desdites structures n'est apparue qu'à l'occasion des travaux entrepris par la SCI So Good et la SARL Laudi & Laudi Architectures dans leurs lots », après avoir relevé que « M. Richard X... avait, en 1988 puis en 1992 lors de l'assemblée générale du 6 mars 1992, constatant les désordres affectant les structures de l'immeuble... demandé la réfection desdites structures », la Cour d'appel s'est contredite, au prix d'une nouvelle violation de l'article 455 du Code de procédure civile.

ALORS, de huitième et dernière part, QU'en affirmant, pour débouter les exposantes de leurs demandes de dommages et intérêts, que les travaux qu'elles ont entrepris dans leurs lots ont « aggravé... les contraintes supportées par les poteaux de soutènement », sans répondre à leurs conclusions démontrant que ces travaux avaient au contraire apporté une consolidation des structures en les soulageant de certaines contraintes, la Cour d'appel a encore violé l'article 455 du Code de procédure civile.

#### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR dit la SARL LAUDI & LAUDI irrecevable en ses demandes, d'AVOIR débouté la SCI SO GOOD et la SARL LAUDI & LAUDI de toutes leurs demandes, et de les AVOIR condamnées aux dépens.

AUX MOTIFS PROPRES QUE « En premier lieu, la SARL Laudi & Laudi Architectures sera déclarée irrecevable en ses demandes, seul l'acquéreur pouvant rechercher la garantie du vendeur pour vice caché ;

(...) En troisième lieu, la vente ayant été conclue entre professionnels de la même spécialité, à savoir des architectes de profession, la clause de non-garantie des vices cachés doit recevoir application alors même qu'il serait démontré que M. Richard X... avait connaissance des désordres affectant les structures de l'immeuble, dès lors que la SCI So Good, société ayant pour porteurs de parts deux architectes professionnels, M. et Mme G..., avait la capacité de vérifier les structures porteuses du bâtiment industriel ancien et vétuste dans lequel elle acquerrait un local professionnel qu'elle avait, de surcroît, l'intention de transformer de façon très importante afin d'y créer un local d'habitation, d'y percer une porte, d'en modifier la façade sur la rue d'Arcueil en y créant des baies vitrées, de restaurer les voûtes de briques formant plafond, de modifier le « supportage » du conduit de cheminée désaffecté et les réseaux d'évacuation enterrés traversant le local, toutes opérations lourdes supposant une étude préalable exhaustive de la solidité des structures d'un bâtiment industriel rénové et transformé en lofts par le passé ; de fait, même alors que les vices de structures auraient été, comme l'expose la SCI So Good, s'appuyant pour l'affirmer sur les constatations de l'expert, indécélables sans travaux de déshabillage des faux-plafonds, doublages et contre-murs mis en place par le vendeur, la profession d'architecte de ses deux porteurs de part devait les inciter à vérifier les reports de charges sur les murs et structures du local qu'ils souhaitaient acquérir et transformer en profondeur, ou à ne pas l'acquérir s'ils n'avaient pas la possibilité de pratiquer une telle vérification en l'état des travaux de décoration intérieure masquant les murs et plafonds ; La SCI So Good sera donc déboutée de ses prétentions à l'égard de M. Richard X... » (arrêt attaqué p. 9, § 4 et trois derniers § et p. 10, deux premiers §).

ALORS, de première part, QUE ne constitue pas un vice apparent le désordre dont l'acheteur ne peut se convaincre lui-même ; qu'est un vice caché, même pour un acheteur professionnel, un désordre qui ne peut être découvert qu'au prix d'investigations

exceptionnelles ; qu'en l'espèce, la SCI SO GOOD démontrait que les vices affectant l'immeuble, qui n'avaient été découverts qu'après des démolitions, étaient indécélables lors de la vente ; que pour rejeter l'action en garantie des vices cachés de la SCI SO GOOD, la Cour a estimé que cette société, ayant pour porteurs de parts deux architectes professionnels, « avait la capacité de vérifier les structures porteuses du bâtiment » ; qu'en statuant par de tels motifs, impropres à caractériser le vice dont un acheteur, même professionnel, aurait pu se convaincre lui-même, la Cour d'appel a violé l'article 1642 du Code civil.

ALORS, de deuxième part, QUE des vices indécélables constituent des vices cachés, même pour un acheteur professionnel ; qu'en l'espèce, pour rejeter l'action en garantie des vices cachés, la Cour a considéré que la qualité d'architectes professionnels des porteurs de parts de la SCI SO GOOD devait les inciter à vérifier les reports de charges sur les murs et structures du local qu'ils souhaitaient acquérir, quand bien même les vices de structures auraient été indécélables ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a violé derechef l'article 1642 du Code civil.

ALORS, de troisième part, QUE le caractère indécélable des vices conduit à écarter l'application de la clause excluant la garantie du vendeur pour les vices cachés ; que dès lors, en jugeant, pour faire application de la clause de non-garantie et rejeter l'action en garantie des vices cachés engagée par la SCI SO GOOD, que celle-ci, ayant pour porteurs de parts deux architectes professionnels, avait la capacité de vérifier les structures porteuses du bâtiment, la Cour d'appel a violé l'article 1642, ensemble l'article 1643 du Code civil.

ALORS, de quatrième part, 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 ; qu'en l'espèce, la SCI SO GOOD démontrait que Monsieur Richard X..., qui avait à plusieurs reprises alerté le syndic et le syndicat des copropriétaires de l'urgence des travaux de reprise des structures, avait connaissance du vice affectant les lots qu'il lui a vendus ; qu'elle démontrait sa mauvaise foi en rappelant qu'il avait dissimulé les désordres trahissant ce vice ; que dès lors, en estimant, pour rejeter l'action en garantie des vices cachés, que la vente ayant été conclue entre professionnels de la même spécialité, la clause de non-garantie des vices cachés doit recevoir application « alors même qu'il serait démontré que M. Richard X... avait connaissance des désordres affectant les structures de l'immeuble », la Cour d'appel a violé l'article 1643 du Code civil.

ET ALORS, de cinquième et dernière part, QUE la SARL LAUDI & LAUDI faisait valoir que Monsieur Richard X... avait engagé sa responsabilité à son encontre, en l'empêchant, par sa faute consistant à avoir dissimulé les vices, de jouir des locaux professionnels qu'elle devait louer à la SCI SO GOOD ; qu'en se bornant à dire cette société irrecevable en ses demandes, motifs pris de ce que seul l'acquéreur peut rechercher la garantie du vendeur pour vice caché, sans répondre au moyen tiré de la mise en jeu par le vendeur de sa responsabilité délictuelle à l'égard de la SARL LAUDI & LAUDI, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 19 février 2014