Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 29 juin 2017

N° de pourvoi: 15-20646

ECLI:FR:CCASS:2017:C300720

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, SCP Thouin-Palat et Boucard, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à la société Générali IARD (la société Générali) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre Mme X..., épouse Y... ;

Donne acte à M. Z... et Mme A... du désistement de la première branche du premier moyen de leur pourvoi incident ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 27 avril 2015), que M. et Mme Y... ont vendu une maison d'habitation à M. Z... et Mme A... ; que ceux-ci ont découvert, après la vente, des fissurations sur les façades, murs de refend, cloisons, doublages et plafonds du bâtiment composé d'un ancien hangar agricole et d'une habitation existante ; qu'après expertise, les acquéreurs ont assigné, d'une part, M. et Mme Y... en indemnisation, sur le fondement des vices cachés et, subsidiairement, sur celui de la garantie décennale, d'autre part, la société Générali, en garantie ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident de M. Y... :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à M. Z... et à Mme A... certaines sommes au titre de la reprise des désordres matériels, des dommages immatériels (déménagement, relogement, abattage des arbres), du préjudice de jouissance et de préjudices subjectifs divers, alors, selon le moyen, que le vendeur d'un immeuble dans lequel celui-ci a réalisé en amateur des travaux de construction, ne saurait être assimilé à un vendeur professionnel tenu de connaître les vices de

l'immeuble vendu ; qu'en retenant, pour accueillir l'action indemnitaire de M. Z... et Mme A... fondée sur l'article 1645 du code civil, que M. Y..., vendeur, avait, « en tant qu'auto-entrepreneur des travaux d'aménagement du hangar », connaissance de leurs défauts et ne pouvait se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés stipulée dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 1643 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. Y... était auto-entrepreneur des travaux d'aménagement du hangar, la cour d'appel en a exactement déduit qu'il ne pouvait se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la seconde branche de ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

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

Sur le second moyen du pourvoi incident de M. Z... et de Mme A..., ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le second moyen, pris en ses quatre premières branches, du pourvoi incident de M. Y... :

Vu l'article 1645 du code civil ;

Attendu que, pour condamner M. Y... à payer certaines sommes au titre des préjudices immatériels, de jouissance et subjectifs, l'arrêt retient que ces postes de préjudices ont été exactement appréciés par le tribunal ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les désordres relatifs à une seule partie du bâtiment avaient provoqué les mêmes préjudices, la cour d'appel, qui a confirmé le jugement ayant, contrairement à elle, condamné M. Y... à réparer des dommages affectant l'ensemble du bâtiment, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et sur le moyen unique du pourvoi principal de la société Générali et sur le premier moyen du pourvoi incident de M. Z... et Mme A..., réunis :

Vu l'article L. 125-1 du code des assurances, ensemble l'article 1641 du code civil ;

Attendu que, pour condamner la société Générali à payer, au titre de la garantie catastrophes naturelles, une certaine somme à M. Z... et Mme A... et limiter la condamnation de M. Y... au paiement du coût des travaux de reprise des désordres matériels affectant le garage, l'arrêt retient que l'action est ouverte sur le fondement de l'article L. 125-1 du code des assurances qui limite la garantie des effets des catastrophes naturelles aux seuls dommages matériels directs et que l'expert impute aux épisodes de sécheresse, déclarée catastrophe naturelle de 2011 et 2012, les désordres affectant la partie de l'habitation existante ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si cette partie du bâtiment n'était pas affectée de désordres de construction antérieurs à la sécheresse et sans vérifier si la catastrophe naturelle était la cause déterminante des désordres, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS :

DIT n'y avoir lieu à prononcer la mise hors de cause de la société Générali IARD ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il limite à la somme de 91 727 euros la condamnation de M. Y... au profit des consorts Z...- A..., condamne la société Générali à payer aux consorts Z...- A... la somme de 86 538 euros, pour la reprise des désordres

matériels, confirme le jugement en ce qu'il a condamné M. Y... à payer à M. Z... et à Mme A... les sommes de 8 000 euros pour les dommages immatériels (déménagement, relogement, abattage des arbres), de 500 euros par mois depuis le mois de janvier 2012 et jusqu'à réalisation des travaux d'embellissement au titre du préjudice de jouissance, de 5 000 euros en réparation des préjudices subjectifs divers, l'arrêt rendu le 27 avril 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Toulouse, autrement composée ;

Dit que chaque partie supportera la charge de ses propres dépens ;

Vu 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 vingt neuf juin deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit, au pourvoi principal, par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société Générali IARD

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné la société Generali à payer aux consorts Z.../ A... la somme de 86. 538 € outre la TVA applicable à la date des travaux, pour la reprise des désordres matériels, à indexer sur l'indice BT 01 depuis le dépôt du rapport d'expertise ;

AUX MOTIFS QUE, sur la garantie de l'assureur Generali, l'action est ouverte sur le fondement de l'article L 125-1 du code des assurances qui limite la garantie des effets des catastrophes naturelles aux seuls dommages matériels directs ; qu'en l'espèce, l'expert impute aux épisodes de sécheresse déclarée catastrophe naturelle de 2011 et 2012 les désordres affectant la partie de l'habitation existante dont il chiffre la réparation à 86. 538 euros ; que la compagnie Generali est donc tenue de garantir les effets de la sécheresse à hauteur de ce montant des dommages ;

1) ALORS QUE ne sont considérés comme les effets de catastrophes naturelles que les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ; qu'en se bornant à relever, pour retenir la garantie de la société Generali au titre de la catastrophe naturelle, que « l'expert impute aux épisodes de sécheresse déclarée catastrophe naturelle de 2011 et 2012 les désordres affectant la partie de l'habitation existante dont il chiffre la réparation à 86. 538 € », sans avoir vérifié si les épisodes de sécheresse de 2011 et 2012 étaient la cause déterminante des désordres, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 125-1 du code des assurances ;

2) ALORS QUE ne sont considérés comme les effets de catastrophes naturelles que les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ; qu'en l'espèce, la société

Generali observait que l'expert judiciaire avait imputé les désordres à l'hétérogénéité des fondations et au manque de rigidité de la structure, ainsi qu'à un phénomène de retrait des argiles consécutif à une période de sécheresse climatique (concl., p. 3 et 4), y compris pour la partie habitation réalisée en 1990 (concl., p. 5) ; qu'elle en déduisait que la coexistence de ces causes excluait que la sécheresse constitue la cause déterminante du sinistre (concl., p. 4 § 5) ; qu'en se bornant à énoncer que « l'expert impute aux épisodes de sécheresse déclarée catastrophe naturelle de 2011 et 2012 les désordres affectant la partie de l'habitation existante dont il chiffre la réparation à 86. 538 € », sans rechercher, comme elle y était invitée, si la partie habitation érigée en 1990, affectée de désordres en lien avec la catastrophe naturelle, était affectée de défauts de construction à l'origine de ces désordres et si, dès lors, cette circonstance excluait que la catastrophe naturelle soit la cause déterminante des désordres, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 125-1 du code des assurances ;

3) ALORS QUE ne sont considérés comme les effets de catastrophes naturelles que les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ; que dans ses conclusions (p. 5 dernier §), la société Generali faisait valoir que des fissurations étaient apparues dans la partie habitation réalisée en 1990 avant les périodes de sécheresse de 2011 et 2012 et que les fissures répertoriées 1, 11 et 16 étaient préexistantes à l'achat intervenu en 2010, ainsi qu'il résultait de photographies produites aux débats ; qu'en se bornant à énoncer que l'expert impute aux épisodes de sécheresse déclarée catastrophe naturelle de 2011 et 2012 les désordres affectant la partie de l'habitation existante dont il chiffre la réparation à 86. 538 € », sans rechercher, comme elle y était invitée, si les fissures affectant la partie habitation réalisée en 1990 étaient apparues avant les épisodes de sécheresse de 2011 et 2012 et s'il en résultait dès lors que ces épisodes n'étaient pas la cause déterminante de ces désordres, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 125-1 du code des assurances.

Moyens produits, au pourvoi incident, par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils pour M. Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné monsieur Y... à payer à monsieur Z... et à madame A... la somme de 91 727 €, outre la TVA applicable à la date des travaux, pour la reprise des désordres matériels, à indexer sur l'indice BT 01 depuis le dépôt du rapport d'expertise, celle de 8 000 € pour les dommages immatériels (déménagement, relogement, abattage des arbres), celle de 500 € par mois, du mois de janvier 2012 jusqu'au prononcé de l'arrêt, au titre du préjudice de jouissance ainsi que celle de 5 000 € en réparation de leurs préjudices subjectifs divers ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : « Sur l'obligation d'Alain Y... : que l'article 1645 du Code civil ouvre à l'acquéreur une action en dommages intérêts contre le vendeur qui connaissait le vice de la chose vendue ; qu'en l'espèce :- le vice de la chose vendue a été révélé aux acquéreurs dans sa gravité et son ampleur par le rapport du maître d'oeuvre Claude D... le 31 janvier 2012 peu après la vente ;- qu'il s'évince des

énonciations du rapport d'expertise judiciaire (page 31) que la fissuration généralisée de l'ensemble de l'immeuble qui compromet sa solidité présente les caractères d'un vice rédhibitoire qui rend la chose impropre à l'usage d'habitation à laquelle on la destine ; - que l'expert relève (page 25) que les désordres avaient commencé à paraître sur les travaux réalisés de 2001 à 2003 par Alain Y... (aménagement du hangar), dont il chiffre la réparation à 100 900 euros, bien avant ceux constatés en 2011 et 2012, après la vente, à la suite de phénomènes de sécheresse affectant la partie « habitation existante » dont il chiffre la réparation à 86 538 euros (cf. page 34 du rapport) ; - qu'Alain Y... auto entrepreneur des travaux d'aménagement du hangar qui avait connaissance de leurs défauts ne peut se prévaloir de la clause de non garantie des vices cachés qu'il invoque ; qu'Alain Y... est donc tenu à dommages intérêts envers les acheteurs à hauteur de la somme de 100 900 euros en ce qui concerne les réparations des désordres qui lui sont imputables » ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE : « l'immeuble litigieux a fait l'objet d'importants travaux entre 2000 et 2003 réalisés par Alain Ange Y... alors que ce bien appartenait personnellement à son épouse, avec qui il était marié sous un régime séparatiste, pour l'avoir acquis de la SAFER en 1999 ; qu'Alain Ange Y... ne deviendra propriétaire de ce bien qu'après son divorce, par un acte du 08 décembre 2009 publié le 07 janvier 2010 volume 2010 M n° 54 portant règlement des intérêts patrimoniaux qui lui attribue en paiement de la dette existant entre les époux séparés ; qu'au regard de l'application de l'article 1792 du code civil, la qualité de constructeur d'Alain Ange Y... n'est pas affectée par le fait qu'il n'était pas propriétaire car il a joué un rôle de maître d'oeuvre incontestable ; (...) que les travaux qui se sont étalés de 2000 à 2003 ont consisté à transformer un hangar agricole en mauvais état acquis en 1999 par la précédente épouse d'Alain Y... ; que ce hangar était composé d'une partie close et d'une partie ouverte à tout vent, l'ensemble ayant une toiture unique et reposant sur des piliers métalliques sommairement fondés ; que les époux Y.../ B... ont clôturé l'ensemble pour le rendre habitable et ont fini les travaux en 2002 et 2003 par la pose d'une charpente, la réalisation d'un chaînage en hauteur et la pose d'une couverture en tuiles ; que l'immeuble a été vendu aux consorts Z.../ A... en l'état d'un bâtiment non crépi ; que lorsque les consorts Z.../ A... ont voulu entreprendre des travaux d'aménagement poussés, le maître d'oeuvre dont ils se sont attachés les services, leur a signalé que l'immeuble était affecté de désordres consistant dans des fissures dans les murs et sur les dallages, en relevant un phénomène de gonflement des sols ; que les propriétaires ont alors obtenu en référé la désignation d'un expert judiciaire en la personne de Bernard E... qui a déposé son rapport le 01er mars 2013 dont les conclusions sont les suivantes :- les premiers désordres ont été constatés par les consorts Z.../ A... dès leur achat – ces fissures se sont aggravées par la suite – les désordres récents et évolutifs sont dus à un manque de rigidité et à l'hétérogénéité des fondations de la construction qui ne se situent pas au même niveau et relèvent de différentes techniques ; ils sont dus aussi à des problèmes de structure, notamment le poids de la charpente-toiture posée après le mois de juin 2002 ou en 2003, enfin à des mouvements de sols liés aux phénomènes de sécheresses classées en catastrophes naturelles pour les périodes postérieures à l'achat (constatation qui explique l'action contre l'assureur GENERALI, assureur multirisques habitations des propriétaires) – la réparation pérenne passe par

l'implantation de micro pieux, la réalisation d'un chaînage des fondations, la réalisation de contreventements de la charpente, et la réalisation d'un chaînage haut faisant la liaison avec les poteaux métalliques pour un coût de 170. 938, 78 euros HT ; que les consorts Z.../ A... ont donc acquis ce bien situé à AURIN section ZE n° 570 par acte du 05 octobre 2010 reçu par Maître F..., notaire à CASTELSARRASIN ; qu'il y prennent acte de ce que le bien a été construit par le vendeur Alain Ange Y... qui est débiteur de la garantie décennale mais il est clairement stipulé dans l'acte que le vendeur ne souscrit pas d'assurance dommages-ouvrages ; que le vendeur s'y reconnaît débiteur de la garantie décennale, à compter de la date d'achèvement des travaux dont s'agit ; que cette clause révèle que le vendeur avait pleinement conscience de ce que l'importance des travaux réalisés suffisait à le faire entrer dans la catégorie des constructeurs tels que définis par l'article 1792-1 2° du code civil soumis à la garantie décennale ; que c'est en cela que l'acte de vente est très ambiguë car il résulte tant des termes de l'acte que des constatations de l'expert que l'immeuble est habitable depuis février 2000, ce dont le demandeur s'empare pour soutenir qu'il n'encourt aucune garantie décennale alors que l'on est certain que la toiture, rehaussée par une nouvelle charpente a été posée après le mois de juin 2002, donc en un temps suffisamment tardif pour que l'assignation invoquant cette présomption de responsabilité soit intervenue avant la survenance de la prescription ; qu'on en déduit, qu'en admettant que les travaux sur les fondations ont bien été achevés à une date antérieure de plus de 10 ans à l'assignation (comme porté dans l'acte), les données du rapport d'expertise permettent d'estimer que les travaux postérieurs à la date du 14 avril 2002 (date antérieure de 10 ans à l'assignation en référé) et qui ont porté sur la charpente et la toiture ont joué un rôle causal dans la fragilisation de l'immeuble puisqu'au poids de la toiture s'ajoutait un manque de chaînage en hauteur ; que cela a contribué à déstabiliser l'immeuble dans son ensemble et conduit à estimer que les désordres généralisés sont imputables, ne serait-ce que partiellement à ces travaux ce qui oblige Alain Y... à réparer par application de l'article 1792 du code civil sans qu'il y ait à distinguer entre des réparations concernant ce qui a été achevé avant le 14 avril 2002 et celles concernant ce qui a pu être achevé (après), les réparations devant être considérées comme indivisibles puisque les règles de l'art commandent d'intervenir sur l'ensemble de l'immeuble et que l'on ne peut réparer la partie haute sans reprendre le soubassement qui a été affecté par le poids des nouveaux ouvrages réalisés en partie haute ; que ces désordres décennaux étaient cachés à la date de la vente et les manifestations qui pouvaient en être visibles sur un immeuble sans crépi ne donnaient pas la mesure de leur réelle gravité ; que dans ces conditions, l'action en responsabilité fondée sur la garantie décennale est fondée ; que l'action fondée sur les vices cachés l'est tout autant car, devenu propriétaire, Alain Y... a vendu en 2010 un immeuble affecté d'un vice caché qui le rend impropre à sa destination ; que s'agissant de vices liés à l'activité de maître d'oeuvre qu'il a exercée lors des travaux dans la mauvaise conception et dans la mauvaise exécution desquels ces vices cachés lors de la vente trouvent leur origine, il est assimilé à un vendeur de mauvaise foi ; et doit pareillement réparation à l'acquéreur par application des articles 1641 et 1645 du code civil ; qu'il n'y a pas alors à distinguer sur les désordres affectant les parties d'ouvrage réalisées plus de dix ans avant l'assignation et celles qui l'ont été postérieurement car le fait dommageable est ici

l'existence du vice à la date de la vente » ;

ALORS 1°) QUE le vendeur d'un immeuble dans lequel celui-ci a réalisé en amateur des travaux de construction, ne saurait être assimilé à un vendeur professionnel tenu de connaître les vices de l'immeuble vendu ; qu'en retenant, pour accueillir l'action indemnitaire de monsieur Z... et madame A... fondée sur l'article 1645 du code civil, que monsieur Y..., vendeur, avait, « en tant qu'auto entrepreneur des travaux d'aménagement du hangar », connaissance de leurs défauts et ne pouvait se prévaloir de la clause de non garantie des vices cachés stipulée dans l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 1643 du code civil ;

ALORS 2°) QU'en énonçant, pour retenir la responsabilité de monsieur Y... sur le fondement de l'article 1792 du code civil, que selon l'expert, les désordres étaient dus pour partie à des problèmes de structure, notamment le poids de la charpente-toiture posée après le mois de juin 2002 ou en 2003, quand celui-ci avait conclu que les désordres avaient uniquement pour origine, outre des tassements différentiels consécutifs aux phénomènes de retrait des argiles constituant le sol d'assise des dallages et des fondations en période de sécheresse climatique, l'hétérogénéité des fondations et le manque de rigidité de la structure liés aux faits que les huit poteaux métalliques sont fondés sur des semelles superficielles isolées, que les murs de remplissage entre les poteaux sont fondés sur des semelles superficielles non liées aux fondations des poteaux, qu'il y a une absence de chaînage inférieur qui entraîne une absence de rigidité de la structure et que le panneau de remplissage sud-est n'est pas fondé, le tout entraînant un comportement « en touches de piano » qui fait que chaque élément de fondation réagit indépendamment des autres aux sollicitations auxquelles il est soumis, comportement aggravé par l'insuffisance de chaînage, la cour d'appel a dénaturé le rapport d'expertise en violation de l'article 1134 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné monsieur Y... à payer à monsieur Z... et à madame A... la somme de 8 000 € pour les dommages immatériels (déménagement, relogement, abattage des arbres), celle de 500 € par mois, du mois de janvier 2012 jusqu'au prononcé de l'arrêt, au titre du préjudice de jouissance et celle de 5 000 € en réparation de leurs préjudices subjectifs divers ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE : « les autres postes de préjudice ont été exactement appréciés par le tribunal, le jugement sera confirmé de ces chefs, (...) » ;

ET AUX MOTIFS RÉPUTÉS ADOPTÉS QUE : « s'y ajoutent les dommages immatériels pour un montant estimé à 8. 000 euros pour les frais de déménagement, relogement et abattage des arbres ; que le préjudice immatériel subi depuis l'entrée (e) dans les lieux (...) sera évalué à 500 euros par mois depuis le mois de janvier 2012 (...) ; que pour l'ensemble des préjudices moraux, esthétiques (dont les arbres), et tracas divers, les demandeurs obtiendront une indemnité de 5. 000 euros » ;

ALORS 1°) QUE le vendeur qui connaissait les vices de la chose est tenu de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur ; qu'en retenant, pour condamner monsieur Y... à payer à monsieur Z... et à madame A... la somme de 8 000 € pour les dommages immatériels (déménagement, relogement, abattage des arbres), celle de 500 € par mois à compter du mois de janvier 2012 au titre de leur préjudice de jouissance et celle de 5

000 € en réparation de leurs préjudices subjectifs divers, que les postes de préjudices autres que le préjudice matériel avaient été exactement appréciés par le tribunal, quand lesdites condamnations de première instance avaient été prononcées en considération de ce que les vices cachés de construction étaient à l'origine de l'ensemble des désordres dénoncés par les acquéreurs et non de ceux affectant uniquement la partie à usage de garage de l'immeuble, la cour d'appel – qui n'a reconnu la responsabilité de monsieur Y... qu'au titre des désordres affectant cette dernière partie de l'immeuble – a violé l'article 1645 du code civil ;

ALORS 2°) 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 ; qu'en retenant, pour condamner monsieur Y... à payer à monsieur Z... et à madame A... la somme de 8 000 € pour les dommages immatériels (déménagement, relogement, abattage des arbres), celle de 500 € par mois à compter du mois de janvier 2012 au titre de leur préjudice de jouissance et celle de 5 000 € en réparation de leurs préjudices subjectifs divers, que les postes de préjudice autres que le préjudice matériel avaient été exactement appréciés par le tribunal, quand lesdites condamnations de première instance avaient été prononcées en considération de ce que les malfaçons étaient à l'origine de l'ensemble des désordres dénoncés par les acquéreurs et non de ceux affectant uniquement la partie à usage de garage de l'immeuble, la cour d'appel – qui n'a reconnu la responsabilité de monsieur Y... qu'au titre des désordres affectant cette dernière partie de l'immeuble – a violé l'article 1792 du code civil ;

ALORS 3°) QUE tout jugement doit être motivé et que le défaut de réponse à conclusions s'apparente à un défaut de motifs ; qu'en condamnant monsieur Y... à payer à monsieur Z... et à madame A... la somme de 8 000 € pour les dommages immatériels (déménagement, relogement, abattage des arbres), celle de 500 € par mois, du mois de janvier 2012 jusqu'au prononcé de l'arrêt, au titre du préjudice de jouissance et celle de 5 000 € en réparation de leurs préjudices subjectifs divers (moraux, esthétiques et tracasseries), sans répondre aux conclusions du vendeur qui faisait valoir que les travaux préconisés par l'expert ne supposaient qu'un relogement provisoire des acquéreurs, la maison demeurant parfaitement habitable par ailleurs, la cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS 4°) QUE le vendeur qui connaissait les vices de la chose est tenu de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur ; qu'en condamnant monsieur Y... à payer à monsieur Z... et à madame A... la somme de 8 000 € pour les dommages immatériels (déménagement, relogement, abattage des arbres) et celle de 5 000 € en réparation de leurs préjudices subjectifs divers (dont un préjudice esthétique relatif à l'abattage des arbres), sans rechercher – ainsi qu'il lui était demandé – si l'abattage des arbres n'était pas uniquement en rapport avec la manifestation des effets de la sécheresse et donc sans lien avec les vices cachés reprochés à monsieur Y..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1645 du code civil ;

ALORS 5°) 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 ; qu'en condamnant monsieur Y... à payer à monsieur Z... et à madame A... la somme de 8 000 € pour les dommages immatériels (déménagement, relogement, abattage des arbres) et celle de 5 000 € en réparation de leurs préjudices subjectifs divers (dont un préjudice esthétique relatif à l'abattage des arbres), sans rechercher – ainsi qu'il lui était demandé – si l'abattage des arbres n'était pas uniquement en rapport avec la manifestation des effets de la sécheresse et donc sans lien avec les désordres décennaux reprochés à monsieur Y..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du code civil.

Moyens produits, au pourvoi incident, par la SCP Waquet, Farge et Hazan avocat aux Conseils pour M. Z... et Mme A...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir limité à 91. 727 €, outre la TVA applicable, la condamnation d'Alain Y... au profit des consorts Z.../ A..., pour la reprise des désordres matériels affectant l'immeuble,

AUX MOTIFS QUE l'article 1645 ouvre à l'acquéreur une action en dommages et intérêts contre le vendeur qui connaissait le vice de la chose vendue ; qu'en l'espèce :

- le vice de la chose vendue a été révélé aux acquéreurs dans sa gravité et son ampleur par le rapport du maître d'oeuvre Claude D... le 31 janvier 2012 peu après la vente ;

- il s'évince des énonciations du rapport d'expertise judiciaire (p. 31) que la fissuration généralisée de l'ensemble de l'immeuble qui compromet sa solidité présente les caractères d'un vice rédhibitoire qui rend la chose impropre à l'usage d'habitation à laquelle on la destine ;

- l'expert relève (p. 25) que les désordres avaient commencé à paraître sur les travaux réalisés de 2001 à 2003 par Alain Y... (aménagement du hangar) dont il chiffre la réparation à 100. 900 €, bien avant ceux constatés en 2011 et 2012, après la vente, à la suite de phénomènes de sécheresse affectant la partie « habitation existante » dont il chiffre la réparation à 86. 538 € (cf. p. 34 du rapport) ;

- Alain Y... auto entrepreneur des travaux d'aménagement du hangar qui avait connaissance de leurs défauts ne peut se prévaloir de la clause de non garantie des vices cachés qu'il invoque ;

qu'Alain Y... est donc tenu à dommages et intérêts envers les acheteurs à hauteur de la somme de 100. 900 € en ce qui concerne les réparations des désordres qui lui sont imputables ;

1°) ALORS QUE la contradiction entre motifs et dispositif équivaut à un défaut de motif ; qu'en condamnant M. Y... au paiement d'une somme de 91. 727 € outre la TVA applicable, après avoir considéré dans les motifs de l'arrêt que M. Y... était tenu à dommages et intérêts envers les acheteurs à hauteur de la somme de 100. 900 € en ce qui concerne les réparations des désordres qui lui sont imputables, la Cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction entre motifs et le dispositif et partant a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné qu'un

moindre prix s'il les avait connus ; qu'il résulte des constatations de l'expert (rapport p. 33 et 34), que la fissuration généralisée de l'immeuble qui compromet sa solidité et qui affecte sans distinction la partie « habitation existante » et la partie concernée par les travaux d'aménagement réalisés par M. Y... a notamment pour cause l'hétérogénéité des fondations, le manque de rigidité de la structure et l'absence de chaînage autant de vices qui affectent le gros oeuvre de l'immeuble dans son ensemble et non pas seulement la partie de l'immeuble ayant fait l'objet des travaux d'aménagement ; qu'en excluant l'application de la garantie des vices cachés à la partie de l'immeuble correspondant à l'habitation existante pour la seule raison que sur cette partie de l'immeuble les désordres sont apparus après la vente à la suite de phénomènes de sécheresse auxquels ils sont imputables, sans qu'il résulte de ses constatations que le phénomène de sécheresse serait pour cette partie de l'immeuble la cause exclusive du dommage, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement déféré qui avait dit qu'Annie X... épouse Y... n'encourt aucune responsabilité personnelle du chef des vices cachés lors de la vente du bien qui est un bien propre de son mari et de l'avoir mise hors de cause,

AUX MOTIFS QUE suivant les dispositions de l'article 1526 alinéa 2 du code civil, la communauté universelle supporte définitivement toutes les dettes des époux présentes et futures ; qu'en l'espèce il résulte de l'acte de vente dans lequel Annie X... intervient en qualité de venderesse que le vendeur Alain Y... et Annie X... se sont mariés sous le régime de la communauté universelle suivant contrat du 3 mai 2006 préalable à leur union du 10 juin 2006 ; que les conséquences dommageables des travaux réalisés par Alain Y... de 2001 à 2003 en qualité de constructeur ont donc vocation à entrer au passif de la communauté sauf récompense et que les conséquences dommageables du vice caché dans la vente de 2010 même connu du seul vendeur Alain Y... ont vocation à entrer au passif de la communauté sauf récompense ; mais que la défectuosité des travaux réalisés de 2001 à 2003 par Alain Y... ne peut être imputée à Annie X... qui, mariée en 2006 n'en était pas le constructeur légalement responsable sur le fondement de l'article 1792-1 du code civil et n'avait pas davantage connaissance du vice de leur construction dans sa qualité de venderesse de l'immeuble ; que c'est donc à juste titre qu'aucune condamnation n'a été prononcée contre Anne X... épouse Y... qui n'est pas personnellement obligée à la réparation des dommages ;

1°) ALORS QUE la communauté universelle porte sur les biens meubles et immeubles présents et à venir ; que dès lors les immeubles appartenant à un époux avant le mariage constituent des biens communs ; qu'en décidant qu'Annie X... épouse Y... n'encourrait aucune responsabilité personnelle du chef des vices cachés lors de la vente du bien qui est un bien propre de son mari, après avoir relevé que les époux Y... sont mariés sous le régime de la communauté universelle ce dont il résulte que l'immeuble litigieux constituait un bien commun, la Cour d'appel a violé l'article 1526 du code civil ;

2°) ALORS QUE le vendeur est tenu à raison de cette seule qualité, de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise

ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus ; qu'en se fondant pour exclure la condamnation de Mme Y... à réparer le préjudice résultant des vices cachés affectant l'immeuble dont elle est la venderesse avec son époux, sur la circonstance qu'il serait un bien propre de ce dernier, la Cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

3°) ALORS QUE la garantie des vices cachés est indivisible entre les vendeurs ; que la seule connaissance du vice par son époux également vendeur suffisait à justifier la condamnation de Mme Y... solidairement avec ce dernier au titre de la garantie des vices cachés ; qu'en décidant le contraire, la Cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse, du 27 avril 2015