

Le : 26/02/2020

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 30 janvier 2020

N° de pourvoi: 19-10176

ECLI:FR:CCASS:2020:C300066

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano,
avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 janvier 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 66 FS-P+B+I

Pourvoi n° D 19-10.176

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 JANVIER 2020

M. O... G..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° D 19-10.176 contre l'arrêt rendu le 27 septembre 2018 par la cour d'appel de Lyon (1re chambre civile A), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. X... Q...,

2°/ à Mme L... M..., épouse Q...,

domiciliés tous deux [...],

3°/ à la société D... U..., société civile professionnelle, dont le siège est [...],

4°/ à M. E... D..., domicilié [...],

5°/ à la société I... immobilier, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

M. D... et la société D... U... ont formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La société I... immobilier a formé, par un mémoire déposé au greffe, un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

M. D... et la société D... U..., demandeurs au pourvoi incident invoquent, à l'appui de leur recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

La société I... immobilier, demanderesse au pourvoi incident invoquent, à l'appui de son recours, un moyen de cassation également annexé au présent arrêt ;

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de Me Le Prado, avocat de M. G..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société D... U... et de M. D..., de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société I... immobilier, et l'avis de Mme Vassallo, premier avocat général, après débats en l'audience publique du 17 décembre 2019 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, MM. Pronier, Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, conseillers, Mmes Guillaudier, Georget, Renard, Djikpa, conseillers référendaires, Mme Vassallo, premier avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Lyon, 27 septembre 2018), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ., 14 décembre 2017, pourvoi n° 16-24.170), M. G... a vendu à M. et Mme Q..., par l'intermédiaire de la société I... immobilier, une maison d'habitation moyennant le prix de 98 000 euros, l'acte de vente ayant été dressé par M. D..., notaire, membre de la SCP D...-U...-Z....

2. A la suite de l'apparition de désordres et après expertise, M. et Mme Q... ont assigné M. G... en garantie des vices cachés, ainsi que M. D... et la SCP notariale sur le fondement de la responsabilité délictuelle, lesquels ont appelé en garantie la société I... immobilier sur ce même fondement.

3. Par arrêt du 21 juillet 2016, la cour d'appel de Bourges a condamné M. G... à restituer aux acquéreurs une partie du prix de vente et à leur payer le coût des travaux de démolition et de reconstruction de l'immeuble, outre divers frais et préjudices annexes.

4. Elle a également fixé à 10 % chacun la part de cette condamnation que le notaire et l'agent immobilier devraient supporter au titre de leur responsabilité délictuelle.

5. Cette décision a été cassée par arrêt de la troisième chambre civile du 14 décembre 2017, uniquement sur le montant des condamnations prononcées contre le vendeur, le notaire et l'agent immobilier.

Examen des moyens

Sur le moyen unique du pourvoi principal, le moyen unique du pourvoi incident du notaire et le moyen unique du pourvoi incident de l'agent immobilier, réunis

Enoncé du moyen

6. M. G..., la SCP D... U... Z..., M. D... et la société I... immobilier font grief à l'arrêt de condamner le vendeur à payer aux acquéreurs le coût des travaux de démolition et de reconstruction de l'immeuble et de rappeler que le notaire et l'agent immobilier doivent supporter la condamnation à hauteur de 10 %, alors :

« 1°/ que les dommages et intérêts versés en application de l'article 1645 du code civil ne peuvent réparer que des préjudices distincts de la réparation des vices cachés et, en cas d'action estimatoire, ne peuvent au plus représenter que le coût résiduel non compensé par la restitution partielle du prix ; que dès lors, en faisant droit à la demande des époux Q... en paiement de la démolition-reconstruction de l'immeuble acquis de M. G..., qu'ils entendaient conserver en dépit des vices cachés dont il était affecté, peu important à cet égard qu'ils aient fait le choix de ne pas demander la restitution d'une partie du prix de vente, ou encore qu'ils aient, le cas échéant, exercé leur action indemnitaire de manière autonome, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice ;

2°/ que les dommages-intérêts dus, en application de l'article 1645 du code civil, ne sauraient avoir pour objet de compenser la moindre valeur du bien vendu due à la présence de vices cachés qui ne peut donner lieu qu'à une réduction de prix ; qu'en

condamnant M. O... G..., sous la garantie partielle des exposants, à verser aux époux Q... notamment la somme de 129 931 euros TTC correspondant au coût de la démolition et de la reconstruction totale du bâtiment affecté de vices cachés bien que, les époux Q... ayant choisi de conserver le bien et ne pas solliciter la restitution d'une quelconque partie du prix de vente, les dommages-intérêts n'aient pu avoir pour objet le rééquilibrage du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice ;

3°/ qu'en toute hypothèse les juges doivent s'attacher à l'objet réel de la demande et ne peuvent, sous couvert d'indemnisation, allouer aux acquéreurs d'un bien immobilier la restitution du prix de vente ; qu'en condamnant les exposants à garantir M. O... G... de sa condamnation à payer la somme de 129 931 euros TTC correspondant au coût de la démolition et de la reconstruction du bâtiment, quand cette somme, tendait au rééquilibrage du contrat puisqu'elle visait à remédier à l'existence des vices cachés qui ne pouvait justifier qu'une action en réduction du prix de sorte que cette somme ne pouvait être mise à la charge du notaire, la cour d'appel a méconnu l'article 1645 du code civil, ensemble l'article 1382 du code civil ;

4°/ que les juges du fond sont tenus de réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte ni perte, ni profit pour la victime ; que, dans ses conclusions d'appel, la société I... Immobilier faisait valoir, qu'en application du principe de la réparation intégrale du préjudice, les époux Q... ne pouvaient solliciter l'allocation de dommages-intérêts incluant le coût intégral de travaux de démolition et de reconstruction de leur maison qui, certes étaient destinés à mettre fin aux vices cachés constatés, mais qui auraient dans le même temps pour effet de leur permettre, par une rénovation complète de l'existant, de faire l'acquisition d'un bien entièrement neuf pour le prix d'un bien ancien, dégradé et vétuste qu'ils avaient initialement décidé d'acquérir ; qu'il ressortait, en effet, de l'acte authentique de vente du 20 juillet 2007 que les époux Q... ont acquis auprès de M. G..., pour un prix de 98 000 euros, une maison d'habitation décrite dans l'acte de vente comme étant ancienne et affectée d'un nombre important de défauts connus des acquéreurs ; qu'en allouant néanmoins aux époux Q... la somme de 129.931 euros TTC, au titre des travaux de démolition et de reconstruction à neuf de leur maison, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

5°/ que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que, dans ses conclusions d'appel, la société I... Immobilier faisait valoir, qu'en application du principe de la réparation intégrale du préjudice, les époux Q... ne pouvaient solliciter l'allocation de dommages-intérêts incluant le coût intégral de travaux de démolition et de reconstruction de leur maison qui, certes étaient destinés à mettre fin aux vices cachés constatés, mais qui auraient dans le même temps pour effet de leur permettre, par une rénovation complète de l'existant, de faire l'acquisition d'un bien entièrement neuf pour le prix d'un bien ancien, dégradé et vétuste qu'ils avaient initialement décidé d'acquérir ; qu'en omettant de répondre à ce moyen pourtant déterminant des conclusions de la société I... Immobilier, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

7. Il résulte de l'article 1645 du code civil que le vendeur qui connaissait les vices de la

chose est tenu de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur, qui peut exercer l'action en indemnisation indépendamment de l'action rédhibitoire ou estimatoire (Com., 19 juin 2012, pourvoi n° 11-13.176, Bull. 2012, IV, n° 132 ; 1re Civ., 26 septembre 2012, pourvoi n° 11-22.399, Bull. 2012, I, n° 192 ; 3e Civ., 24 juin 2015, pourvoi n° 14-15.205, Bull. 2015, III, n° 66).

8. Ainsi, lorsque l'immeuble vendu est atteint de vices cachés nécessitant sa démolition, l'acquéreur qui a choisi de le conserver sans restitution de tout ou partie du prix de vente est fondé à obtenir du vendeur de mauvaise foi des dommages et intérêts équivalant au coût de sa démolition et de sa reconstruction.

9. La cour d'appel a relevé que M. et Mme Q..., qui avaient choisi de conserver l'immeuble, ne demandaient que des dommages-intérêts en indemnisation de leur préjudice sur le fondement du texte précité.

10. Après avoir énoncé à bon droit que le vendeur de mauvaise foi peut être condamné à des dommages-intérêts correspondant à l'intégralité du préjudice subi et que l'acquéreur est en droit de demander la réparation de tout préjudice imputable au vice, la cour d'appel a retenu que la qualité de vendeur de mauvaise foi de M. G... était établie, que, les évaluations de l'expert judiciaire étant reprises, la nouvelle habitation aura la même superficie que l'ancienne et que le préjudice subi par M. et Mme Q... ne pouvait être réparé, sans enrichissement sans cause, que par la démolition et la reconstruction du bâtiment, seules de nature à mettre fin aux vices constatés, y compris d'implantation.

11. Elle a pu en déduire, répondant aux conclusions de la société I... immobilier prétendument délaissées et statuant sur l'objet de la demande, sans opérer un rééquilibrage du contrat, que la demande en indemnisation des acquéreurs, incluant le coût des travaux de démolition et de reconstruction d'un montant de 129 931 euros, devait être accueillie et constituait le montant d'indemnisation sur laquelle devait s'exercer la garantie du notaire et de l'agent immobilier.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE les pourvois ;

Condamne M. G... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. G... (demandeur au pourvoi principal).

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué,

D'AVOIR condamné M. G... à payer aux époux Q... la somme de 129 931 euros TTC avec indexation sur l'indice du coût de la construction sur le montant HT du 7 janvier 2012 à la date de la présente décision, le tout portant intérêt au taux légal à compter de celle-ci, sauf à dire que le montant de la condamnation sera ajusté en plus ou en moins selon le taux de la TVA applicable au 7 janvier 2012 au titre de la de construction et la reconstruction du bâtiment, et la somme de 42 986 euros TTC, soit 10 500 euros pour le surcoût chauffage, 4 886 euros pour le coût des déménagements, 9 600 euros pour les frais de logement, 18 000 euros pour le préjudice de jouissance ;

AUX MOTIFS QU'au soutien de leurs prétentions, la SCP D... et Me D... affirment que le taux de 10 % fixé par la cour d'appel de Bourges est définitif et ne peut plus être remis en cause ; que toutefois la base indemnisable sur laquelle est calculée l'indemnisation qui pèse sur elle ne peut intégrer tout ou partie du prix de vente à laquelle le vendeur est tenu, ni comprendre à la fois cette somme et l'indemnisation du coût de la démolition et reconstruction de l'immeuble ; qu'ils ajoutent que les époux Q... ayant souhaité conserver l'immeuble, ils ne peuvent que s'en faire restituer une partie du prix, et non solliciter des frais de démolition et de reconstruction ; qu'ils contestent également la réalité du préjudice de jouissance réclamé par les époux Q... puisque ces derniers confirment habiter la maison depuis 2007 et ont joui de l'immeuble dans des conditions normales ; qu'au surplus une éventuelle condamnation ne saurait être prononcée qu'au vu de la justification par les époux Q... du paiement des sommes réclamées ; que subsidiairement, ils contestent également le coût des travaux de démolition et reconstruction chiffré par le rapport d'expertise en se fondant sur un précédent rapport effectué le 25 septembre 1997 qui préconisait non la destruction et reconstruction de l'immeuble mais la réalisation de travaux confortatifs ; que les époux Q... prennent acte qu'ils ne peuvent pas solliciter de quote part sur la restitution du prix d'achat de l'immeuble dès lors qu'ils entendent conserver ce dernier ; qu'ainsi n'est plus réclamé que le montant correspondant à sa démolition et reconstruction selon un chiffrage établi par un devis versé aux débats ; qu'ils ajoutent que la SCP D... fait une interprétation erronée de l'arrêt rendu le 14 décembre 2017 par la Cour de cassation lorsqu'elle prétend qu'ayant souhaité conserver l'immeuble, les époux ne peuvent que se faire restituer une partie de son prix et non solliciter le coût de sa démolition et reconstruction ; que M. G... reprend l'ensemble du débat et affirme pour l'essentiel que les époux Q... ont souhaité conserver l'immeuble et ne peuvent donc se voir allouer une somme destinée à sa démolition et reconstruction car cela constituerait un enrichissement sans cause ; qu'il ajoute que les désordres affectant l'immeuble ayant pour causes la nature du terrain et les épisodes de sécheresses successifs, les époux Q... ne peuvent être indemnisés au-delà d'une somme équivalente au prix de vente de l'immeuble ; que la SARL I... immobilier soutient qu'en tant qu'agent immobilier elle n'a pas reçu le prix de vente et ne peut donc être condamnée à une telle restitution ; qu'elle prend acte que les époux Q... ont abandonné toute demande au titre de la restitution du prix de vente aux termes de leurs conclusions devant la cour d'appel de Lyon ; qu'elle ajoute que

les époux Q... ayant souhaité conserver l'immeuble, ils ne peuvent solliciter la prise en charge des frais de démolition et reconstruction ; que subsidiairement elle affirme qu'ils ne peuvent solliciter une somme correspondant aux frais d'acquisition d'une maison neuve dès lors qu'ils ont fait l'achat d'une maison ancienne affectée d'un nombre important de défauts, et cela en connaissance de cause ; qu'elle précise également que la superficie de la nouvelle maison sur laquelle est basé le coût de la reconstruction est supérieure de 21,85 m² par rapport à l'ancienne maison, ce qui constitue un enrichissement sans cause ; que de plus, elle soutient que la condamnation à des dommages et intérêts sur le fondement de la garantie des vices cachés nécessite de démontrer la mauvaise foi du vendeur ; que dès lors elle ne saurait subir les conséquences de ce comportement dès lors qu'elle a agi en toute bonne foi à l'égard des époux Q... ; qu'enfin, elle conteste le montant des frais de chauffage supportés par les époux Q... car ils ne produisent aucun élément matériel permettant de comparer cette somme avec le montant qui aurait dû être payé si la maison n'avait pas eu de défaut ; que sont également contestés les frais de loyer au motif qu'aucun justificatif ne permet de prouver leur réalité ainsi que le montant des dommages et intérêts alloués au titre du préjudice moral ;

Sur la recevabilité des demandes : qu'en premier lieu que si l'arrêt de la cour d'appel de Bourges a notamment condamné la SCP D... et Me D..., M. G... n'a dirigé son pourvoi principal qu'à l'encontre de la SCP D... et non pas de Me D..., seule la SCP D... formant un pourvoi incident ; qu'en conséquence, l'arrêt de la cour d'appel de Bourges est définitif relativement à Me D... et toute demande dirigée contre lui dans la présente instance est irrecevable de même que lui même est irrecevable à conclure ; qu'en second lieu la portée de la cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce ; qu'elle s'étend également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou d'indépendance nécessaire ; qu'en l'espèce, M. G... est irrecevable en sa demande de mise hors de cause, en sa demande de fixer la part de responsabilité de la SARL I... immobilier et de la SCP D... à hauteur de 50% du préjudice des époux Q... et en sa demande de confirmation du jugement qui a fixé à 10 % sa responsabilité, l'arrêt de la cour d'appel de Bourges n'étant pas atteint par la cassation sur le principe de sa responsabilité et sur la répartition de la part de responsabilité de chacun des intervenants, soit 10 % à la charge de la SCP D... et 10% à la charge de la SARL I... immobilier ; que cet arrêt n'est pas davantage cassé sur les sommes allouées au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens ;

Au fond : que tant le jugement du tribunal de grande instance de Bourges du 13 mai 2015 que l'arrêt de la cour d'appel de Bourges du 21 juillet 2016 ont retenu à juste titre la responsabilité de M. G... qui avait une parfaite connaissance des vices affectant l'immeuble dans toute leur étendue et du montant de leur reprise auxquels il ne pouvait y être remédié par l'intervention parcellaire de M. V... alors que cette intervention était de nature à laisser supposer que la cause des désordres avait cessé, ainsi que cela résultait des énonciations de l'acte de vente du 4 juillet 2000 paraphé par ses soins ; qu'en conséquence, la qualité de vendeur de mauvaise foi de M. G... est établie ; que si le vendeur est de mauvaise foi, il peut être condamné à des dommages et intérêts correspondant à l'intégralité du préjudice subi ; que l'acheteur est en droit de demander réparation de tout préjudice imputable au vice, l'action n'étant pas subordonnée à l'exercice de l'action rédhibitoire ou estimatoire et pouvant même être engagée de façon autonome ; que les époux Q... ont choisi de conserver l'immeuble et d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi ; qu'ils précisent fonder leur action sur l'article 1645 du code civil et ne demander que des dommages et intérêts ; que contrairement à ce que concluent la SCP D... et la SARL I... immobilier leur action est recevable et bien fondée, leur vendeur connaissant les vices de l'immeuble ; que les époux Q... sollicitent une indemnisation correspondant au coût de la démolition et de la

reconstruction de l'immeuble ainsi que des préjudices annexes, soit le surcoût de dépense de chauffage, le préjudice de jouissance, le coût du déménagement et du relogement pendant seize mois ; que M. G... sollicite à tort un complément d'expertise en alléguant que :

- l'expert n'a pas fait d'étude de sol pour évaluer précisément le chiffrage et le coût de la réparation des désordres ;
- l'expert devra indiquer si les fissures se sont agrandies depuis l'intervention de M. V... et également dans quelles proportions de 1997 à 2017 ;
- l'expert devra évaluer l'immeuble qui ne peut valoir zéro euro comme allégué par les époux Q... devant le tribunal ;

qu'en effet, le rapport de l'expert a pris en compte la nature du sol en prévoyant des travaux visant à améliorer la capacité portante du sol dans le cadre de la reconstruction ; qu'il n'y a pas lieu à se prononcer sur l'évolution des fissures, le bâtiment devant être démoli, eu égard aux désordres constatés et également à l'erreur d'implantation prise en compte dans l'arrêt de la cour d'appel non atteint par la cassation sur ce point ; qu'enfin les époux Q... n'exercent pas d'action réhabilitatoire ni ne sollicitent de refaction du prix ;

qu'en deuxième lieu, le jugement auquel se réfère les parties, et plus spécialement la SCP D..., du 25 septembre 1997 rendu dans la procédure opposant le maître d'ouvrage initial de l'immeuble au constructeur a retenu le principe de la réparation du préjudice par la démolition et la reconstruction de l'immeuble chiffrée à 544 454 F, observant que cette solution est d'un coût supplémentaire de 66 814 F, valeur juillet 1993, au montant de la reprise des désordres et remédie également à l'erreur d'implantation ; que l'expert judiciaire dans son rapport clos le 7 janvier 2012 a justement repris cette évaluation à la somme de 129 931 euros TTC en l'indexant sur l'indice INSEE du coût de la construction ; qu'il n'y a donc aucune divergence entre les deux rapports d'expertise ; que l'évaluation de l'expert sera retenue, le devis proposé par les époux Q... portant sur une habitation d'une dimension supérieure à celle faisant l'objet du litige, la somme étant indexée sur l'indice du coût de la construction sur le montant HT du 7 janvier 2012 à la date de la présente décision, le tout portant intérêt au taux légal à compter de celle-ci sauf à dire que le montant de la condamnation sera ajusté en plus ou en moins selon le taux de la TVA applicable lors de la réalisation des travaux, la cour ne disposant d'aucun élément pour fixer le coût des travaux HT ; qu'enfin, les évaluations de l'expert judiciaire étant reprises, la nouvelle habitation aura la même superficie que l'ancienne, sans aucun enrichissement sans cause, le préjudice subi par les époux Q... ne pouvant être réparé que par la démolition et la reconstruction du bâtiment seules de nature à mettre fin aux vices constatés, y compris d'implantation ; que l'expert a mis en évidence dans son rapport le surcoût relatif aux frais de chauffage du fait de vides et jours au droit des baies ainsi qu'en rives entre le doublage et les parois ; qu'il a estimé ses frais supplémentaires à la somme de 1 050 euros TTC par an environ ; que faute pour les époux Q... de produire des pièces à l'appui de leur demande ni même d'actualiser cette évaluation, il leur sera allouée la somme de $1\,050 \times 10 = 10\,500$ euros TTC ; qu'au vu du devis produit pour le coût de leurs deux déménagements, il sera fait droit à leur demande à hauteur de 4 886 euros, la cour observant que le pavillon devant être détruit, le déménagement est nécessaire ainsi que le réaménagement ; que pour le même motif, il sera fait droit à leur demande au titre des frais de relogement pour une période de seize mois qui est adaptée au temps de démolition et de reconstruction, la SARL I... immobilier contestant cette durée sans pour autant apporter des éléments de nature à justifier cette contestation ; qu'eu égard aux offres de location produites, il sera alloué aux époux Q... la somme de $600 \times 16 = 9\,600$

euros ; qu'enfin que leur préjudice de jouissance sera évalué à la somme de 18 000 euros, la SCP D... concluant à juste titre que ce préjudice est en partie réparé par l'allocation d'une somme au titre du surcoût de chauffage et étant observé que la réparation de ce préjudice est due sans que les époux Q... justifient de sommes dépensées à ce titre ; qu'en conséquence que le préjudice des époux Q... sera fixé à la somme de 172 917 euros TTC ; que les époux Q... ne demandent pas une condamnation in solidum de M. G..., de la SCP D... et de la SARL I... immobilier mais demandent la condamnation de M. G... à leur payer la totalité de leur préjudice et la condamnation respective de la SCP D... et de la SARL I... immobilier à leur payer chacune 10 % des sommes mises à la charge de M. G... ; qu'eu égard à la part de responsabilité mise à la charge de chacune des sociétés D... et I... immobilier par arrêt de la Cour d'appel de Bourges non atteint par la cassation et aux conclusions de la SCP D... qui définissent le montant de la base d'indemnisation sur laquelle pourra s'exercer la garantie à laquelle elle a été condamnée, il convient de condamner M. G... à payer aux époux Q... la somme de 172 917 euros TTC avec indexation et impact de la TVA comme définie dans le dispositif de la décision et de dire que la SCP D... et la SARL I... immobilier lui devront garantie à hauteur de 10 % chacune, sans qu'il y ait lieu de répondre sur le point de savoir si la SARL I... immobilier était ou non de bonne foi, sa part de responsabilité ayant été définitivement fixée à 10 % du préjudice des époux Q... ;

ALORS QUE les dommages et intérêts versés en application de l'article 1645 du code civil ne peuvent réparer que des préjudices distincts de la réparation des vices cachés et, en cas d'action estimatoire, ne peuvent au plus représenter que le coût résiduel non compensé par la restitution partielle du prix ; que dès lors, en faisant droit à la demande des époux Q... en paiement de la démolitionreconstruction de l'immeuble acquis de M. G..., qu'ils entendaient conserver en dépit des vices cachés dont il était affecté, peu important à cet égard qu'ils aient fait le choix de ne pas demander la restitution d'une partie du prix de vente, ou encore qu'ils aient, le cas échéant, exercé leur action indemnitaire de manière autonome, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice.

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société D... U... et de M. D... (demandeurs au pourvoi incident).

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR condamné M. G... à payer aux époux Q... la somme de 129 931 euros TTC avec indexation sur l'indice du coût de la construction sur le montant HT du 7 janvier 2012 à la date de la présente décision, le tout portant intérêt au taux légal à compter de celle-ci, sauf à dire que le montant de la condamnation sera ajusté en plus ou en moins selon le taux de la TVA applicable au 7 janvier 2012 au titre de la déconstruction et la reconstruction du bâtiment, et la somme de 42 986 euros TTC, soit 10 500 euros pour le surcoût du chauffage, 4 886 euros pour le coût des déménagements, 9 600 euros pour les frais de logement, 18 000 euros pour le préjudice de jouissance, rappelant que la SCP D... avait été condamnée à supporter 10% du montant de la condamnation ;

AUX MOTIFS QU'au soutien de leurs prétentions, la SCP D... et Me D... affirment que le taux de 10 % fixé par la cour d'appel de Bourges est définitif et ne peut plus être remis en cause ; que toutefois la base indemnisable sur laquelle est calculée l'indemnisation qui pèse sur elle ne peut intégrer tout ou partie du prix de vente à laquelle le vendeur est tenu, ni comprendre à la fois cette somme et l'indemnisation du coût de la démolition et

reconstruction de l'immeuble ; qu'ils ajoutent que les époux Q... ayant souhaité conserver l'immeuble, ils ne peuvent que s'en faire restituer une partie du prix, et non solliciter des frais de démolition et de reconstruction ; qu'ils contestent également la réalité du préjudice de jouissance réclamé par les époux Q... puisque ces derniers confirment habiter la maison depuis 2007 et ont joui de l'immeuble dans des conditions normales ; qu'au surplus une éventuelle condamnation ne saurait être prononcée qu'au vu de la justification par les époux Q... du paiement des sommes réclamées ; que subsidiairement, ils contestent également le coût des travaux de démolition et reconstruction chiffré par le rapport d'expertise en se fondant sur un précédent rapport effectué le 25 septembre 1997 qui préconisait non la destruction et reconstruction de l'immeuble mais la réalisation de travaux confortatifs ; que les époux Q... prennent acte qu'ils ne peuvent pas solliciter de quote part sur la restitution du prix d'achat de l'immeuble dès lors qu'ils entendent conserver ce dernier ; qu'ainsi n'est plus réclamé que le montant correspondant à sa démolition et reconstruction selon un chiffrage établi par un devis versé aux débats ; qu'ils ajoutent que la SCP D... fait une interprétation erronée de l'arrêt rendu le 14 décembre 2017 par la Cour de cassation lorsqu'elle prétend qu'ayant souhaité conserver l'immeuble, les époux ne peuvent que se faire restituer une partie de son prix et non solliciter le coût de sa démolition et reconstruction ; que M. G... reprend l'ensemble du débat et affirme pour l'essentiel que les époux Q... ont souhaité conserver l'immeuble et ne peuvent donc se voir allouer une somme destinée à sa démolition et reconstruction car cela constituerait un enrichissement sans cause ; qu'il ajoute que les désordres affectant l'immeuble ayant pour causes la nature du terrain et les épisodes de sécheresses successifs, les époux Q... ne peuvent être indemnisés au-delà d'une somme équivalente au prix de vente de l'immeuble ; que la SARL I... immobilier soutient qu'en tant qu'agent immobilier elle n'a pas reçu le prix de vente et ne peut donc être condamnée à une telle restitution ; qu'elle prend acte que les époux Q... ont abandonné toute demande au titre de la restitution du prix de vente aux termes de leurs conclusions devant la cour d'appel de Lyon ; qu'elle ajoute que les époux Q... ayant souhaité conserver l'immeuble, ils ne peuvent solliciter la prise en charge des frais de démolition et reconstruction ; que subsidiairement elle affirme qu'ils ne peuvent solliciter une somme correspondant aux frais d'acquisition d'une maison neuve dès lors qu'ils ont fait l'achat d'une maison ancienne affectée d'un nombre important de défauts, et cela en connaissance de cause ; qu'elle précise également que la superficie de la nouvelle maison sur laquelle est basé le coût de la reconstruction est supérieure de 21,85 m² par rapport à l'ancienne maison, ce qui constitue un enrichissement sans cause ; que de plus, elle soutient que la condamnation à des dommages et intérêts sur le fondement de la garantie des vices cachés nécessite de démontrer la mauvaise foi du vendeur ; que dès lors elle ne saurait subir les conséquences de ce comportement dès lors qu'elle a agi en toute bonne foi à l'égard des époux Q... ; qu'enfin, elle conteste le montant des frais de chauffage supportés par les époux Q... car ils ne produisent aucun élément matériel permettant de comparer cette somme avec le montant qui aurait dû être payé si la maison n'avait pas eu de défaut ; que sont également contestés les frais de loyer au motif qu'aucun justificatif ne permet de prouver leur réalité ainsi que le montant des dommages et intérêts alloués au titre du préjudice moral ; Sur la recevabilité des demandes : qu'en premier lieu que si l'arrêt de la cour d'appel de Bourges a notamment condamné la SCP D... et Me D..., M. G... n'a dirigé son pourvoi principal qu'à l'encontre de la SCP D... et non pas de Me D..., seule la SCP D... formant un pourvoi incident ; qu'en conséquence, l'arrêt de la cour d'appel de Bourges est définitif relativement à Me D... et toute demande dirigée contre lui dans la présente instance est irrecevable de même que lui-même est irrecevable à conclure ; qu'en second lieu la portée de la cassation est déterminée par le dispositif de l'arrêt qui la prononce ; qu'elle s'étend également à l'ensemble des dispositions du jugement cassé ayant un lien d'indivisibilité ou d'indépendance nécessaire ; qu'en l'espèce, M. G... est irrecevable en sa demande de mise hors de cause, en sa demande de fixer la part de responsabilité de la SARL I...

immobilier et de la SCP D... à hauteur de 50% du préjudice des époux Q... et en sa demande de confirmation du jugement qui a fixé à 10 % sa responsabilité, l'arrêt de la cour d'appel de Bourges n'étant pas atteint par la cassation sur le principe de sa responsabilité et sur la répartition de la part de responsabilité de chacun des intervenants, soit 10 % à la charge de la SCP D... et 10% à la charge de la SARL I... immobilier ; que cet arrêt n'est pas davantage cassé sur les sommes allouées au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens ; Au fond : que tant le jugement du tribunal de grande instance de Bourges du 13 mai 2015 que l'arrêt de la cour d'appel de Bourges du 21 juillet 2016 ont retenu à juste titre la responsabilité de M. G... qui avait une parfaite connaissance des vices affectant l'immeuble dans toute leur étendue et du montant de leur reprise auxquels il ne pouvait y être remédié par l'intervention parcellaire de M. V... alors que cette intervention était de nature à laisser supposer que la cause des désordres avait cessé, ainsi que cela résultait des énonciations de l'acte de vente du 4 juillet 2000 paraphé par ses soins ; qu'en conséquence, la qualité de vendeur de mauvaise foi de M. G... est établie ; que si le vendeur est de mauvaise foi, il peut être condamné à des dommages et intérêts correspondant à l'intégralité du préjudice subi ; que l'acheteur est en droit de demander réparation de tout préjudice imputable au vice, l'action n'étant pas subordonnée à l'exercice de l'action rédhibitoire ou estimatoire et pouvant même être engagée de façon autonome ; que les époux Q... ont choisi de conserver l'immeuble et d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi ; qu'ils précisent fonder leur action sur l'article 1645 du code civil et ne demander que des dommages et intérêts ; que contrairement à ce que concluent la SCP D... et la SARL I... immobilier leur action est recevable et bien fondée, leur vendeur connaissant les vices de l'immeuble ; que les époux Q... sollicitent une indemnisation correspondant au coût de la démolition et de la reconstruction de l'immeuble ainsi que des préjudices annexes, soit le surcoût de dépense de chauffage, le préjudice de jouissance, le coût du déménagement et du relogement pendant seize mois ; que M. G... sollicite à tort un complément d'expertise en alléguant que : - l'expert n'a pas fait d'étude de sol pour évaluer précisément le chiffrage et le coût de la réparation des désordres ; - l'expert devra indiquer si les fissures se sont agrandies depuis l'intervention de M. V... et également dans quelles proportions de 1997 à 2017 ; - l'expert devra évaluer l'immeuble qui ne peut valoir zéro euro comme allégué par les époux Q... devant le tribunal ; qu'en effet, le rapport de l'expert a pris en compte la nature du sol en prévoyant des travaux visant à améliorer la capacité portante du sol dans le cadre de la reconstruction ; qu'il n'y a pas lieu à se prononcer sur l'évolution des fissures, le bâtiment devant être démoli, eu égard aux désordres constatés et également à l'erreur d'implantation prise en compte dans l'arrêt de la cour d'appel non atteint par la cassation sur ce point ; qu'enfin les époux Q... n'exercent pas d'action rédhibitoire ni ne sollicitent de réfaction du prix ; qu'en deuxième lieu, le jugement auquel se réfère les parties, et plus spécialement la SCP D..., du 25 septembre 1997 rendu dans la procédure opposant le maître d'ouvrage initial de l'immeuble au constructeur a retenu le principe de la réparation du préjudice par la démolition et la reconstruction de l'immeuble chiffrée à 544 454 F, observant que cette solution est d'un coût supplémentaire de 66 814 F, valeur juillet 1993, au montant de la reprise des désordres et remédie également à l'erreur d'implantation ; que l'expert judiciaire dans son rapport clos le 7 janvier 2012 a justement repris cette évaluation à la somme de 129 931 euros TTC en l'indexant sur l'indice INSEE du coût de la construction ; qu'il n'y a donc aucune divergence entre les deux rapports d'expertise ; que l'évaluation de l'expert sera retenue, le devis proposé par les époux Q... portant sur une habitation d'une dimension supérieure à celle faisant l'objet du litige, la somme étant indexée sur l'indice du coût de la construction sur le montant HT du 7 janvier 2012 à la date de la présente décision, le tout portant intérêt au taux légal à compter de celle-ci sauf à dire que le montant de la condamnation sera ajusté en plus ou en moins selon le taux de la TVA applicable lors de la réalisation des travaux, la cour ne disposant d'aucun élément pour fixer le coût des travaux HT ; qu'enfin, les évaluations de l'expert judiciaire étant

reprises, la nouvelle habitation aura la même superficie que l'ancienne, sans aucun enrichissement sans cause, le préjudice subi par les époux Q... ne pouvant être réparé que par la démolition et la reconstruction du bâtiment seules de nature à mettre fin aux vices constatés, y compris d'implantation ; que l'expert a mis en évidence dans son rapport le surcoût relatif aux frais de chauffage du fait de vides et jours au droit des baies ainsi qu'en rives entre le doublage et les parois ; qu'il a estimé ses frais supplémentaires à la somme de 1 050 euros TTC par an environ ; que faute pour les époux Q... de produire des pièces à l'appui de leur demande ni même d'actualiser cette évaluation, il leur sera allouée la somme de $1\,050 \times 10 = 10\,500$ euros TTC ; qu'au vu du devis produit pour le coût de leurs deux déménagements, il sera fait droit à leur demande à hauteur de 4 886 euros, la cour observant que le pavillon devant être détruit, le déménagement est nécessaire ainsi que le réaménagement ; que pour le même motif, il sera fait droit à leur demande au titre des frais de relogement pour une période de seize mois qui est adaptée au temps de démolition et de reconstruction, la SARL I... immobilier contestant cette durée sans pour autant apporter des éléments de nature à justifier cette contestation ; qu'eu égard aux offres de location produites, il sera alloué aux époux Q... la somme de $600 \times 16 = 9\,600$ euros ; qu'enfin que leur préjudice de jouissance sera évalué à la somme de 18 000 euros, la SCP D... concluant à juste titre que ce préjudice est en partie réparé par l'allocation d'une somme au titre du surcoût de chauffage et étant observé que la réparation de ce préjudice est due sans que les époux Q... justifient de sommes dépensées à ce titre ; qu'en conséquence que le préjudice des époux Q... sera fixé à la somme de 172 917 euros TTC ; que les époux Q... ne demandent pas une condamnation in solidum de M. G..., de la SCP D... et de la SARL I... immobilier mais demandent la condamnation de M. G... à leur payer la totalité de leur préjudice et la condamnation respective de la SCP D... et de la SARL I... immobilier à leur payer chacune 10 % des sommes mises à la charge de M. G... ; qu'eu égard à la part de responsabilité mise à la charge de chacune des sociétés D... et I... immobilier par arrêt de la Cour d'appel de Bourges non atteint par la cassation et aux conclusions de la SCP D... qui définissent le montant de la base d'indemnisation sur laquelle pourra s'exercer la garantie à laquelle elle a été condamnée, il convient de condamner M. G... à payer aux époux Q... la somme de 172 917 euros TTC avec indexation et impact de la TVA comme définie dans le dispositif de la décision et de dire que la SCP D... et la SARL I... immobilier lui devront garantie à hauteur de 10 % chacune, sans qu'il y ait lieu de répondre sur le point de savoir si la SARL I... immobilier était ou non de bonne foi, sa part de responsabilité ayant été définitivement fixée à 10 % du préjudice des époux Q... ;

1°) ALORS QUE les dommages et intérêts dus, en application de l'article 1645 du code civil, ne sauraient avoir pour objet de compenser la moindre valeur du bien vendu due à la présence de vices cachés qui ne peut donner lieu qu'à une réduction de prix ; qu'en condamnant M. O... G..., sous la garantie partielle des exposants, à verser aux époux Q... notamment la somme de 129 931 € TTC correspondant au coût de la démolition et de la reconstruction totale du bâtiment affecté de vices cachés bien que, les époux Q... ayant choisi de conserver le bien et ne pas solliciter la restitution d'une quelconque partie du prix de vente, les dommages et intérêts n'aient pu avoir pour objet le rééquilibrage du contrat, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse les juges doivent s'attacher à l'objet réel de la demande et ne peuvent, sous couvert d'indemnisation, allouer aux acquéreurs d'un bien immobilier la restitution du prix de vente ; qu'en condamnant les exposants à garantir M. O... G... de sa condamnation à payer la somme de 129 931 € TTC correspondant au coût

de la démolition et de la reconstruction du bâtiment, quand cette somme, tendait au rééquilibrage du contrat puisqu'elle visait à remédier à l'existence des vices cachés qui ne pouvait justifier qu'une action en réduction du prix de sorte que cette somme ne pouvait être mise à la charge du notaire, la cour d'appel a méconnu l'article 1645 du code civil, ensemble l'article 1382 du code civil.

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société I... immobilier (demanderesse au pourvoi incident).

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR condamné M. G... à payer aux époux Q... la somme de 129.931 € TTC avec indexation sur l'indice du coût de la construction sur le montant HT du 7 janvier 2012 à la date de la présente décision, le tout portant intérêt au taux légal à compter de celle-ci, sauf à dire que le montant de la condamnation sera ajusté en plus ou en moins selon le taux de la TVA applicable au 7 janvier 2012 au titre de la de construction et la reconstruction du bâtiment, ainsi que la somme de 42.986 € TTC, soit 10.500 € pour le surcoût chauffage, 4.886 € pour le coût des déménagements, 9.600 € pour les frais de logement, 18.000 € pour le préjudice de jouissance, étant rappelé que la Sarl I... Immobilier a été condamnée à supposer 10% du montant de la condamnation ;

AUX MOTIFS QUE tant le jugement du tribunal de grande instance de Bourges du 13 mai 2015 que l'arrêt de la cour d'appel de Bourges du 21 juillet 2016 ont retenu à juste titre la responsabilité de M. G... qui avait une parfaite connaissance des vices affectant l'immeuble dans toute leur étendue et du montant de leur reprise auxquels il ne pouvait y être remédié par l'intervention parcellaire de M. V... alors que cette intervention était de nature à laisser supposer que la cause des désordres avait cessé, ainsi que cela résultait des énonciations de l'acte de vente du 4 juillet 2000 paraphé par ses soins ; qu'en conséquence, la qualité de vendeur de mauvaise foi de M. G... est établie ; que si le vendeur est de mauvaise foi, il peut être condamné à des dommages et intérêts correspondant à l'intégralité du préjudice subi ; que l'acheteur est en droit de demander réparation de tout préjudice imputable au vice, l'action n'étant pas subordonnée à l'exercice de l'action rédhibitoire ou estimatoire et pouvant même être engagée de façon autonome ; que les époux Q... ont choisi de conserver l'immeuble et d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi ; qu'ils précisent fonder leur action sur l'article 1645 du code civil et ne demander que des dommages et intérêts ; que contrairement à ce que concluent la SCP D... et la SARL I... immobilier leur action est recevable et bien fondée, leur vendeur connaissant les vices de l'immeuble ; que les époux Q... sollicitent une indemnisation correspondant au coût de la démolition et de la reconstruction de l'immeuble ainsi que des préjudices annexes, soit le surcoût de dépense de chauffage, le préjudice de jouissance, le coût du déménagement et du relogement pendant seize mois ; que M. G... sollicite à tort un complément d'expertise en alléguant que : - l'expert n'a pas fait d'étude de sol pour évaluer précisément le chiffrage et le coût de la réparation des désordres ; - l'expert devra indiquer si les fissures se sont agrandies depuis l'intervention de M. V... et également dans quelles proportions de 1997 à 2017 ; - l'expert devra évaluer l'immeuble qui ne peut valoir zéro euro comme allégué par les époux Q... devant le tribunal ; qu'en effet, le rapport de l'expert a pris en compte la nature du sol en prévoyant des travaux visant à améliorer la capacité portante du sol dans le cadre de la reconstruction ; qu'il n'y a pas lieu à se prononcer sur l'évolution des fissures, le bâtiment devant être démolí, eu égard aux désordres constatés et également à l'erreur d'implantation prise en compte dans l'arrêt de la cour d'appel non atteint par la cassation sur ce point ; qu'enfin les époux Q... n'exercent pas d'action rédhibitoire ni ne sollicitent de réfaction du prix ; qu'en deuxième lieu, le jugement auquel se réfère les parties, et plus

spécialement la SCP D..., du 25 septembre 1997 rendu dans la procédure opposant le maître d'ouvrage initial de l'immeuble au constructeur a retenu le principe de la réparation du préjudice par la démolition et la reconstruction de l'immeuble chiffrée à 544 454 F, observant que cette solution est d'un coût supplémentaire de 66 814 F, valeur juillet 1993, au montant de la reprise des désordres et remédie également à l'erreur d'implantation ; que l'expert judiciaire dans son rapport clos le 7 janvier 2012 a justement repris cette évaluation à la somme de 129 931 euros TTC en l'indexant sur l'indice INSEE du coût de la construction ; qu'il n'y a donc aucune divergence entre les deux rapports d'expertise ; que l'évaluation de l'expert sera retenue, le devis proposé par les époux Q... portant sur une habitation d'une dimension supérieure à celle faisant l'objet du litige, la somme étant indexée sur l'indice du coût de la construction sur le montant HT du 7 janvier 2012 à la date de la présente décision, le tout portant intérêt au taux légal à compter de celle-ci sauf à dire que le montant de la condamnation sera ajusté en plus ou en moins selon le taux de la TVA applicable lors de la réalisation des travaux, la cour ne disposant d'aucun élément pour fixer le coût des travaux HT ; qu'enfin, les évaluations de l'expert judiciaire étant reprises, la nouvelle habitation aura la même superficie que l'ancienne, sans aucun enrichissement sans cause, le préjudice subi par les époux Q... ne pouvant être réparé que par la démolition et la reconstruction du bâtiment seules de nature à mettre fin aux vices constatés, y compris d'implantation ; que l'expert a mis en évidence dans son rapport le surcoût relatif aux frais de chauffage du fait de vides et jours au droit des baies ainsi qu'en rives entre le doublage et les parois ; qu'il a estimé ses frais supplémentaires à la somme de 1 050 euros TTC par an environ ; que faute pour les époux Q... de produire des pièces à l'appui de leur demande ni même d'actualiser cette évaluation, il leur sera allouée la somme de $1\,050 \times 10 = 10\,500$ euros TTC ; qu'au vu du devis produit pour le coût de leurs deux déménagements, il sera fait droit à leur demande à hauteur de 4 886 euros, la cour observant que le pavillon devant être détruit, le déménagement est nécessaire ainsi que le réaménagement ; que pour le même motif, il sera fait droit à leur demande au titre des frais de relogement pour une période de seize mois qui est adaptée au temps de démolition et de reconstruction, la SARL I... immobilier contestant cette durée sans pour autant apporter des éléments de nature à justifier cette contestation ; qu'eu égard aux offres de location produites, il sera alloué aux époux Q... la somme de $600 \times 16 = 9\,600$ euros ; qu'enfin que leur préjudice de jouissance sera évalué à la somme de 18 000 euros, la SCP D... concluant à juste titre que ce préjudice est en partie réparé par l'allocation d'une somme au titre du surcoût de chauffage et étant observé que la réparation de ce préjudice est due sans que les époux Q... justifient de sommes dépensées à ce titre ; qu'en conséquence que le préjudice des époux Q... sera fixé à la somme de 172 917 euros TTC ; que les époux Q... ne demandent pas une condamnation in solidum de M. G..., de la SCP D... et de la SARL I... immobilier mais demandent la condamnation de M. G... à leur payer la totalité de leur préjudice et la condamnation respective de la SCP D... et de la SARL I... immobilier à leur payer chacune 10 % des sommes mises à la charge de M. G... ; qu'eu égard à la part de responsabilité mise à la charge de chacune des sociétés D... et I... immobilier par arrêt de la Cour d'appel de Bourges non atteint par la cassation et aux conclusions de la SCP D... qui définissent le montant de la base d'indemnisation sur laquelle pourra s'exercer la garantie à laquelle elle a été condamnée, il convient de condamner M. G... à payer aux époux Q... la somme de 172 917 euros TTC avec indexation et impact de la TVA comme définie dans le dispositif de la décision et de dire que la SCP D... et la SARL I... immobilier lui devront garantie à hauteur de 10 % chacune ;

1) ALORS QUE les juges du fond sont tenus de réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte ni perte, ni profit pour la victime ; que, dans ses conclusions d'appel (p. 8-9), la société I... Immobilier faisait valoir, qu'en application du principe de la réparation intégrale

du préjudice, les époux Q... ne pouvaient solliciter l'allocation de dommages-intérêts incluant le coût intégral de travaux de démolition et de reconstruction de leur maison qui, certes étaient destinés à mettre fin aux vices cachés constatés, mais qui auraient dans le même temps pour effet de leur permettre, par une rénovation complète de l'existant, de faire l'acquisition d'un bien entièrement neuf pour le prix d'un bien ancien, dégradé et vétuste qu'ils avaient initialement décidé d'acquérir ; qu'il ressortait, en effet, de l'acte authentique de vente du 20 juillet 2007 (prod.) que les époux Q... ont acquis auprès de M. G..., pour un prix de 98.000 €, une maison d'habitation décrite dans l'acte de vente comme étant ancienne et affectée d'un nombre important de défauts connus des acquéreurs ; qu'en allouant néanmoins aux époux Q... la somme de 129.931 € TTC, au titre des travaux de démolition et de reconstruction à neuf de leur maison, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

2) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; que, dans ses conclusions d'appel (p. 8-9), la société I... Immobilier faisait valoir, qu'en application du principe de la réparation intégrale du préjudice, les époux Q... ne pouvaient solliciter l'allocation de dommages-intérêts incluant le coût intégral de travaux de démolition et de reconstruction de leur maison qui, certes étaient destinés à mettre fin aux vices cachés constatés, mais qui auraient dans le même temps pour effet de leur permettre, par une rénovation complète de l'existant, de faire l'acquisition d'un bien entièrement neuf pour le prix d'un bien ancien, dégradé et vétuste qu'ils avaient initialement décidé d'acquérir ; qu'en omettant de répondre à ce moyen pourtant déterminant des conclusions de la société I... Immobilier, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Lyon , du 27 septembre 2018