

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 14 décembre 2017

N° de pourvoi: 16-24170

ECLI:FR:CCASS:2017:C301293

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Boutet et Hourdeaux, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bourges, 21 juillet 2016), que, par acte authentique du 20 juillet 2007, dressé par M. X..., notaire membre de la société civile professionnelle X...-E...-F... (le notaire), M. Y... (le vendeur) a vendu, au prix de 98 000 euros, par l'intermédiaire de la société Marc immobilier (l'agent immobilier), à M. et Mme Z... (les acquéreurs) une maison d'habitation atteinte de fissures anciennes ; qu'un jugement irrévocable du 25 septembre 1997 avait admis le principe de sa démolition et de sa reconstruction en raison des désordres compromettant la solidité de l'immeuble et du refus de délivrance du certificat de conformité ; que, se plaignant de l'apparition de nouvelles fissures et de déformations du gros oeuvre, les acquéreurs ont, après expertise, assigné en garantie des vices cachés le vendeur et le notaire ; que celui-ci a appelé en garantie l'agent immobilier ; que le vendeur a appelé en garantie M. A..., l'entrepreneur à qui il avait confié, en septembre 2003, des travaux de reprises ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident du notaire, pris en première branche, ci-après annexé :

Attendu que le notaire fait grief à l'arrêt de déclarer l'action des acquéreurs bien fondée à son encontre et de le condamner à supporter 10 % des sommes mises à la charge du

vendeur ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le notaire avait omis de joindre à l'acte de vente le jugement du 25 septembre 1997, qui devait permettre aux acquéreurs de prendre connaissance de l'ampleur réelle du sinistre telle que relevée par l'expert et des préconisations de démolition et de reconstruction retenues pour y remédier, la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées, a pu retenir la responsabilité du notaire dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée ;

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

Sur le premier moyen du pourvoi incident de l'agent immobilier, ci-après annexé :

Attendu que l'agent immobilier fait grief à l'arrêt de déclarer l'action des acquéreurs bien fondée à son encontre et de le condamner à supporter 10 % des sommes mises à la charge du vendeur ;

Mais attendu qu'ayant retenu que l'agent immobilier avait seulement mentionné dans la promesse de vente que les acquéreurs avaient pris connaissance du sinistre résolu relatif à des fissures et que le dossier avait été clôturé sans solliciter du vendeur plus d'information et de justificatif et sans effectuer plus de recherches, la cour d'appel a pu déduire, de ces seuls motifs, que l'agent immobilier avait failli à ses obligations et que sa responsabilité devait être retenue dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée ;

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

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal :

Vu le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

Attendu que, pour condamner le vendeur à indemniser les acquéreurs à hauteur de 238 291, 08 euros au titre de la restitution d'une partie du prix d'achat de la maison et du coût de la démolition et de la reconstruction, outre les préjudices divers, l'arrêt retient qu'en application de l'article 1645 du code civil, les acquéreurs ont choisi de conserver l'immeuble et que le vendeur, qui connaissait les vices affectant le bien, est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers les acquéreurs ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution d'une partie du prix de vente et l'indemnité allouée pour la démolition et la reconstruction compensaient l'une et l'autre la perte de l'utilité de la chose, la cour d'appel a violé le principe susvisé ;

Et sur le second moyen du pourvoi incident du notaire et le second moyen du pourvoi incident de l'agent immobilier, réunis :

Vu l'article 1644 du code civil ;

Attendu que, pour condamner le notaire et l'agent immobilier à supporter chacun 10 % des sommes mises à la charge du vendeur, en ce compris la somme de 60 000 euros au titre de la restitution de la partie correspondant au coût de la maison hors terrain, l'arrêt retient que la faute du notaire et de l'agent immobilier ont chacune produit le dommage à concurrence de 10 % ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la restitution du prix de vente, à laquelle un vendeur est condamné à la suite de la réduction prévue à l'article 1644 du code civil, ne constitue pas par elle-même un préjudice indemnisable ouvrant droit à réparation au profit de l'acquéreur, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe à 238 291, 08 euros la somme allouée à M. et Mme Z... et en ce qu'il condamne la société civile professionnelle X...-E...-F... et la société Marc immobilier à supporter, chacune, partie de la réduction du prix de vente, l'arrêt rendu le 21 juillet 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Lyon ;

Condamne M. Y... aux 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 quatorze décembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

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

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué,

D'AVOIR ayant confirmé le jugement en ce qu'il a déclaré bien fondés les époux Z... en leur action dirigée contre M. Y... sur le fondement de la garantie des vices cachés, condamné M. Y... à verser aux époux Z... la somme de 238 291, 08 euros ;

AUX MOTIFS QUE sur la responsabilité de M. Y..., le compromis de vente signé par l'intermédiaire de la SARL Marc Immobilier le 22 mai 2007 entre M Pascal Y..., vendeur, et les époux Z..., acquéreurs, contient la seule mention suivante à titre conditions particulière : « Les acquéreurs ont pris connaissance que cette maison a subi un sinistre relatif à des fissures, que ce sinistre a été réparé et que le dossier est clôturé sans aucun recours ce qu'acceptent les acquéreurs ici présents » ;

que l'acte de réitération notarié de l'acquisition des époux Z... du 20 juillet 2007 mentionne quant à lui le rappel qu'à un acte de vente précédent, intervenue entre Mme B... et les époux C..., du 26 juin 1998, il avait été mentionné, notamment concernant les vices de construction atteignant l'immeuble vendu : « L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé tant par le "vendeur" que par le notaire associé soussigné que la maison ci-dessus désignée est fissurée et après avoir pris connaissance lui-même de l'importance de ces fissures tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, s'être lui-même renseigné sur les conséquences à court, moyen et long terme de ces fissures pour la solidité de l'immeuble auprès de professionnels du bâtiment et que la mairie de VIERZON a refusé, le 22 octobre 1990, de délivrer le certificat de conformité suite à sa construction, et savoir également que ledit certificat de conformité ne peut être délivré en l'état actuel de la construction.

« Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle et reconnaît que le notaire associé soussigné lui a fait apprécier tous les risques et inconvénients possibles de cette situation et qu'il ne pourra exercer aucun recours.

« Il décharge tant le vendeur que le notaire associé soussigné de toute responsabilité à cet égard.

« Les causes de ces fissures et le préjudice qui en est résulté pour la venderesse ont été analysés aux termes d'un jugement du Tribunal de Grande Instance de Bourges en date du 25 septembre 1997, devenu définitif à défaut d'appel,

« L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ce jugement dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention » ;

qu'ensuite du rappel de cette mention le vendeur dans l'acte concernant les époux Z..., c'est à dire M. Y..., fait la déclaration suivante : « Le VENDEUR a fait réaliser des travaux de renforcement des fondations par l'entreprise A... HERNANI, une copie de la facture est annexée aux présentes. (ANNEXE 5 bis) » ; que de cet exposé il résulte que la seule annexe dont les époux Z... ont pu prendre connaissance concerne la facture des travaux

réalisés M. A... et que ni le jugement visé à l'acte précédent, ni le rapport d'expertise de M. D... ayant conduit à ce jugement ne leur ont été communiqués ; que lors de la vente ils avaient donc connaissance, tout d'abord par la déclaration mentionnée au compromis que l'immeuble avait connu un sinistre de fissuration mais « que ce sinistre a été réparé et que le dossier est clôturé », et ensuite au moment de la réitération par acte authentique qu'il était intervenu un jugement, sans celui-ci ne leur soit communiqué, et que la réparation des désordres était peu importante compte tenu du montant travaux réalisés par A... s'élevant à 5. 380 € HT ; que des déclarations des parties et des pièces versées au débat, il ressort que le vendeur de l'immeuble, M. Y..., avait quant à lui parfaite connaissance, de l'état de l'immeuble lors de son acquisition intervenue le 4 juillet 2000, car si la même mention que celle rappelée ci-dessus figurait à son acte, le jugement du tribunal de grande instance de Bouges du 25 septembre 1997 était bien annexé à l'acte, lequel jugement indique d'une part que les désordres compromettent la solidité de l'immeuble et nécessitent « soit la réalisation d'importants travaux confortatifs et de remise en état évalués à 461. 782 F, soit la démolition et la reconstruction de la maison pour un coût de 544. 454 F » ; que ce jugement précise encore que l'expert a constaté que le certificat de conformité n'avait pas été délivré car l'implantation de la construction par rapport à la limite séparative n'était pas réglementaire (2, 20 m au lieu de 3 m) ; qu'in fine le tribunal en avait conclu que la solution qui devait être retenue était la démolition et la reconstruction de la maison, seul moyen raisonnable de remédier aux conséquences des désordres ayant aussi pour avantage de régler le problème de l'implantation ; que toutes ces informations ont été cachées par M. Y... aux époux Z... qui auraient pu se convaincre que les modestes travaux réalisés par M. A... ne pouvaient remédier aux désordres tels que repris par le jugement ; que cette situation a été aggravée par l'état visuel de l'immeuble au moment de l'achat, M. Y... ayant masqué celui-ci par la réfection des enduits ; que ces défauts cachés rendent à l'évidence le bien impropre à sa destination puisqu'il convient de la démolir avant de le reconstruire et le jugement doit être confirmé en ce qu'il a accueilli la demande des époux Z... fondée sur les dispositions des articles 1641 et suivants du Code civil, et considéré que M. Y... devait voir sa responsabilité engagée sur ce fondement et que, connaissant parfaitement les vices affectant l'immeuble qu'il a sciemment caché à ses acquéreurs, il ne pouvait se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte de vente ; que les époux Z... ont choisi, comme conséquence de la garantie du vendeur des vices cachés, de conserver l'immeuble à charge de se faire indemniser des conséquences ; qu'en application des dispositions de l'article 1645 du Code civil, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous dommages et intérêts envers l'acheteur ; que les époux Z... ont choisi comme conséquence de la garantie du vendeur des vices cachés, de conserver l'immeuble à charge de se faire indemniser des conséquences ; qu'en application de l'article 1645 du code civil, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous dommages et intérêts envers l'acheteur ; que M. Y... doit donc être condamné d'une part à restituer partie du prix reçu de 98. 000 € et d'autre part à indemniser les acquéreurs sur la base des éléments chiffrés retenus par les premiers juges au regard des pièces versées au débat par les époux Z... conduisant à actualiser les prix retenus par l'expert judiciaire, la cour confirmant le jugement quant à ces chiffres de 13. 275, 60 € concernant le coût de la démolition de la maison et de 131. 577, 48 € concernant sa reconstruction, soit au total : 144. 853, 08 € TTC outre indexation du prix et application du taux de TVA applicable au moment de la réalisation des travaux ; que le jugement sera cependant réformé en ce qu'il a déduit de la somme à revenir aux époux Z... le prix d'acquisition de 98. 000 € ; qu'en effet les époux Z... sont fondés à demander restitution de partie du prix correspondant au coût d'acquisition de la maison hors terrain, que la cour estime à 60. 000 €, les frais d'acquisition restant cependant à leur charge puisqu'ils conservent l'immeuble ; que concernant les préjudices annexes subis

par les époux Z... ceux-ci consistent en :

- frais de déménagement : 2. 443 x 2 = 4. 886 €,
- surconsommation chauffage estimée à 1. 209 € par an (2009/ 2016) : 9. 672- relogement durant les travaux : 16 mois à 680 €/ mois : 10. 880 €,
- auxquels il convient d'ajouter l'indemnisation d'un trouble de jouissance consistant à vivre depuis l'acquisition dans une maison aux multiples fissures dont les ouvertures ferment mal, préjudice qui sera indemnisé par l'octroi d'une somme de 8. 000 €,
- soit au total 33. 438 € ;

que le jugement sera réformé de ce chef et le préjudice subi par les époux Z... sera estimé à :

- restitution de partie du prix d'acquisition : 60 000 €
- coût de démolition et reconstruction : 144 853, 08 €
- préjudices annexes : 33. 438 €

Total : 238 291, 08 €, montant auquel M. Y... sera condamné ;

que sur la responsabilité du notaire, ainsi que retenu par les premiers juges le notaire rédacteur de l'acte d'acquisition des époux Z... voit sa responsabilité engagée pour ne pas avoir d'une part joint le jugement du 25 septembre 1997, dont il devait avoir connaissance puisque son acte y fait référence alors qu'il ne l'a pas joint en annexe, et à partir duquel il se devait d'informer les acquéreurs de la nature exacte des désordres affectant la maison, laquelle devait être démolie et reconstruite, au regard desquels la seule facture des travaux exécutés par M. A... jointe à l'acte, ne pouvait être considérée comme y ayant remédié ; que le notaire a méconnu ses obligations d'efficacité juridique, d'information et conseil, nonobstant la question de l'implantation de la maison et de l'absence de certificat de conformité dont l'administration ne s'est prévalu pendant nombreuses et qui n'a pas empêché les ventes de se réaliser ; que la faute commise par le notaire, distincte de celle du vendeur, doit être considérée comme ayant produit le dommage à concurrence de 10 % et non de 25 % comme retenu par le jugement entrepris ;

que sur la responsabilité de l'agent immobilier, la SARL Marc Immobilier voit de même sa responsabilité contractuelle engagée vis à vis des époux Z... pour s'être contentée de mentionner à son compromis de vente la condition particulière " Les acquéreurs ont pris connaissance que cette maison a subi un sinistre relatif à des fissures, que ce sinistre a été réparé et que le dossier est clôturé sans aucun recours ce qu'acceptent les acquéreurs ici présents ", sans solliciter du vendeur plus d'information et de justificatif et sans effectuer plus de recherches ; que la faute de l'agent immobilier doit être considérée comme ayant produit le dommage à concurrence de 10 % également ; que compte tenu de son degré d'information supérieur à celui de l'agent immobilier sur la nature des désordres affectant l'immeuble vendu le notaire doit être débouté de sa demande en garantie dirigée contre l'agent immobilier ;

que sur l'action dirigée contre M. A... et son assureur Axa France, lard, il résulte du rapport d'expertise de M. D... que si les travaux réalisés par M. A... à la demande de M.

Y... n'ont pas eu d'efficacité pour remédier aux désordres, ils n'en sont cependant aucunement à l'origine, ni ne les ont aggravés ; que compte tenu des conclusions de l'expertise ayant conduit au jugement du 25 septembre 1997 dont M. Y... avait connaissance, lequel concluait à l'exécution d'important travaux dont la démolition et la reconstruction de la maison, M. Y... savait parfaitement que travaux qu'il commandait à M. A... ne pouvaient remédier aux désordres ; qu'il ne peut dans ces conditions être retenue la responsabilité de M. A..., ni sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil, ni sur celui de l'article 1147 du même code, concernant l'exécution de travaux qui ne sont pas à l'origine désordres et il ne peut être fait droit à son appel en garantie dirigé contre M. A... et son assureur Axa France ; qu'il en va de même de l'action directement exercée par les époux Z... à l'encontre de M. A... et de son assureur, le préjudice dont ils demandent l'indemnisation n'étant en rien imputable à l'intervention M. A... sur l'immeuble ; que tant M. A... que la société Axa France lard seront mis hors de cause, le jugement étant réformé de ce chef ;

1°) ALORS QUE le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; qu'en l'espèce, pour estimer que M. Y... ne pouvait se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie prévue dans l'acte de vente, la cour d'appel a déclaré que M. Y... ne pouvait ignorer que les « modestes travaux réalisés par M. A... ne pouvaient remédier aux désordres tels que repris par le jugement [du 25 septembre 1997] », ce, parce que ce jugement avait évalué les travaux nécessaires à un montant bien supérieur au montant de la facture de M. A..., et également que M. Y... avait apposé un enduit ayant masqué l'état de l'immeuble ; qu'en statuant ainsi, cependant que la cour d'appel n'a nullement constaté que M. Y... aurait été un professionnel de la construction, ou averti en la matière, et sans expliquer en quoi il pouvait dans ces conditions apprécier l'efficacité et la pérennité des travaux réalisés par l'entrepreneur, dont il n'était par ailleurs pas constaté qu'il aurait fait de quelconques réserves ou recommandations sur ces points, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du code civil ;

2°) ALORS en outre QUE si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur ; qu'en l'espèce, pour estimer que M. Y... connaissait les vices de la chose et devait en conséquence, non seulement être condamné à restituer une partie du prix, mais également à indemniser les acquéreurs, la cour d'appel a déclaré que M. Y... ne pouvait ignorer que les « modestes travaux réalisés par M. A... ne pouvaient remédier aux désordres tels que repris par le jugement [du 25 septembre 1997] », ce, parce que ce jugement avait évalué les travaux nécessaires à un montant bien supérieur au montant de la facture de M. A... ; qu'en statuant ainsi, cependant que la cour d'appel n'a nullement constaté que M. Y... aurait été un professionnel de la construction, ou averti en la matière, et sans expliquer en quoi il pouvait dans ces conditions apprécier l'efficacité et la pérennité des travaux réalisés par l'entrepreneur, dont il n'était par ailleurs pas constaté qu'il aurait fait de quelconques réserves ou recommandations sur ces points, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1645 du code civil ;

3°) ALORS en toute hypothèse QUE l'acheteur qui invoque un vice caché a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, et que, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, des dommages et intérêts envers l'acheteur ; qu'en

l'espèce, la cour d'appel, ayant estimé que l'immeuble vendu aux époux Z... était affecté d'un vice caché que M. Y..., vendeur, ne pouvait ignorer lors de la vente, à savoir des désordres nécessitant de lourds travaux confortatifs ou la démolition et reconstruction, et un défaut d'implantation de la construction interdisant la délivrance d'un certificat de conformité, a constaté que les acquéreurs souhaitaient néanmoins, non exercer une action réhibitoire, mais conserver l'immeuble moyennant restitution du prix de vente et à charge de se faire indemniser des conséquences des vices cachés ; que la cour d'appel a fait droit à cette demande, formulée par les époux Z... en pleine connaissance des risques et vices présentés par la maison qu'ils souhaitaient conserver, sauf à condamner M. Y... à leur restituer le « coût d'acquisition de la maison hors terrain », soit plus de 60 % du prix de 98 000 euros payé au vendeur ; qu'en condamnant dès lors ce dernier à payer aux acquéreurs des dommages et intérêts correspondant au coût de démolition et de reconstruction de cette même maison, pour les sommes respectives de 13 275, 60 euros et 144 853, 08 euros, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, et a violé les articles 1644 et 1645 du code civil ;

4°) ALORS en outre QUE, la cour d'appel ayant estimé que l'immeuble vendu aux époux Z... était affecté d'un vice caché que M. Y..., vendeur, ne pouvait ignorer lors de la vente, à savoir des désordres nécessitant de lourds travaux confortatifs ou la démolition et reconstruction, et un défaut d'implantation de la construction interdisant la délivrance d'un certificat de conformité, a constaté que les acquéreurs souhaitaient néanmoins conserver l'immeuble contre restitution du prix de vente et à charge de se faire indemniser des conséquences des vices cachés ; qu'à titre de dommages et intérêts, en sus de la restitution d'une partie du prix de vente représentant le « coût d'acquisition de la maison hors terrain », la cour d'appel a cependant condamné M. Y... à payer aux époux Z... des sommes correspondant aux coûts de démolition et de reconstruction de la maison, à hauteur, respectivement, de 13 275, 60 euros et 144 853, 08 euros ; que ce faisant, la cour d'appel a indemnisé les époux Z..., non à hauteur des conséquences des vices cachés affectant la maison, telle que les époux Z... avaient entendu en pleine connaissance de cause la conserver en contrepartie de la restitution du coût d'acquisition de la maison, qui leur a par ailleurs été consentie sauf à défalquer le prix du terrain d'implantation, mais en leur octroyant des sommes correspondant purement et simplement au prix de démolition et de reconstruction à neuf de cette même maison conservée par les acquéreurs, dont la perte de valeur ou d'utilité induite par les vices dont elle était affectée avait pourtant d'ores et déjà été compensée par la restitution de plus de 60 % de son prix de vente ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a indemnisé les époux Z... au-delà du préjudice que leur ont, dans ces conditions, causé les vices affectant la maison qu'ils ont conservée moyennant restitution de son coût d'acquisition hors prix du terrain, a violé les articles 1644 et 1645 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice.

Moyens produits par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la SCP X...- E...-F..., demanderesse au pourvoi incident

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR déclaré les époux Z... recevables et bien fondés en leur

action en responsabilité, sur le fondement de l'article 1382 du code civil à l'encontre de M. Stéphane X... et de la SCP X...- E...-F... et d'AVOIR dit que M. X... et la SCP X... devraient supporter l'indemnisation à revenir aux époux Z... à concurrence de 10 % des sommes mises à la charge de M. Pascal Y... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la responsabilité du notaire, ainsi que retenu par les premiers juges le notaire rédacteur de l'acte d'acquisition des époux Z... voit sa responsabilité engagée pour ne pas avoir d'une part joint le jugement du 25 septembre 1997, dont il devait avoir connaissance puisque son acte y fait référence alors qu'il ne l'a pas joint en annexe, et à partir duquel il se devait d'informer les acquéreurs de la nature exacte des désordres affectant la maison, laquelle devait être démolie et reconstruite, au regard desquels la seule facture des travaux exécutés par M. A... jointe à l'acte, ne pouvait être considérée comme y ayant remédié ; que le notaire a méconnu ses obligations d'efficacité juridique, d'information et conseil ; nonobstant la question de l'implantation de la maison et de l'absence de certificat de conformité dont l'administration ne s'est prévalu pendant nombreuses et qui n'a pas empêché les ventes de se réaliser ; que la faute commise par le notaire, distincte de celle du vendeur, doit être considérée comme ayant produit le dommage à concurrence de 10 % et non de 25 % comme retenu par le jugement entrepris ;

AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE les époux Z... ont choisi, comme conséquence de la garantie du vendeur des vices cachés, de conserver l'immeuble à charge de se faire indemniser des conséquences ; qu'en application des dispositions de l'article 1645 du Code civil, si le vendeur connaissait les vices ; de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous dommages et intérêts envers l'acheteur ; que les époux Z... ont choisi comme conséquence de la garantie du vendeur des vices cachés, de conserver l'immeuble à charge de se faire indemniser des conséquences ; qu'en application de l'article 1645 du code civil, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous dommages et intérêts envers l'acheteur ; que M. Y... doit donc être condamné d'une part à restituer partie du prix reçu de 98. 000 € et d'autre part à indemniser les acquéreurs sur la base des éléments chiffrés retenus par les premiers juges au regard des pièces versées au débat par les époux Z... conduisant à actualiser les prix retenus par l'expert judiciaire, la cour confirmant le jugement quant à ces chiffres de 13. 275, 60 € concernant le coût de la démolition de la maison et de 131. 577, 48 € concernant sa reconstruction, soit au total : 144. 853, 08 € TTC outre indexation du prix et application du taux de TVA applicable au moment de la réalisation des travaux ; que le jugement sera cependant réformé en ce qu'il a déduit de la somme à revenir aux époux Z... le prix d'acquisition de 98. 000 € ; qu'en effet les époux Z... sont fondés à demander restitution de partie du prix correspondant au coût d'acquisition de la maison hors terrain, que la cour estime à 60. 000 €, les frais d'acquisition restant cependant à leur charge puisqu'ils conservent l'immeuble ; que concernant les préjudices annexes subis par les époux Z... ceux-ci consistent en :

- frais de déménagement : $2. 443 \times 2 = 4. 886$ €,

- surconsommation chauffage estimée à 1. 209 € par an (2009/ 2016) : 9. 672- relogement durant les travaux : 16 mois à 680 €/ mois : 10. 880 €,

- auxquels il convient d'ajouter l'indemnisation d'un trouble de jouissance consistant à vivre depuis l'acquisition dans une maison aux multiples fissures dont les ouvertures

ferment mal, préjudice qui sera indemnisé par l'octroi d'une somme de 8. 000 €,

- soit au total 33. 438 € ;

que le jugement sera réformé de ce chef et le préjudice subi par les époux Z... sera estimé à :

- restitution de partie du prix d'acquisition : 60 000 €

- coût de démolition et reconstruction : 144 853, 08 €

- préjudices annexes : 33. 438 €

Total : 238 291, 08 €, montant auquel M. Y... sera condamné ; que le notaire qui avait annexé le jugement de 1997 à la vente à Monsieur Y... ne l'annexe pas pour la vente aux époux Z.... Il ne justifie pas pourquoi il s'est abstenu de le faire, la conséquence en est que l'acquéreur n'a pas disposé de cette information absolument nécessaire et des conseils lui permettant de comprendre le sens et la portée du jugement rendu, que le Notaire en sa qualité de professionnel du droit était en mesure de lui expliquer ; que la différence entre le coût des travaux préconisés par l'expert tels qu'ils sont mentionnés dans le jugement de 1997 et les travaux réalisés par Monsieur A... méritait que dans un examen consciencieux le notaire s'interroge sur cette prestation et attire l'attention de l'acquéreur sur cette question dans le cadre de son devoir d'information ; qu'en outre ce jugement ne mentionne pas que les désordres affectant l'immeuble et le coût des réparations (600 000 francs à comparer au 5 000 € de reprise fait par l'entreprise A.....), il mentionne aussi le défaut d'alignement et donc de conformité de la construction au regard des règles d'urbanisme ; que cette question du défaut d'alignement dont le notaire avait nécessairement connaissance est passée totalement sous silence par lui ; que l'absence de mention de la mauvaise implantation de l'immeuble laquelle a pour conséquence de ne pouvoir bénéficier d'un certificat de conformité et qui fait encourir à l'acquéreur le risque de se voir contraindre à remettre l'immeuble en conformité, c'est-à-dire à le détruire devait être signalé de manière claire par le notaire qui devait s'assurer de l'effectivité de son acte ; que même à considérer que le notaire, qui n'est pas un professionnel de la construction, ait pu se laisser duper par la production de la facture A... et estimer que la cause des désordres avait cessé en ce qui concerne le mouvement des fondations, celui-ci a manqué à ses obligations d'information en ne joignant pas la décision de 1997 qu'il avait pourtant joint lors de la vente précédente, il a manqué à ses obligations de conseil en n'attirant pas spécialement l'attention de l'acquéreur sur les conséquences du certificat de non-conformité et il a privé son acte de son effectivité en exposant l'acquéreur à un risque de mise en conformité de son immeuble, ce qui imposait sa destruction ; que ces manquements justifient que l'action à l'encontre du notaire soit jugée recevable et fondée ;

1°) ALORS QUE la preuve de l'exécution de son devoir de conseil par le notaire peut résulter des clauses de l'acte notarié ; que la SCP X... faisait valoir dans ses conclusions que si le jugement du 25 septembre 1997, visé dans l'acte, n'avait pas été annexé à la copie authentique, les époux Z... reconnaissent, en page 12, « avoir pris connaissance de ce jugement » (conclusions du 10 décembre 2015, page 7, pénultième al. et page 8, al. 4) ; qu'en retenant, pour condamner la SCP X..., que le notaire avait commis une faute « pour ne pas avoir [...] joint le jugement du 25 septembre 1995, dont il devait avoir connaissance puisque son acte y fait référence alors qu'il ne l'a pas joint en annexe, et à partir duquel il se devait d'informer les acquéreurs de la nature exacte des désordres

affectant la maison » (arrêt page 15, pénultième al.), sans répondre à ce moyen, établissant que les acquéreurs avaient pu prendre connaissance du jugement litigieux malgré son défaut d'annexion, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QU'en toutes hypothèse, l'indemnité accordée à la victime doit la replacer dans la situation dans laquelle elle se serait trouvée sans la faute retenue ; qu'en accordant aux époux Z... la somme de 60 000 € au titre de la restitution d'une partie du prix d'achat de la maison, qu'ils conservaient par ailleurs, outre la somme de 144 853 ; 08 € au titre du coût de démolition et de reconstruction complète de la maison et de 33 438 € au titre de préjudices annexes, sans préciser dans quelle hypothèse ces derniers auraient pu, sans la faute imputée à la SCP X..., se trouver en possession d'une somme de 238 291, 08 €, soit bien plus que le prix qu'ils avaient payé, outre la propriété du bien litigieux, en s'acquittant du seul prix de 98 000 €, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil dans sa rédaction applicable au litige.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'AVOIR déclaré les époux Z... recevables et bien fondés en leur action en responsabilité, sur le fondement de l'article 1382 du code civil à l'encontre de M. Stéphane X... et de la SCP X...- E...-F... et d'AVOIR dit que M. X... et la SCP X... devraient supporter l'indemnisation à revenir aux époux Z... à concurrence de 10 % des sommes mises à la charge de M. Pascal Y... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la responsabilité du notaire, ainsi que retenu par les premiers juges le notaire rédacteur de l'acte d'acquisition des époux Z... voit sa responsabilité engagée pour ne pas avoir d'une part joint le jugement du 25 septembre 1997, dont il devait avoir connaissance puisque son acte y fait référence alors qu'il ne l'a pas joint en annexe, et à partir duquel il se devait d'informer les acquéreurs de la nature exacte des désordres affectant la maison, laquelle devait être démolie et reconstruite, au regard desquels la seule facture des travaux exécutés par M. A... jointe à l'acte, ne pouvait être considérée comme y ayant remédié ; que le notaire a méconnu ses obligations d'efficacité juridique, d'information et conseil ; nonobstant la question de l'implantation de la maison et de l'absence de certificat de conformité dont l'administration ne s'est prévalu pendant nombreuses et qui n'a pas empêché les ventes de se réaliser ; que la faute commise par le notaire, distincte de celle du vendeur, doit être considérée comme ayant produit le dommage à concurrence de 10 % et non de 25 % comme retenu par le jugement entrepris ;

AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE les époux Z... ont choisi, comme conséquence de la garantie du vendeur des vices cachés, de conserver l'immeuble à charge de se faire indemniser des conséquences ; qu'en application des dispositions de l'article 1645 du Code civil, si le vendeur connaissait les vices ; de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous dommages et intérêts envers l'acheteur ; que les époux Z... ont choisi comme conséquence de la garantie du vendeur des vices cachés, de conserver l'immeuble à charge de se faire indemniser des conséquences ; qu'en application de l'article 1645 du code civil, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre

la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous dommages et intérêts envers l'acheteur ; que M. Y... doit donc être condamné d'une part à restituer partie du prix reçu de 98. 000 € et d'autre part à indemniser les acquéreurs sur la base des éléments chiffrés retenus par les premiers juges au regard des pièces versées au débat par les époux Z... conduisant à actualiser les prix retenus par l'expert judiciaire, la cour confirmant le jugement quant à ces chiffres de 13. 275, 60 € concernant le coût de la démolition de la maison et de 131. 577, 48 € concernant sa reconstruction, soit au total : 144. 853, 08 € TTC outre indexation du prix et application du taux de TVA applicable au moment de la réalisation des travaux ; que le jugement sera cependant réformé en ce qu'il a déduit de la somme à revenir aux époux Z... le prix d'acquisition de 98. 000 € ; qu'en effet les époux Z... sont fondés à demander restitution de partie du prix correspondant au coût d'acquisition de la maison hors terrain, que la cour estime à 60. 000 €, les frais d'acquisition restant cependant à leur charge puisqu'ils conservent l'immeuble ; que concernant les préjudices annexes subis par les époux Z... ceux-ci consistent en :

- frais de déménagement : $2. 443 \times 2 = 4. 886$ €,
- surconsommation chauffage estimée à 1. 209 € par an (2009/ 2016) : 9. 672- relogement durant les travaux : 16 mois à 680 €/ mois : 10. 880 €,
- auxquels il convient d'ajouter l'indemnisation d'un trouble de jouissance consistant à vivre depuis l'acquisition dans une maison aux multiples fissures dont les ouvertures ferment mal, préjudice qui sera indemnisé par l'octroi d'une somme de 8. 000 €,
- soit au total 33. 438 € ;

que le jugement sera réformé de ce chef et le préjudice subi par les époux Z... sera estimé à :

- restitution de partie du prix d'acquisition : 60 000 €
- coût de démolition et reconstruction : 144 853, 08 €
- préjudices annexes : 33. 438 €

Total : 238 291, 08 €, montant auquel M. Y... sera condamné ; que le notaire qui avait annexé le jugement de 1997 à la vente à Monsieur Y... ne l'annexe pas pour la vente aux époux Z.... Il ne justifie pas pourquoi il s'est abstenu de le faire, la conséquence en est que l'acquéreur n'a pas disposé de cette information absolument nécessaire et des conseils lui permettant de comprendre le sens et la portée du jugement rendu, que le Notaire en sa qualité de professionnel du droit était en mesure de lui expliquer ; que la différence entre le coût des travaux préconisés par l'expert tels qu'ils sont mentionnés dans le jugement de 1997 et les travaux réalisés par Monsieur A... méritait que dans un examen consciencieux le notaire s'interroge sur cette prestation et attire l'attention de l'acquéreur sur cette question dans le cadre de son devoir d'information ; qu'en outre ce jugement ne mentionne pas que les désordres affectant l'immeuble et le coût des réparations (600 000 francs à comparer au 5 000 € de reprise fait par l'entreprise A.....), il mentionne aussi le défaut d'alignement et donc de conformité de la construction au regard des règles d'urbanisme ; que cette question du défaut d'alignement dont le notaire avait nécessairement connaissance est passée totalement sous silence par lui ; que l'absence de mention de la mauvaise implantation de l'immeuble laquelle a pour conséquence de ne pouvoir bénéficier d'un certificat de conformité et qui fait encourir à l'acquéreur le risque de

se voir contraindre à remettre l'immeuble en conformité, c'est-à-dire à le détruire devait être signalé de manière claire par le notaire qui devait s'assurer de l'effectivité de son acte ; que même à considérer que le notaire, qui n'est pas un professionnel de la construction, ait pu se laisser duper par la production de la facture A... et estimer que la cause des désordres avait cessé en ce qui concerne le mouvement des fondations, celui-ci a manqué à ses obligations d'information en ne joignant pas la décision de 1997 qu'il avait pourtant joint lors de la vente précédente, il a manqué à ses obligations de conseil en n'attirant pas spécialement l'attention de l'acquéreur sur les conséquences du certificat de non-conformité et il a privé son acte de son effectivité en exposant l'acquéreur à un risque de mise en conformité de son immeuble, ce qui imposait sa destruction ; que ces manquements justifient que l'action à l'encontre du notaire soit jugée recevable et fondée ;

ALORS QUE la restitution du prix ordonnée en conséquence de l'action estimatoire ne constitue pas un préjudice indemnisable pouvant être mis à la charge du notaire ayant instrumenté la vente ; qu'en condamnant la SCP X... à supporter 10 % des sommes mises à la charge de M. Pascal Y..., en ce compris la somme de 60 000 € au titre de la « restitution de partie correspondant au coût de la maison hors terrain » (arrêt page 15, al. 1er et 7), cependant qu'une telle somme ne constituait pas un préjudice indemnisable, pouvant être mis à la charge du notaire, la cour d'appel a méconnu l'article 1382 du code civil, dans sa version applicable à la cause.

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société Marc immobilier, demanderesse au pourvoi incident

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré M. et Mme Z... recevables et bien fondés en leur action en responsabilité contractuelle à l'encontre de la société Marc Immobilier et d'AVOIR dit qu'elle devra supporter l'indemnisation à revenir aux époux Z... à concurrence de 10 % des sommes mises à la charge de M. Y... ;

AUX MOTIFS QUE la société Marc immobilier voit de même sa responsabilité contractuelle engagée vis-à-vis des époux Z... pour s'être contentée de mentionner à son compromis de vente la condition particulière « Les acquéreurs ont pris connaissance que cette maison a subi un sinistre relatif à des fissures, que ce sinistre a été réparé et que le dossier est clôturé sans aucun recours, ce qu'acceptent les acquéreurs ici présents », sans solliciter du vendeur plus d'information et de justificatif et sans effectuer plus de recherches ; que la faute de l'agent immobilier doit être considérée comme ayant produit le dommage à concurrence de 10 % également ; que, compte tenu de son degré d'information supérieur à celui de l'agent immobilier sur la nature des désordres affectant l'immeuble vendu, le notaire doit être débouté de sa demande en garantie dirigée contre l'agent immobilier ;

ET AUX MOTIFS QUE des déclarations des parties et des pièces versées au débat, il ressort que le vendeur de l'immeuble, M. Y..., avait quant à lui une parfaite connaissance de l'état de l'immeuble lors de son acquisition intervenue le 4 juillet 2000, car si la même

mention que celle rappelée ci-dessus [à l'acte de vente litigieux] figurait à son acte, le jugement du tribunal de grande instance de Bourges du 25 septembre 1997 était bien annexé à l'acte, lequel jugement indique d'une part que les désordres compromettent la solidité de l'immeuble et nécessitent « soit la réalisation d'importants travaux confortatifs et de remise en état évalués à 461. 782 francs, soit la démolition et la reconstruction de la maison pour un coût de 544. 454 francs » ; que ce jugement précise encore que l'expert a constaté que le certificat de conformité n'avait pas été délivré car l'implantation de la construction par rapport à la limite séparative n'était pas réglementaire (2, 20 m au lieu de 3 m) ; qu'in fine le tribunal avait conclu que la solution qui devait être retenue était la démolition et la reconstruction de la maison, seul moyen raisonnable de remédier aux conséquences des désordres ayant aussi pour avantage de régler le problème de l'implantation ; que toutes ces informations ont été cachées par M. Y... aux époux Z... qui auraient pu se convaincre que les modestes travaux réalisés par M. A... ne pouvaient remédier aux désordres tels que repris par le jugement ; que cette situation a été aggravée par l'état visuel de l'immeuble au moment de l'achat, M. Y... ayant masqué celui-ci par la réfection des enduits ; que ces défauts cachés rendent à l'évidence le bien impropre à sa destination puisqu'il convient de le démolir avant de le reconstruire et le jugement doit être confirmé en ce qu'il a accueilli la demande des époux Z... fondée sur les dispositions des articles 1641 et suivants du code civil, et considéré que M. Y... devait voir sa responsabilité engagée sur ce fondement et que, connaissant parfaitement les vices affectant l'immeuble qu'il a sciemment caché à ses acquéreurs, il ne pouvait se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte de vente ;

ALORS QU'en l'absence de tout élément extrinsèque propre à faire douter de la véracité des déclarations de son client, l'agent immobilier n'est pas tenu d'identifier la supercherie du vendeur qui, par ses manoeuvres dolosives, lui a fourni des informations et des justificatifs permettant de dissimuler l'état réel du bien ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le vendeur avait sciemment caché les vices rédhibitoires affectant l'immeuble d'une part, en faisant réaliser des travaux par l'entreprise Valente qu'il avait mensongèrement présentés comme ayant réparé un précédent sinistre relatif à des fissures dont le dossier avait été clôturé par le jugement définitif du 25 septembre 1997 sans possibilité de recours et, d'autre part, en aggravant encore cette représentation inexacte de l'état du bâtiment par la réalisation de travaux de réfection des enduits juste avant la vente ; qu'en imputant à faute à la société Marc Immobilier de ne pas avoir déjoué les manoeuvres dolosives du vendeur en sollicitant de sa part plus d'information et de justificatif et en ne s'étant pas livrée à plus de recherche, quand, en l'absence de tout élément extrinsèque propre à faire douter de la véracité de ses déclarations, il n'appartenait à l'agent immobilier, au regard des éléments dont il disposait, de remettre en cause la bonne foi de son client, la cour d'appel a violé l'ancien article 1147 du code civil (nouvel article 1231-1 du code civil).

SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné M. Y... à verser aux époux Z... la somme totale de 238. 291, 08 € et d'AVOIR dit que la société Marc Immobilier devra supporter l'indemnisation à revenir aux époux Z... à concurrence de 10 % des sommes mises à la charge de M. Y... ;

AUX MOTIFS QUE des déclarations des parties et des pièces versées au débat, il ressort que le vendeur de l'immeuble, M. Y..., avait quant à lui une parfaite connaissance de l'état de l'immeuble lors de son acquisition intervenue le 4 juillet 2000, car si la même mention que celle rappelée ci-dessus [à l'acte de vente litigieux] figurait à son acte, le jugement du tribunal de grande instance de Bourges du 25 septembre 1997 était bien annexé à l'acte, lequel jugement indique d'une part que les désordres compromettent la solidité de l'immeuble et nécessitent « soit la réalisation d'importants travaux confortatifs et de remise en état évalués à 461. 782 francs, soit la démolition et la reconstruction de la maison pour un coût de 544. 454 francs » ; que ce jugement précise encore que l'expert a constaté que le certificat de conformité n'avait pas été délivré car l'implantation de la construction par rapport à la limite séparative n'était pas réglementaire (2, 20 m au lieu de 3 m) ; qu'en outre le tribunal avait conclu que la solution qui devait être retenue était la démolition et la reconstruction de la maison, seul moyen raisonnable de remédier aux conséquences des désordres ayant aussi pour avantage de régler le problème de l'implantation ; que toutes ces informations ont été cachées par M. Y... aux époux Z... qui auraient pu se convaincre que les modestes travaux réalisés par M. A... ne pouvaient remédier aux désordres tels que repris par le jugement ; que cette situation a été aggravée par l'état visuel de l'immeuble au moment de l'achat, M. Y... ayant masqué celui-ci par la réfection des enduits ; que ces défauts cachés rendent à l'évidence le bien impropre à sa destination puisqu'il convient de le démolir avant de le reconstruire et le jugement doit être confirmé en ce qu'il a accueilli la demande des époux Z... fondée sur les dispositions des articles 1641 et suivants du code civil, et considéré que M. Y... devait voir sa responsabilité engagée sur ce fondement et que, connaissant parfaitement les vices affectant l'immeuble qu'il a sciemment caché à ses acquéreurs, il ne pouvait se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte de vente ; que les époux Z... ont choisi, comme conséquence de la garantie du vendeur des vices cachés, de conserver l'immeuble à charge de se faire indemniser des conséquences ; qu'en application des dispositions de l'article 1645 du code civil, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous dommages et intérêts envers l'acheteur ; que M. Y... doit donc être condamné d'une part à restituer partie du prix reçu de 98. 000 € et d'autre part à indemniser les acquéreurs sur la base des éléments chiffrés retenus par les premiers juges au regard des pièces versées au débat par les époux Z... conduisant à actualiser les prix retenus par l'expert judiciaire, la cour confirmant le jugement quant à ces chiffres de 13. 275, 60 € concernant le coût de démolition de la maison et de 131. 577, 48 € concernant sa reconstruction, soit au total : 144. 853, 08 € TTC, outre indexation du prix et application du taux de TVA applicable au moment de la réalisation des travaux ; que le jugement sera cependant réformé en ce qu'il a déduit de la somme à revenir aux époux Z... le prix d'acquisition de 98. 000 € ; qu'en effet, les époux Z... sont fondés à demander restitution de partie du prix correspondant au coût d'acquisition de la maison hors terrain, que la cour estime à 60. 000 €, les frais d'acquisition restant cependant à leur charge puisqu'ils conservent l'immeuble ; que, concernant les préjudices annexes subis par les époux Z..., ceux-ci consistent en : frais de déménagement 2. 443 x 2 = 4. 886 €, surconsommation chauffage estimée à 1. 209 € par an (2009/ 2016) : 9. 672 €, relogement durant les travaux : 16 mois à 680 €/ mois : 10. 880 €, auxquels il convient d'ajouter l'indemnisation d'un trouble de jouissance consistant à vivre depuis l'acquisition dans une maison aux multiples fissures dont les ouvertures ferment mal, préjudice qui sera indemnisé par l'octroi d'une somme de 8. 000 €, soit au total 33. 438 € ; que le jugement sera réformé de ce chef et le préjudice subi par les époux Z... estimé à : restitution de partie du prix d'acquisition : 60. 000 €, coût de démolition et reconstruction : 144. 853, 08 € TTC, préjudices annexes : 33. 438 €, soit un total de 238. 291, 08 €, montant auquel M. Y... sera condamné ;

1) ALORS QUE la réduction du prix à laquelle le vendeur se trouve tenu en vertu de l'article 1644 du code civil ne constitue pas, en elle-même, un préjudice indemnisable susceptible d'être mis à la charge d'un tiers au contrat de vente ; qu'en condamnant la société Marc Immobilier à verser aux acquéreurs 10 % la somme principale de 238. 291, 08 €, incluant la restitution par le vendeur du prix d'acquisition de la maison d'habitation à hauteur de 60. 000 €, quand la seule modification patrimoniale qu'opère la restitution du prix ne constitue pas, en elle-même, un préjudice indemnisable susceptible d'être mis à la charge d'un tiers en l'absence de tout dommage subi par l'acquéreur, la cour d'appel a violé l'ancien article 1147 du code civil (nouvel article 1231-1 du code civil).

2) ALORS QUE l'action estimatoire visée à l'article 1644 du code civil, qui n'a pas un caractère indemnitaire, a pour seul objet de rétablir l'équilibre contractuel voulu par l'acquéreur en compensant, par la restitution d'une partie du prix de vente, la perte d'utilité du bien résultant de l'existence d'un vice caché au jour de la vente ; qu'en mettant à la charge du vendeur au titre de l'action estimatoire, outre la restitution d'une partie du prix de vente à hauteur de 60. 000 € correspondant à la perte d'utilité de la maison d'habitation acceptée par les acquéreurs, le coût de sa reconstruction à hauteur de 144. 853, 08 € TTC, la cour d'appel a violé l'article 1644 du code civil ;

3) ALORS, en toute hypothèse, QUE, lorsque la perte d'utilité de la chose a donné lieu à la réfaction du contrat par la restitution d'une partie du prix à l'acquéreur, l'action indemnitaire prévue par l'article 1645 du code civil à l'encontre du vendeur de mauvaise foi a pour seul objet de réparer les dommages extrinsèques à la perte d'utilité qui a ainsi été acceptée par le demandeur à l'action estimatoire ; qu'en mettant à la charge du vendeur, outre l'indemnisation des « préjudices annexes » à la perte d'utilité du bâtiment, le coût de sa reconstruction à hauteur de 144. 853, 08 € TTC, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale sans perte ni profit pour la victime. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Bourges , du 21 juillet 2016