

Arrêt n°651 du 23 septembre 2020 (19-18.104) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2019:C300651

Vente

Cassation

Sommaire

L'action en garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue n'est pas exclusive de l'action en responsabilité délictuelle fondée sur le dol ou la réticence dolosive commis avant ou lors de la conclusion du contrat.

Demandeur(s) : Mme A... X...

Défendeur(s) : Mme B... Y..., veuve Z...

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 avril 2019), par acte du 15 février 2006, Mme Y..., veuve Z... a vendu un immeuble à Mme X...
2. Se plaignant de désordres découverts lors de travaux de rénovation, Mme X... a assigné Mme Y... sur le fondement de la garantie des vices cachés.
3. La péremption de l'instance a été constatée.
4. Mme X... a assigné Mme Y... en réparation du préjudice résultant du coût de travaux et du préjudice de jouissance, sur le fondement de l'article 1382 du code civil pour réticence dolosive.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche, ci-après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen unique, pris en sa seconde branche

Énoncé du moyen

6. Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter son action en responsabilité délictuelle fondée sur le dol, alors « *que l'action en garantie des vices cachés n'est pas exclusive de l'action en responsabilité délictuelle fondée sur le dol ; qu'à l'appui de sa décision, la cour d'appel a estimé que Mme X... était mal fondée en droit à rechercher la responsabilité délictuelle de Mme Y... fondée sur le dol de cette dernière, au titre des désordres affectant la chose vendue et ayant la nature de vices rédhibitoires dont la réparation ne peut être sollicitée qu'au titre de l'action en garantie des vices cachés ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 1116 et 1382 anciens, les articles 1137 et 1240 du code civil et 1641 du même code.* »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1382, devenu 1240, et 1641 du code civil :

7. Selon le premier de ces textes, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.
8. Selon le second, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.
9. L'action en garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue n'est pas exclusive de l'action en responsabilité délictuelle fondée sur le dol ou la réticence dolosive commis avant ou lors de la conclusion du

contrat.

10. Pour rejeter les demandes de Mme X..., l'arrêt retient que l'action en garantie des vices cachés constitue l'unique fondement susceptible d'être invoqué pour obtenir l'indemnisation des désordres affectant la chose vendue et ayant la nature de vices rédhibitoires, qu'outre le fait que les liens contractuels existant entre Mme Y... et Mme X... excluent que la responsabilité délictuelle de la première puisse être recherchée à raison d'une faute qui n'est pas extérieure au contrat puisqu'il lui est fait reproche d'avoir tu des désordres affectant l'immeuble vendu, l'acquéreur ne peut exercer une action en responsabilité pour contourner l'impossibilité dans laquelle il se trouve d'exercer l'action en garantie des vices cachés, prescrite en raison de l'application du délai de deux ans de l'article 1648 du code civil.

11. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 avril 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence autrement composée ;

Président : M. Chauvin
Rapporteur Mme Renard, conseiller référendaire
Avocat général : Mme Vassallo, premier avocat général
Avocat(s) : SCP Ghestin - SCP Piwnica et Molinié

Contact | Questions fréquentes | Plan du site | Mentions légales | Mises en ligne récentes | Documents translated
in 6 languages

© Copyright Cour de cassation - Design Publicis Technology