

TEXTE INTÉGRAL

FormationCass : Formation de section

updatedByCass : 2023-02-08

Solution : Cassation

Chainage : 2021-10-15 Cour d'appel de Paris G 119/22601

idCass : 63e34cb1500dc805de37cd81

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2023:C300099

Publications : Publié au Bulletin

Formation de diffusion : FS B

numéros de diffusion : 99

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

Audience publique du 8 février 2023

Cassation partielle

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 99 FS-B

Pourvoi n° H 22-10.743

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 8 FÉVRIER

2023

M. [S] [R], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° H 22-10.743 contre l'arrêt rendu le 15 octobre 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Guigal, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 4],

2°/ au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] à [Localité 5] , dont le siège est [Adresse 3], représenté par son syndic, la société Cabinet Denis et Cie, domicilié [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. [R], de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Guigal, et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 4 janvier 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Boyer, Mme Abgrall, MM. Delbano, Bosse-Platière, conseillers, Mmes Djikpa, Brun, Rat, M. Pons, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Letourneur, 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 (Paris, 15 octobre 2021), par acte authentique de vente du 9 mars 2016, la société Guigal (le vendeur) a vendu à M. [R] (l'acquéreur) un appartement dans un immeuble en copropriété.
2. Le 7 décembre 2017, la préfecture a mis en oeuvre une procédure de péril ordinaire concernant cet immeuble.
3. Ayant constaté des désordres affectant les planchers hauts et bas de l'appartement, dus à la présence d'insectes xylophages, l'acquéreur a assigné le vendeur pour obtenir, sur le fondement de la garantie des vices cachés, la réduction du prix de vente et des dommages-intérêts.
4. Le vendeur a appelé le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] (le syndicat des copropriétaires) en garantie sur le fondement des articles 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 1242 du code civil.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en restitution du prix, alors « que seule la réparation de la chose par le vendeur, non par un tiers, acceptée par l'acquéreur et qui fait disparaître le vice caché empêche l'acheteur d'exercer l'action rédhibitoire ou estimatoire ; qu'en déboutant M. [R] de son action estimatoire au motif qu'il avait accepté que le bien soit remis en état par le syndicat des copropriétaires, que le vice avait disparu et qu'il importait peu que la réparation n'ait pas été effectuée par la venderesse, la société Guigal, mais par la copropriété, la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1644 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1641 et 1644 du code civil :

6. Aux termes du premier de ces textes, 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.

7. Selon le second, dans ce cas, l'acheteur 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.

8. En application de ces textes, il est jugé que l'acheteur d'une chose comportant un vice caché qui accepte que le vendeur procède à la remise en état de ce bien ne peut plus invoquer l'action en garantie dès lors que le vice originaire a disparu (Com., 1er février 2011, pourvoi n° 10-11.269, Bull. 2011, IV, n° 15).

9. L'acquéreur, qui a seul le choix des actions prévues par la loi en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur pour vice caché, peut accepter que celui-ci procède, par une remise en état à ses frais, à une réparation en nature qui fait disparaître le vice et rétablit l'équilibre contractuel voulu par les parties.

10. Cette solution ne peut pas être étendue à la réparation du vice caché par un tiers, laquelle, n'ayant pas d'incidence sur les rapports contractuels entre l'acquéreur et le vendeur, ne peut supprimer l'action estimatoire permettant à l'acquéreur d'obtenir la restitution du prix à hauteur du coût des travaux mis à sa charge pour remédier au vice.

11. Pour rejeter la demande en restitution de partie du prix, l'arrêt retient qu'ayant accepté que le syndicat des copropriétaires procède aux travaux de remise en état du bien affecté du vice caché, l'acquéreur ne peut plus exercer l'action estimatoire dès lors que le vice a disparu, peu important que la remise en état ait été effectuée par le syndicat et non par le vendeur.

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

Portée et conséquences de la cassation

13. La cassation du chef de dispositif rejetant la demande de M. [R] en restitution du prix sur le fondement de l'action estimatoire entraîne, par voie de conséquence l'annulation de celui rejetant les demandes en dommages-intérêts, qui s'y rattachent par un lien de dépendance nécessaire.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. [R] de sa demande en restitution du prix et de ses demandes en paiement de diverses sommes à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 15 octobre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne la société Guigal aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Guigal et la condamne à payer à M. [R] la somme de 3 000 euros ;

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 huit février deux mille vingt-trois. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Foussard et Froger, avocat aux Conseils, pour M. [S] [R]

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a débouté M. [R] de sa demande en restitution du prix sur le fondement de l'action estimatoire, et débouté M. [R] de ses demandes de dommages-intérêts pour les sommes de 2 721 € au titre du remboursement de l'appel de charges du 26 avril 2016, de 1 823,67 € au titre du remboursement de l'appel de charges du 8 février 2018, de 6 000 € au titre des honoraires d'avocats exposés lors du référé expertise, de 130 000 € au titre de la perte de valeur du bien et de 9 385,10 euros

au titre de la restitution d'une partie des intérêts dus au titre du prêt destiné à financer l'acquisition du bien ;

ALORS, premièrement, QUE seule la réparation de la chose par le vendeur, non par un tiers, acceptée par l'acquéreur et qui fait disparaître le vice caché empêche l'acheteur d'exercer l'action rédhibitoire ou estimatoire ; qu'en déboutant M. [R] de son action estimatoire au motif qu'il avait accepté que le bien soit remis en état par le syndicat des copropriétaires, que le vice avait disparu et qu'il importait peu que la réparation n'ait pas été effectuée par la venderesse, la société Guigal, mais par la copropriété, la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1644 du code civil ;

ALORS, deuxièmement, QU'à supposer même que la réparation du bien par un tiers faisant disparaître le vice caché fasse obstacle à l'action en garantie, elle ne prive pas l'acheteur du droit d'être indemnisé des dommages causés par le vice caché ; qu'en jugeant que M. [R] ne pouvait être indemnisé des intérêts du montant emprunté correspondant à la partie du prix dont il demandait la restitution, cette demande ayant été rejetée, non plus que de la perte de valeur du bien, lequel avait été remis en état, la cour d'appel a violé l'article 1645 du code civil ;

ALORS, troisièmement, QUE pour rejeter la demande de M. [R] tendant à être indemnisé des charges de copropriété, les juges du fond ont retenu que ces charges ont été appelées postérieurement à la vente et que l'acte de vente du 9 mars 2016 les faisait supporter par l'acquéreur ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée, si lesdites charges ne correspondaient pas, en moins en partie, à des travaux votés avant la vente et si en vertu de l'acte de vente du 9 mars 2016 le vendeur ne devait pas en supporter le coût, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1645 du code civil ;

ALORS, quatrièmement, QU'en déboutant M. [R] de sa demande d'indemnisation au titre des appels de charges de copropriété au motif qu'ils ont été émis postérieurement à la vente et qu'une clause de l'acte de vente du 9 mars 2016 prévoyait qu'il les supporterait seul, sans s'expliquer sur le point de savoir si les travaux correspondant aux appels de charges n'étaient pas liés au vice caché et si la société

Guigal n'était pas irréfragablement présumée connaître le violé comme l'avait retenu le tribunal, auquel cas cette dernière ne pouvait se prévaloir de la clause en question, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1645 du code civil.

Copyright 2023 - Dalloz - Tous droits réservés.