



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 7 septembre 2011, 10-10.763, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 10-10.763
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 07 septembre 2011

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai, du
23 novembre 2009

Président
M. Lacabarats (président)

Avocat(s)
Me Balat, Me Le Prado

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 23 novembre 2009), qu'après avoir acquis, par acte notarié du 28 janvier 2004, un immeuble à usage d'habitation, les époux X... ont constaté dans l'immeuble, la présence de champignon des maisons (appelé mérule) ; qu'après une expertise amiable diligentée par leur assureur, la société Mutuelle assurances des instituteurs de France (MAIF), puis une expertise judiciaire, ils ont fait assigner M. Y..., leur vendeur, en indemnisation de leur préjudice, en se fondant sur la garantie des vices cachés ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que les époux X... n'invoquaient en première instance que l'existence d'un vice caché et qu'ils faisaient également état en cause d'appel d'un manquement du vendeur à son obligation d'information et de la garantie décennale applicable à ce dernier en sa qualité de constructeur, la cour d'appel a pu retenir que ceux-ci prétendaient à l'application de différents fondements juridiques mais que leurs demandes tendaient aux mêmes fins qu'en première instance, à savoir obtenir indemnisation de leur préjudice ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le condamner à payer diverses sommes aux époux X... et à la MAIF, en retenant qu'il avait procédé dans l'immeuble qu'il avait acquis en 2001, à une opération de construction, et qu'en qualité de constructeur, il était tenu à la garantie décennale prévue par l'article 1792 du code civil, et devait réparer l'intégralité du préjudice résultant des désordres affectant l'immeuble vendu, alors, selon le moyen :

1°/ que la mise en oeuvre de la garantie décennale du constructeur exclut la mise en oeuvre du droit commun de l'article 1641 du code civil ; qu'en retenant que les conditions de la garantie des vices cachés étaient réunies, mais que la clause d'exclusion de garantie devait trouver application puisque le vendeur ignorait le vice lors de la vente, puis en mettant en oeuvre la garantie décennale du constructeur pour condamner M. Y... à indemniser les époux X..., permettant ainsi à ces derniers d'éviter la clause d'exclusion de garantie stipulée dans le contrat de vente, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 1792 du code civil ;

2°/ qu'en estimant que M. Y... était responsable des désordres litigieux sur le fondement de la garantie décennale du constructeur, sans relever l'existence d'aucun ouvrage qui aurait été construit par l'intéressé et qui entrerait dans le champ de la garantie, la réparation d'un chéneau et l'isolation des combles ne constituant pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil, la cour d'appel a violé ce texte ;

3°/ que la garantie décennale du constructeur ne peut être mise en oeuvre que si ce sont les ouvrages construits qui sont eux-mêmes affectés de désordres ; qu'en estimant que M. Y... était responsable des désordres litigieux sur le fondement de la garantie décennale du constructeur, sans constater que les ouvrages réalisés par l'intéressé se trouvaient en eux-mêmes affectés de désordres, mais en relevant au contraire que ces ouvrages avaient été construits pour traiter des désordres préexistants, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1792 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, que M. Y... n'a pas soutenu devant la cour d'appel que la mise en oeuvre de la garantie décennale excluait l'application de l'article 1641 du code civil ; que de ce chef, le moyen est nouveau, mélangé de fait et de droit ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant, à bon droit, relevé que M. Y..., qui avait procédé à l'aménagement des combles et apporté à la toiture, et surtout à la charpente, des éléments nouveaux (chevrons, sablière, blochet), s'était livré à une opération de construction sur l'immeuble, et constaté que le développement du champignon avait été permis faute de traitement adapté de la charpente, puis accéléré par le défaut de ventilation de l'ouvrage, ce qui avait provoqué le pourrissement des bois et un risque d'effondrement réel, la cour d'appel en a souverainement déduit que les désordres compromettaient la solidité de l'ouvrage, et, a exactement retenu que M. Y... était tenu à la garantie décennale prévue par l'article 1792 du code civil ;

D'où il suit que, pour partie irrecevable, le moyen n'est pas fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Y... à payer aux époux X... et à la Mutuelle assurances des instituteurs de France la somme globale de 2 500 euros ; rejette la demande de M. Y... ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Balat, avocat aux Conseils pour M. Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré les demandes de M. et Mme X... et de la MAIF recevables ;

AUX MOTIFS QUE M. et Mme X... sollicitent l'indemnisation, auprès de leur vendeur, du préjudice qu'ils indiquent avoir subi suite à la découverte dans l'immeuble qu'ils venaient d'acquérir d'un champignon ; qu'ils n'invoquaient en première instance que l'existence d'un vice caché ; qu'en cause d'appel, ils font également état d'un manquement du vendeur à son obligation d'information et de la garantie décennale applicable à ce dernier en sa qualité de

constructeur ; qu'ils prétendent donc à l'application de différents fondements juridiques mais que leurs demandes tendent aux mêmes fins qu'en première instance, à savoir obtenir indemnisation de leur préjudice ; qu'en conséquence, leurs demandes sont recevables en application des dispositions de l'article 565 du Code de procédure civile ;

ALORS QU' une demande est nouvelle et irrecevable en cause d'appel lorsqu'elle ne tend pas aux mêmes fins que la demande initiale ; qu'en estimant que la demande en indemnisation fondée sur l'existence d'un vice caché tendait aux mêmes fins que la demande d'indemnisation fondée sur la garantie décennale du constructeur, cependant que cette garantie est exclusive de toute autre action fondée sur le droit commun, la cour d'appel a violé l'article 565 du Code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir condamné M. Y... à payer à M. et Mme X... les sommes de 12.500 au titre des frais de remise en état et de 5.000 en réparation de leur préjudice de jouissance, ainsi que la somme de 533,81 à la compagnie MAIF au titre des frais d'expertise amiable ;

AUX MOTIFS QUE l'article 1792 du Code civil dispose que tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination ; qu'il ressort des déclarations que M. Y... a faites à l'expert et des constatations de ce dernier, que le vendeur a procédé dans l'immeuble qu'il avait acquis en 2001 à des travaux d'aménagement des combles ; qu'ayant constaté des pourrissements du bois qu'il avait attribués à une fuite d'un chéneau, il a été amené à 1°) réparer ce chéneau avec du Paxalumi n (réfection d'une soudure), 2°) broser les murs qu'il a doublés par du placoplâtre sur l'encuvement, 3°) changer les bois de charpente ou les renforcer avant isolation entre les chevrons, 4°) remplacer le bloc het de la ferme ; 5°) remplacer la sablière et les chevrons, 6°) renforcer certains chevrons ; qu'ainsi, M. Y... a apporté à la toiture, et surtout à la charpente, des éléments nouveaux (chevrons, sablière, blochet) et s'est ainsi livré à une opération de construction sur l'immeuble ; qu'il a pu être relevé que le développement du champignon avait, de plus, été permis, faute de traitement adapté lors de l'opération de reconstruction de la charpente puis accéléré par le défaut de ventilation de l'ouvrage ; que par ailleurs, les désordres relevés compromettent la solidité de l'ouvrage puisque le développement du champignon conduit au pourrissement des bois, à la diminution de sa solidité et créé ainsi un risque d'effondrement réel ; que M. Y... est donc tenu à la garantie décennale prévue par l'article 1792 du Code civil et doit réparer l'intégralité du préjudice subi par M. et Mme X... du fait des désordres affectant l'immeuble vendu ;

ALORS, D'UNE PART, QUE la mise en oeuvre de la garantie décennale du constructeur exclut la mise en oeuvre du droit commun de l'article 1641 du Code civil ; qu'en retenant que les conditions de la garantie des vices cachés étaient réunies (arrêt attaqué, p. 6 § 2), mais que la clause d'exclusion de garantie devait trouver application puisque le vendeur ignorait le vice lors de la vente (arrêt attaqué, p. 7 § 2), puis en mettant en oeuvre la garantie décennale du constructeur pour condamner M. Y... à indemniser les époux X... (arrêt attaqué, p. 7 in fine), permettant ainsi à ces derniers d'éluder la clause d'exclusion de garantie stipulée dans le contrat de vente, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 1792 du Code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QU' en estimant que M. Y... était responsable des désordres litigieux sur le fondement de la garantie décennale du constructeur, sans relever l'existence d'aucun ouvrage qui aurait été construit par l'intéressé et qui entrerait dans le champ de la garantie, la réparation d'un chéneau et l'isolation des combles ne constituant pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil, la cour d'appel a violé ce texte ;

ALORS, ENFIN, QUE la garantie décennale du constructeur ne peut être mise en oeuvre que si ce sont les ouvrages construits qui sont eux-mêmes affectés de désordres ; qu'en estimant que M. Y... était responsable des désordres litigieux sur le fondement de la garantie décennale du constructeur, sans constater que les ouvrages réalisés par l'intéressé se trouvaient en eux-mêmes affectés de désordres, mais en relevant au contraire que ces ouvrages avaient été construits pour traiter des désordres préexistants (arrêt attaqué, p. 7 § 4), la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a violé l'article 1792 du Code civil.

Analyse

∨ **Précédents jurisprudentiels**