

MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION

MENTION DROIT PRIVE, SCIENCES CRIMINELLES ET CARRIERES JUDICIAIRES

CONTRATS CIVILS 1

JEUDI 17 DECEMBRE 2015

13 H 30 – 16 H 30

\*\*\*\*\*

**Commentez la décision suivante (aucun document n'est autorisé)**

Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du jeudi 15 octobre 2015  
N° de pourvoi: 14-21395  
Non publié au bulletin Rejet

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 19 mai 2014), que, par acte du 16 février 2008, les consorts X... ont vendu à M. et Mme Y... une maison à usage d'habitation ; que, soutenant que le sous-sol de l'immeuble était souvent inondé depuis décembre 2009, M. et Mme Y... ont assigné les consorts X... en résolution de la vente pour vice caché et en indemnisation ;

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt d'accueillir les demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le vice caché est le défaut de la chose que l'acquéreur ne peut, à lui seul, déceler dans la chose vendue lors de la conclusion du contrat ; que lorsque le défaut de construction d'un immeuble a pour effet d'augmenter le risque d'inondation de celui-ci, le vice caché est le défaut de conception de l'immeuble, et non son caractère inondable ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé, reprenant les conclusions de l'expert, que la maison vendue présentait un défaut de conception d'altimétrie des différentes canalisations qui avait pour effet un écoulement des eaux de ruissellement dans le sous-sol de la maison ; qu'en jugeant néanmoins que le vice affectant la maison était « son caractère inondable », et non le vice de construction des différentes canalisations, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

2°/ que le vendeur n'est pas tenu des vices cachés lorsqu'il n'en avait pas connaissance et qu'il a stipulé qu'il ne serait obligé à aucune garantie ; qu'en l'espèce, l'expert a retenu que le vice dont la maison vendue était affectée correspondait à « des défauts d'altimétrie des différentes canalisations d'évacuation des eaux pluviales » qui engendraient un ruissellement des eaux vers le sous-sol de la maison, augmenté en cas de pluviométrie importante ; que la cour d'appel a constaté que les consorts X... n'avaient pas connaissance du défaut d'altimétrie des canalisations d'évacuation, qui n'avait pu être mis en évidence qu'au moment des opérations expertales ; qu'en jugeant néanmoins que les consorts X... connaissaient le vice dont la maison était affectée, pour juger que la clause d'exclusion de garantie ne s'appliquait pas, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations et a ainsi violé l'article 1643 du code civil ;

3°/ que, subsidiairement, à supposer que le vice soit le caractère inondable de la maison, le vendeur n'est pas tenu des vices cachés lorsqu'il n'en avait pas connaissance et qu'il a stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; que la bonne foi se présume ; que pour prononcer la résolution de la vente, la cour d'appel a énoncé que les consorts X... avaient connaissance du caractère inondable de la maison et que, dès lors, la clause d'exclusion de garantie ne pouvait s'appliquer ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les consorts X..., qui ignoraient le vice affectant les canalisations de la maison, avaient conscience que ces inondations avaient pour cause la conception même de la maison, et non pas seulement les conditions météorologiques extérieures, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1643 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que les inondations répétées portaient gravement atteinte à l'usage attendu de l'immeuble, qu'elles étaient consécutives à des défauts d'altimétrie des différentes canalisations d'évacuation des eaux pluviales résultant, lors de l'édification de la maison, d'une mauvaise exécution du système d'évacuation des eaux pluviales dont M. et Mme Y... n'avaient pas connaissance et qui n'était pas apparente, et qu'il résultait du rapport d'expertise judiciaire et des attestations que les vendeurs connaissaient le caractère inondable de l'immeuble dû au dysfonctionnement du système d'évacuation des eaux de ruissellement, la cour d'appel, procédant à la recherche prétendument omise, en a exactement déduit que les vendeurs ne pouvaient se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés et que les demandes de résolution de la vente et d'indemnisation devaient être accueillies ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi.

**Code civil, article 1641 : « 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 ».**

**Code civil, article 1643 : « Il 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 ».**