

MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION

MENTION DROIT NOTARIAL, IMMOBILIER ET DU PATRIMOINE

CONTRATS IMMOBILIERS 1

MARDI 15 DECEMBRE 2015

13 H – 16 H

<p>L'USAGE DU CODE CIVIL (EXCEPTION FAITE DES EDITIONS COMMENTEES) EST AUTORISE</p>
--

Commenter l'arrêt suivant rendu par la 3^e chambre civile de la Cour de cassation, le 28 janvier 2015, pourvois n^{os} 13-19945 et 13-27050, publié au Bulletin civil.

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 21 mars 2013), que M. Z... et Mme X... ont vendu à M. A... et Mme B... une maison d'habitation ; qu'alertés par des mauvaises odeurs, M. A... et Mme B... ont constaté que l'évacuation de leurs eaux usées n'était pas raccordée au réseau public d'assainissement ; qu'après expertise judiciaire, ils ont assigné M. et Mme Z... pour obtenir la réparation de leur préjudice ;

(...)

Attendu que M. Z... et Mme X... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande de M. A... et de Mme B..., alors, selon le moyen :

1°/ que la non-conformité de la chose vendue aux stipulations contractuelles qui rend la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée est soumise au régime de la garantie des vices cachés ; qu'en décidant que la responsabilité de M. Z... et de Mme X... était engagée sur le fondement de l'article 1604 du code civil après avoir retenu qu'ils avaient méconnu leur obligation de livrer une installation permettant l'utilisation normale de la maison vendue, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard de l'article 1641 du code civil ;

2°/ qu'en retenant la responsabilité de M. Z... et de Mme X... pour manquement à leur obligation de délivrance sans rechercher comme elle y était expressément invitée par les dernières conclusions de M. Z... si la non-conformité dénoncée ne constituait pas un défaut rendant la chose impropre à sa destination ouvrant droit exclusivement à la garantie fixée par les articles 1641 et s. du code civil, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

3°/ que la non-conformité de la chose vendue aux stipulations contractuelles qui rend la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée est soumise au régime de la garantie des vices cachés ; qu'en condamnant Mme X... avec M. Z... au paiement du coût des travaux de remise en état ainsi qu'à des dommages-intérêts sur le fondement de l'obligation de délivrance en raison de l'absence de raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement tout en constatant l'existence de désordres liés à l'évacuation des eaux usées et des odeurs nauséabondes dans le jardin constitutifs d'un vice de nature à rendre la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1641 du code civil ;

4°/ qu'en condamnant Mme X... et M. Z... sur le fondement de l'obligation de délivrance sans rechercher, comme Mme X... l'y invitait pourtant dans ses dernières écritures, si les désordres liés à l'absence de raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement ne rendaient pas la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée justifiant la seule application de la garantie fondée sur les vices cachés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'immeuble avait été vendu comme étant raccordé au réseau public d'assainissement et constaté que le raccordement n'était pas conforme aux stipulations contractuelles, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que les vendeurs avaient manqué à leur obligation de délivrance ;

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

(...)

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;