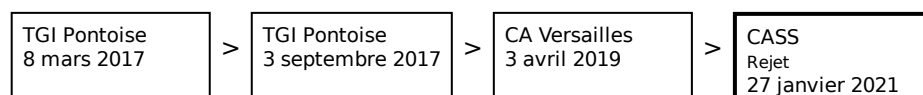


Cour de cassation, Chambre civile 3, 28 janvier 2021, 19-17.574, Inédit

Chronologie de l'affaire



Sur la décision

Référence :Cass. 3e civ., 28 janv. 2021, n° 19-17.574

Juridiction :Cour de cassation

Numéro(s) de pourvoi : 19-17.574

Importance :Inédit

Décision précédente :Cour d'appel de Versailles, 4 avril 2019

Dispositif :Rejet

Identifiant Légifrance :JURITEXT000043106154

Identifiant européen :ECLI:FR:CCASS:2021:C300139

Sur les personnes

Président :M. Chauvin (président)

Avocat(s) :Hayette ET TOUMI, Jean DE SALVE DE BRUNETON

Cabinet(s) :

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS AU CONSEIL D'ETAT ET A LA COUR DE CASSATION BARADUC-DUHAMEL-RAMEIX, SCP RICHARD

Parties :société de Kerpoisson-Sueur Sueur et Dhont

Texte intégral

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 28 janvier 2021

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 139 F-D

Pourvoi n° V 19-17.574

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 28 JANVIER 2021

1°/ M. N... Y...,

2°/ M^{me} X... V... , épouse Y...,

tous deux domiciliés [...],

ont formé le pourvoi n° V 19-17.574 contre l'arrêt rendu le 4 avril 2019 par la cour d'appel de Versailles (3^e chambre), dans le litige les opposant :

1°/ à M. N... S..., domicilié [...],

2°/ à M^{me} G... O..., épouse S..., domiciliée [...],

3°/ à M^{me} T... R..., épouse P..., domiciliée [...],

4°/ à M^{me} E... P..., domiciliée [...],

5°/ à M^{me} U... P..., domiciliée [...],

toutes trois prises en qualité d'héritière de F... P...,

6°/ à M. Q... D..., domicilié [...] , pris en qualité de successeur de F... P...,

7°/ à la société [...] , société civile professionnelle, dont le siège est [...],

8°/ à la société MMA IARD assurances mutuelles, société d'assurances mutuelles, dont le siège est [...],

9°/ à la société MMA IARD, société anonyme, dont le siège est [...],

10°/ à la société [...], société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

11°/ à la société MAAF assurances, société anonyme, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M^{me} Renard, conseiller référendaire, les observations de la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat de M. et M^{me} Y..., de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat des consorts P..., de M. D..., de la société [...] et Dhont, de la société MMA IARD assurances mutuelles et de la société MMA IARD, de la SCP Richard, avocat de M. et M^{me} S..., après débats en l'audience publique du 15 décembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M^{me} Renard, conseiller référendaire rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, et M^{me} Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée 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 (Versailles, 4 avril 2019), le 2 septembre 2005, M. et M^{me} L... ont vendu une maison d'habitation à M. et M^{me} S....

2. A l'acte de vente était annexé un rapport d'expertise judiciaire déposé le 10 mai 2003 dans une instance engagée par M. et M^{me} L... contre leur assureur à la suite d'un épisode de sécheresse ayant provoqué des fissures sur la maison. Aux termes de ce rapport, l'expert imputait les désordres, consistant en des fissures en façade, à une insuffisance des fondations au regard de la nature du sol et concluait à la nécessité de réaliser des travaux de confortement des fondations par reprise en sous-oeuvre, pour un montant estimé de l'ordre de 300 000 euros.

3. M. et M^{me} S... ont confié à la société [...], assurée auprès de la société MAAF assurances (la MAAF), des

travaux de confortement des fondations pour un montant approximatif de 10 000 euros.

4. Par acte authentique du 3 janvier 2008, M. et M^{me} S..., assistés de leur notaire, M. D..., suppléant de F... P..., ont vendu la maison à M. et M^{me} Y..., assistés de la société civile professionnelle M... I... B... et A... B... (la société [...]).

5. Dans le courant de l'été 2009, M. et M^{me} Y... ont constaté l'apparition de fissures sur une façade de la maison.

6. Ils ont assigné M. et M^{me} S..., la société [...] , la société [...] et la MAAF en réparation de leurs préjudices.

7. M. et M^{me} S... ont assigné M. D..., les sociétés MMA IARD assurances mutuelles et MMA IARD (les MMA), assureurs des notaires, en garantie, ainsi que M^{me} R..., veuve P..., et M^{mes} E... et U... P... (les consorts P...), ayants droit de F... P....

Examen des moyens

Sur le troisième moyen, ci-après annexé

8. 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 moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

9. M. et M^{me} Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes contre M. et M^{me} S... fondées sur la garantie des vices cachés, alors :

« 1°/ que pour juger établie la connaissance du vice par M. et M^{me} Y..., acheteurs, la cour d'appel a considéré qu'il résultait de la clause de l'acte de vente, aux termes de laquelle M. et M^{me} S..., vendeurs, indiquaient leur avoir « transmis le dossier concernant la dommage-ouvrage et les procédures en cours », que M. et M^{me} Y... « ne [pouvaient] sérieusement soutenir avoir ignoré le contenu de l'expertise judiciaire » décrivant les vices affectant l'ouvrage; qu'en se fondant sur cette clause aux termes généraux et imprécis, qui ne relatait pas une constatation personnelle du notaire, sans répondre aux conclusions de M. et M^{me} Y... qui produisaient deux lettres du 12 octobre 2009 et du 23 mars 2010 du notaire qui a reçu l'acte de vente, dont il résultait au contraire que le rapport d'expertise n'avait été communiqué aux acquéreurs que postérieurement à la vente, ce qui remettait en cause l'exactitude des énonciations dépourvues de force authentique de l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile;

2°/ que, en toute hypothèse, lorsque la chose vendue a fait l'objet de travaux ayant pour objet de mettre un terme à des désordres survenus antérieurement, il ne peut être reproché à l'acquéreur non professionnel, informé de ces travaux, de ne pas s'être assuré que ces derniers, qui rendaient les désordres invisibles lors

d'un examen normalement attentif de la chose, les avaient effectivement résorbés; qu'en l'espèce, il n'était pas contesté que les fissures affectant le bien vendu n'étaient plus apparentes au moment de la vente, pour avoir fait l'objet de reprises par la société [...]; qu'il n'était pas davantage contesté que M. et M^{me} S... avaient indiqué à M. et M^{me} Y... que les travaux avaient mis fin au vice affectant la chose, et que le notaire ayant reçu l'acte n'avait pas attiré l'attention des acheteurs sur le risque de persistance du vice; que pour juger cependant que M. et M^{me} Y... disposaient des éléments nécessaires à la connaissance des vices affectant le bien, la cour d'appel a affirmé qu'il résultait du rapport d'expertise réalisé cinq ans auparavant, qui revêtait une réelle importance « pour tout acquéreur normalement curieux », que les travaux réalisés par M. et M^{me} S... étaient insuffisants; qu'en mettant ainsi à la charge de M. et M^{me} Y..., acquéreurs profanes ayant procédé à un examen normalement attentif de la chose, l'obligation de vérifier si les travaux de reprise réalisés par M. et M^{me} S... avaient effectivement fait disparaître le vice affectant la chose, ce dont ils ne pouvaient se convaincre qu'en faisant appel à un expert, la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1642 du code civil. »

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel a relevé qu'il résultait des mentions de la promesse de vente conclue entre M. et M^{me} S... et M. et M^{me} Y... et des deux actes de vente des 2 septembre 2005 et 3 janvier 2008 que M. et M^{me} Y... avaient été informés des désordres ayant affecté la maison, de ce qu'une expertise judiciaire avait été ordonnée, de ce que le prix de vente avait été négocié compte tenu de l'estimation des travaux à réaliser et que les documents afférents au sinistre et aux procédures en cours, incluant le rapport d'expertise, avaient été remis à M. et M^{me} Y..., qui reconnaissaient avoir reçu des vendeurs la facture des travaux de la société [...] d'un montant bien inférieur à celui retenu par l'expert.

11. Appréciant souverainement la valeur et la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, et sans être tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, elle a pu retenir que M. et M^{me} Y... avaient disposé des informations nécessaires sur les désordres, les travaux préconisés par l'expert et le montant des travaux effectivement réalisés et en déduire que le vice affectant les fondations de la maison était connu des acquéreurs et ne constituait pas un vice caché.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen

Énoncé du moyen

13. M. et M^{me} Y... font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes contre la société [...], M. D..., les consorts P... et les sociétés MMA en condamnation in solidum à leur verser des sommes en réparation de leurs préjudices, alors :

« 1°/ que la cassation du chef de dispositif de l'arrêt déboutant M. et M^{me} Y... de leurs demandes contre M.

et M^{me} S... au titre de la garantie des vices cachés, aux motifs que la communication du rapport d'expertise du 10 mai 2003 avait rendu les désordres affectant le bien apparents au moment de la vente, entraînera, par voie de conséquence, la cassation du chef de dispositif déboutant M. et M^{me} Y... de leur demande en indemnisation contre les notaires, la société [...], B..., M. D..., M^{mes} U... et E... P..., M^{me} T... R..., et la société MMA aux motifs que le rapport d'expertise du 10 mai 2003 avait été communiqué aux acquéreurs, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire, en application de l'article 624 du code de procédure civile;

2°/ que, subsidiairement, le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes qu'il instrumente; qu'ainsi, lorsque la communication d'un rapport d'expertise relatif aux désordres affectant un bien immobilier est seule de nature à permettre à un acquéreur d'évaluer les risques liés à l'opération, le notaire rédacteur de l'acte de vente doit l'y annexer et s'assurer que l'acquéreur en a mesuré la portée; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que le rapport d'expertise du 10 mai 2003, qui recensait les désordres dont le bien litigieux était affecté, était d'une « réelle importance » pour la vente; qu'il lui appartenait de vérifier que le contenu de ce rapport, qui n'était pas annexé à l'acte de vente, avait effectivement été communiqué par le notaire à M. et M^{me} Y..., et que leur attention avait été attirée sur sa portée et les risques qu'ils encouraient en acquérant un bien affecté de désordres, ce qu'il n'avait pas fait; qu'en jugeant cependant que la clause générale de l'acte de vente énonçant seulement que « le vendeur a transmis à l'acquéreur le dossier concernant la dommage-ouvrage et les procédures en cours » suffisait à établir que le notaire avait satisfait à son obligation de conseil, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1231-1 du même code. »

Réponse de la Cour

14. D'une part, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée.

15. D'autre part, ayant retenu que M. et M^{me} Y... avaient été informés, par les mentions contenues dans la promesse de vente et dans l'acte authentique de vente, des sinistres antérieurs ayant affecté le bien et de leurs conséquences et qu'ils avaient eu communication des pièces, incluant le rapport d'expertise, dont il était fait état dans l'acte de vente, la cour d'appel a pu en déduire que les notaires n'avaient pas manqué à leur devoir de conseil en n'ayant pas annexé à l'acte de vente le rapport d'expertise.

16. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi;

Condamne M. et M^{me} Y... aux dépens;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit janvier deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, avocat aux Conseils, pour M. et M^{me} Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et M^{me} Y... de leurs demandes fondées sur la garantie des vices cachés contre M. et M^{me} S... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE dans la promesse de vente figurait en page 7 sous le titre «sur le rapport d'expertise et la reprise en sous-oeuvre de la maison», les mentions suivantes : «Aux termes de l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné le 2 septembre 2005 il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté sous le titre «sur le rapport d'expertise et la reprise en sous-oeuvre de la maison» : «Le vendeur déclare : qu'à la suite d'un affaissement du dallage dans l'angle Sud de la salle de séjour, une déclaration de sinistre a été faite à Drouot Assurances assureur dommages ouvrage le 17 novembre 1986. Les travaux ont été effectués par l'entreprise TNT et la facture adressée le 30 septembre 1988. Le 8 mars 1995 Monsieur et Madame L... estimant que les travaux d'injection effectués par l'entreprise TNT ont été insuffisants et que les désordres s'aggravent, assignent l'entreprise TNT ainsi que son assureur l'UAP. Le 25 novembre 1997, Monsieur et Madame L... ont fait une nouvelle déclaration de sinistre à la MAIF. «Arrêté de catastrophe naturelle publié le 16 décembre 1997, fait état des mouvements différentiels de janvier 1991 à février 1997, consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Procédure : le 27 juillet 2000 Monsieur et Madame L... ont donné assignation à la MAIF. Le tribunal de grande instance de Pontoise a rendu le 27 septembre 2000 l'ordonnance de référé ordonnant une expertise. En conclusion : les désordres constatés sont intimement liés aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Une copie du rapport d'expertise indiquant le coût des travaux, a été remise avant la signature des présentes à l'acquéreur, qui le reconnaît, ainsi qu'une copie du projet de la reprise en sous-oeuvre de la maison établi par le Bureau d'Etudes de Sols et Fondations, le 14 mai 2002. Dans l'avant contrat signé entre les parties le 7 avril 2005 il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté : «Conditions particulières : les acquéreurs reconnaissent avoir été informés des désordres telles que les fissures sur le bâtiment pour lesquelles un rapport d'expertise ainsi qu'un rapport d'étude de sols et fondations ont été portés à leur connaissance et sont annexés aux présentes. Par conséquent, l'estimation des travaux à réaliser justifie le prix de négociation consenti entre vendeurs et acquéreurs. L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur au sujet de cette procédure. Il déclare en faire son affaire personnelle»; qu'il a été ajouté en bas de ces mentions cette phrase manuscrite : «à ce sujet le vendeur s'oblige à transmettre à l'acquéreur le

dossier en sa possession sur ce point»; que cette phrase a fait l'objet de paraphes de chacune des parties; qu'il résulte de cette mention, qui consiste pour l'essentiel à rappeler à M. et M^{me} Y... les conditions dans lesquelles M. et M^{me} S... ont acquis le bien, que M. et M^{me} Y... ont été informés des désordres l'ayant affecté, de ce qu'une expertise judiciaire avait été ordonnée et de ce que, du fait de «l'estimation des travaux à réaliser» le prix de vente avait été négocié; que contrairement à ce que soutiennent M. et M^{me} Y..., le tribunal n'a commis aucune erreur dans la lecture des termes de la clause précitée et ne les a pas confondus avec les époux S...; que dans l'acte de vente conclu le 3 janvier 2008, la même clause a été reprise sous le même titre «Sur le rapport d'expertise et la reprise en sous-oeuvre de la maison», suivie cette fois de la mention suivante, dactylographiée : «à ce sujet, le vendeur a transmis à l'acquéreur le dossier concernant la dommage-ouvrage et les procédures en cours»; que dans ces conditions, M. et M^{me} Y..., qui disent avoir bien reçu des vendeurs la facture des travaux de la société [...] et le procès-verbal de réception de ceux-ci, ne peuvent sérieusement soutenir avoir ignoré le contenu de l'expertise judiciaire et donc le fait que M. et M^{me} S... aient fait réaliser des travaux d'un montant bien inférieur au montant retenu par l'expert judiciaire; que par ailleurs, dans l'acte de vente, la clause relative à l'origine de propriété mentionne que M. et M^{me} S... ont acquis le 2 septembre 2005 le bien des conjoints L... au prix de 210.000 €, tandis que M. et M^{me} Y... l'achetaient 540.000 €, ce qui leur donnait la mesure de la «négociation» consentie par les conjoints L... aux époux S... expressément citée, tant dans la promesse de vente que dans l'acte de vente; que M. et M^{me} Y... ne peuvent sérieusement soutenir qu'ils auraient signé l'acte authentique portant la mention de la remise des documents afférents tant au 1 sinistre (d'où la référence à la dommages ouvrage) et les procédures en cours (incluant cette fois, la saisine du juge des référés et donc le rapport d'expertise), sans exiger que leur soit remis le rapport d'expertise qui était expressément cité et revêtait à l'évidence, pour tout acquéreur normalement curieux, une réelle importance; qu'au regard de ces éléments, il apparaît que M. et M^{me} Y... disposaient des informations nécessaires sur les désordres qui avaient affecté le bien, les travaux qui avaient été préconisés par l'expert et le montant des travaux effectivement réalisés; qu'ils ne démontrent donc pas que le bien était atteint d'un vice qui leur avait été caché et était connu des seuls vendeurs; que le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté les demandes formées par M. et M^{me} Y... à l'encontre de M. et M^{me} S...;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'article 1641 du même code prévoit que «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»; que l'article 1642 dispose que : «le vendeur n'est pas tenu des vices apparents, dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même». ; que l'article 1643 prévoit que le vendeur est tenu des vices cachés quand bien même

il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera tenu à aucune garantie; qu'en l'espèce, la maison vendue a fait l'objet en 2003 d'une expertise judiciaire confiée à M. K... qui a pu constater une insuffisance des fondations de la maison au regard de la nature du sol et a conclu à la nécessité, pour remédier à cette insuffisance, de mettre en oeuvre des travaux de reprise en sous-oeuvre dont le montant avait été évalué, alors, à 300.000 €; que ce rapport d'expertise avait été annexé à l'acte authentique lors de l'achat de la maison par les époux S... aux époux L..., qui étaient donc parfaitement informés de la situation de la maison; que le compromis de vente signé le 14 septembre 2007 entre les époux S... et les époux Y..., reprenant in extenso les stipulations de la vente [...], mentionnait le précédent sinistre, les déclarations de sinistres à l'assureur dommages ouvrage et à l'assureur multirisque habitation, les travaux de reprise en sous-oeuvre réalisés par la société TNT et la procédure qui s'en est suivie dans le cadre de laquelle une expertise judiciaire avait été confiée à Monsieur K...; que l'acte reprenait également la mention selon laquelle «une copie du rapport d'expertise indiquant le coût des travaux de reprise a été remise avant la signature à l'acquéreur, qui le reconnaît»; que cependant, ce compromis de vente comporte, juste après les développements qui précèdent, la mention manuscrite «à ce sujet le vendeur s'oblige à transmettre à l'acquéreur le dossier en possession sur ce point», ladite mention étant paraphée par les signataires de l'acte, les époux Y...; qu'à ce stade, les époux Y... étaient donc informés de l'état de la maison, des sinistres précédents et de la procédure judiciaire ayant donné lieu au dépôt d'un rapport d'expertise judiciaire et un rapport d'étude de sols et fondations; qu'ils avaient validé la mention selon laquelle les vendeurs s'engageaient à leur transmettre le dossier en leur possession sur ce point; que l'acte authentique régularisé en janvier 2008, de la même manière, reprend l'exposé de l'historique du sinistre ayant affecté la maison, le résumé des conclusions de l'expert judiciaire désigné dans ce cadre; que l'acte de vente mentionne ensuite «à ce sujet, le vendeur a transmis à l'acquéreur le dossier concernant la dommage-ouvrage et les procédures en cours»; que cette mention fait partie intégrante de l'acte authentique qui a été signé par les époux Y..., après relecture par le notaire instrumentaire et sans contestation de leur part, de sorte que la preuve de la transmission aux acquéreurs, avant la signature de l'acte, des éléments de la procédure et donc notamment du rapport d'expertise de Monsieur K..., précisément désigné dans le paragraphe qui précède, est rapportée; que c'est en vain que les époux Y... soulèvent l'absence de preuve matérielle de la remise du rapport, dès lors que la charge de la preuve de l'absence de communication de ce rapport leur incombe et qu'ils reconnaissent aux termes de l'acte de vente qu'ils ont signé, en avoir reçu communication; que cette transmission du rapport d'expertise de Monsieur K... aux acquéreurs avant la vente, accompagné des factures de travaux de la société [...], suffit à démontrer que le vice affectant les fondations de la maison était connu des acquéreurs et ne constitue pas un vice caché, de sorte que leur demande au titre de l'action estimatoire doit être rejetée; que les époux Y... seront donc déboutés de leurs demandes à l'encontre des époux S...;

1°) ALORS QUE pour juger établie la connaissance du vice par M. et M^{me} Y..., acheteurs, la cour d'appel a considéré qu'il résultait de la clause de l'acte de vente (p. 13 § 4), aux termes de laquelle M. et M^{me} S..., vendeurs, indiquaient leur avoir «transmis le dossier concernant la dommage-ouvrage et les procédures en cours», que M. et M^{me} Y... «ne [pouvaient] sérieusement soutenir avoir ignoré le contenu de l'expertise judiciaire» décrivant les vices affectant l'ouvrage (arrêt, p. 11 § 6); qu'en se fondant sur cette clause aux termes généraux et imprécis, qui ne relatait pas une constatation personnelle du notaire, sans répondre aux conclusions de M. et M^{me} Y... qui produisaient deux lettres du 12 octobre 2009 et du 23 mars 2010 du notaire qui a reçu l'acte de vente, dont il résultait au contraire que le rapport d'expertise n'avait été communiqué aux acquéreurs que postérieurement à la vente (concl., p. 13 § 10), ce qui remettait en cause l'exactitude des énonciations dépourvues de force authentique de l'acte de vente, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile;

2°) ALORS QUE, en toute hypothèse, lorsque la chose vendue a fait l'objet de travaux ayant pour objet de mettre un terme à des désordres survenus antérieurement, il ne peut être reproché à l'acquéreur non professionnel, informé de ces travaux, de ne pas s'être assuré que ces derniers, qui rendaient les désordres invisibles lors d'un examen normalement attentif de la chose, les avaient effectivement résorbés; qu'en l'espèce, il n'était pas contesté que les fissures affectant le bien vendu n'étaient plus apparentes au moment de la vente, pour avoir fait l'objet de reprises par la société [...]; qu'il n'était pas davantage contesté que M. et M^{me} S... avaient indiqué à M. et M^{me} Y... que les travaux avaient mis fin au vice affectant la chose, et que le notaire ayant reçu l'acte n'avait pas attiré l'attention des acheteurs sur le risque de persistance du vice; que pour juger cependant que M. et M^{me} Y... disposaient des éléments nécessaires à la connaissance des vices affectant le bien, la cour d'appel a affirmé qu'il résultait du rapport d'expertise réalisé cinq ans auparavant, qui revêtait une réelle importance «pour tout acquéreur normalement curieux» (arrêt, p. 11 § 8), que les travaux réalisés par M. et M^{me} S... étaient insuffisants (arrêt, p. 11 § 6); qu'en mettant ainsi à la charge de M. et M^{me} Y..., acquéreurs profanes ayant procédé à un examen normalement attentif de la chose, l'obligation de vérifier si les travaux de reprise réalisés par M. et M^{me} S... avaient effectivement fait disparaître le vice affectant la chose, ce dont ils ne pouvaient se convaincre qu'en faisant appel à un expert, la cour d'appel a violé les articles 1641 et 1642 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir rejeté les demandes formées par M. et M^{me} Y... à l'encontre de la société [...], M. D..., M^{mes} U... et E... P..., M^{me} R... et les sociétés MMA Iard assurances mutuelles et MMA Iard, tendant à les voir condamnés in solidum à leur verser les somme de 13.800 € au titre du préjudice de jouissance pendant les travaux,

10.123 € au titre du déménagement, 80.000 € pour le préjudice de jouissance avant travaux et le préjudice moral, et 417.197 € au titre des travaux à entreprendre;

AUX MOTIFS QUE, ainsi que l'indiquent à raison la SCP de notaires, les ayants droit de F... P... et les MMA, il est contradictoire de considérer que M. et M^{me} Y... disposaient de toutes les informations utiles à la suite de la communication de pièces par leurs vendeurs, dont il était fait état dans l'acte de vente, puis de juger que l'information reçue était insuffisante en raison du fait que le rapport d'expertise de M. K... n'avait pas été annexé à l'acte de vente; que dès lors qu'il vient d'être jugé que M. et M^{me} Y... étaient informés de la situation du bien s'agissant des sinistres antérieurs et de leurs conséquences, ils ne sauraient utilement reprocher aux notaires un manquement à leur devoir de conseil, puisque l'annexion du rapport d'expertise (dont ils avaient eu communication), à l'acte authentique était inutile; que le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a condamné les notaires et leur assureur à payer à M. et M^{me} Y... la somme de 100 000 €; que M. et M^{me} Y... seront déboutés de toutes leurs demandes à leur rencontre; que par suite, les dispositions du jugement relatives aux frais irrépétibles et aux dépens seront également infirmées;

1°) ALORS QUE la cassation du chef de dispositif de l'arrêt déboutant M. et M^{me} Y... de leurs demandes contre M. et M^{me} S... au titre de la garantie des vices cachés, aux motifs que la communication du rapport d'expertise du 10 mai 2003 avait rendu les désordres affectant le bien apparents au moment de la vente, entraînera, par voie de conséquence, la cassation du chef de dispositif déboutant M. et M^{me} Y... de leur demande en indemnisation contre les notaires, la société [...], B..., M. D..., M^{mes} U... et E... P..., M^{me} T... R..., et la société MMA aux motifs que le rapport d'expertise du 10 mai 2003 avait été communiqué aux acquéreurs, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire, en application de l'article 624 du code de procédure civile;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, le notaire est tenu d'éclairer les parties et d'appeler leur attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques des actes qu'il instrumente; qu'ainsi, lorsque la communication d'un rapport d'expertise relatif aux désordres affectant un bien immobilier est seule de nature à permettre à un acquéreur d'évaluer les risques liés à l'opération, le notaire rédacteur de l'acte de vente doit l'y annexer et s'assurer que l'acquéreur en a mesuré la portée; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que le rapport d'expertise du 10 mai 2003, qui recensait les désordres dont le bien litigieux était affecté, était d'une «réelle importance» pour la vente (arrêt, p. 11 § 8); qu'il lui appartenait de vérifier que le contenu de ce rapport, qui n'était pas annexé à l'acte de vente, avait effectivement été communiqué par le notaire à M. et M^{me} Y..., et que leur attention avait été attirée sur sa portée et les risques qu'ils encouraient en acquérant un bien affecté de désordres, ce qu'il n'avait pas fait; qu'en jugeant cependant que la clause générale de l'acte de vente énonçant seulement que «le vendeur a transmis à l'acquéreur le dossier

concernant la dommage-ouvrage et les procédures en cours» suffisait à établir que le notaire avait satisfait à son obligation de conseil, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, devenu l'article 1231-1 du même code.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. et M^{me} Y... de leurs demandes d'indemnisation à l'encontre des sociétés [...] et Maaf Assurances;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la cour adopte les motifs pertinents aux termes desquels le tribunal a rejeté les demandes formées à l'encontre de la société [...]; qu'il sera ajouté qu'aux termes des conclusions de l'expertise de M. W..., il apparaît que la solidité et l'habitabilité de l'immeuble ne sont pas atteintes par les quelques fissures apparues après l'achat du bien par M. et M^{me} Y..., qui n'ont pas évolué, et que ce n'est que si une sécheresse sérieuse et prolongée survenait que la construction subirait des désordres liés à la rétractation puis à la reprise de volume des argiles vertes, désordres qui compromettraient la solidité et l'habitabilité du bien; que des fissures sont apparues malgré la reprise en sous-oeuvre partielle réalisée par la société [...], et ces travaux de reprise de désordres préexistants, qui se sont révélés partiellement inefficaces, ne sont pas à l'origine des désordres initiaux, et ne les ont pas aggravés; qu'en conséquence, en l'absence de lien de causalité entre les travaux de reprise de la société [...] et les désordres auxquels ils devaient mettre un terme, la responsabilité de plein droit de cette société n'est pas engagée; que les époux Y... invoquent, outre la responsabilité décennale de la société [...], le manquement de celle-ci à ses obligations contractuelles; qu'il convient cependant de rappeler que les travaux réalisés ne sont pas à l'origine des désordres actuels; qu'en admettant qu'ils n'aient pas apporté de remède pérenne à la situation, ce manquement n'est pas à l'origine de l'apparition de quelques nouvelles fissures et ne saurait justifier que la société [...] soit condamnée à financer le coût des travaux de reprise; que le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a débouté M. et M^{me} Y... de leurs demandes à l'encontre de la société [...] et de son assureur;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'article 1792 du code civil prévoit que : «tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, 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'une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère»; que l'action en responsabilité se transmet, avec l'ouvrage, aux propriétaires successifs de l'ouvrage; que l'article 1147 du même code, dans sa rédaction applicable au litige, prévoit que : «le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que

l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part»; qu'en l'espèce, il ressort du rapport d'expertise déposé par Monsieur W... que, si les travaux réalisés par la société [...] ne sont pas définitifs et ne permettent pas de mettre un terme aux désordres, consécutifs aux insuffisances des fondations, ils ne sont pour autant eux-mêmes affectés d'aucun désordre; que les fissures affectant la maison sont en effet apparues sur la maison existante, et sont décrites par l'expert judiciaire comme des microfissures qu'il impute à un affaissement de la semelle en façade sud-ouest de la maison; que l'expert précise que les travaux réalisés par la société [...] ont potentiellement amélioré la stabilité de la façade sud-ouest du séjour; que ceci exclut que les désordres apparus au niveau de la cuisine soient imputables aux travaux réalisés par la société [...] et donc que la responsabilité décennale de cette dernière soit engagée à ce titre; que l'expert conclut en toute hypothèse au caractère purement esthétique des désordres et mentionne que la solidité et l'habitabilité de l'ouvrage ne sont pas compromis; qu'à aucun moment aux termes du rapport il n'indique que des désordres affectant la solidité de l'ouvrage se manifesteront avec certitude dans le délai de dix ans courant à compter de la réception des travaux; que dans ces conditions, ces derniers ne relèvent donc pas de la garantie décennale des constructeurs et la demande à ce titre doit, de plus fort, être rejetée; que s'agissant de la responsabilité contractuelle de la société [...], les conclusions de l'expert permettent d'exclure toute exécution de travaux non conformes aux règles de l'art, puisque ceux-ci ne sont pas à l'origine des désordres et ont même, d'après l'expert, pu améliorer la situation; que s'agissant du manquement de la société [...] à son devoir de conseil, les époux S... ont affirmé au cours des opérations d'expertise avoir confié les travaux à la société [...]

après avoir bénéficié des conseils d'un proche, intervenu comme maître d'oeuvre; que si la société [...] a affirmé devant l'expert judiciaire, avoir émis des réserves verbales sur le caractère provisoire de ses travaux, il est acquis qu'elle n'a pas établi d'écrit; que néanmoins, au regard de l'information dont disposaient les époux S... sur la cause des désordres et le coût des travaux de reprise nécessaires, qui leur avait été donnée par l'annexion à leur acte de vente du rapport d'expertise de Monsieur K..., le seul fait qu'ils aient commandé des travaux pour un montant 30 fois inférieur à celui validé par l'expert judiciaire suffit à démontrer qu'ils avaient nécessairement connaissance du caractère nécessairement limité des travaux de reprise mis en oeuvre par l'entreprise; que ce faisant, il ne peut être raisonnablement soutenu que la société [...] aurait manqué à son devoir de conseil vis-à-vis des maîtres d'ouvrage, qui étaient au contraire parfaitement informés de la situation de leur immeuble et ont engagé des travaux limités en connaissance de cause; que les demandes formées à l'encontre de la société [...] et donc celles formées à l'encontre de son assureur, tant sur le fondement décennal que sur le fondement contractuel, seront rejetées;

ALORS QU' il résulte de l'arrêt attaqué que les travaux réalisés par la société [...] «compromettraient la solidité et l'habitabilité du bien» en cas de sécheresse prolongée (arrêt, p. 14 § 3); qu'en déboutant cependant M. et M^{me} Y... de leur action indemnitaire à l'encontre de la société [...], aux motifs que les travaux qu'elle avait réalisés n'avaient pas contribué à aggraver les désordres initiaux (arrêt, p. 14 § 4), tandis qu'ils compromettaient la solidité et l'habitabilité du bien en cas de nouvelle sécheresse, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1792 du code civil.