

# Jurisprudence

Cour de cassation  
Troisième chambre civile

5 janvier 2017  
n° 15-12.605

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile Rejet 5 janvier 2017 N° 15-12.605

## République française

### Au nom du peuple français

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 20 novembre 2016), que, par acte authentique du 26 février 2008, M. et Mme X... ont acquis de M. Y... et de Mme Z... une maison avec piscine ; que, se plaignant de désordres affectant la piscine, ils ont, après expertise ordonnée en référé, assigné les vendeurs en réparation des désordres, sur les fondements de la garantie des vices cachés et de la garantie décennale ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de déclarer irrecevable leur action fondée sur les articles 1641 et 1792 du code civil et de rejeter leur action en réparation fondée sur la réticence dolosive, alors, selon le moyen :

1°/ que l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice ; que ce délai est interrompu par une assignation en référé expertise, et remplacé alors par la prescription de droit commun ; qu'en retenant pour, déclarer l'action prescrite, que l'assignation en référé avait interrompu la prescription et qu'un nouveau délai de deux ans avait commencé à courir à compter de la date du prononcé de l'ordonnance désignant un expert, la cour d'appel a violé les articles 1648 et 2241 du code civil ;

2°/ que, subsidiairement, l'action résultant des vices cachés doit être exercée dans un délai de deux ans qui commence à courir à compter de la découverte du vice ; qu'interrompue par une assignation en référé expertise, le délai pour agir ne recommence à courir qu'à compter de la date du dépôt du rapport d'expertise révélant la nature du vice, sa gravité et sa cause, qu'en déclarant irrecevable l'action en garantie pour vices cachés pour avoir été exercée plus de deux ans après le prononcé de l'ordonnance désignant un expert, sans avoir retenu qu'elle avait été exercée moins de deux ans après la date du dépôt du rapport d'expertise, la cour d'appel a violé les articles 1648 et 2241 du code civil ;

3°/ que, conformément à l'article 1382 du code civil, la victime de manoeuvres dolosives peut exercer une action en responsabilité délictuelle pour obtenir de leur auteur la réparation du dommage subi, en relation avec la faute commise par le vendeur d'un bien avant la conclusion du contrat ; que, pour rejeter l'action des acquéreurs fondée sur la faute des vendeurs s'étant abstenus de leur révéler les désordres affectant la piscine et les ayant dissimulés, la cour d'appel a exigé la preuve de manoeuvres ayant été déterminantes de leur consentement ; que la cour d'appel qui avait relevé que les vendeurs avaient procédé à la reprise des fissures mais qui s'est abstenue de rechercher si cette faute était en relation avec le préjudice dont la réparation était demandée a, en statuant ainsi, violé par refus et fausse application la disposition susvisée ensemble l'article 1116 du code civil ;

4°/ que la cour d'appel a relevé que les vendeurs, autorisés par arrêté municipal du 27 novembre 1998 à construire une piscine sur leur terrain, l'avaient eux-mêmes édifiée et qu'avant la vente, ils avaient rebouché les fissures l'affectant et les avaient recouvertes de mosaïque pour les rendre indécélables ; qu'il se déduisait de ces constatations que les vendeurs avaient inséré, de mauvaise foi et par fraude, une clause exonératoire de garantie décennale mentionnant des éléments de fait erronés quant à la non application des

dispositions des articles 1792 et suivants du code civil, faute de construction édiflée dans le délai décennal, tout en connaissant les désordres affectant la chose vendue, qu'ils s'étaient employés à dissimuler ; qu'en énonçant que les acquéreurs n'apportaient pas la preuve de ce que la réticence des vendeurs avait été dolosive et déterminante de leur consentement pour dire l'action fondée sur l'article 1792 du code civil prescrite, la cour d'appel n'a pas déduit de ses propres constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient et a en conséquence violé l'article 1134 du code civil ensemble l'article 1792-5 du code civil ;

5°/ que, conformément à l'article 1792-1 2° du code civil, est réputé constructeur toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit elle-même ; qu'à défaut de contrat d'entreprise formé par le vendeur réputé constructeur qui a réalisé lui-même les travaux et en conséquence à défaut de réception, la date d'achèvement des travaux doit tenir compte de leur durée raisonnable à compter de la date à laquelle ils ont été autorisés par l'autorité municipale ; que pour déclarer l'action fondée sur la garantie décennale prescrite pour avoir été exercée les 29 et 31 décembre 2008, soit plus de dix ans après l'achèvement des travaux, le 4 décembre 1998, la cour d'appel a retenu que les travaux avaient pu commencer avant la date de l'arrêté municipal les autorisant, le 27 novembre 1998 ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel qui ne s'est pas déterminée, pour fixer le point de départ du délai de garantie décennale, sur le seul élément objectif produit par les vendeurs /constructeurs, de nature à se substituer à la réception et n'a pas constaté qu'à la date retenue, l'ouvrage était propre à être utilisé selon sa destination a privé sa décision de base légale au regard du texte susvisé ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant retenu, à bon droit, que, conformément à l'article 2231 du code civil, l'interruption, par l'assignation en référé, du délai prévu par le premier alinéa de l'article 1648 du même code faisait courir, à compter de la date du prononcé de l'ordonnance désignant un expert, un nouveau délai de deux ans et constaté que ce délai avait commencé à courir le 28 avril 2009, date de cette ordonnance, pour expirer le 28 avril 2011 et que l'assignation au fond avait été délivrée à M. Y... et à Mme Z... les 27 janvier et 9 février 2012, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas soutenu que ce délai ne commençait à courir qu'à compter de la date de dépôt du rapport d'expertise, en a exactement déduit que leur action en garantie des vices cachés était prescrite ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant souverainement retenu que, selon les attestations de MM. A... et B... qui avaient aidé M. Y... pour la maçonnerie au mois d'octobre 1998 et pour le carrelage au mois de novembre 1998, les travaux avaient commencé avant l'arrêté municipal du 27 novembre 1998 les autorisant et que la piscine était terminée le 4 décembre 1998 et relevé que les reprises réalisées par les anciens propriétaires étaient visibles, qu'il était aisé de constater que le désordre n'était pas localisé, mais affectait l'ensemble de l'ouvrage et qu'il était manifeste que la piscine n'était plus utilisée, ce dont il résultait que l'existence de manoeuvres frauduleuses n'était pas démontrée, la cour d'appel, devant laquelle il n'était pas formé contre les vendeurs d'action sur le fondement de responsabilité délictuelle, en a exactement déduit que leur action fondée sur la responsabilité décennale engagée par assignation du 29 décembre 2008, soit plus de dix ans après l'achèvement de la piscine, était prescrite et que leur action fondée sur le dol ne pouvait être accueillie ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme X... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Pivnica et Molinié, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Le moyen fait grief à l'arrêt partiellement infirmatif attaqué d'avoir déclaré irrecevable l'action formée par les consorts X... C... sur le fondement des articles 1641 et s. et 1792 et s. du code civil aux fins de voir condamner les époux Y... à réparer les désordres affectant la piscine édiflée par eux sur le bien immobilier vendu, et mal fondée l'action en réparation exercée sur le fondement de la réticence dolosive,

AUX MOTIFS QUE sur l'action fondée sur l'application des articles 1641 et s. du code civil, le premier juge n'a pas statué sur la fin de non recevoir, soulevée par les vendeurs, en première instance et maintenue en appel, tenant à la prescription de l'action ; qu'aux termes de l'article 1648 du code civil, l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai

de deux ans à compter de la découverte du vice ; qu'en l'espèce, en application des articles 2222 et 2241 du code civil, ce délai a été interrompu par l'assignation en référé délivrée les 29 et 31 décembre 2008, et un nouveau délai de deux ans a commencé à courir le 28 avril 2009, jour de l'ordonnance désignant un expert, pour expirer le 28 avril 2011 ; que dans ces conditions, l'action sur le fondement des vices cachés était prescrite lorsque les époux X... ont fait assigner leurs acquéreurs devant le tribunal de grande instance par actes des 27 janvier et 9 février 2012 ; que cette action sera déclarée irrecevable ;

ET AUX MOTIFS QUE sur l'action fondée sur le dol, aux termes des articles 564 et 565 du code de procédure civile... « les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent » ; que les époux X... ne demandent pas à titre de sanction du vice de consentement qu'ils invoquent l'annulation du contrat de vente ni la restitution d'une partie du prix, mais bien des dommages intérêts tendant à les indemniser du coût des travaux de reprise et de leur préjudice de jouissance ; que dans ces conditions, bien que le fondement juridique sur lequel ils s'appuient soit différent de la garantie du vice caché due par le vendeur et de la garantie décennale due par le constructeur, leurs prétentions tendent aux mêmes fins et ne sont pas nouvelles ; qu'en conséquence leur action est recevable ; qu'aux termes de l'article 1116 du code civil, le dol suppose l'existence de manoeuvres pratiquées par l'une des parties, telles qu'ils est évident que, sans elles, l'autre partie n'aurait pas contracté, il ne se présume pas et doit être prouvé ; que l'expert a constaté que le bassin présentait deux cassures verticales traversantes en regard l'une de l'autre, sur chaque bajoyer, reliées par une fissure horizontale du radier ; qu'elles sont dues aux tassements différentiels du sol entre la partie amont et la partie aval du bassin, qui n'ont pas pu être compensés par la raideur insuffisante de la structure ; qu'elles n'ont pas évolué depuis la vente ; que cependant, selon l'expert, elles n'étaient pas décelables dans toute leur ampleur car elles avaient été rebouchées par les anciens propriétaires avec un mastic polyuréthane puis recouvertes de mosaïque ; qu'il est établi que les reprises ainsi réalisées étaient visibles, les photographies prises lors de la vente et jointes en annexe au rapport d'expertise révélant la présence de fissures filiformes verticales à l'emplacement des cassures observées par l'expert ; qu'en revanche, il est constant que la fissure horizontale n'était pas visible dès lors que le bassin était rempli au tiers d'eau, croupissante à l'évidence ; que dans la mesure où les réparations ne dissimulaient pas les fissures mais seulement leur importance, où il restait aisé de constater que le désordre n'était pas localisé, mais affectait l'ensemble de l'ouvrage, puisque les fissures se déroulaient sur les deux tiers supérieurs visibles du bassin, et se faisaient face, et où il était manifeste que la piscine n'était plus utilisée, la cour d'appel constate que l'existence de manoeuvres commises par les vendeurs et déterminantes du consentement des acquéreurs n'est pas démontrée ;

ET AUX MOTIFS QUE sur l'action fondée sur la garantie décennale, les époux X... concluent que la clause du contrat de vente par laquelle les vendeurs déclarent que le bien « n'est pas concerné par les dispositions des articles 1792 et s. du code civil, aucune construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans » constitue une fraude empêchant les vendeurs d'échapper à leur obligations et permettant d'excéder le délai décennal ; que cependant, dès lors que les époux X... ne démontrent pas que cette réticence apparaissant dans le contrat de vente et portant sur un accessoire de l'immeuble ait été déterminante de leur consentement à acquérir, elle ne peut être qualifiée de dolosive et ne peut avoir aucune conséquence sur le point de départ du délai de prescription décennale ; qu'en application de l'article 1792-1 2° du code civil, les époux Y... qui ont procédé eux-mêmes aux travaux de construction de la piscine sont réputés constructeurs au sens de l'article 1792 du code civil, que la charge de la preuve de la date à laquelle le délai de dix ans a pris naissance leur appartient ; qu'à cet égard, en l'absence de réception, ils doivent démontrer à quelle date les travaux de construction de la piscine ont été achevés ; que la déclaration de travaux déposée le 11 août 1998, les factures d'acquisition des matériaux nécessaires en date des 19 et 27 septembre 1998, ainsi que les attestations produites en particulier les attestations circonstanciées de Mme A... et de M. B..., celui-ci précisant qu'il avait aidé M. Y... pour la maçonnerie de la piscine au mois d'octobre 1998, et pour le carrelage début 1998, et ajoutant que mineurs, ils fêtaient la Sainte Barbe ensemble et que pour le Sainte Barbe du 4 décembre 1998, la piscine était terminée, sont des indices concordants apportant la preuve que les travaux ont été entrepris avant la date de l'arrêté municipal les autorisant et les assortissant de prescriptions, arrêté pris seulement le 27 novembre 1998, et qu'ils ont été terminés avant le 29 décembre 1998 plus de dix ans avant le date de la délivrance de l'assignation en référé expertise ; que l'action dirigée par les époux X... contre leurs vendeurs sur le fondement des articles 1792 et s. du code civil doit être déclarée prescrite ;

1) ALORS QUE l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice ; que ce délai est interrompu par une assignation en référé expertise, et remplacé alors par la prescription de droit commun ; qu'en retenant pour, déclarer l'action prescrite, que l'assignation en référé avait interrompu la prescription et qu'un nouveau délai de deux ans avait commencé à courir à compter de la date du prononcé de l'ordonnance désignant un expert, la cour d'appel a violé les articles 1648 et 2241 du code civil ;

2) ALORS QUE subsidiairement, l'action résultant des vices cachés doit être exercée dans un délai de deux ans qui commence à courir à compter de la découverte du vice ; qu'interrompue par une assignation en référé expertise, le délai pour agir ne recommence à courir qu'à compter de la date du dépôt du rapport d'expertise révélant la nature du vice, sa gravité et sa cause, qu'en déclarant irrecevable l'action en garantie pour vices cachés pour avoir été exercée plus de deux ans après le prononcé de l'ordonnance désignant un expert, sans avoir retenu qu'elle avait été exercée moins de deux ans après la date du dépôt du rapport d'expertise, la cour d'appel a violé les articles 1648 et 2241 du code civil;

3) ALORS QUE conformément à l'article 1382 du code civil, la victime de manoeuvres dolosives peut exercer une action en responsabilité délictuelle pour obtenir de leur auteur la réparation du dommage subi, en relation avec la faute commise par le vendeur d'un bien avant la conclusion du contrat ; que, pour rejeter l'action des acquéreurs fondée sur la faute des vendeurs s'étant abstenus de leur révéler les désordres affectant la piscine et les ayant dissimulés, la cour d'appel a exigé la preuve de manoeuvres ayant été déterminantes de leur consentement ; que la cour d'appel qui avait relevé que les vendeurs avaient procédé à la reprise des fissures mais qui s'est abstenue de rechercher si cette faute était en relation avec le préjudice dont la réparation était demandée a, en statuant ainsi, violé par refus et fausse application la disposition susvisée ensemble l'article 1116 du code civil ;

4) ALORS QUE la cour d'appel a relevé que les vendeurs, autorisés par arrêté municipal du 27 novembre 1998 à construire une piscine sur leur terrain, l'avaient eux-mêmes édifiée et qu'avant la vente, ils avaient rebouché les fissures l'affectant et les avaient recouvertes de mosaïque pour les rendre indécélables ; qu'il se déduisait de ces constatations que les vendeurs avaient inséré, de mauvaise foi et par fraude, une clause exonératoire de garantie décennale mentionnant des éléments de fait erronés quant à la non application des dispositions des articles 1792 et s. du code civil, faute de construction édifiée dans le délai décennal, tout en connaissant les désordres affectant la chose vendue, qu'ils s'étaient employés à dissimuler ; qu'en énonçant que les acquéreurs n'apportaient pas la preuve de ce que la réticence des vendeurs avait été dolosive et déterminante de leur consentement pour dire l'action fondée sur l'article 1792 du code civil prescrite, la cour d'appel n'a pas déduit de ses propres constatations les conséquences légales qui s'en évinçaient et a en conséquence violé l'article 1134 du code civil ensemble l'article 1792-5 du code civil ;

**Composition de la juridiction :** M. Chauvin (président), SCP Pivnica et Molinié

**Décision attaquée :** Cour d'appel Aix-en-PROVENCE 2014-11-20 (Rejet)