

REVIREMENT ? LA NON-PRISE EN CHARGE DE VICE PROPRE DES EXISTANTS NON TRAITES

Les vices propres des existants non incorporés ne peuvent être traités au titre des garanties d'assurance obligatoire, quand bien même l'objet des travaux serait-il la rénovation...

Cass Civ 3ème 20 mai 2015 pourvoi N° 14-15480

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 30 janvier 2014), que M. X... a vendu à Mme Y... un immeuble qu'il avait acquis de l'établissement public national de la Poste, après y avoir réalisé des travaux pour l'aménager en habitation individuelle ; que, se plaignant de l'existence d'infiltrations en toiture, Mme Y... a, après expertise, assigné M. X... en paiement de sommes ;

Sur le premier moyen :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen, qu'aux termes de l'article 1792 du code civil, 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 ayant constaté que le vendeur **avait acquis de l'établissement public national de la Poste un immeuble qu'il avait vendu à Mme Y... après y avoir réalisé des travaux de rénovation en vue de sa transformation en habitation individuelle**, la cour d'appel a relevé que des infiltrations étaient apparues sur une partie de la toiture qui n'avait pas fait l'objet de travaux ; qu'elle devait dès lors rechercher si, en raison de ce vice spécifique affectant une partie préexistante de l'ouvrage, l'opération de rénovation de l'habitation n'avait pas manqué les objectifs poursuivis, de sorte que les désordres constatés sur la partie ancienne étaient couverts par la garantie décennale ; que partant, en s'abstenant de procéder à une telle recherche que ses propres constatations rendaient pourtant nécessaires, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que **les infiltrations étaient apparues sur une partie de la toiture qui n'avait pas été l'objet de travaux**, la cour d'appel, qui, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, **a pu en déduire que les dommages n'étaient pas imputables au vendeur réputé constructeur** et ne pouvaient engager sa responsabilité décennale, a légalement justifié sa décision de ce chef ; Sur le second moyen :

Attendu que le premier moyen étant rejeté, le second moyen pris d'une cassation par voie de conséquence de la cassation à intervenir sur le premier moyen, est privé d'effet ;

Contra jurisprudence de 2003 dite gare des Brotteaux