L'IMPROPRIETE A LA DESTINATION EN MATIERE THERMIQUE…

Dans une décision non publiée, la Cour de Cassation approuve les juges du fonds d'avoir pris en compte de l'absence d'étanchéité à l'air ET le non-respect de la règlementation thermique pour établir l'impropriété à la destination…

Cass Civ 3ème 7 juillet 2015 N° N° de pourvoi: 14-17916 Non publié au bulletin

Sur le quatrième moyen, pris en sa première branche :

Attendu que la SCI GCC fait le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen, que sauf clause contraire inexistante en l'espèce, la vente d'un immeuble ancien partiellement restauré se fait en l'état, et que le vendeur ne peut être tenu de garantir des travaux qu'il n'a pas entendu effectuer ; que la société GCC a toujours fait valoir qu'elle avait procédé à une isolation minimale et n'avait jamais entendu procéder à une isolation complète ; qu'en lui faisant grief d'une « mauvaise exécution » concernant des travaux d'isolation complète qui n'ont jamais été entrepris et du non-respect d'une réglementation thermique que la restauration menée n'avait pas pour but d'effectuer, la cour d'appel a appliqué la garantie décennale à des travaux inexistants et violé l'article 1792-1-2° du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que **la restauration importante de l'immeuble avait compris la réalisation d'une charpente neuve et d'une couverture neuve avec création de deux lucarnes**, que l'expert avait constaté **qu'il existait de nombreux passages d'air au niveau des rampants de toiture et que le dessus du mur pignon n'était pas garni d'isolation**, la cour d'appel qui a pu retenir que **le défaut d'isolation, conséquence d'une mauvaise exécution et d'un non-respect de la réglementation thermique, rendait l'immeuble impropre à sa destination**, en a exactement déduit que ce désordre relevait du régime de la garantie légale de l'article 1792 du code civil ;

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

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR condamné la SCI GCC à payer à M. et Mme X... la somme de 101.100,18 ¿ TTC avec indexation selon l'évolution de l'indice BT01 entre le 18 novembre 2008, date de dépôt du rapport de l'expert et le prononcé de l'arrêt et avec intérêts au taux légal à compter de ce jour, au titre des travaux de reprise, outre la somme de 7.000 ¿ au titre de leur préjudice de jouissance, leurs frais de relogement de déménagement et d'emménagement,

AUX MOTIFS, S'AGISSANT DU DEFAUT D'ISOLATION, QUE « l'expert a constaté ***qu'il existait de nombreux passages d'air*** *au niveau des rampants de toiture et que le dessus du mur pignon n'était pas garni d'isolation. Il précise que* ***l'épaisseur d'isolation*** *mise en place en rampant de toiture* ***est non conforme au regard de la réglementation thermique en vigueur, en particulier aux règles TH 2000, applicables au moment de l'accord du permis de construire.*** *Ce défaut d'isolation est une conséquence d'une mauvaise exécution et d'un non-respect de la réglementation thermique, et rend l'immeuble impropre à sa destination. Afin d'y remédier il est nécessaire de déposer la couverture et de mettre en oeuvre une isolation. L'expert, M. Z..., a estimé le coût des reprises de ces désordres à la somme de 38.814,26 ¿ TTC outre la somme de 7.805,52 ¿ TTC pour les travaux de remise en état à l'intérieur de l'immeuble après*

© Pascal Dessuet Juillet 2015

réfection, sommes au paiement desquelles sera condamnée la SCI GCC dont la responsabilité décennale est engagée » ;

1°) ALORS QUE sauf clause contraire inexistante en l'espèce, la vente d'un immeuble ancien partiellement restauré se fait en l'état, et que le vendeur ne peut être tenu de garantir des travaux qu'il n'a pas entendu effectuer ; que la société GCC a toujours fait valoir qu'elle avait procédé à une isolation minimale et n'avait jamais entendu procéder à une isolation complète ; qu'en lui faisant grief d'une « mauvaise exécution » concernant des travaux d'isolation complète qui n'ont jamais été entrepris et du non-respect d'une réglementation thermique que la restauration menée n'avait pas pour but d'effectuer, la Cour d'appel a appliqué la garantie décennale à des travaux inexistants et violé l'article 1792-1-2° du Code civil ;

2°) ALORS QU'en affirmant que l'isolation supposait de déposer entièrement la couverture, et en allouant de ce chef une réparation très onéreuse, sans s'expliquer sur le fait que, comme le faisait valoir la société GCC, de nombreuses solutions d'isolation existent sans qu'il faille déposer le toit, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard du principe relatif aux limites de la réparation du préjudice et des articles 1382 et 1792-1 du Code civil.

© Pascal Dessuet Juillet 2015