



Engagement de la responsabilité contractuelle en cas de dommage effectif

publié le 16/10/2013, vu 2790 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

Le vendeur est tenu, au nom de la responsabilité précontractuelle, de réparer le désordre en cas de non-information de l'acquéreur de l'absence de raccordement de tout-à-l'égout de l'immeuble vendu. Et ce, même dans l'hypothèse où le coût des travaux est limité.

Le vendeur qui a manqué à son obligation précontractuelle d'information engage sa responsabilité en cas de dommage effectif subi par l'acheteur.

Cass. 3e civ. 9 juillet 2013 n° 12-21.911 (n° 878 F-D), Sté Barbieux c/ Sté Céline

(...)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 20 février 2012), que par acte authentique du 6 avril 2005, la société civile immobilière Barbieux (la SCI Barbieux) a acheté de la société civile immobilière Céline (la SCI Céline), un immeuble divisé en seize appartements, au prix de 800 000 euros ; que se plaignant de divers désordres affectant le raccordement au tout-à- l'égout, l'état de la couverture, l'état d'une souche de cheminée et celui de l'ascenseur, la SCI Barbieux a assigné la SCI Céline pour voir reconnaître l'existence de vices cachés et ordonner une expertise pour chiffrer le montant de la restitution à réclamer ; qu'après le dépôt du rapport de l'expert, la SCI Barbieux a fondé ses demandes sur des manquements de la SCI Céline à son obligation d'information ;

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche, qui est recevable :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande de la SCI Barbieux relative à l'absence de raccordement au tout-à- l'égout, l'arrêt retient qu'il existe bien sur ce point un manquement de la SCI Céline à son obligation pré contractuelle de renseignement, que cependant, la SCI Barbieux ne rapporte la preuve d'aucun préjudice découlant de ce défaut d'information ; que, d'une part, la présence de cette fosse de décantation n'a aucune incidence financière sur la rentabilité de l'immeuble puisque le coût des interventions de curage est répercuté en charges locatives ; que, d'autre part, depuis la date à laquelle la SCI Céline est devenue propriétaire, aucune mise aux normes n'a été demandée par la Communauté Urbaine de Lille Métropole ; qu'au surplus, le montant des travaux peut être, selon l'expert, évalué à 5 096,49 euros (montant limité au regard du prix de l'immeuble) et n'est, selon le sapiteur, M. M., pas un élément déterminant lors d'une vente d'immeuble et n'a pas pu avoir d'incidence sur le prix convenu par les parties ; qu'en conséquence, il est possible d'affirmer que même si la SCI Barbieux avait été informée de la présence des fosses, elle aurait acheté l'immeuble, aux mêmes conditions financières, de sorte qu'elle ne rapporte la preuve d'aucun préjudice consécutif à ce manquement à l'obligation pré contractuelle d'information ;

Qu'en statuant ainsi, tout en reconnaissant que le coût du raccordement s'élevait à 5 096,49

euros, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

Et sur le moyen unique, pris en sa quatrième branche, qui est recevable :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande de la SCI Barbieux relative aux désordres de la souche de cheminée, l'arrêt retient que la SCI Celine a manqué à son obligation d'information sur ce point ; que cependant, elle ne rapporte la preuve d'aucun préjudice subi de ce fait alors que M. M. précise, dans son rapport, que les travaux de réfection sont mineurs et qu'ils ne sont pas de nature à donner lieu à une réduction du prix de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, tout en reconnaissant que les travaux de réfection de cette souche de cheminée avaient un coût, même mineur, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas eu lieu de statuer sur les autres branches du moyen qui ne seraient pas de nature à en permettre l'admission ;

Par ces motifs :

Casse et annule, mais seulement en ce qu'il a débouté la SCI Barbieux de ses demandes de condamnation de la SCI Celine au paiement de la somme de 5 096,49 euros au titre des frais de raccordement au tout-à-égout et à celui des frais de remise en état de la souche de cheminée, l'arrêt rendu le 20 février 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Douai, autrement composée ;

Condamne la SCI Celine aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI Celine à payer à la SCI Barbieux la somme de 3 000 euros ; Rejette la demande de la SCI Celine ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf juillet deux mille treize.