

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 20 avril 2017, 15-13.198 15-13.498, Inédit

Séquestration et privation de liberté en contexte sectaire

Jurisprudence judiciaire

Date	20/04/2017
Juridiction / Nature	JURI
ECLI	ECLI:FR:CCASS:2017:C300416
URL Légifrance	https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034466531

RÉSUMÉ OFFICIEL LÉGIFRANCE

[...] mois, que soit ordonnée la pose de scellés judiciaires, ainsi que ses demandes d'indemnisation et de le condamner à payer diverses sommes à M. et Mme [A] ; Mais attendu qu'ayant constaté que la séquestration [...]

SOLUTION / CONCLUSION

Rejet

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Joint les pourvois n° F 15-13.198 et H 15-13.498 ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 26 juin 2014), qu'un arrêt devenu définitif a dit que la vente par M. et Mme [T] de leur maison à M. et Mme [A] était parfaite ; que ceux-ci, invoquant des difficultés à prendre possession des lieux et l'existence de dégradations, ont assigné M. [T] et Mme [G] divorcée [T], en paiement d'une indemnité d'occupation et en indemnisation des dommages causés à la maison et de leur préjudice moral ; Sur le premier moyen du pourvoi n° F 15-13.198 de M. [T], ci-après annexé : Attendu que M. [T] fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable sa demande en résolution de la vente ; Mais attendu qu'ayant exactement retenu que M. [T] n'avait pas qualité pour formuler seul une demande en résolution de la vente, en raison de l'existence d'une indivision post-communautaire consécutive au divorce de M. et Mme [T], la cour d'appel n'a pu qu'en déduire que sa demande était irrecevable ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le deuxième moyen du même pourvoi, ci-après annexé : Attendu que M. [T] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à ce que soient rapportés l'ordonnance de référé du 20 février 2009 et l'arrêt confirmatif du 16 décembre 2009, qu'il soit dit n'y avoir lieu à expertise ni prise de possession des lieux par M. et Mme [A] jusqu'à ce que la purge des hypothèques soit effectuée, tout comme le versement du solde du prix de vente à M. [T] et Mme [G], qu'un notaire soit désigné afin qu'il procède à la purge des hypothèques et verse le solde disponible à M. [T] et Mme [G] dans un délai de deux mois, que soit ordonnée la pose de scellés judiciaires, ainsi que ses demandes d'indemnisation et de le condamner à payer diverses sommes à M. et Mme [A] ; Mais attendu qu'ayant constaté que la séquestration du prix de vente avait été réalisée par M. et Mme [A] conformément aux décisions rendues par le juge de l'exécution et retenu que la contestation relative à la distribution de ce prix était sans lien avec le droit des acquéreurs de prendre possession des lieux dont ils avaient été reconnus propriétaires, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ; Sur le troisième moyen du même pourvoi, ci-après annexé : Attendu que M. [T] fait grief à l'arrêt de le condamner à payer la somme de 60 000 euros à M. et Mme [A] au titre des dégradations constatées dans l'immeuble ; Mais attendu qu'ayant relevé, sans dénaturer, que l'expert judiciaire avait constaté qu'une peinture marron foncé avait été appliquée dans l'ensemble de la maison, au pistolet, sans précaution de protection des boiseries, sols et vitrages, que des oeufs pourris avaient été dissimulés dans des boîtiers électriques par des rebouchages en plâtre recouverts de la même peinture marron, que de la mousse de polyuréthane avait été injectée dans la canalisation d'eau et que du sable était présent dans les canalisations, et que, devant l'expert, M. [T] avait reconnu être l'auteur de l'application de la peinture, la cour d'appel, qui a souverainement déduit de ces seuls motifs, que les dégradations constatées lui étaient imputables, a légalement justifié sa décision ; Sur le premier moyen du pourvoi n° H 15-13.498 de M. et Mme [A], ci-après annexé : Attendu que M. et Mme

[A] font grief à l'arrêt de limiter leur indemnisation des dégradations de l'immeuble à la somme de 60 000 euros ; Attendu que, sous le couvert du grief non fondé de violation du principe de la réparation intégrale, le moyen se borne à remettre en discussion, devant la Cour de cassation, les appréciations par lesquelles la cour d'appel a souverainement déterminé l'étendue et le montant du préjudice subi par M. et Mme [A] ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; Sur le second moyen du même pourvoi, ci-après annexé : Attendu que M. et Mme [A] font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'indemnisation des dégradations de l'immeuble à l'encontre de Mme [G] ; Mais attendu qu'ayant relevé que M. [T] avait engagé sa responsabilité contractuelle, en commettant une faute volontaire et délibérée en relation de causalité avec les dommages constatés, et que la participation de Mme [G] à ses agissements n'était pas établie et ayant écarté la clause usuelle évasive de garantie de délivrance du bien, la cour d'appel en a exactement déduit que la responsabilité de son ex-épouse ne pouvait être recherchée ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ; PAR CES MOTIFS : REJETTE les pourvois ; Laisse à chacune des parties la charge de ses propres dépens ; Vu 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 avril deux mille dix-sept. MOYENS ANNEXES au présent arrêt Moyens produits au pourvoi n° F 15-13.198 par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour M. [T]. PREMIER MOYEN DE CASSATION IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR déclaré irrecevable la demande tendant à la résolution de la vente formée par M. [T] seul, d'AVOIR dit que la somme due à M. [T] et Mme [G] au titre du prix de vente de l'immeuble porterait intérêts au taux légal soumis à majoration dans les deux mois à compter du 6 avril 2006 et jusqu'au 30 avril 2008 et condamné en tant que de besoin les époux [A], d'AVOIR rejeté les demandes de M. [T] tendant à l'indemnisation des préjudices subis à hauteur de 178.241,41 euros au titre des intérêts ayant couru sur la créance du prix de vente après l'arrêt du 17 mars 2006, de 73.341,01 euros au titre des intérêts et pénalités de retard dus par M. [T] à la Caisse de crédit mutuel de Saint-Quentin en Yvelines, de 50.000 euros en réparation de son préjudice moral et de 60.000 euros en réparation de ses préjudices annexes, d'AVOIR, par confirmation du jugement sur le principe et infirmation sur le montant, condamné M. [T] à payer aux époux [A] la somme de 60.000 euros au titre des dégradations constatées dans la propriété et d'AVOIR, par confirmation du jugement, condamné M. [T] en même temps que Mme [G] à payer aux époux [A] la somme de 9.000 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période de juin 2008 à novembre 2008 ; AUX MOTIFS QUE « sur la demande de résolution de la vente et les demandes annexes formées par [H] [T], [B] [G] divorcée [T] et les époux [A] observent à juste titre que [H] [T] n'a pas qualité pour formuler seul une demande de résolution de la vente, par suite de la formation d'une indivision post-communautaire après le divorce des époux [T] et en application de l'article 815-3 du Code civil ; que le jugement sera donc infirmé sur le point et la demande de résolution de la vente sera déclarée irrecevable » ; ALORS QUE tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère

d'urgence ; qu'en jugeant que M. [T] était irrecevable à demander seul la résolution de la vente de l'immeuble commun intervenue du temps du mariage par suite de la formation d'une indivision post-communautaire, quand, postérieurement à la dissolution de la communauté par le divorce, chacun des époux peut engager seul une action tendant à la réintégration d'un bien commun dans l'actif de l'indivision post-communautaire, la Cour d'appel a violé l'article 815-3 du Code civil par fausse application et l'article 815-2, alinéa 1er du même Code par refus d'application. DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (subsidaire) IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté les demandes, subsidiaires à celle en résolution de la vente pour défaut de paiement et de libération du prix, tendant à ce que soient rapportés l'ordonnance de référé du 20 février 2009 et l'arrêt confirmatif du 16 décembre 2009, qu'il soit dit n'y avoir lieu à expertise ni prise de possession des lieux par M. et Mme [A] jusqu'à ce que la purge des hypothèques soit effectuée, tout comme le versement du solde du prix de vente à M. [T] et Mme [G], qu'un notaire soit désigné afin qu'il procède à la purge des hypothèques et verse le solde disponible à M. [T] et Mme [G] dans un délai de deux mois, que soit ordonnée la pose de scellés judiciaires, d'AVOIR dit que la somme due à M. [T] et Mme [G] au titre du prix de vente de l'immeuble porterait intérêts au taux légal soumis à majoration dans les deux mois à compter du 6 avril 2006 et jusqu'au 30 avril 2008 et condamné en tant que de besoin les époux [A], d'AVOIR rejeté les demandes de M. [T] tendant à l'indemnisation des préjudices subis à hauteur de 178.241,41 euros au titre des intérêts ayant couru sur la créance du prix de vente après l'arrêt du 17 mars 2006, de 73.341,01 euros au titre des intérêts et pénalités de retard dus par M. [T] à la Caisse de crédit mutuel de Saint-Quentin en Yvelines, de 50.000 euros en réparation de son préjudice moral et de 60.000 euros en réparation de ses préjudices annexes, d'AVOIR rejeté la demande de M. [T] tendant à la condamnation des époux [A] au paiement d'une somme de 350.000 euros en réparation du préjudice résultant de l'évolution du marché immobilier, d'AVOIR, par confirmation du jugement sur le principe et infirmation sur le montant, condamné M. [T] à payer aux époux [A] la somme de 60.000 euros au titre des dégradations constatées dans la propriété et d'AVOIR, par confirmation du jugement, condamné M. [T] en même temps que Mme [G] à payer aux époux [A] la somme de 9.000 euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période de juin 2008 à novembre 2008 ; AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur les demandes formulées à titre subsidiaire par [H] [T] et tendant à ce que soient "rapportés" l'ordonnance de référé du 9 février 2009 (en réalité du 20 février 2009) et l'arrêt confirmatif du 16 décembre 2009, il doit être observé que [H] [T] lie de façon erronée l'entrée en jouissance des acquéreurs avec ce qu'il appelle la "purge des hypothèques" ; qu'en effet, les conditions dans lesquelles la vente est devenue définitive ont rendu impossible la pratique usuelle fondée sur l'article 2475 du Code civil, selon laquelle le notaire, en accord avec le vendeur et ses créanciers, désintéresse les seconds avec le prix de vente, et obtient ainsi dans le cadre de la réitération de la vente par acte authentique la libération du bien vendu de toutes les sûretés ; que serait ainsi seule applicable la purge des hypothèques proprement dite, prévue par les articles 2478 et suivants du code civil, laquelle est à l'initiative de l'acquéreur exclusivement, et tend à ce que ce dernier

acquitte les créances hypothécaires à hauteur du prix de vente convenu, en sorte que [H] [T], vendeur, est irrecevable à en solliciter l'application, la seule possibilité pour les parties de faire trancher la question de la distribution du prix consistant à poursuivre la procédure en cours devant le juge de l'exécution ; qu'il n'y a donc pas lieu de désigner un notaire, ni d'ordonner la pose de scellés ; qu'en tout état de cause, la contestation existant sur la distribution du prix de vente est sans lien avec le droit pour les époux [A] de prendre possession du bien dont ils ont été reconnus propriétaires » ; ET QUE « le tribunal a justement écarté la demande au titre de l'évolution du marché immobilier, qui n'est pas plus argumentée devant la cour que le tribunal ; qu'en l'absence de toute faute caractérisée des époux [A] en relation de causalité avec les préjudices invoqués par [H] [T] tels que les frais divers auxquels il a dû faire face en raison de la carence des époux [A], au demeurant insuffisamment démontrés, les demandes formées au titre des frais bancaires, pour 73.341,01 euros, des préjudices annexes pour 60.000 euros seront écartées ; qu'en revanche, constituant l'accessoire des demandes formées en première instance au titre des préjudices causés par les retards subis par la vente, les demandes au titre des intérêts de retard sur le prix de vente ne peuvent être considérées comme nouvelles en appel et seront donc jugées recevables ; que ces intérêts sont bel et bien dus à [H] [T] et [B] [G] entre la date de signification de l'arrêt du 17 mars 2006, soit le 6 avril 2006, et la date de consignation des fonds, soit au plus tôt le 30 avril 2008 ; que la consignation du prix de vente vaut paiement libératoire et a donc arrêté le cours des intérêts ; qu'à défaut de précision suffisante sur ses modalités de calcul, la somme réclamée à ce titre ne peut cependant être allouée, et il sera seulement indiqué que le prix de vente portera intérêts au taux légal à compter de la date de signification de l'arrêt, soit le 6 avril 2006, et jusqu'au 30 avril 2008, majoré en application de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier ; qu'enfin, aucun préjudice moral n'est démontré en ce qui concerne [H] [T] » ; 1°) ALORS QUE le paiement du seul capital d'une dette qui a produit des intérêts n'est pas libératoire ; qu'en rejetant les demandes de M. [T] motif pris que la contestation existant sur la distribution du prix de vente est sans lien avec le droit pour les époux [A] de prendre possession du bien dont ils ont été reconnus propriétaires, sans rechercher, ainsi que l'y invitaient expressément les conclusions d'appel, si la mise sous séquestre le 10 juin 2008 du seul principal du prix et le non-paiement corrélatif, par les époux [A], des intérêts, ainsi que de leur majoration, ayant couru de plein droit à compter de l'arrêt de la Cour d'appel de Versailles du 17 mars 2006 valant vente aux conditions de la promesse du 18 février 2002, laquelle subordonnait expressément le transfert de propriété au paiement par l'acquéreur de l'intégralité du prix, ne privait pas les acquéreurs de la possibilité de prendre possession du bien à titre de propriétaire, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, 1244 et 1254 du Code civil, ensemble les articles 1153-1 du Code civil et L. 313-3 du Code monétaire et financier ; 2°) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusions constitue un défaut de motifs ; qu'en cause d'appel, M. [T] faisait valoir que la décision du juge de l'exécution du 27 mars 2007 qui avait ordonné le transfert des fonds séquestrés sur le compte CARPA du conseil des époux [A] entre les mains d'un notaire désigné pour

procéder à la distribution amiable du prix n'avait pas été exécutée par les époux [A] qui n'avaient jamais fait transférer les fonds et avaient empêché toute reddition de compte et mettait ainsi en évidence la carence fautive des époux [A] dans l'exécution d'une décision de justice qui avait fait obstacle à la purge amiable ; qu'en rejetant la demande de M. [T] motif pris que ce dernier lie de façon erronée l'entrée en jouissance des acquéreurs avec ce qu'il appelle la purge des hypothèques et que les conditions dans lesquelles la vente est devenue définitive ont rendue impossible la pratique usuelle fondée sur l'article 2475 du Code civil selon laquelle le notaire, en accord avec le vendeur et ses créanciers, désintéresse les seconds avec le prix de vente et obtient ainsi dans le cadre de la réitération de la vente par acte authentique la libération du bien vendu de toutes les sûretés, sans répondre au moyen péremptoire pris de l'inexécution par les époux [A] du jugement du 27 mars 2007 faute de séquestrer les fonds auprès du notaire désigné par cette ordonnance pour procéder à une distribution amiable du prix, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ; 3°) ALORS QUE la procédure de purge des inscriptions d'hypothèque des articles 2478 et suivants du Code civil ne peut être réalisée qu'à l'initiative de l'acquéreur du bien immobilier ; qu'en rejetant les demandes de M. [T] motif pris que serait seule applicable la purge des hypothèques proprement dite, prévue par les articles 2478 et suivants du Code civil, laquelle est à l'initiative de l'acquéreur exclusivement, et tend à ce que dernier acquitte les créances hypothécaires à hauteur du prix de vente convenu, en sorte que M. [T], vendeur, était irrecevable à en solliciter l'application, la seule possibilité pour les parties de faire trancher la question de la distribution du prix consistant à poursuivre la procédure en cours devant le Juge de l'exécution, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la faute des époux [A] ne consistait précisément pas à n'avoir pas entrepris la procédure de purge qui était à leur seule initiative, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil. TROISIEME MOYEN DE CASSATION IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR, par confirmation du jugement sur le principe et infirmation sur le montant, condamné M. [T] à payer aux époux [A] la somme de 60.000 euros au titre des dégradations constatées dans la propriété ; AUX MOTIFS PROPRES QUE « le tribunal a retenu qu'en installant un dispositif "de sécurité" faisant obstacle à ce que quiconque pénètre dans la propriété sans leur concours, les époux [T] avaient fait obstacle au transfert des risques, en sorte qu'ils devaient répondre des dégradations subies avant l'entrée dans les lieux des époux [A] ; qu'il est néanmoins justement objecté par [B] [G] que le transfert de propriété s'est opéré à la date du jugement du 26 octobre 2004, qui était assorti de l'exécution provisoire, et que les époux [T] ont vainement sommé leurs adversaires de venir signer l'acte notarié le 11 octobre 2005, ce qui démontre bien que n'existait alors chez ces derniers aucune volonté de faire obstacle à l'entrée en possession du bien par leurs acquéreurs ; que le transfert des risques, qui est une conséquence du transfert de propriété, s'est donc bien opéré à ce moment-là, en sorte qu'il ne peut être considéré que les époux [T], en faisant par la suite obstacle à l'entrée en possession des époux [A], auraient empêché que s'opère le transfert des risques, qui est une conséquence juridique du transfert de propriété et qui s'opère

nécessairement par ce dernier ; qu'il n'est cependant pas véritablement contesté que les époux [T] se sont opposés à la prise de possession des lieux par les époux [A] postérieurement à la consignation du prix de vente entre avril et juin 2008 ; que [T] [A] [sic] a d'ailleurs expressément reconnu cette obstruction de sa part lors de son dépôt de plainte du 26 novembre 2008 ; que les époux [A] ayant pris la précaution de se faire assister par un huissier lors de cette première entrée dans les lieux en novembre 2008, qui a notamment pris des photos en couleur qui font ressortir la présence d'une peinture marron foncé sur les murs, il est certain que les dégradations constatées par l'expert en avril 2009 sont antérieures à la prise de possession des lieux par les époux [A] ; que le dispositif de sécurité mis en place par les époux [T] exclut par ailleurs que ces dégradations aient pu être commises par des tiers, tels que des squatters, dont la présence n'a jamais été évoquée par les parties et que l'on imagine mal de surcroît s'équiper du matériel nécessaire à la réalisation de certaines dégradations (peinture au pistolet et injection de mousse de polyuréthane par exemple) ; que l'expert a en effet constaté notamment, outre un défaut d'entretien général de la propriété : - la réalisation d'une peinture marron foncé dans l'ensemble du pavillon, au pistolet et dans le but manifeste d'empêcher une jouissance normale des lieux, c'est à dire sans précaution de protection des boiseries, sols ou vitrages, - la présence d'oeufs pourris dans des boîtiers électriques, dissimulée par des rebouchages en plâtre et la couche de peinture marron, ainsi que des dégradations sur l'installation électrique, telles que le sectionnement ou l'enlèvement des fils, - la présence de mousse de polyuréthane dans la canalisation d'alimentation en eau, ayant pour conséquence son colmatage complet, et la destruction ou fêlure de tous les appareils sanitaires, - la présence de sable dans les canalisations, ainsi que, dans celle d'évacuation, de chaussures ; que le seul énoncé de ces constatations justifie la conclusion qu'il en tire, aux termes de laquelle ces dégradations résultent d'une volonté de nuire manifeste, en rendant plus difficile et coûteuse une jouissance normale du bien ; que [H] [T] a reconnu devant l'expert, qui l'a noté en page 18 de son rapport, qu'il était l'auteur de la mise en peinture marron ; que, selon l'expert, les oeufs garnissant les boîtiers électriques n'ont pu être mis en place qu'avant l'exécution de cette peinture, puisqu'elle les recouvrait et cette dégradation n'a pu être découverte qu'à la suite d'investigations spécifiques sur l'installation électrique ; qu'il est ainsi suffisamment établi que la dégradation de l'installation électrique est également personnellement imputable à [H] [L], en sorte qu'aucun doute raisonnable n'existe sur le fait qu'il soit l'auteur de l'ensemble des autres dégradations constatées, qui dénotent la même volonté de nuisance ; qu'est ainsi caractérisée contre [H] [T] une faute en relation de causalité avec les dommages, commise dans le cadre de relations contractuelles, en sorte que la condamnation prononcée contre lui est fondée en son principe, sans que puisse utilement être opposée aux époux [A] la clause usuelle évasive de garantie du bien, qui n'a pas vocation à s'appliquer en cas de malveillance délibérée comme en l'espèce ; qu'en revanche, en ce qui concerne [B] [G], qui n'a pas, en tant qu'épouse, à répondre des agissements personnels de son mari, et en l'absence de toute preuve de sa participation à ces derniers, les demandes des époux [A] seront rejetées ; que l'expert a chiffré, au vu de

devis, le coût de la remise en état à la somme globale TTC de 104 058 euros qui ne fait pas l'objet de critiques argumentées ; que, cependant, les époux [A] auraient de toutes façons été conduits à des travaux pour mettre le bien à leur goût, le préjudice causé aux époux [A] par les dégradations commises par [H] [T] sera justement réparé par la somme de 60 000 euros » ; 1°) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; que le rapport d'expertise énonce que « lors de ses investigations, l'entreprise a constaté des éléments assez inhabituels, à savoir la présence dans des boîtiers électriques d'oeufs pourris » (rapport, p. 20, § 2), que « l'entreprise après recherche a constaté des problèmes au niveau de la canalisation d'alimentation, à savoir que de la mousse polyuréthane avait été injectée » (rapport, p. 21, § 3), qu'« effectivement, nous n'avons pas constaté la présence de ces chaussures dans les canalisations, l'entreprise ayant préalablement enlevé ces éléments » (rapport, p. 22, antépén. §), ce dont il résultait que les différentes dégradations n'avaient pas été constatées personnellement par l'expert mais, en son absence, par les entreprises intervenant à la demande des époux [A] ; qu'en fondant la condamnation M. [T] au titre des dégradations prétendument commises dans le bien vendu sur le fait que l'expert avait lui-même constaté la présence d'oeufs pourris, de mousse polyuréthane et de chaussures dans la canalisation d'évacuation, la Cour d'appel a dénaturé le rapport d'expertise et violé le principe susvisé ; 2°) ALORS QUE le défaut de réponse à conclusion constitue un défaut de motif ; qu'en cause d'appel, M. [T] faisait valoir, d'une part, qu'aucune des dégradations invoquées par les époux [A] ne figurait au procès-verbal de description dressé à leur requête lorsqu'ils avaient pris possession des lieux le 28 novembre 2008 et d'autre part, que l'expert n'avait procédé à aucune constatation personnelle, que celles-ci avaient été faites, hors sa présence, par les entreprises mandatées par les époux [A], que les dégradations avaient été relevées plus de sept mois après que ceux-ci eussent obtenu la jouissance exclusive de la maison ; qu'en condamnant néanmoins M. [T] sans répondre au moyen péremptoire pris de ce que les circonstances de la découverte des dégradations invoquées par les époux [A] faisaient obstacle à ce qu'elles soient imputées à M. [T], la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile. Moyens produits au pourvoi n° H 15-13.498 par la SCP Meier-Bourdeau et Lécuyer, avocat aux Conseils pour M. et Mme [A]. PREMIER MOYEN DE CASSATION IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir limité la condamnation de M. [T] au profit des époux [A] à la somme de 60 000 euros à titre de dommages et intérêts ; AUX MOTIFS QU'il n'est cependant pas véritablement contesté que les époux [T] se sont opposés à la prise de possession des lieux par les époux [A] postérieurement à la consignation du prix de vente entre avril et juin 2008 ; que [T] [A] a d'ailleurs expressément reconnue cette obstruction de sa part lors de son dépôt de plainte du 26 novembre 2008 ; que les époux [A] ayant pris la précaution de se faire assister par un huissier lors de cette première entrée dans les lieux en novembre 2008, qui a notamment pris des photos en couleur qui font ressortir la présence d'une peinture marron foncé sur les murs, il est certain que les dégradations constatées par l'expert en avril 2009 sont antérieures à la prise de possession des lieux par les époux [A] ; que le dispositif de sécurité mis en place par les époux [T], exclut

par ailleurs que ces dégradations aient pu être commises par des tiers, tels que des squatters, dont la présence n'a jamais été évoquée par les parties et que l'on imagine mal de surcroît s'équiper du matériel nécessaire à la réalisation de certaines dégradations (peinture au pistolet et injection de mousse polyuréthane par exemple) ; que l'expert a en effet constaté notamment, outre un défaut général d'entretien de la propriété : - la réalisation d'une peinture marron foncée dans l'ensemble du pavillon, au pistolet et dans le but manifeste d'empêcher une jouissance normale des lieux, c'est à dire sans précaution de protection des boiseries, sols ou vitrage, - la présence d'oeufs pourris dans les boîtiers électriques, dissimulés par des rebouchages en plâtre et la couche de peinture marron, ainsi que des dégradations sur l'installation électrique, telles que le sectionnement ou l'enlèvement de fils, - la présence de mousse polyuréthane dans la canalisation d'alimentation en eau, ayant pour conséquence son colmatage complet, et la destruction ou fêlure de tous les appareils sanitaires, - la présence de sable dans les canalisations, ainsi que, dans celle d'évacuation, de chaussures ; que le seul énoncé de ces constatations justifie la conclusion qu'il en tire, aux termes de laquelle ces dégradations résultent d'une volonté de nuire manifeste, en rendant plus difficile et coûteuse une jouissance normale du bien ; que [H] [T] a reconnu devant l'expert, qui l'a noté en page 18 de son rapport, qu'il était l'auteur de la mise en peinture marron ; que selon l'expert, les oeufs garnissant les boîtiers électriques n'ont pu être mis en place qu'avant l'exécution de cette peinture, puisqu'elle les recouvrait et cette dégradation n'a pu être découverte qu'à la suite d'investigations spécifiques sur l'installation électrique ; qu'il est ainsi suffisamment établi que la dégradation de l'installation électrique est également personnellement imputable à [H] [T], en sorte qu'aucun doute raisonnable n'existe que le fait qu'il soit l'auteur de l'ensemble des autres dégradations constatées, qui dénotent la même volonté de nuisance ; qu'est ainsi caractérisée contre [H] [T] une faute en relation de causalité avec les dommages, commise dans le cadre de relations contractuelles, en sorte que la condamnation prononcée contre lui est fondée en son principe, sans que puisse utilement être opposée aux époux [A] la clause usuelle évasive de garantie du bien, qui n'a pas vocation à s'appliquer en cas de malveillance délibérée comme en l'espèce ; (...) que l'expert a chiffré, au vu du devis, le coût de la remise en état à la somme globale TTC de 104 058 euros qui ne fait pas l'objet de critiques argumentées ; que considérant cependant que les époux [A] auraient de toutes façons été conduits à des travaux pour mettre le bien à leur goût, le préjudice causé aux époux [A] par les dégradations commises par [H] [T] sera justement réparé par la somme de 60 000 euros ; 1°) ALORS QUE la victime, devant être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit, ne peut se voir appliquer aucun coefficient de vétusté sur la valeur du bien dont il convient de réparer les dommages ; qu'en limitant cependant l'indemnisation du préjudice subi par les époux [A] au prétexte qu'ils « auraient de toute façons été conduits à des travaux pour mettre le bien à leur goût », la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale sans perte ni profit pour la victime ; 2°) ALORS QU'en estimant, pour limiter l'indemnisation du préjudice, que les époux [A], « auraient de toute façons été

conduits à des travaux pour mettre le bien à leur goût », quand bien même ce fait était contesté par eux, la cour d'appel a statué par voie de motif hypothétique en violation de l'article 455 du code de procédure civile. SECOND MOYEN DE CASSATION IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt, infirmatif de ce chef, d'avoir débouté les époux [A] de leur demande en indemnisation du fait des dégradations constatées dans la propriété formée contre Mme [G] ; AUX MOTIFS QU'il n'est cependant pas véritablement contesté que les époux [T] se sont opposés à la prise de possession des lieux par les époux [A] postérieurement à la consignation du prix de vente entre avril et juin 2008 ; que [T] [A] a d'ailleurs expressément reconnue cette obstruction de sa part lors de son dépôt de plainte du 26 novembre 2008 ; que les époux [A] ayant pris la précaution de se faire assister par un huissier lors de cette première entrée dans les lieux en novembre 2008, qui a notamment pris des photos en couleur qui font ressortir la présence d'une peinture marron foncé sur les murs, il est certain que les dégradations constatées par l'expert en avril 2009 sont antérieures à la prise de possession des lieux par les époux [A] ; que le dispositif de sécurité mis en place par les époux [T], exclut par ailleurs que ces dégradations aient pu être commises par des tiers, tels que des squatters, dont la présence n'a jamais été évoquée par les parties et que l'on imagine mal de surcroît s'équiper du matériel nécessaire à la réalisation de certaines dégradations (peinture au pistolet et injection de mousse polyuréthane par exemple) ; que l'expert a en effet constaté notamment, outre un défaut général d'entretien de la propriété : - la réalisation d'une peinture marron foncée dans l'ensemble du pavillon, au pistolet et dans le but manifeste d'empêcher une jouissance normale des lieux, c'est à dire sans précaution de protection des boiseries, sols ou vitrage, - la présence d'oeufs pourris dans les boîtiers électriques, dissimulés par des rebouchages en plâtre et la couche de peinture marron, ainsi que des dégradations sur l'installation électrique, telles que le sectionnement ou l'enlèvement de fils, - la présence de mousse polyuréthane dans la canalisation d'alimentation en eau, ayant pour conséquence son colmatage complet, et la destruction ou fêlure de tous les appareils sanitaires, - la présence de sable dans les canalisations, ainsi que, dans celle d'évacuation, de chaussures ; que le seul énoncé de ces constatations justifie la conclusion qu'il en tire, aux termes de laquelle ces dégradations résultent d'une volonté de nuire manifeste, en rendant plus difficile et coûteuse une jouissance normale du bien ; que [H] [T] a reconnu devant l'expert, qui l'a noté en page 18 de son rapport, qu'il était l'auteur de la mise en peinture marron ; que selon l'expert, les oeufs garnissant les boîtiers électriques n'ont pu être mis en place qu'avant l'exécution de cette peinture, puisqu'elle les recouvrait et cette dégradation n'a pu être découverte qu'à la suite d'investigations spécifiques sur l'installation électrique ; qu'il est ainsi suffisamment établi que la dégradation de l'installation électrique est également personnellement imputable à [H] [T], en sorte qu'aucun doute raisonnable n'existe que le fait qu'il soit l'auteur de l'ensemble des autres dégradations constatées, qui dénotent la même volonté de nuisance ; qu'est ainsi caractérisée contre [H] [T] une faute en relation de causalité avec les dommages, commise dans le cadre de relations contractuelles, en sorte que la condamnation prononcée contre lui est fondée en son principe, sans que puisse utilement être

opposée aux époux [A] la clause usuelle évasive de garantie du bien, qui n'a pas vocation à s'appliquer en cas de malveillance délibérée comme en l'espèce ; qu'en revanche en ce qui concerne [B] [G], qui n'a pas, en tant qu'épouse, à répondre des agissements personnels de son mari, et en l'absence de toute preuve de sa participation à ces derniers, les demandes des époux [A] seront rejetées ; ALORS QUE le vendeur est tenu à l'égard de l'acquéreur d'une obligation de délivrance de résultat ; que selon les énonciations de l'arrêt attaqué, la propriété vendue par Mme [G] et son ex-époux aux époux [A] a été délivrée affectée de dégradations, sans que celles-ci puissent être imputées à des tiers ; qu'en écartant la responsabilité de ce fait de Mme [G], la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé les articles 1147 et 1604 du code civil.ECLI:FR:CCASS:2017:C300416

RÉFÉRENCE

JURI, 20 avril 2017, ECLI:FR:CCASS:2017:C300416. Disponible sur Légifrance :
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034466531> (consulté le 19 juin 2026).