**UNIVERSITÉ DE PARIS I (Panthéon-Sorbonne)**

#### UFR 26, Licence en droit L2, Semestre 1

**Année 2014-2015**

## Epreuve de Droit des obligations 1, Session 1

## Cours de Monsieur le Professeur Philippe DELEBECQUE

***Sujet théorique :*** L’utilité de la théorie de la cause

***Sujet pratique :*** LE MOULIN DE DAUDET

Le 6 mars 2014, par-devant maître Honorat Grapazi, notaire à la résidence de Pampérigouste, Monsieur Gaspard Mitifio s’est engagé envers Monsieur Alphonse Daudet, poète, demeurant à Paris, à vendre un moulin à vent et à farine, sis dans la vallée du Rhône, au plein cœur de Provence, à Fontvieille, sur une côte boisée de pins et de chênes verts. Ledit moulin était décrit comme abandonné depuis plus de vingt années et hors d’État de moudre, comme cela résulte des vignes sauvages, mousses, romarins, et autres verdures parasites qui lui grimpent jusqu’au bout des ailes.

Monsieur Daudet déclare accepter cette promesse. Il déclare trouver ledit moulin à sa convenance et pouvant servir à ses travaux de poésie et l’accepte à ses risques et périls, et sans aucun recours contre le vendeur, pour cause de réparations qui pourraient y être faites. En revanche, Monsieur Mitifio est le maire de la commune de Fontvieille et s’engage, dans le même acte, à délivrer un permis de construire pour l’édification d'un immeuble annexe destiné à servir d’abri pour des chèvres. Alphonse Daudet envisage en effet de se lancer dans l’élevage. Le permis de construire est refusé au motif que la zone d’urbanisme dans laquelle le moulin est situé ne permet pas une activité agricole. Alphonse Daudet se demande, d’une part, s’il peut se plaindre du fait qu’il ne peut moudre de grain dans le moulin, et, d’autre part, s’il peut agir en raison du refus du permis de construire.

Afin de réaliser les travaux de construction de l’abri pour les chèvres, par contrat du 24 novembre 2014, Monsieur Daudet a confié à Me Cornille, architecte, une mission de maîtrise d'œuvre. Monsieur Daudet, incertain sur son achat, a mis fin au contrat de maîtrise d'œuvre. Me Cornille l'a assigné en paiement d'honoraires et indemnisation de ses préjudices. L'article 8 du contrat de maîtrise d'oeuvre passé entre les parties dispose que « si le maître de l'ouvrage décide de mettre fin à la mission du maître d'oeuvre parce que ce dernier se montre incapable de remplir ses obligations contractuelles, le contrat est résilié sans indemnité et la fraction de la mission déjà accomplie est alors rémunérée avec un abattement de 10% ». Alphonse Daudet souhaite ne pas s’acquitter de cette somme. Selon lui, il peut solliciter une résiliation judiciaire.

Alphonse Daudet a acquis de M. Seguin la marque « Le chèvre de M. Seguin » lui permettant d’exploiter le lait de ses chèvres, en contrepartie d'une redevance mensuelle. Au bout de quelque temps, Alphonse Daudet constate que l’activité de production de fromage n’est pas rentable. M. Seguin se plaint de n’avoir pas reçu paiement des redevances convenues. Alphonse Daudet se demande si la cause lui permettrait d’échapper aux poursuites.

En attendant, Alphonse Daudet écrit. Il a conclu, le 26 avril 2014, avec la société Roumanille, un contrat de location financière d’une imprimante et, avec la société Aubanel, un contrat d’entretien de cette imprimante et de fourniture d’encre. Dès le mois de juin 2014, l’imprimante est tombée en panne et la société Aubanel considère qu’elle n’est pas réparable. Alphonse Daudet a notifié sa décision de mettre fin au contrat de prestation de services et a cessé de régler les mensualités prévues. La société Roumanille a assigné le poète en paiement des redevances impayées et en restitution du matériel.

Pour trouver l’inspiration, Alphonse Daudet a acheté à Tistet Vedène, une cabane en Camargue, construite par Martin Cucugnan. Elle se compose d’une unique pièce, haute, vaste, sans fenêtre, et prenant jour par une porte vitrée qu’on ferme le soir avec des volets pleins. Toutefois, la nuit, quand le mistral souffle et que la maison craque de partout, avec la mer lointaine et le vent qui la rapproche, porte son bruit, le continue en l’enflant, on se croirait couché dans la chambre d’un bateau. Par grand vent, elle menace de s’écrouler et l’étang du Vaccarès l’inonde parfois… Son vendeur avait engagé une action en responsabilité contre le constructeur de la cabane, qui a construit en zone inondable sans respecter les règles de l’art.

Dans l'acte de vente, aucune indication n'a été donnée sur cette action, mais le prix de vente n'était pas très élevé.

L'action peut-elle être poursuivie par M. Daudet ?

Alphonse Daudet vous rend visite afin d’obtenir de votre part le meilleur conseil sur chacune de ces questions.

**Document autorisé : le Code civil DALLOZ ou LITEC**

**DOL**

Cour de cassation

chambre civile 3

Date de l'audience publique Audience publique du mardi 21 octobre 2014

Numéro de pourvoi N° de pourvoi: 13-12433

N° de pourvoi: 13-12433 <br /> Non publié au bulletin

Cassation partielle

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 15 novembre 2012), que Mmes Jacqueline et Renée X... (les consorts X...), propriétaires d'une maison d'habitation, ont conclu, par l'entremise de leur mandataire, la société Immobilière Asnières 1 (l'agence immobilière), une promesse de vente avec les époux Y..., qui ont séquestré une somme d'argent à titre de dépôt de garantie ; que cette maison ayant fait l'objet de travaux d'agrandissement sans autorisation, ceux-ci ont renoncé à la vente et ont assigné les consorts X... et l'agence immobilière en annulation de la promesse de vente, restitution du dépôt de garantie et indemnisation de leur préjudice ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que l'extension de la maison était irrégulière et contraire aux prescriptions du plan d'occupation des sols et faisait obstacle au projet d'aménagement des époux Y..., relevé que, par leur âge, les consorts X... ne pouvaient ignorer à quel moment était intervenue l'extension illicite de cet immeuble qui ne comportait que deux pièces lors de l'établissement de l'acte notarié du 27 avril 1977 et retenu que les venderesses n'avaient remis cet acte aux acquéreurs que quatre mois après la signature de la promesse de vente, la cour d'appel a pu, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à l'usucapion, en déduire que celles-ci avaient commis une réticence dolosive ayant vicié le consentement des époux Y... ;

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

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande de garantie formée par les consorts X... contre l'agence immobilière, l'arrêt retient qu'en qualité de rédacteur d'acte, l'agence n'avait pas à rechercher la régularité des actes translatifs de propriété dont elle a recopié les mentions et que sa responsabilité contractuelle n'était pas engagée à leur égard ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la promesse de vente avait été signée par l'intermédiaire de la société Immobilière Asnières 1, professionnel de l'immobilier, qui était tenue d'une obligation de renseignement et de conseil et devait s'assurer que se trouvaient réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute Mmes Jacqueline et Renée X... de leur demande de garantie formée contre la société Immobilière Asnières 1, l'arrêt rendu le 15 novembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne Mmes Jacqueline et Renée X... aux dépens engagés par les époux Y... et condamne la société Immobilière Asnières 1 aux autres dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mmes Jacqueline et Renée X... à payer la somme de 3 000 euros aux époux Y..., condamne la société Immobilière Asnières 1 à payer la somme de 3 000 euros à Mmes Jacqueline et Renée X... ; rejette la demande de la société Immobilière Asnières 1 ;

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 vingt et un octobre deux mille quatorze.

**Sur l'interdépendance**

Cour de cassation

chambre mixte

Date de l'audience publique Audience publique du vendredi 17 mai 2013

Numéro de pourvoi N° de pourvoi: 11-22927

N° de pourvoi: 11-22927 <br /> Publié au bulletin

Cassation

Arrêt n° 276 P+B+R+I

Pourvoi n° Y 11-22.927

LA COUR DE CASSATION, siégeant en CHAMBRE MIXTE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1134 du code civil :

Attendu que les contrats concomitants ou successifs qui s'inscrivent dans une opération incluant une location financière, sont interdépendants ; que sont réputées non écrites les clauses des contrats inconciliables avec cette interdépendance ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu sur renvoi après cassation (1re Civ., 14 janvier 2010, pourvoi J 08-15.657), que la société Business support services (B2S) a conclu, le 26 avril 2002, avec la société Adhersis, aux droits de laquelle vient la société Risc group, trois contrats de télésauvegarde de ses fichiers informatiques et, avec la société Adhersis lease, trois contrats de location financière du matériel informatique, que ces contrats, d'une durée de quarante-huit mois, prévoyaient le paiement par la société B2S de mensualités dont 85 % représentaient le loyer dû au titre du contrat de location et 15 % le coût de la prestation de services, que les contrats de location ont été cédés à la société KBC lease France (KBC lease), que, par lettre du 24 juillet 2002, la société B2S, invoquant l'inexécution par la société Adhersis de ses obligations, lui a notifié sa décision de résilier les contrats de prestation de services et a cessé de régler les mensualités prévues, que la société KBC lease a assigné la société B2S en résiliation des contrats de location aux torts de celle-ci, en paiement des redevances impayées et en restitution du matériel, que la société Risc group a sollicité la condamnation de la société B2S à lui payer les sommes dues au titre des contrats de sauvegarde, que cette dernière, faisant valoir que les contrats de location étaient indivisibles des contrats de prestation de services, a soutenu que la résiliation de ceux-ci, qui a été prononcée irrévocablement, avait pour conséquence la résiliation de ceux-là ;

Attendu que, pour décider que les contrats de prestation de services et les contrats de location n'étaient pas indivisibles et refuser, en conséquence, de constater la caducité des seconds, l'arrêt retient que les parties ne sont pas liées par un ensemble conventionnel dont les composantes combinées révéleraient objectivement une économie générale, marquée notamment par des prestations réciproques ayant pour effet de diminuer les obligations résultant de leur engagement propre envers chacune des autres parties, ou produisant de quelque autre façon un effet s'intéressant à la permanence des contrats auxquels elles ne sont pas parties, ou même suggérant qu'elles auraient eu l'intention commune de rendre ces contrats indivisibles au bénéfice, au moins, de l'une d'entre elles, que l'exécution de chaque contrat ne dépend donc pas, dans l'intention commune des parties, de l'exécution de l'autre et qu'aucun élément ne permet d'écarter la stipulation d'indépendance figurant aux contrats de location ;

D'où il suit que la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la seconde branche du moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 juin 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Lyon ; remet, en conséquence, 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 Grenoble ;

Condamne la société KBC lease aux dépens ;

**Licence de marque**

**Cour de cassation**

**chambre commerciale**

**Date de l'audience publique Audience publique du mardi 18 mars 2014**

**Numéro de pourvoi N° de pourvoi: 12-29453**

**N° de pourvoi: 12-29453 <br />** Non publié au bulletin

**Rejet**

**M. Espel (président), président**

SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat(s)

Sur le moyen unique, qui est recevable comme étant de pur droit :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 septembre 2012), que le 27 novembre 2006, la société Les Complices a concédé à la société Yangtzekiang, devenue la société Yang design (la société Yang) une licence d'exploitation de sa marque « Les Complices » en contrepartie d'une redevance annuelle calculée par un pourcentage sur le chiffre d'affaires, avec minima ; que n'ayant pas reçu paiement des redevances convenues, la société Les Complices a obtenu une ordonnance d'injonction de payer à laquelle la société Yang a fait opposition ;

Attendu que la société Yang fait grief à l'arrêt de l'avoir condamnée à payer à la société Les Complices les sommes de 37 685,13 euros et 42 319,75 euros avec intérêts, alors, selon le moyen, que la disparition de la cause d'un engagement à exécution successive en cours d'exécution du contrat entraîne sa caducité ; que l'évolution des circonstances économiques peut déséquilibrer l'économie générale du contrat tel que voulu par les parties et priver de contrepartie réelle l'engagement de l'une d'elles qui devient caduc ; que la société Yang a fait valoir que l'évolution des circonstances économiques du marché du textile et la chute des ventes dans la grande distribution ont entraîné un déséquilibre du contrat le rendant non viable pour elle et privant de cause son obligation au titre des minima garantis ; que pour rejeter ce moyen, la cour d'appel a jugé que la rentabilité du contrat ne participe pas davantage à la définition de la cause dont l'existence s'apprécie au moment de sa conclusion ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 1131 du code civil ;

Mais attendu que la cause de l'obligation constituant une condition de la formation du contrat, la cour d'appel, appréciant souverainement la volonté des parties, a considéré que celle-ci résidait dans la mise à disposition de la marque et non dans la rentabilité du contrat ; que par ce seul motif, la cour d'appel a justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Yang design aux dépens ;

**Action du sous acquéreur**

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Date de l'audience publique Audience publique du mercredi 10 juillet 2013**

**Numéro de pourvoi N° de pourvoi: 12-21910**

**N° de pourvoi: 12-21910 <br />** Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier , président**

M. Pronier, conseiller rapporteur

M. Charpenel (premier avocat général), avocat général

SCP Boulloche, SCP Laugier et Caston, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 13 mars 2012), que la société civile immobilière Le Colbert (la SCI) a, sous la maîtrise d'oeuvre de M. X..., architecte, fait construire un immeuble ; qu'une mission de contrôle technique a été confiée à la société Socotec ; que le lot revêtements des sols a été confié à la société Solneuf, qui a partiellement sous-traité les travaux à la société Euro-carrelages ; que l'immeuble a été achevé et livré à la fin de l'année 1999 ; qu'après expertise, la SCI a assigné les intervenants à l'acte de construire en indemnisation de ses préjudices ; qu'une précédente décision, devenue définitive, a donné acte à la SCI de son désistement d'instance et d'action contre M. X..., rejeté les demandes de la SCI contre la société Euro-carrelages, alors en liquidation judiciaire, condamné la société Solneuf à payer à la SCI la somme de 3 157,65 euros et condamné la société Socotec à payer à la SCI la somme de 936,45 euros ; que le syndicat des copropriétaires de la résidence Brise Marine (le syndicat) a assigné la SCI, son assureur, la société Albingia, M. X... et la société Socotec pour les faire déclarer responsables in solidum des désordres relatifs aux infiltrations d'eau par les terrasses et des non-conformités des garde-corps des terrasses accessibles du premier étage et les faire condamner à lui payer les sommes de 14 836,66 euros et 2 972,85 euros ;

Sur le moyen unique, pris en ses deux premières branches, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé, sans inverser la charge de la preuve, que le syndicat, affirmant et réaffirmant lui-même qu'aucun procès-verbal ne lui était opposable, ne pouvait se prévaloir d'un tel procès-verbal, et constaté qu'il n'était pas argué d'une réception tacite, la cour d'appel a pu en déduire, sans violer le principe de la contradiction, qu'à défaut de réception c'était vainement que le syndicat revendiquait la garantie décennale de la SCI ;

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

Sur le moyen unique, pris en sa septième branche, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel a relevé, sans violer le principe de la contradiction, que, concernant le défaut d'étanchéité des terrasses, les observations de l'expert, selon lesquelles ce défaut résultait non d'une erreur de conception mais exclusivement du non-respect par l'entrepreneur des règles de l'art et des modes d'emploi des matériaux utilisés alors que l'architecte avait attiré plusieurs fois l'attention de l'entrepreneur sur les malfaçons commises, permettaient d'exclure la responsabilité de M. X... ;

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

Mais sur le moyen unique, pris en sa quatrième branche :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour débouter le syndicat de ses demandes formées contre la SCI sur le fondement de sa responsabilité contractuelle de droit commun, l'arrêt retient que la SCI, qui n'a pas participé effectivement à l'acte de construire, ne peut se voir reprocher aucune faute à l'origine des désordres constatés ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors, qu'avant réception, le promoteur est tenu de l'obligation de résultat de livrer un ouvrage exempt de vices, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le moyen unique, pris en sa cinquième branche :

Vu l'article 624 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation sur la quatrième branche du moyen entraîne l'annulation, par voie de conséquence, des dispositions qui sont critiquées par la cinquième branche ;

Et sur le moyen unique, pris en ses sixième et huitième branches :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour déclarer irrecevable le syndicat en ses actions dirigées contre M. X... et la société Socotec, l'arrêt retient qu'en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession, au profit de l'acquéreur, des droits et actions à fin de dommages-intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf clause contraire, les acquéreurs successifs d'un immeuble ont qualité à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente et ce nonobstant l'action en réparation intentée par le vendeur avant cette vente, contre les constructeurs sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la troisième branche du moyen unique :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute le syndicat de ses demandes formées contre la SCI et la société Albingia sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun de la SCI et en ce qu'il déclare irrecevable le syndicat en ses actions dirigées contre M. X... et la société Socotec, l'arrêt rendu le 13 mars 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Le Colbert, la société Albingia, M. X... et la société Socotec aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 dix juillet deux mille treize.

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Date de l'audience publique Audience publique du mercredi 9 juillet 2014**

**Numéro de pourvoi N° de pourvoi: 13-15923**

**N° de pourvoi: 13-15923 <br />** Publié au bulletin

**Cassation partielle**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 4 février 2013), que la société 71 Barbet a réalisé en qualité de maître de l'ouvrage une opération de construction immobilière avec le concours de la société Dominique Delva Design (la société DDD), assurée par la société Axa France IARD (Axa), maître de l'ouvrage délégué et titulaire des lots n° 1 travaux de curage et n° 2 travaux de terrassement, démolition, gros oeuvre et structure métallique, de la société Bureau d'étude technique Etudesol, chargée de l'étude des sols et fondations, de M. X..., architecte, chargé d'une mission de conception et de direction des travaux, de la société Pareimo, assurée par la société L'Auxiliaire, maître d'oeuvre d'exécution et de la société BTP consultants, assurée par la société Euromaf, contrôleur technique ; que se plaignant d'un sinistre ayant occasionné une obligation de démolition et de reconstruction d'un bâtiment sur le lot n° 5 et d'un allongement du chantier, la société 71 Barbet a assigné en indemnisation, la société DDD, la société Pareimo, la société BTP consultants et leurs assureurs ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société 71 Barbet fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes tendant à voir juger que la responsabilité de la société DDD, titulaire des lots n° 1 et 2, et de la société Pareimo était engagée sur le fondement des articles 1134 et 1147 du code civil et de rejeter sa demande tendant à les voir condamnées à lui payer solidairement, avec leurs assureurs, la compagnie Axa France Iard et la société L'Auxiliaire, la somme de 3 152 362, 26 euros à titre de dommages-intérêts alors, selon le moyen :

1°/ que les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'en cause d'appel, la société 71 Barbet produisait la lettre du 9 juillet 2007 reçue de la société DDD, titulaire du lot curage, énonçant : « suite à nos différents entretiens concernant le sinistre du chantier... 92000 Nanterre. Nous tenons à préciser par la présente la cause du sinistre concernant le lot n° 5. Lors du curage et de la création d'ouvertures dans les murs du lot n° 5, pour les futures verrières, nous avons rencontré un affaiblissement de la structure existante, qui a causé un effondrement » ; qu'en déboutant la société 71 Barbet de ses demandes formulées contre la société DDD, titulaire des lots curage et terrassement, démolition gros-oeuvre et structure métallique, en s'abstenant d'examiner et d'analyser la lettre du 9 juillet 2007 émanant de la société DDD, dont la responsabilité était recherchée, établissait que les opérations en cours sur le bâtiment litigieux non étayé en avait fragilisé la structure au point que celle-ci s'était affaissée, ce qui avait entraîné l'effondrement partiel du bâtiment, prouvant par là même l'existence du sinistre invoqué, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ subsidiairement, que la lettre du 9 juillet 2007 reçue de la société DDD, titulaire du lot curage, énonçait « suite à nos différents entretiens concernant le sinistre du chantier... 92000 Nanterre. Nous tenons à préciser par la présente la cause du sinistre concernant le lot n° 5. Lors du curage et de la création d'ouvertures dans les murs du lot n° 5, pour les futures verrières, nous avons rencontré un affaiblissement de la structure existante, qui a causé un effondrement » ; qu'en affirmant que la lettre de la société Pareimo du 2 août 2007, adressée à la société DDD, par laquelle cette société disait avoir été informée du sinistre était « insuffisante pour établir les faits allégués dans la mesure où elle n'est étayée par aucun autre élément », la cour d'appel a dénaturé par omission les termes clairs et précis de la lettre du 9 juillet 2007, en violation de l'article 1134 du code civil ;

3°/ que dans sa lettre du 10 décembre 2007, la société Pareimo énonçait que « je vous confirme que pendant les travaux de curage pour en assurer la reprise, une partie importante des maçonneries structurelles se sont écroulées ; le restant des maçonneries en a été fragilisée et présentait un risque certain d'écroulement sur les ouvriers ; devant cette urgence, l'entreprise DDD a fait le choix de tout détruire ; en qualité de maître d'oeuvre d'exécution sur cette opération, je ne pouvais qu'être en accord avec l'entreprise ; reprendre ces ouvrages n'étant plus possible », en sorte qu'elle précisait la nature du sinistre, sa cause, le moment de sa survenance et ses conséquences, de sorte qu'en relevant qu'elle ne donnait pas plus d'explication ou de précision utile à l'établissement de la preuve du sinistre invoqué par la société 71 Barbet, la cour d'appel en a dénaturé les termes clairs et précis, en violation de l'article 1134 du code civil ;

4°/ que les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que pour prouver que la société DDD était soumise à des contraintes spécifiques relatives à l'exécution du lot n° 5, liées à la circonstance qu'elle oeuvrait sur des existants et notamment qu'il lui appartenait, avant d'entreprendre les travaux de curage de prendre attache avec un bureau technique pour vérifier la résistance structurelle du bâtiment, la société 71 Barbet produisait le cahier des charges (CCTP), les compte-rendu de chantier des 19 juin et 16 octobre 2007 et la lettre de la société Pareimo du 2 août 2007, rappelant à la société DDD les obligations qu'elle avait méconnues ; qu'en considérant que la société Barbet 71 ne rapportait pas la preuve d'un manquement de la part de la société DDD dans l'exécution de ses obligations contractuelles, sans s'expliquer, ni examiner les éléments de preuve produits, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile

Mais attendu qu'ayant relevé que la société 71 Barbet ne rapportait pas la preuve d'un sinistre à l'origine de la destruction du bâtiment existant, correspondant au lot n° 5 du projet, ni d'un lien de causalité entre les manquements contractuels de la société DDD et ledit sinistre et qu'elle ne démontrait pas que l'interruption du chantier pour méconnaissance des règles d'urbanisme était due au sinistre allégué, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes et qui a souverainement apprécié la force probante des éléments de preuve soumis à son examen, a pu en déduire que les coûts des travaux de démolition et de reconstruction à l'identique du lot n° 5 et d'allongement du chantier n'étaient pas imputables à la société DDD ;

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

Mais sur le deuxième moyen, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Vu l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 31 du code de procédure civile ;

Attendu que pour déclarer la société 71 Barbet irrecevable en ses demandes formulées à l'encontre de la société Pareimo et de son assureur, la société L'Auxiliaire, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que le contrat de la société Pareimo ayant été signé avec la société Hortense, bénéficiaire d'une promesse de vente du terrain, préalablement à la vente du même terrain à la société 71 Barbet, intervenue le 5 décembre 2006, la société 71 Barbet ne justifiait pas de sa qualité à agir à l'encontre de la société Pareimo ni, par voie de conséquence, à l'encontre de son assureur, pour mettre en cause sur le fondement des articles 1134 et 1147 du code civil la mauvaise exécution d'un contrat auquel elle n'avait pas été partie ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf clause contraire, l'acquéreur d'un immeuble a qualité à agir contre les constructeurs, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne l'immeuble en tant qu'accessoire, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le troisième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il confirme le jugement ayant déclaré la société 71 Barbet irrecevable en ses demandes présentées à l'encontre de la société Pareimo et de son assureur, la société L'Auxiliaire, l'arrêt rendu le 4 février 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Pareimo et la société L'Auxiliaire aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Pareimo et la société L'Auxiliaire à payer la somme de 3 000 euros à la société 71 Barbet ; rejette les autres demandes ;

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 quatorze.

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Date de l'audience publique Audience publique du mardi 5 novembre 2013**

**Numéro de pourvoi N° de pourvoi: 12-13923**

**N° de pourvoi: 12-13923 <br />** Non publié au bulletin

**Cassation partielle**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 5 décembre 2011), que la société Patrimoine Paradoux, ayant entrepris la construction d'un groupe de maisons divisé en lots vendus en l'état futur d'achèvement, a confié à la société Martinie, architecte, assurée auprès de la MAF une mission de maîtrise d'oeuvre, à la société Soteba, assurée auprès de la société AGF le lot gros oeuvre, la société Aslibat assurée auprès de la Mutuelle de Poitiers assurances, le lot carrelage faïence, et à la société Plâtriers Midi Pyrénées le lot plâtrerie ; que M. et Mme X..., acquéreurs, ont pris livraison le 14 décembre 2004 de leur villa avec réserves et ont acquitté l'intégralité du prix ; que la réception entre la société Patrimoine Paradoux et les constructeurs est intervenue le 3 mai 2005 ; que postérieurement M. et Mme X... ont dénoncé d'autres désordres ; qu'ils ont assigné la société Patrimoine Paradoux aux fins d'obtenir la levée des réserves, la reprise des non conformités et désordres et, avant dire droit, la désignation d'un expert ; que la société Patrimoine Paradoux a appelé en cause les sociétés Martinie, MAF, Soteba, AGF, Aslibat, et Plâtriers Midi-Pyrénées ; qu'après expertise, M. et Mme X... ont sollicité l'indemnisation de leurs préjudices par la société Patrimoine Paradoux, aux droits de laquelle vient la société Kaufman et Broad, qui a formé des recours en garantie ; qu'en cours d'instance, M. et Mme X... ont vendu leur immeuble ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour déclarer M. et Mme X... recevables à agir au titre des désordres relatifs à l'absence de finition de la clôture, aux volets électriques, des chambres, aux carreaux de sol qui sonnent creux, aux façades, à la porte d'entrée, l'arrêt retient qu'en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession, au profit de l'acheteur, des droits et actions à fins de dommages et intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le vendeur d'un immeuble ne conserve un intérêt à agir, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, et nonobstant l'action en réparation qu'il a intentée avant cette vente sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, que si l'acte de vente prévoit expressément que ce vendeur s'est réservé le droit d'agir, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le deuxième moyen :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour condamner la société Kaufman et Broad à payer à M. et Mme X... la somme de 8 009, 56 euros au titre de la remise en état des murets de clôture, l'arrêt retient que le vendeur d'immeuble à construire répond des dommages intermédiaires en cas de faute de sa part et que la défaillance de la société Kaufman et Broad est caractérisée par son manquement à l'obligation de remettre à l'acquéreur un ouvrage, objet du contrat, exempt de vice ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à caractériser la faute personnelle de la société Kaufman et Broad, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen :

Rejette les demandes aux fins de mise hors de cause ;

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il déclare recevables les demandes des époux X... relatives aux problèmes d'odeurs d'égout, au remplacement de la porte du garage et au joint de la baignoire et aux désordres sur les murets de clôture, condamne la société Kaufman et Broad à payer aux époux X... diverses indemnités au titre des désordres concernant les problèmes d'odeurs d'égout, le remplacement de la porte du garage et le joint de la baignoire ainsi que la somme de 1 450 euros au titre du préjudice de jouissance, condamne les époux X... à payer à la société Kaufman et Broad les sommes réclamées au titre des consommations d'eau, déboute la société Kaufman et Broad de son action récursoire vis à vis de la Mutuelle de Poitiers au titre du joint de baignoire et de la société AGF, de la société Martinie et de la Maf au titre des odeurs d'égout, l'arrêt rendu le 5 décembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, sur les autres 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 Bordeaux ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer 3 000 euros à la société Kaufman et Broad ; rejette les autres demandes ;

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 cinq novembre deux mille treize.