

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 9 juillet 2013

N° de pourvoi: 12-21911

ECLI:FR:CCASS:2013:C300878

Non publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Blondel, SCP Laugier et Caston, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

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 Celine (la SCI Celine), 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 Celine 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 Celine 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 Celine 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 Celine 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. X..., 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. X... 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-l'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.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Laugier et Caston, avocat aux Conseils pour la société Barbieux

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la SCI BARBIEUX de ses demandes de paiement dirigées à l'encontre de la SCI CELINE ;

AUX MOTIFS QU'à titre liminaire, il sera rappelé qu'il ne saurait être question pour la Cour « d'entériner les conclusions de l'expert » (selon les termes employés par la SCI BARBIEUX), Monsieur Y... ayant fourni des éléments techniques, qui ont pu être discutés par les parties, et la Cour devant se prononcer sur les solutions à apporter au litige, au regard des dispositions légales applicables ; que, selon l'article 1602 du Code civil, le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige ; qu'il découle de ces dispositions qu'il appartient au vendeur d'informer l'acquéreur notamment sur la consistance du bien vendu et sur ses caractéristiques ; que cette obligation ne s'applique cependant pas aux faits qui sont de la connaissance de tous et notamment à ceux qui sont parfaitement visibles par l'acquéreur lors d'une visite du bien ; que la SCI BARBIEUX invoque un défaut d'information de son vendeur sur différents points concernant l'immeuble objet de la vente conclue le 6 avril 2005 ; qu'il sera relevé que la SCI BARBIEUX est une société qui réalise des investissements immobiliers mais que ses associés ne sont pas des professionnels en bâtiment, de sorte qu'elle ne peut être qualifiée de professionnelle dans l'opération litigieuse ; que, s'agissant de la SCI CELINE, il n'est pas contesté que certains de ses associés ont une activité dans le secteur immobilier ; qu'ainsi, il ressort du rapport d'expertise que la SCI CELINE, dont le gérant est Monsieur Z..., a acquis l'immeuble en décembre 1988, après des travaux effectués dans le cadre d'une opération de promotion immobilière de la SA PROGIM, dont le président est également Monsieur Z... ; que cette société doit être qualifiée de professionnelle et elle est, à ce titre, soumise à une obligation d'information renforcée, étant précisé qu'elle doit justifier avoir correctement informé son acquéreur sur les qualités de l'immeuble objet de la transaction (arrêt, p. 7 et 8) ;

1°) ALORS QUE les juges du fond ne sauraient méconnaître les termes du litige tels que fixés par les parties dans leurs écritures ; qu'en retenant liminairement qu'il ne pouvait être question « d'entériner les conclusions de l'expert » (selon les termes employés par la SCI BARBIEUX) », quand la SCI BARBIEUX demandait au contraire « de ne pas entériner les conclusions expertales », la Cour d'appel a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

et AUX MOTIFS QUE, sur le raccordement au tout-à-l'égout, l'acte authentique de vente précise sur ce point que l'immeuble est raccordé au tout-à-l'égout ; qu'il fait également état d'un courrier de la COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE METROPOLE en date du 30 mars 2005 selon lequel ce raccordement n'a pas pu être vérifié puisqu'il n'existe pas de cheminée de contrôle devant l'habitation et que le collecteur n'est pas visitable dans cette voie ; que le rapport d'expertise de Monsieur Y... permet d'affirmer qu'il existe dans l'immeuble un collecteur principal recueillant plusieurs chutes verticales provenant des appartements aux étages et rejoignant par une chute verticale ancienne en grès, une première fosse ; que celle ci est accessible par un tampon en fonte visible au sol du couloir distribuant les caves ; qu'il existe une seconde fosse dans la cour, recueillant au moins les eaux vannes et usées de l'appartement n° 1 du rez-de-chaussée et dont le trop-plein se déverse dans la première fosse ; que l'immeuble est raccordé à l'égout public par un aqueduc en maçonnerie visible dans l'immeuble ; qu'il en découle que l'immeuble est bien raccordé à l'égout, après interposition d'une fosse de décantation ; que le règlement de la COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE METROPOLE prévoit, en son article 10, que l'établissement d'appareils, tels que les fosses sceptiques ou tout système analogue s'interposant entre les appareils d'utilisation des immeubles particuliers et les ouvrages publics d'évacuation est condamné et que, pour les immeubles anciens, dès l'établissement du branchement, les fosses doivent être mises hors d'état de servir ; que l'immeuble n'est donc pas raccordé directement à l'égout public et n'est pas conforme au règlement d'assainissement en vigueur ; qu'or, l'expression tout-à-l'égout utilisée dans l'acte de vente est généralement assimilée à un rejet direct des eaux d'un immeuble dans l'égout public ; que la SCI CELINE, qui a elle-même indiqué que le curage de la fosse de décantation ne devait intervenir que tous les deux ans environ et qui était donc parfaitement au courant de cette situation, n'a donné aucune information à la société acquéreuse sur ce point ; que cette dernière a pu, compte tenu des indications portées dans l'acte authentique, penser qu'il existait un raccordement de l'immeuble direct au tout-à-l'égout, conforme aux normes du règlement de la COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE METROPOLE, alors que tel n'est pas le cas ; qu'en effet, si les frais de curage périodique de la fosse principale étaient visibles sur les factures de charges de l'immeuble, il ne ressort d'aucun élément que celles-ci ont été consultées par l'acquéreur avant la vente ; qu'il existe donc bien, sur ce point, un manquement de la SCI CELINE à son obligation précontractuelle 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 CELINE est devenue propriétaire, aucune mise aux normes n'a été demandée par la COMMUNAUTE URBAINE DE LILLE METROPOLE ; qu'au surplus, le montant des travaux peut être, selon l'expert, évalué à 5.096,49 € (montant limité au regard du prix de l'immeuble) et n'est, selon le sapiteur, Monsieur X..., 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'enfin, l'expert relève que les refoulements d'eaux qui ont pu être constatés chez le locataire du rez-de-chaussée proviennent d'une obstruction de la canalisation menant à la fosse principale et qu'ils ne

sont pas en lien avec la présence de cette fosse ; 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 précontractuelle d'information ; que la demande de dommages-intérêts présentée de ce chef sera donc rejetée (arrêt, p. 8 et 9) ;

2°) ALORS QUE le préjudice résultant du manquement à une obligation précontractuelle d'information est constitué par une perte de chance de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus avantageuses ; qu'en retenant que le manquement de la SCI CELINE à son obligation précontractuelle d'information au titre du tout-à-l'égout n'était à l'origine d'aucun préjudice pour la SCI BARBIEUX qui, si elle avait été informée, aurait acheté l'immeuble aux mêmes conditions financières, tout en constatant que le montant du raccordement au tout-à-l'égout était chiffré par l'expert à 5.096,49 €, ce dont il résultait que la SCI BARBIEUX aurait, à tout le moins, pu contracter à des conditions plus avantageuses en déduisant du prix de vente ces frais de raccordement, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

et AUX MOTIFS QUE, sur l'état de la couverture, il avait été remis à la SCI BARBIEUX, avant la conclusion de la vente, une plaquette descriptive de l'immeuble réalisée par la SARL INVESTISSEMENT FONCIER DU NORD, comportant des photos et des plans de l'immeuble, mentionnant le prix de mise en vente ainsi que les revenus locatifs ; que cette plaquette décrit la toiture de la manière suivante : « charpente et couverture : l'ancienne couverture et la charpente ont été démontées au niveau du dernier plancher et une nouvelle charpente (à mansardes) couverte en tuiles et ardoises a été créée, de même que la création d'un plancher au troisième niveau. Cet ensemble nouvellement créé a été isolé thermiquement sur entretoises et brisis. Les menuiseries extérieures sont des ensembles Velux dont les parties basses sont en vitrages STADIP traitées thermiques et acoustiques » : que l'expert a relevé une non-conformité générale de la toiture en tuiles de béton consistant en une pente insuffisante notamment sur les versants de la partie surélevée couvrant le volume de l'escalier, en un recouvrement insuffisant des tuiles, en un défaut de ventilation de la sous-face de la couverture et en des malfaçons au droit du chéneau encaissé ; qu'il en conclut que la couverture présente effectivement des malfaçons, défauts de conformité et des désordres susceptibles d'être à l'origine d'infiltrations d'eau à l'intérieur des locaux, mais que les dommages qu'il a pu constater dans les appartements ne sont pas imputables à un défaut d'étanchéité de la couverture en tuiles béton ; qu'en effet, les fuites sont liées aux ouvrages de zinguerie dont la plupart ne semblent pas avoir été remplacés lors des travaux de 1988, à des défauts d'entretien ou aux menuiseries extérieures ; que si la simple lecture de la plaquette remise aux acquéreurs pouvait laisser penser, faute pour elle d'être datée, que la toiture avait été refaite récemment de même que les ouvrages annexes, il n'en demeure pas moins que la notice ne fait référence qu'à une rénovation de la toiture, qu'elle ne parle aucunement des chéneaux ou de la zinguerie et que ce document a été établi pour mettre en avant les caractéristiques et présenter l'immeuble sous un angle avantageux mais ne pouvait remplacer une visite des lieux par un acquéreur normalement avisé ; qu'or, lors de cette visite, la SCI BARBIEUX n'a pu que constater que le bardage en bois, coté cour, avec arrête en zinc, correspondant à la surélévation de l'immeuble, n'était pas récent ; que cette constatation peut être faite depuis une fenêtre du palier de l'immeuble et est évidente, tel que cela ressort des photographies prises par l'expert, même pour un non professionnel ; que, de même, la partie de couverture en zinc formant auvent en façade sur rue, qui

présente des désordres d'infiltrations dus à une zinguerie vétuste, est parfaitement visible depuis le bas de l'immeuble ; qu'en outre, l'état des caissons de chêneaux, qui sont mêmes antérieurs aux travaux de surélévation, est également apparent à l'arrière du bâtiment ; que des brisis en ardoise sont également visibles depuis la rue et des réparations de fortune faites au niveau des chêneaux en façade sur rue le sont depuis un balcon du deuxième étage ; qu'une vue depuis le balcon du troisième étage et depuis les fenêtres de l'appartement 2/3 du deuxième étage permet de constater que le zinc au-dessus du bow-window est très vétuste ; que l'aspect des matériaux, leur état, apparent lors d'une simple visite même pour un non professionnel, permettent d'exclure que ces éléments de toiture, à l'origine des fuites, aient été récemment refait ; que, dès lors, même si la toiture en tuiles n'était pas directement visible et accessible, les acquéreurs ont pu voir qu'ils n'étaient pas en présence d'une toiture neuve, et surtout que les éléments tels que la zinguerie étaient très anciens ; qu'en outre, l'acte notarié de vente spécifie clairement qu'il n'y a eu aucune construction ou rénovation depuis 10 ans et que « le vendeur déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant le bien n'a été effectuée dans les 10 dernières années. Par suite, il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommage-ouvrage » ; que, dans le chapitre relatif au permis de construire, il est précisé que « l'immeuble présentement vendu a fait l'objet d'un permis de construire délivré par la mairie de Roubaix le 2 septembre 1988 sous le numéro PC093128700062 pour la réhabilitation et la surélévation de l'immeuble. La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée le 28 juillet 1988 et le certificat de conformité délivré le 15 novembre 1988 » ; qu'enfin, dans le chapitre déclarations du vendeur, celui-ci a indiqué « qu'il n'a pas réalisé ou fait réaliser dans l'immeuble vendu, depuis au moins 10 ans, de travaux de gros oeuvre relevant du régime du permis de construire, de la déclaration de travaux ou de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage » ; que ces éléments permettaient donc à la SCI BARBIEUX, même en prenant en compte son caractère de non professionnel de l'immobilier, de constater que la toiture n'était pas récente puisque la surélévation de l'immeuble ne pouvait, faute d'autorisation administrative, avoir été réalisée postérieurement à 1988, date du dernier permis de construire obtenu pour l'immeuble ; qu'elle pouvait également s'apercevoir que certains éléments annexes n'avaient pas été changés et qu'ils étaient vétustes ; que, dès lors, alors que la plaquette remise à la société acquéreuse ne comporte aucune indication mensongère, tous les travaux écrits ayant été réalisés, ce document ne pouvait pas induire en erreur la SCI BARBIEUX quant au caractère récent des travaux ; que, même si cette plaquette présentait l'apparence d'un document relativement récent et mis à jour, la simple lecture de l'acte authentique de vente et de ces informations permettait de savoir que les travaux avaient été effectués depuis plus de 10 ans et la SCI BARBIEUX ne peut prétendre qu'elle a cru que la toiture était neuve, les travaux de surélévation étant, en outre, visiblement non récents ; qu'en outre, il sera relevé que la plaquette n'indique pas que la toiture a été récemment remaniée, mais uniquement qu'un plancher a été nouvellement créé au troisième niveau suite au démontage de la charpente, le terme nouvellement étant parfaitement compréhensible au regard de la date de construction de l'immeuble (qui remonte aux années 1930), de sorte que les travaux réalisés en 1988 peuvent être qualifiés de nouveaux ; que le fait que la plaquette remise à la SCI BARBIEUX soit ou non qualifiée de document publicitaire est sans influence sur la solution du présent litige dans la mesure où les informations de ce document ne sont pas mensongères et qu'elles étaient utilement complétées par des constatations simples pouvant être faites lors de la visite de l'immeuble, mais également par les informations portées dans l'acte notarié ; que les désordres (mauvais état de la zinguerie) à l'origine des infiltrations d'eau étant parfaitement visibles, il ne saurait être reproché à la SCI CELINE de n'avoir pas donné d'informations à ce sujet ; qu'en outre, ces non-conformités de la toiture ne sont pas, comme l'a constaté l'expert, à l'origine des infiltrations survenues

dans les appartements ; qu'il n'existe donc aucun manquement à l'obligation d'information de la part de la SCI CELINE concernant l'état des ouvrages annexes de la toiture, état apparent ou quant à l'âge de la toiture, parfaitement déterminable au regard des éléments (date des permis de construire, déclaration de fin de travaux) en possession de l'acquéreur, étant rappelé que les défauts de conformité de cette toiture n'ont généré aucun des désordres invoqués par la SCI BARBIEUX (arrêt, p. 9 à 11) ;

3°) ALORS QUE manque à son obligation précontractuelle d'information, le vendeur qui n'informe pas l'acquéreur d'un immeuble de l'état de la toiture et laisse entendre qu'elle aurait été refaite récemment, peu important que l'acquéreur ait pu se convaincre lui-même de cet état ; qu'en décidant le contraire, en ce qu'il importait peu que la plaquette descriptive fournie par la SCI CELINE ait pu « laisser penser, faute pour elle d'être datée, que la toiture avait été refaite récemment de même que les ouvrages annexes », dès lors que la SCI BARBIEUX pouvait se convaincre par elle-même de ce que la toiture n'était pas en bon état et que les travaux de réfection étaient anciens, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

et AUX MOTIFS QUE, sur l'état de la souche de cheminée, l'expert a relevé que celle-ci présentait une maçonnerie en très mauvais état, les joints de mortier étant très dégradés ; qu'en outre, les bandes de solin en son pourtour sont également très abîmées ; que l'expert estime que la maçonnerie a été laissée en l'état lors des travaux de 1988 ou peut-être simplement mal rejointoyée, côté toiture ; qu'il ajoute que les solins ont inévitablement été refaits en même temps que la couverture, mais qu'ils ont été mal réalisés et qu'ils se sont dégradés anormalement vite ; que cette souche est visible en pignon sud-ouest et paraît en mauvais état, ce qui peut être constaté éventuellement en utilisant des jumelles, selon Monsieur Y... ; qu'il ne saurait être imposé à un acquéreur d'utiliser des jumelles pour observer des éléments de toiture ; que, dès lors, il y a lieu de considérer que la SCI BARBIEUX ne pouvait avoir conscience de l'état de cette souche de cheminée et 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 Monsieur X... précise, dans son rapport, que les travaux de réfection sont mineurs (ils consistent simplement en l'arasement de la cheminée, par ailleurs obturée et qui n'est plus d'aucune utilité) et qu'ils ne sont pas de nature à donner lieu à une réduction du prix de l'immeuble ; qu'en outre, il sera rappelé que la plaquette d'information faisant état de réfection de la toiture n'a aucunement mentionné des réparations qui seraient intervenues au niveau de ce conduit de cheminée ; que les demandes de dommages-intérêts correspondant aux frais de réfection de la toiture et de la souche de cheminée doivent donc être rejetées (arrêt, p. 11) ;

4°) ALORS QUE le préjudice résultant du manquement à une obligation précontractuelle d'information est constitué par une perte de chance de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus avantageuses ; qu'en retenant que le manquement de la SCI CELINE à son obligation précontractuelle d'information au titre de la souche de cheminée n'était à l'origine d'aucun préjudice pour la SCI BARBIEUX dès lors que les travaux de réfection n'étaient pas de nature à donner lieu à une réduction du prix de l'immeuble, ces travaux étant mineurs, ce dont il résultait que la SCI BARBIEUX aurait, à tout le moins, pu contracter à des conditions plus avantageuses en déduisant du prix de vente le coût desdits travaux, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil ;

et AUX MOTIFS QUE, sur l'ascenseur, cet équipement est à l'arrêt depuis fin décembre 2005 en raison de la défaillance d'une pièce dont le constructeur a arrêté la fabrication ; que, s'agissant d'une pièce du frein mettant en jeu la sécurité, la seule solution est le remplacement total du groupe de traction et de l'armoire de commande ; qu'en outre, des mises en conformité de cet ascenseur avec les normes actuelles sont nécessaires dans un bref délai ; que l'historique des interventions de la société de maintenance demandé par Monsieur Y... permet de constater que l'appareil était en état de fonctionnement lors de la vente ; que cet équipement pouvait donc être qualifié, au moment de la cession, comme un atout pour l'immeuble ; qu'il était, en outre, parfaitement visible qu'il était extrêmement ancien et probablement contemporain de la construction de l'immeuble, selon l'expert qui le qualifie même de pièce de musée ; que la cabine est en bois, les glissières sont apparentes et les portes sont de simples grilles métalliques ; qu'il ne saurait être reproché à la SCI CELINE de n'avoir pas communiqué d'informations au sujet de cet appareil alors même qu'elle ne pouvait avoir connaissance qu'une panne, difficilement réparable, interviendrait quelques mois après la vente et qu'en outre, compte tenu de l'ancienneté de l'ascenseur, il était parfaitement prévisible, même pour un profane en matière immobilière, que des problèmes de fonctionnement et de conformité aux normes interviendraient à plus ou moins terme ; que la demande de dommages-intérêts pour le montant des frais de remplacement de l'ascenseur doit être rejetée (arrêt, p. 11 et 12) ;

5°) ALORS QUE le vendeur est tenu à une obligation précontractuelle d'information ; qu'en considérant enfin que la SCI CELINE n'avait pas manqué à son obligation précontractuelle d'information s'agissant de l'ascenseur qui était visiblement ancien et poserait nécessairement des problèmes de fonctionnement et de mises aux normes et dont elle ne pouvait savoir qu'il connaîtrait rapidement une panne difficilement réparable, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le manquement de la SCI CELINE à son obligation précontractuelle d'information ne résultait pas de ce qu'elle n'avait mot dit de l'impossibilité, qu'elle ne pouvait ignorer, de remplacer certaines pièces essentielles de cet équipement, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de 1147 du Code civil.

Décision attaquée : Cour d'appel de Douai , du 20 février 2012