

## Références

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du mercredi 7 novembre 2012**

**N° de pourvoi: 11-25370**

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Terrier (président), président**

Me Le Prado, SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique du pourvoi principal et le moyen unique du pourvoi incident, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 9 juin 2011), que, par acte notarié du 24 novembre 2003, M. X... et Mme Y... ont vendu une maison d'habitation à M. Z... ; qu'en 2007, M. Z..., constatant que la terrasse jouxtant la maison était pourrie, a assigné M. X... et Mme Y... en indemnisation de ses préjudices ;

Attendu que M. X... et Mme Y... font grief à l'arrêt de les condamner à payer à M. Z... la somme de 3 087,66 euros et celle de 1 000 euros au titre du préjudice de jouissance alors, selon le moyen, qu'un élément, ajouté à une construction existante au moyen de techniques de pose, sans fondation incorporées au sol, ne constitue pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ; que dès lors, en retenant, pour condamner M. X... à payer à M. Z... une somme de 3 087,66 euros pour les travaux de remise en état ainsi qu'une somme de 1 000 euros au titre du préjudice de jouissance, que la terrasse, qui est fixée dans le mur de la façade et repose côté opposé sur les fondations, fait corps avec la maison et constitue un ouvrage, la cour d'appel, qui a relevé que la terrasse repose sur une structure bois composée de solives ancrées côté maison au moyen de sabots fixés dans le mur par chevilles et tire-fonds et reposant côté opposé sur une poutre transversale reposant sur deux poteaux en bois accolés au mur séparatif fixés au sol sur des plots en béton au moyen, le premier, d'une platine, le second, d'un pavé auto-bloquant, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, d'où il ressort que la terrasse n'a pas été édiflée à partir du sol avec des techniques de bâtiment mais simplement posée, sans travaux de maçonnerie, sur une structure en bois qui n'est pas elle-même ancrée sur des fondations incorporées au sol, et a ainsi violé l'article 1792 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la terrasse litigieuse était située au niveau du premier étage de la maison, était desservie depuis le salon par une baie vitrée coulissante, reposait sur une structure bois composée de huit solives ancrées du côté maison dans la façade au moyen de sabots fixés dans le mur par chevilles et tire-fonds et reposant du côté opposé sur une poutre transversale reposant sur deux poteaux en bois accolés au mur séparatif d'avec la propriété voisine et fixé au sol sur des plots en béton au moyen, le premier, d'une platine et, le second, d'un pavé auto bloquant, que la configuration de cette terrasse permettait de constater qu'elle constituait une extension de l'étage, était accessible par une ouverture conçue à cet effet, était fixée dans le mur de la façade et reposait du côté opposé sur des fondations peu important le fait que celles-ci soient de conception artisanales voire non conformes et que cette terrasse faisait corps avec la maison vendue, la cour d'appel a pu en déduire qu'il s'agissait d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... et Mme Y... à payer à M. Z... la somme globale

de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit, au pourvoi principal, par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils, pour M. X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'Avoir condamné Monsieur Denis X..., avec Madame Véronique Y..., à verser à Monsieur Richard Z... une somme de 3 087,66 euros, indexée sur l'indice BT01 et avec les intérêts au taux légal à compter de l'arrêt, ainsi qu'une somme de 1 000 euros au titre du préjudice de jouissance.

AUX MOTIFS QU'il ressort des différents rapports établis par les experts d'assurance missionnés (CRISTALIS en date du 24 septembre et 29 octobre 2007, EUREA du 28 décembre 2007, Cristalis du 26 février et 19 novembre 2009) et plus particulièrement des photographies jointes que la terrasse litigieuse (d'une superficie de 3,50 m X 3,60 m) est située au niveau du premier étage de la maison, qu'elle est desservie depuis le salon par une baie vitrée coulissante, qu'elle repose sur une structure bois composée de huit solives ancrées du côté maison dans la façade au moyen de sabots fixés dans le mur par des chevilles et tire-fonds et reposant du côté opposé sur une poutre transversale reposant sur deux poteaux en bois accolés au mur séparatif d'avec la propriété voisine et fixé au sol sur des plots en béton au moyen, le premier d'une platine, le second d'un pavé auto-bloquant ; la configuration de cette terrasse permet de constater qu'elle constitue une extension de l'étage, qu'elle est accessible par une ouverture conçue à cet effet, qu'elle est fixée dans le mur de la façade et repose du côté opposé sur des fondations peu importantes le fait que celles-ci soient de conception artisanale voire non conformes, que cette terrasse fait donc corps avec la maison vendue, qu'il s'agit incontestablement d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil (notion qui n'implique nullement que l'ouvrage ne soit pas démontable) ; il est également établi que le bois employé pour la construction de cet ouvrage de classe insuffisante pour son usage et donc inadapté, que celui-ci pourrit et rend l'ouvrage dangereux ; celui-ci est, en conséquence, manifestement compromis dans sa solidité et, bien sûr, impropre à sa destination ; qu'il résulte des pièces produites, notamment du rapport du 28 décembre 2007, de l'expert A..., désigné par l'assureur protection juridique des vendeurs, que cette terrasse a été construite en 2001 par Monsieur X... avec l'aide d'un ami menuisier, que l'action ayant été introduite dans le délai de garantie de dix ans, celle-ci est recevable et bien fondée ; Monsieur Z... justifie que le montant des travaux de reprise s'élève à la somme de 3 087,66 euros, que cette somme ne fait l'objet d'aucune discussion de la part des consorts X... Y... qui seront donc condamnés à la payer avec indexation sur l'indice 3T 01 à compter de la date du devis (4 décembre 2007) ; il sera, en outre, alloué à l'acquéreur, privé du bénéfice de la terrasse, une indemnité de 1 000 euros au titre du préjudice de jouissance.

ALORS QU' un élément, ajouté à une construction existante au moyen de techniques de pose, sans fondation incorporées au sol, ne constitue pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil ; que dès lors en retenant, pour condamner Monsieur X... à payer à Monsieur Z... une somme de 3 087,66 euros pour les travaux de remise en état ainsi qu'une somme de 1 000 euros au titre du préjudice de jouissance, que la terrasse, qui est fixée dans le mur de la façade et repose côté opposé sur les fondations, fait corps avec la maison et constitue un ouvrage, la Cour d'appel, qui a relevé que la terrasse repose sur une structure bois composée de solives ancrées côté maison au moyen de sabots fixés dans le mur par chevilles et tire-fonds et reposant côté opposé sur une poutre transversale reposant sur deux poteaux en bois accolés au mur séparatif fixés au sol sur des plots en béton au moyen le premier d'une platine, le second d'un pavé auto-bloquant, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, d'où il ressort que la terrasse n'a pas été édifiée à partir du sol avec des techniques de bâtiment mais simplement posée, sans travaux de maçonnerie, sur une structure en bois qui n'est pas elle-même ancrée sur des fondations incorporées au sol, et a ainsi violé l'article 1792 du Code civil.

Moyen produit, au pourvoi incident, par la SCP Hémerly et Thomas-Raquin, avocat aux Conseils pour Mme Y...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné Madame Véronique Y..., avec Monsieur Denis X..., à verser à Monsieur Richard Z... une somme de 3 087,66 euros, indexée sur l'indice BT01 et avec les intérêts au taux légal à compter de l'arrêt, ainsi qu'une somme de 1 000 euros au titre du préjudice de jouissance.

AUX MOTIFS QU'il ressort des différents rapports établis par les experts d'assurance missionnés (CRISTALIS en date du 24 septembre et 29 octobre 2007, EUREA du 28 décembre 2007, Cristalis du 26 février et 19 novembre 2009) et plus particulièrement des photographies jointes que la terrasse litigieuse (d'une superficie de 3,50 m X 3,60 m) est située au niveau du premier étage de la maison, qu'elle est desservie depuis le salon par une baie vitrée coulissante, qu'elle repose sur une structure bois composée de huit solives ancrées du côté maison dans la façade au moyen de sabots fixés dans le mur par des chevilles et tire-fonds et reposant du côté opposé sur une poutre transversale reposant sur deux poteaux en bois accolés au mur séparatif d'avec la propriété voisine et fixé au sol sur des plots en béton au moyen, le premier d'une platine, le second d'un pavé auto-bloquant ; la configuration de cette terrasse permet de constater qu'elle constitue une extension de l'étage, qu'elle est accessible par une ouverture conçue à cet effet, qu'elle est fixée dans le mur de la façade et repose du côté opposé sur des fondations peu importantes le fait que celles-ci soient de conception artisanale voire non conformes, que cette terrasse fait donc corps avec la maison vendue, qu'il s'agit incontestablement d'un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil (notion qui n'implique nullement que l'ouvrage ne soit pas démontable) ; il est également établi que le bois employé pour la construction de

cet ouvrage de classe insuffisante pour son usage et donc inadapté, que celui-ci pourrit et rend l'ouvrage dangereux ; celui-ci est, en conséquence, manifestement compromis dans sa solidité et, bien sûr, impropre à sa destination ; qu'il résulte des pièces produites, notamment du rapport du 28 décembre 2007, de l'expert A..., désigné par l'assureur protection juridique des vendeurs, que cette terrasse a été construite en 2001 par Monsieur X... avec l'aide d'un ami menuisier, que l'action ayant été introduite dans le délai de garantie de dix ans, celle-ci est recevable et bien fondée ; Monsieur Z... justifie que le montant des travaux de reprise s'élève à la somme de 3 087,66 euros, que cette somme ne fait l'objet d'aucune discussion de la part des consorts X... Y... qui seront donc condamnés à la payer avec indexation sur l'indice 3T 01 à compter de la date du devis (4 décembre 2007) ; il sera, en outre, alloué à l'acquéreur, privé du bénéfice de la terrasse, une indemnité de 1 000 euros au titre du préjudice de jouissance.

ALORS QU' un élément, ajouté à une construction existante au moyen de techniques de pose, sans fondation incorporées au sol, ne constitue pas un ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil ; que dès lors en retenant, pour condamner Monsieur X... à payer à Monsieur Z... une somme de 3 087,66 euros pour les travaux de remise en état ainsi qu'une somme de 1 000 euros au titre du préjudice de jouissance, que la terrasse, qui est fixée dans le mur de la façade et repose côté opposé sur les fondations, fait corps avec la maison et constitue un ouvrage, la Cour d'appel, qui a relevé que la terrasse repose sur une structure bois composée de solives ancrées côté maison au moyen de sabots fixés dans le mur par chevilles et tire-fonds et reposant côté opposé sur une poutre transversale reposant sur deux poteaux en bois accolés au mur séparatif fixés au sol sur des plots en béton au moyen le premier d'une platine, le second d'un pavé auto-bloquant, n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, d'où il ressort que la terrasse n'a pas été édifiée à partir du sol avec des techniques de bâtiment mais simplement posée, sans travaux de maçonnerie, sur une structure en bois qui n'est pas elle-même ancrée sur des fondations incorporées au sol, et a ainsi violé l'article 1792 du Code civil.

## **Analyse**

### **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Rennes , du 9 juin 2011