

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 12-28978

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Terrier (président), président

SCP Odent et Poulet, SCP Richard, avocat(s)

Cassation partielle

Audience publique du mardi 25 mars 2014

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

Sur le second moyen :

Vu l'article 1641 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 26 juillet 2012), que par acte authentique du 28 août 2006, Mme X... a vendu à M. Y... et Mme Z... épouse A... (les consorts Y...- Z...), un terrain et une maison au prix de 38 000 000 francs CFP (318 439, 93 euros) ; que se plaignant d'importantes remontées capillaires et de la présence d'une importante humidité dans la villa, les consorts Y...- Z..., ont assigné Mme X..., sur le fondement du dol et subsidiairement de la garantie des vices cachés, en restitution d'une partie du prix de vente et paiement de dommages intérêts ;

Attendu que pour rejeter la demande des consorts Y...- Z... fondée sur l'existence d'un vice caché affectant l'installation électrique et la présence de termites, l'arrêt retient qu'il résulte des développements qui précèdent se rapportant au dol, qu'il n'est pas démontré que Mme X..., vendeur profane, avait connaissance des désordres et qu'elle les aurait intentionnellement dissimulés aux acquéreurs ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les défauts affectant l'installation électrique et la présence de termites, distincts des remontées capillaires et de la présence d'humidité, étaient constitutifs d'un vice caché dont Mme X... avait connaissance, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le premier 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 a débouté les consorts Y...- Z... de leur demande fondée sur l'existence de vices cachés affectant l'installation électrique et relatifs à la présence de termites,

l'arrêt rendu le 26 juillet 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ; 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 Nouméa, autrement composée ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne Mme X... à payer à Mme Z..., épouse A... et M. Y... la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de Mme X... ;

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-cinq mars deux mille quatorze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Richard, avocat aux Conseils, pour Mme Z... et M. Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Édouard Y... et Madame Julia A... de leurs demandes tendant à voir condamner Madame Suzanne X... à leur payer les sommes de 7. 343. 375 FCFP au titre des frais de remise en état de la construction qu'elle leur avait vendue et 5. 000. 000 FCFP en réparation du préjudice de jouissance subi.

AUX MOTIFS QUE sur la datation de l'apparition des désordres, que selon Monsieur Y... et Madame A..., les désordres dont ils se plaignent sont apparus quelques mois après leur installation dans la maison ; qu'il convient de relever que la date de leur installation n'est pas clairement précisée ; qu'en effet, ils ont acheté cette maison à la fin du mois d'août 2006 et n'ont signalé l'existence des désordres à leur assureur qu'au mois de juin 2007 ; que Monsieur D... indique qu'il n'existe aucune formulation mathématique permettant de déterminer la date d'apparition et la rapidité de progression du phénomène ; que cet expert indique : " on est en droit de penser que les infestations ne sont pas récentes et qu'elles remontent à plusieurs années, les précédents propriétaires ont certainement été victimes du même phénomène " ; que Monsieur E... indique : " au vu de l'état actuel de la maison, de la manière dont se développent les remontées capillaires dans les murs et cloisons, il nous paraît impossible que les précédents propriétaires n'aient pas été au courant de ces problèmes d'humidité " ; qu'il ajoute : " à notre avis, il est donc évident que les remontées capillaires ne pouvaient pas être méconnues des précédents propriétaires et que les désordres préexistaient avant les travaux lancés en 2004 " ; que Madame X... soutient qu'elle n'a jamais rencontré de problèmes d'humidité dans la maison et verse de nombreuses attestations émanant de professionnels du bâtiment qui ont travaillé sur place à sa demande, d'agents immobiliers qui ont fait visiter la maison lorsqu'elle était en vente et d'amis, qui viennent tous indiquer qu'ils n'ont pas constaté de traces d'humidité lors de leurs interventions ou de leurs visites sur place ; qu'ainsi, Monsieur Philippe F..., ancien propriétaire de la maison litigieuse, déclare avoir vécu pendant un an dans cette maison et ne pas avoir constaté de problème d'humidité manifeste, à l'exception des extérieurs qui sont humides en raison de la situation géographique des lieux et de la densité de la végétation ; que Monsieur

Jacky G..., gérant de l'entreprise 3 D Design, atteste que lors de son intervention il n'a pas constaté de trace d'humidité empêchant la pose des produits concernés ; que Monsieur Thierry H..., gérant de la société DEP IMMOBILIER, déclare avoir visité et fait visiter la maison à plusieurs reprises dans le cadre du mandat de vente qui lui avait été confié et n'avoir jamais constaté de problèmes d'humidité ou autres laissant supposer quelques malfaçons, au contraire, la maison était en très bon état tant extérieur qu'intérieur et offrait une présentation irréprochable pour les visites des clients ; que Monsieur Gregory I..., salarié de l'agence immobilière ACTI IMMOBILIER, atteste avoir visité et fait visiter cette maison et n'avoir vu aucune trace d'humidité, ni signes qui auraient pu y faire penser ; qu'il ajoute que plusieurs clients intéressés se sont rendus sur place avec des professionnels du bâtiment, lesquels n'ont jamais émis de remarques concernant la présence possible d'humidité et précise que la maison a toujours été en excellent état durant la période de commercialisation ; que Madame Martine J..., amie de Madame X..., déclare connaître la maison qu'elle a toujours vue entretenue, dans un excellent état de propreté, décorée avec goût et n'avoir jamais constaté aucune trace d'humidité, tant par l'odeur que par l'apparence ; que d'autres amis de Madame X... ont attesté dans le même sens (Madame Michelle K..., Monsieur Franck L..., Madame Gertrude M...) ; qu'au vu de ces éléments il ne paraît pas possible de déterminer la date à laquelle les désordres sont apparus ; qu'en effet, l'avis des experts, mesuré pour Monsieur N... (" on est en droit de penser "), plus ou moins affirmatif en ce qui concerne Monsieur E... (" il nous paraît impossible "... " les désordres préexistaient "), est contredit par de nombreuses attestations produites par Madame X... dont la plupart n'ont pas de liens particuliers avec elle, ce qui pourrait éventuellement faire douter de leur impartialité et de leur sincérité ; qu'en toute hypothèse, s'agissant d'un phénomène évoluant lentement et progressivement, il n'est nullement établi, sans aucune contestation possible, que les premières manifestations sont apparues du temps où Madame X... était propriétaire de cette maison ; que dans le cas contraire, il serait étonnant que les professionnels du bâtiment qui sont intervenus dans cette maison au cours de l'année 2005 pour effectuer les travaux d'extension et de décoration commandés par Madame X..., et notamment la pose de parquets flottants et de plinthes en bois dans diverses pièces de la maison, n'aient rien entrepris pour la dissuader quant au choix de ces matériaux, en bois ou en aggloméré, par nature poreux et donc absorbants ; que sur la connaissance par Madame X... de l'existence de ces désordres et leur dissimulation aux acquéreurs de la maison, il convient de rappeler que le consentement est vicié dès lors qu'il a été surpris par dol, soit lorsque l'une des parties à la convention a pratiqué des manœuvres telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'il convient également de rappeler que le dol ne se présume pas, qu'il doit être prouvé et que la charge de la preuve incombe à ceux qui l'invoquent, soit dans le cas d'espèce à Monsieur Y... et Madame A..., et que l'intention dolosive se caractérise par l'existence d'agissements malhonnêtes ; que le premier juge a estimé que Madame X... ne pouvait ignorer la situation créée par l'existence de remontées capillaires et d'infiltrations d'eau et que le silence gardé par elle au moment de la vente du bien immobilier caractérisait les manœuvres frauduleuses ; qu'au vu des développements qui précèdent, notamment en ce qui concerne l'impossibilité de dater l'apparition des désordres résultant d'un phénomène lent, progressif, se développant " au fil du temps ", aucun élément probant ne permet d'affirmer que ces désordres existaient avant la vente du 28 août 2006, que Madame X... en avait donc parfaitement connaissance et qu'elle les a dissimulés à Monsieur Y... et Madame A... en gardant le silence sur ce point afin de ne pas prendre le risque de faire capoter la vente de la maison ; que sur l'absence ou l'existence d'un événement postérieur au 28 août 2006 ayant provoqué un dégât des eaux soudain et isolé, le premier juge a estimé que Monsieur Y... et Madame A... n'avaient pas été victimes d'un dégât des eaux soudain et isolé, engendré par un événement unique survenu après le 28 août 2006 ; que plusieurs éléments du dossier permettent d'en douter ; qu'en premier lieu, Madame X... soutient que lors de la première réunion organisée par l'expert Monsieur D..., les acquéreurs ont déclaré avoir été inondés à la suite de fortes pluies et avoir dû évacuer trente seaux d'eau ; que le rapport établi par cet expert

ne mentionne pas une telle déclaration ; qu'en revanche, à propos de l'état des parquets et plinthes en bois, Monsieur D... indique que ce matériau présente des désordres équivalant à un dégât des eaux du type rupture de canalisation, soit infestation par eau liquide ; qu'en ce qui concerne l'expert judiciaire, Monsieur E..., il révèle que lorsqu'il a visité les lieux Madame A... lui a déclaré qu'un matin elle s'est réveillée avec les pieds dans l'eau, précisant que celle-ci atteignait une hauteur de quatre centimètres au-dessus du niveau du parquet flottant de la chambre ; qu'à l'évidence, la soudaineté du phénomène et la quantité d'eau dont elle fait état ne sauraient s'expliquer par de simples remontées capillaires ; qu'il est donc fort probable qu'une inondation importante s'est produite dans la chambre réalisée lors des travaux d'extension ou suite parentale, à une date nécessairement postérieure à la vente puisque la maison était alors habitée par Monsieur Y... et Madame A... ; que cette inondation peut expliquer, en moins pour partie, l'importance des dégâts constatés par l'expert, Monsieur D..., au niveau des parquets flottants et des plinthes ; qu'au vu des développements qui précèdent, Monsieur Y... et Madame A..., qui échouent dans le rapport de la double preuve, à savoir la connaissance du phénomène et sa dissimulation intentionnelle, seront donc déboutés des demandes présentées à ce titre ; qu'il convient en conséquence d'infirmier le jugement entrepris sur ce point ; que sur les vices cachés, l'acte de vente établi le 28 août 2006 par l'étude LILLAZ et BURTET, Notaires à NOUMEA, entre Madame X... et les consorts Y.../ A... comporte, en page 16, une clause exonératoire de garantie des vices cachés ; que contrairement à ce que soutiennent les acquéreurs, cette clause ne semble pas avoir été insérée dans l'acte de manière intentionnelle, à la demande de la venderesse, afin de se prémunir de tout recours ; qu'en effet, cette même clause figurait déjà dans l'acte de vente précédent, établi en 2002, lors de l'acquisition du bien par Madame X... ; qu'il apparaît donc que le Notaire n'a fait que reprendre cette clause préexistante dans l'acte précédent au moyen de ce qu'il est convenu d'appeler " un copier/ coller " ; qu'il résulte des développements qui précèdent se rapportant au dol, qu'il n'est pas démontré que Madame X..., vendeur profane, avait connaissance des désordres et qu'elle les aurait intentionnellement dissimulés aux acquéreurs ; que dès lors, la preuve de la mauvaise foi n'étant pas rapportée, la clause exonératoire de garantie des vices cachés contenue dans l'acte de vente établi le 28 août 2006 par l'étude LILLAZ et BURTET, Notaires à NOUMEA, entre Madame X... et les consorts Y.../ A..., doit trouver à s'appliquer ; qu'il convient en conséquence de débouter Monsieur Y... et Madame A... de leurs demandes subsidiaires fondées sur l'existence de vices cachés ;

1°) ALORS QUE le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, et qu'il est évident que sans ses manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'en se bornant à affirmer qu'il n'était pas établi que Madame X... avait connaissance, avant la vente, des problèmes d'humidité dont la maison était affectée, dès lors que les témoignages versés aux débats par cette dernière excluaient la présence de trace d'humidité, sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il résultait des termes du rapport d'expertise que, techniquement, le phénomène n'avait pu apparaître postérieurement à la vente et était nécessairement apparu de longue date, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1116 du Code civil ;

2°) ALORS QUE, subsidiairement, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; qu'il est tenu des vices cachés, quand il les a connus, même s'il a stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ; qu'en se bornant à affirmer qu'il n'était pas établi que Madame X... avait connaissance, avant la vente, des problèmes d'humidité dont la maison était affectée, dès lors que les témoignages versés aux débats par cette dernière excluaient la présence de trace d'humidité, sans rechercher, comme elle y était invitée, s'il résultait des termes du rapport d'expertise que, techniquement, le phénomène n'avait pu apparaître postérieurement à

la vente et était nécessairement apparu de longue date, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du Code civil ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Monsieur Édouard Y... et Madame Julia A... de leurs demandes tendant à voir condamner Madame Suzanne X... à leur payer les sommes de 7. 343. 375 FCFP au titre des frais de remise en état de la construction qu'elle leur avait vendue et 5. 000. 000 FCFP en réparation du préjudice de jouissance subi.

AUX MOTIFS QUE sur la datation de l'apparition des désordres, que selon Monsieur Y... et Madame A..., les désordres dont ils se plaignent sont apparus quelques mois après leur installation dans la maison ; qu'il convient de relever que la date de leur installation n'est pas clairement précisée ; qu'en effet, ils ont acheté cette maison à la fin du mois d'août 2006 et n'ont signalé l'existence des désordres à leur assureur qu'au mois de juin 2007 ; que Monsieur D... indique qu'il n'existe aucune formulation mathématique permettant de déterminer la date d'apparition et la rapidité de progression du phénomène ; que cet expert indique : " on est en droit de penser que les infestations ne sont pas récentes et qu'elles remontent à plusieurs années, les précédents propriétaires ont certainement été victimes du même phénomène " ; que Monsieur E... indique : " au vu de l'état actuel de la maison, de la manière dont se développent les remontées capillaires dans les murs et cloisons, il nous paraît impossible que les précédents propriétaires n'aient pas été au courant de ces problèmes d'humidité " ; qu'il ajoute : " à notre avis, il est donc évident que les remontées capillaires ne pouvaient pas être méconnues des précédents propriétaires et que les désordres préexistaient avant les travaux lancés en 2004 " ; que Madame X... soutient qu'elle n'a jamais rencontré de problèmes d'humidité dans la maison et verse de nombreuses attestations émanant de professionnels du bâtiment qui ont travaillé sur place à sa demande, d'agents immobiliers qui ont fait visiter la maison lorsqu'elle était en vente et d'amis, qui viennent tous indiquer qu'ils n'ont pas constaté de traces d'humidité lors de leurs interventions ou de leurs visites sur place ; qu'ainsi, Monsieur Philippe F..., ancien propriétaire de la maison litigieuse, déclare avoir vécu pendant un an dans cette maison et ne pas avoir constaté de problème d'humidité manifeste, à l'exception des extérieurs qui sont humides en raison de la situation géographique des lieux et de la densité de la végétation ; que Monsieur Jacky G..., gérant de l'entreprise 3 D Design, atteste que lors de son intervention il n'a pas constaté de trace d'humidité empêchant la pose des produits concernés ; que Monsieur Thierry H..., gérant de la société DEP IMMOBILIER, déclare avoir visité et fait visiter la maison à plusieurs reprises dans le cadre du mandat de vente qui lui avait été confié et n'avoir jamais constaté de problèmes d'humidité ou autres laissant supposer quelques malfaçons, au contraire, la maison était en très bon état tant extérieur qu'intérieur et offrait une présentation irréprochable pour les visites des clients ; que Monsieur Gregory I..., salarié de l'agence immobilière ACTI IMMOBILIER, atteste avoir visité et fait visiter cette maison et n'avoir vu aucune trace d'humidité, ni signes qui auraient pu y faire penser ; qu'il ajoute que plusieurs clients intéressés se sont rendus sur place avec des professionnels du bâtiment, lesquels n'ont jamais émis de remarques concernant la présence possible d'humidité et précise que la maison a toujours été en excellent état durant la période de commercialisation ; que Madame Martine J..., amie de Madame X..., déclare connaître la maison qu'elle a toujours vue entretenue, dans un excellent état de propreté, décorée avec goût et n'avoir jamais constaté aucune trace d'humidité, tant par l'odeur que par l'apparence ; que d'autres amis de Madame X... ont attesté dans le même sens (Madame Michelle K..., Monsieur Franck L..., Madame Gertrude M...) ; qu'au vu de ces éléments il ne paraît pas possible de déterminer la date à laquelle les désordres sont apparus ; qu'en effet, l'avis des experts, mesuré pour Monsieur N... (" on est en droit de penser "), plus ou moins affirmatif en ce qui concerne Monsieur E... (" il nous paraît impossible "... " les désordres

préexistaient "), est contredit par de nombreuses attestations produites par Madame X... dont la plupart n'ont pas de liens particuliers avec elle, ce qui pourrait éventuellement faire douter de leur impartialité et de leur sincérité ; qu'en toute hypothèse, s'agissant d'un phénomène évoluant lentement et progressivement, il n'est nullement établi, sans aucune contestation possible, que les premières manifestations sont apparues du temps où Mme X... était propriétaire de cette maison ; que dans le cas contraire, il serait étonnant que les professionnels du bâtiment qui sont intervenus dans cette maison au cours de l'année 2005 pour effectuer les travaux d'extension et de décoration commandés par Madame X..., et notamment la pose de parquets flottants et de plinthes en bois dans diverses pièces de la maison, n'aient rien entrepris pour la dissuader quant au choix de ces matériaux, en bois ou en aggloméré, par nature poreux et donc absorbants ; que sur la connaissance par Madame X... de l'existence de ces désordres et leur dissimulation aux acquéreurs de la maison, il convient de rappeler que le consentement est vicié dès lors qu'il a été surpris par dol, soit lorsque l'une des parties à la convention a pratiqué des manoeuvres telles, qu'il est évident que, sans ces manoeuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté ; qu'il convient également de rappeler que le dol ne se présume pas, qu'il doit être prouvé et que la charge de la preuve incombe à ceux qui l'invoquent, soit dans le cas d'espèce à Monsieur Y... et Madame A..., et que l'intention dolosive se caractérise par l'existence d'agissements malhonnêtes ; que le premier juge a estimé que Madame X... ne pouvait ignorer la situation créée par l'existence de remontées capillaires et d'infiltrations d'eau et que le silence gardé par elle au moment de la vente du bien immobilier caractérisait les manoeuvres frauduleuses ; qu'au vu des développements qui précèdent, notamment en ce qui concerne l'impossibilité de dater l'apparition des désordres résultant d'un phénomène lent, progressif, se développant " au fil du temps ", aucun élément probant ne permet d'affirmer que ces désordres existaient avant la vente du 28 août 2006, que Madame X... en avait donc parfaitement connaissance et qu'elle les a dissimulés à Monsieur Y... et Madame A... en gardant le silence sur ce point afin de ne pas prendre le risque de faire capoter la vente de la maison ; que sur l'absence ou l'existence d'un événement postérieur au 28 août 2006 ayant provoqué un dégât des eaux soudain et isolé, le premier juge a estimé que Monsieur Y... et Madame A... n'avaient pas été victimes d'un dégât des eaux soudain et isolé, engendré par un événement unique survenu après le 28 août 2006 ; que plusieurs éléments du dossier permettent d'en douter ; qu'en premier lieu, Madame X... soutient que lors de la première réunion organisée par l'expert Monsieur D..., les acquéreurs ont déclaré avoir été inondés à la suite de fortes pluies et avoir dû évacuer trente seaux d'eau ; que le rapport établi par cet expert ne mentionne pas une telle déclaration ; qu'en revanche, à propos de l'état des parquets et plinthes en bois, Monsieur D... indique que ce matériau présente des désordres équivalant à un dégât des eaux du type rupture de canalisation, soit infestation par eau liquide ; qu'en ce qui concerne l'expert judiciaire, Monsieur E..., il révèle que lorsqu'il a visité les lieux Madame A... lui a déclaré qu'un matin elle s'est réveillée avec les pieds dans l'eau, précisant que celle-ci atteignait une hauteur de quatre centimètres au dessus du niveau du parquet flottant de la chambre ; qu'à l'évidence, la soudaineté du phénomène et la quantité d'eau dont elle fait état ne sauraient s'expliquer par de simples remontées capillaires ; qu'il est donc fort probable qu'une inondation importante s'est produite dans la chambre réalisée lors des travaux d'extension ou suite parentale, à une date nécessairement postérieure à la vente puisque la maison était alors habitée par Monsieur Y... et Madame A... ; que cette inondation peut expliquer, en moins pour partie, l'importance des dégâts constatés par l'expert, Monsieur D..., au niveau des parquets flottants et des plinthes ; qu'au vu des développements qui précèdent, Monsieur Y... et Madame A..., qui échouent dans le rapport de la double preuve, à savoir la connaissance du phénomène et sa dissimulation intentionnelle, seront donc déboutés des demandes présentées à ce titre ; qu'il convient en conséquence d'infirmier le jugement entrepris sur ce point ;

ET AUX MOTIFS QUE sur les vices cachés, que dans leurs écritures d'appel, Monsieur Y... et Madame A... présentent, à titre subsidiaire, des demandes fondées sur l'existence de vices cachés,

sur le fondement de l'article 1643 du Code civil ; que sur ce point, ils invoquent l'électricité non conforme, la présence de termites, le problème de conception de la toiture et la présence du talus situé à l'arrière de la maison ; que s'agissant de la toiture, adaptée au style provençal de la maison et de la présence d'un talus à l'arrière de la maison, force est de constater qu'il s'agit d'éléments apparents et qui, par nature, ne peuvent être dissimulés ; que l'acte de vente établi le 28 août 2006 par l'étude LILLAZ et BURTET, Notaires à NOUMEA, entre Madame X... et les consorts Y.../ A... comporte, en page 16, une clause exonératoire de garantie des vices cachés ; que contrairement à ce que soutiennent les acquéreurs, cette clause ne semble pas avoir été insérée dans l'acte de manière intentionnelle, à la demande de la venderesse, afin de se prémunir de tout recours ; qu'en effet, cette même clause figurait déjà dans l'acte de vente précédent, établi en 2002, lors de l'acquisition du bien par Madame X... ; qu'il apparaît donc que le Notaire n'a fait que reprendre cette clause préexistante dans l'acte précédent au moyen de ce qu'il est convenu d'appeler " un copier/ coller " ; qu'il résulte des développements qui précèdent se rapportant au dol, qu'il n'est pas démontré que Madame X..., vendeur profane, avait connaissance des désordres et qu'elle les aurait intentionnellement dissimulés aux acquéreurs ; que dès lors, la preuve de la mauvaise foi n'étant pas rapportée, la clause exonératoire de garantie des vices cachés contenue dans l'acte de vente établi le 28 août 2006 par l'étude LILLAZ et BURTET, Notaires à NOUMEA, entre Madame X... et les consorts Y.../ A..., doit trouver à s'appliquer ; qu'il convient en conséquence de débouter Monsieur Y... et Madame A... de leurs demandes subsidiaires fondées sur l'existence de vices cachés ;

1°) ALORS QUE le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; que si le vendeur n'a pas connu les vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même, il demeure en revanche tenu à garantie des vices cachés affectant des éléments apparents de la chose vendue ; qu'en se bornant à affirmer, pour décider que Madame X... ne pouvait être tenue de la garantie au titre des vices affectant la toiture de la maison et le talus situé sur le terrain, qu'il s'agissait d'éléments apparents, qui par nature, ne pouvait être dissimulés, sans rechercher si les vices les affectant, à savoir une conception inadéquate, étaient eux-mêmes apparents, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1642 du Code civil ;

2°) ALORS QUE le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus ; qu'en se bornant à affirmer que Madame X... ne pouvait être tenue à la garantie des vices cachés au titre de l'électricité non conforme, de la présence de termites, du problème de conception de la toiture et de la présence du talus situé à l'arrière de la maison, au motif inopérant qu'il n'était pas établi qu'elle avait connaissance, lors de la vente, des désordres liés aux infiltrations d'eau, sans rechercher, si ces vices avaient la nature de vice caché et s'ils étaient connus de Madame X... au moment de la vente, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1641 du Code civil.