

19 octobre 2023

Cour de cassation

Pourvoi n° 22-15.536

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300684

Titres et sommaires

VENTE - garantie - vices cachés - clause de non-garantie - connaissance du vendeur - vendeur professionnel - personne morale - vendeur ayant réalisé l'ouvrage à l'origine du sinistre - recherche nécessaire

Prive sa décision de base légale, une cour d'appel qui fait application d'une clause d'exclusion de garantie des vices cachés prévue par l'acte de vente, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la société venderesse avait elle-même réalisé les travaux à l'origine des désordres affectant le bien vendu, peu important les changements survenus quant à l'identité de ses associés et gérants, de sorte qu'elle s'était comportée en constructeur et devait être présumée avoir connaissance du vice

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 19 octobre 2023

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 684 FS-B

Pourvoi n° S 22-15.536

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 19 OCTOBRE 2023

Mme [W] [R], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° S 22-15.536 contre l'arrêt rendu le 10 février 2022 par la cour d'appel de Limoges (chambre civile), dans le litige l'opposant à la société Les Hauteurs de Sérignac, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1], et prise en son établissement sis [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Djikpa, conseiller référendaire, les observations de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de Mme [R], de Me Isabelle Galy, avocat de la société Les Hauteurs de Sérignac, et l'avis de M. Brun, avocat général, après débats en l'audience publique du 12 septembre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Djikpa, conseiller référendaire rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, M. Boyer, Mme Abgrall, M. Pety, Mme Proust, conseillers, M. Zedda, Mmes Brun, Vernimmen, Rat, M. Choquet, conseillers référendaires, M. Brun, avocat général, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Limoges, 10 février 2022), la société civile immobilière Les Hauteurs de Sérignac (la SCI) a vendu une maison d'habitation à Mme [R] (l'acquéreur).
2. Se plaignant de désordres, l'acquéreur, après expertise, a assigné la SCI, en indemnisation de ses préjudices sur le fondement de la garantie des vices cachés.

Moyens

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa seconde branche

Motivation

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

4. L'acquéreur fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine d'un vice caché est présumé en avoir connaissance ; qu'en jugeant qu'aucun élément du rapport d'expertise ne permettait de retenir que la venderesse avait connaissance du vice affectant la maison, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée si la SCI venderesse avait elle-même réalisé par l'intermédiaire de son gérant, sans faire appel à un professionnel, les travaux d'extension de la maison non conformes aux règles de l'art à l'origine des fuites affectant la maison, de sorte qu'elle s'était comportée en constructeur ou maître d'oeuvre et devait être présumée avoir connaissance du vice qui avait pour origine les travaux ainsi réalisés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 1643 du code civil :

5. Selon ce texte, le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

6. Pour l'application de ce texte, le vendeur professionnel, auquel est assimilé le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue, est tenu de les connaître et ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés (3e Civ., 26 février 1980, pourvoi n° 78-15.556, Bull. III, n° 47 ; 3e Civ., 9 février 2011, pourvoi n° 09-71.498, Bull. III, n° 24 ; 3e Civ., 10 juillet 2013, pourvoi n° 12-17.149, Bull. III, n° 101).

7. Pour rejeter les demandes indemnitaires de l'acquéreur, l'arrêt retient qu'il ne rapporte pas la preuve que la SCI avait connaissance du vice caché affectant l'immeuble à la date de sa vente et que celle-ci est donc fondée à lui opposer la

clause de non garantie figurant dans l'acte de vente.

8. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la SCI avait elle-même réalisé les travaux à l'origine des désordres affectant le bien vendu, peu important les changements survenus quant à l'identité de ses associés et gérants, de sorte qu'elle s'était comportée en constructeur et devait être présumée avoir connaissance du vice, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 février 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Limoges ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne la société civile immobilière Les Hauteurs de Sérignac aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société civile immobilière Les Hauteurs de Sérignac et la condamne à payer à Mme [R] la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf octobre deux mille vingt-trois.

Décision attaquée

Cour d'appel de limoges
10 février 2022 (n°21/00034)

Textes appliqués

Article [1643](#) du code civil.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 26 février 1980, pourvoi n° [78-15.556](#), Bull. 1980, III, n° 47 (rejet).

3e Civ., 10 juillet 2013, pourvoi n° [12-17.149](#), Bull. 2013, III, n° 101 (cassation partielle).

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 19-10-2023](#)

- Cour d'appel de Limoges 10-02-2022