

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

30 octobre 1978
n° 77-11.354

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile REJET 30 octobre 1978 N° 77-11.354

République française

Au nom du peuple français

SUR LE MOYEN UNIQUE :

ATTENDU, SELON L'ARRET ATTAQUE (COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE, 12 MAI 1976), QU'EN 1959-1960 Y... A, AVEC LE CONCOURS DE L'ARCHITECTE BENSA, FAIT CONSTRUIRE UNE MAISON QUE, PAR ACTE DU 31 JANVIER 1962, CONTENANT UNE CLAUSE DE NON-GARANTIE, IL A VENDU A DE PRADIER D'ARGAIN ; QUE, LE 14 NOVEMBRE 1962, CE DERNIER A REVENDU L'IMMEUBLE A LA SOCIETE IMMOBILIERE FRANCAISE D'INVESTISSEMENTS (SâlâPâlâ) QU'A LA SUITE DE DESORDRES PROVOQUES PAR DES FISSURES APPARUES AU DEBUT DE 1965, LA SâlâPâlâ A, LE 12 MAI 1970, ASSIGNE LES EPOUX Y... EN REPARATION DE SON PREJUDICE ; QUE Y... ETANT DECEDE PEU APRES, SA VEUVE ET UNIQUE HERITIERE A REPRIS L'INSTANCE ET ASSIGNE EN GARANTIE L'ARCHITECTE BENSA ;

ATTENDU QUE CELUI-CI FAIT GRIEF A L'ARRET DE L'AVOIR CONDAMNE A GARANTIR DAME Z... PRONONCEES CONTRE ELLE, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE "LA CLAUSE DE NON-GARANTIE STIPULEE DANS UN CONTRAT DE VENTE ENTRE UN VENDEUR PROFESSIONNEL ET UN ACHETEUR PROFESSIONNEL DE LA MEME SPECIALITE PRODUIT EFFET A L'ENCONTRE DE CE DERNIER, MEME LORSQUE LA CHOSE VENDUE N'EST PAS BIEN USAGE ET ALORS QUE L'ARRET ATTAQUE CONSTATE QUE LA SâlâPâlâ EST UN PROFESSIONNEL DES ACTIVITES IMMOBILIERES ET QUE Y... AVAIT LA QUALITE DE VENDEUR PROFESSIONNEL ; QU'AINSI VEUVE Y... POUVAIT SE PREVALOIR DE LA CLAUSE DE NON-GARANTIE X... LA SâlâPâlâ ; QU'IL EN EST DE MEME DE L'ARCHITECTE CONDAMNE A LA GARANTIR, LA DEMANDE PRINCIPALE ETANT FONDEE SUR LA GARANTIE DE LA VENTE ET NON SUR LA RESPONSABILITE DECENNALE DES CONSTRUCTEURS" ;

MAIS ATTENDU QU'APRES AVOIR JUSTEMENT ENONCE QU'EN CAS DE VENTE ENTRE PROFESSIONNELS DE LA MEME SPECIALITE, LA GARANTIE DU VENDEUR NE POUVAIT ETRE INVOQUEE LORSQU'UNE CLAUSE DE NON-GARANTIE DES VICES CACHES ETAIT INSEREE DANS L'ACTE, LA COUR D'APPEL CONSTATE QUE SI, EN SA QUALITE DE PROFESSIONNEL DES OPERATIONS IMMOBILIERES, LA SâlâFâlâ POUVAIT SE RENDRE COMPTE DE L'EXISTENCE DE CERTAINS VICES QUI N'AURAIENT PAS ETE VISIBLES POUR UN PROFANE DE LA CONSTRUCTION, IL N'EN ETAIT PAS AINSI EN L'ESPECE, OU, ETANT DONNE LES CIRCONSTANCES DE LA VENTE, ELLE NE POUVAIT S'APERCEVOIR DES VICES QU'EN PROCEDANT A UN EXAMEN APPROFONDI DES LIEUX QUI, POUR ETRE CONCLUANT, DEVAIT ETRE D'UNE PARTICULIERE MINUTIE PUISQUE LES EFFETS DES VICES DE CONSTRUCTION NE DEVAIENT SE MANIFESTER QUE PLUSIEURS ANNEES APRES LA VENTE, ET QUE, SEUL UN SONDRAGE DU BETON ARME ETAIT DE NATURE A REVELER LES VICES ; QUE, PAR CES SEULS

MOTIFS, LA COUR D'APPEL, QUI A SOUVERAINEMENT APPRECIÉ LA PORTEE DE LA CLAUSE DE NON-GARANTIE, A LEGALEMENT JUSTIFIE SA DECISION ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 12 MAI 1976 PAR LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE ;

CONDAMNE LE DEMANDEUR, ENVERS LE TRESOR PUBLIC, A UNE AMENDE DE MILLE FRANCS ; LE CONDAMNE ENVERS LES DEFENDERESSES, A UNE INDEMNITE DE MILLE FRANCS, ET AUX DEPENS LIQUIDES A LA SOMME DE ONZE FRANCS CINQUANTE CENTIMES, EN CE NON COMPRIS LE COUT DES SIGNIFICATIONS DU PRESENT ARRET.

Composition de la juridiction : Pdt M. Cazals, Rpr M. Monégier du Sorbier, Av.Gén. M. Tunc, Av. Demandeur : M. Boulloche

Décision attaquée : Cour d'appel Aix-en-Provence (Chambre 3) 12 mai 1976 (REJET)