

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
3ème chambre civile

26 avril 2006  
n° 04-18.466  
*Publication* : Bulletin 2006 III N° 106 p. 88

### Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1643

Sommaire :

Ayant relevé que le vendeur d'un château, ingénieur des travaux publics, avait dirigé pendant de nombreuses années une entreprise de bâtiment qui avait construit de multiples immeubles d'habitation et qu'il s'était rendu régulièrement sur le chantier de rénovation de la charpente affectée de vices cachés, la cour d'appel a pu en déduire qu'il s'agissait d'un professionnel de la construction immobilière et que la clause contractuelle de non-garantie n'était pas applicable.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet. 26 avril 2006 N° 04-18.466 Bulletin 2006 III N° 106 p. 88

## République française

### Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 juin 2004), que les consorts X..., Mme Y... et la société civile immobilière du Domaine de Buno ( la SCI) ont vendu le 23 juin 2001 aux époux Z... un château dont la charpente, qui avait fait l'objet de travaux de rénovation entre 1947 et 1950, a présenté des désordres nuisant à la stabilité de l'immeuble, l'ensemble des bois, enfermés et inaccessibles, étant infesté d'insectes de type vrillettes-capricornes ; que les époux Z... ont engagé contre leurs vendeurs une action estimatoire en garantie des vices cachés, à laquelle ces derniers ont opposé la clause de non-garantie figurant au contrat de vente ; que par arrêt du 6 décembre 2005, la reprise de l'instance par les héritiers de M. X... décédé le 4 novembre 2004 a été constatée ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'aux termes de l'article 370 du nouveau Code de procédure civile, l'instance n'est interrompue par la perte par une partie de la capacité d'ester en justice qu'à compter de la notification qui en est faite à l'autre partie ; que cette notification n'étant intervenue que le 31 août 2004, postérieurement à l'ouverture des débats, la cour d'appel n'était pas tenue de mettre en oeuvre les règles régissant l'interruption de l'instance ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que les consorts X..., Mme Y... et la SCI font grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen :

1 / que la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés ne peut être écartée que si le vendeur est un professionnel de l'immobilier qui a agi dans l'exercice de sa profession ; que le particulier compétent en matière de construction qui vend un immeuble dans le cadre de la gestion de son patrimoine personnel ne peut être assimilé à un vendeur professionnel que s'il a lui-même conçu ou réalisé la construction de cet immeuble ; d'où il résulte que la cour d'appel qui se borne, pour écarter la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés, à constater que M. X... "l'un des quatre vendeurs du château litigieux inoccupé depuis plus de 20 ans" âgé lors de la vente en 2001 de 93 ans et ayant cessé son activité professionnelle depuis près de 30 ans, avait été ingénieur des travaux publics, avait dirigé une entreprise de bâtiment tous corps d'état et qu'entre 1947 et 1950, soit plus de cinquante ans avant la vente, des travaux de rénovation du château avaient été entrepris par une entreprise extérieure à laquelle la société de M. X... avait fourni le bois de charpente, celui-ci se rendant sur le chantier régulièrement en qualité de maître de l'ouvrage, n'a pas légalement justifié en quoi la vente avait été consentie par un professionnel de la construction réputé connaître les vices décelés en 2001 ; qu'elle a ainsi violé l'article 1645 du Code civil, ensemble l'article 1643 du même Code ;

2 / que toute clause d'un contrat qu'elle soit usuelle ou de style, n'en produit pas moins un effet normal ; que la clause de l'acte de vente portant "sauf application d'une disposition légale spécifique, le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments" et ajoutant pour se conformer au principe posé par la jurisprudence "pour le cas où le vendeur serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer" est parfaitement claire et précise qui vient poser une exclusion de la garantie des vices cachés, sauf en cas de vente par un vendeur professionnel ; d'où il résulte qu'en écartant cette clause comme une clause de style dénuée de valeur contractuelle et n'ayant pas reçu le consentement éclairé des acquéreurs car rédigée en termes incertains, hypothétiques et alternatifs, la cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté que toutes les pièces de bois étaient habillées d'un revêtement dépourvu de ventilation, et relevé que M. X..., ingénieur des travaux publics, avait dirigé pendant de nombreuses années une entreprise de bâtiment qui avait construit de multiples immeubles d'habitation, et qu'un ancien salarié de l'entreprise ayant rénové la charpente du château de Buno entre 1947 et 1950 avait attesté que le bois de charpente ayant servi à ces travaux, avait été fourni par l'entreprise que dirigeait M. X... et que ce dernier se rendait régulièrement sur le chantier, la cour d'appel a pu en déduire que la vente avait été consentie par des vendeurs dont l'un était un professionnel de la construction immobilière ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne, ensemble, les consorts X..., Mme Y... et la SCI du Domaine de Buno aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, condamne, ensemble, les consorts X..., Mme Y... et la SCI du Domaine de Buno à payer aux époux Z... la somme de 2 000 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 vingt-six avril deux mille six.

**Composition de la juridiction** : M. Weber., Mme Nési., M. Cédras., SCP Ancel et Couturier-Heller, SCP Defrenois et Levis.

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Paris 17 juin 2004 (Rejet.)