

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
3ème chambre civile

26 février 1980  
n° 78-15.556

*Publication* : Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 47

Sommaire :

Le vendeur, qui connaît le vice caché de la chose vendue ne peut se prévaloir de la clause de non garantie. Doit être assimilé au vendeur tenu de connaître le vice le technicien du bâtiment qui a vendu un immeuble après l'avoir conçu ou construit.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 26 février 1980 N° 78-15.556 Bulletin des arrêts  
Cour de Cassation Chambre civile 3 N. 47

## République française

### Au nom du peuple français

SUR LE PREMIER MOYEN :

ATTENDU, SELON L'ARRET ATTAQUE (AIX-EN-PROVENCE, LE 12 JUIN 1978) QUE, PAR ACTE CONTENANT UNE CLAUSE DE NON-GARANTIE DES VICES CACHES, L'ARCHITECTE LABBE A VENDU AUX EPOUX X... UNE VILLA QU'IL AVAIT FAIT CONSTRUIRE POUR SON COMPTE PAR LES CONSORTS Z... ; QU'A LA SUITE DE GRAVES FISSURES MURALES, LES EPOUX X... ONT ASSIGNE EN REPARATION LABBE ET LES CONSORTS Z..., LESQUELS, EN CAUSE D'APPEL, ONT APPELE EN INTERVENTION LEUR ASSUREUR, LA COMPAGNIE LE SECOURS ; ATTENDU QUE LABBE REPROCHE A L'ARRET, D'UNE PART, DE NE PAS AVOIR EXPOSE SES PRETENTIONS DEMANDANT D'ABORD QU'EN RAISON DU DOL DONT ILS SE SERAIENT RENDUS COUPABLES A SON EGARD, EN LUI FACTURANT DES FONDATIONS QU'ILS N'AVAIENT PAS EXECUTEES, LES CONSORTS Z... LE GARANTISSENT DE TOUTE CONDAMNATION, ET ENSUITE, QUE LA SURVEILLANCE DES TRAVAUX DE REFECTION NE SOIT PAS CONFIEE A L'EXPERT Y... PAR LE TRIBUNAL ET, D'AUTRE PART, DE S'ETRE DETERMINE PAR UN MOYEN, NON INVOQUE PAR LES PARTIES, PRIS DE CE QUE LABBE SE SERAIT IMMISCE DANS LA CONSTRUCTION ET DE CE QUE LES FAUTES D'EXECUTION N'AURAIENT ETE RENDUES POSSIBLES QUE PAR UNE GRAVE INSUFFISANCE DE SURVEILLANCE, ALORS, SELON LE MOYEN, QUE "LES JUGEMENTS ET ARRETS DOIVENT EXPOSER, MEME SUCCINCTEMENT, LES MOYENS DES PARTIES, QUE LES JUGES DOIVENT REpondre AUX CONCLUSIONS DONT ILS SONT SAISIS, SANS POURVOIR STATUER SUR DES MOYENS DONT ILS NE LE SONT PAS ET AU MEPRIS DES DROITS DE LA DEFENSE" ;

MAIS ATTENDU, D'UNE PART, QU'AUCUN TEXTE NE DETERMINANT LA FORME DANS LAQUELLE LA DECISION DOIT MENTIONNER LES MOYENS DES PARTIES, IL SUFFIT QUE CETTE MENTION RESULTE, COMME EN L'ESPECE, DES ENONCIATIONS DE LA DECISION ; QUE, D'AUTRE PART, VEUVE X... AVAIT, DEVANT LA COUR D'APPEL, FAIT VALOIR QUE LABBE, ARCHITECTE ET AUTEUR DES PLANS DE LA VILLA, NE POUVAIT S'EXONERER DE SA

RESPONSABILITE ALORS, SURTOUT, QU'IL AURAIT DU SURVEILLER LA CONSTRUCTION ;  
D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

SUR LE DEUXIEME MOYEN :

ATTENDU QUE LABBE FAIT GRIEF A L'ARRET DE L'AVOIR DECLARE RESPONSABLE DES  
DESORDRES APPARUS DANS LA VILLA, ALORS, SELON LE MOYEN "QUE LABBE AYANT FAIT  
CONSTRUIRE POUR SON COMPTE PAR L'ENTREPRISE FARINA, L'IMMEUBLE ULTERIEUREMENT  
VENDU AUX EPOUX X..., N'A VENDU A CES DERNIERS NI EN QUALITE DE VENDEUR  
PROFESSIONNEL, NI EN CELLE DE PROMOTEUR IMMOBILIER, QUALITES AUXQUELLES IL NE  
POUVAIT ETRE ASSIMILE AU POINT DE VUE DE SES OBLIGATIONS CIVILES DU SEUL FAIT  
QUE SA PROFESSION ETAIT CELLE D'ARCHITECTE, DES LORS QUE CE N'EST PAS EN CETTE  
QUALITE DE TECHNICIEN DU BATIMENT QU'IL AVAIT FAIT CONSTRUIRE L'IMMEUBLE POUR LE  
VENDRE ; QU'AINSI, L'ARRET ATTAQUE N'A PAS LEGALEMENT JUSTIFIE LE REFUS DE FAIRE  
APPLICATION DE LA CLAUSE DE NON-GARANTIE STIPULEE DANS L'ACTE DE VENTE DU 3  
SEPTEMBRE 1962, EN RAISON DES DESORDRES QUI NE SONT APPARUS QU'AU COURS DE  
L'ETE 1970" ;

MAIS ATTENDU QU'APRES AVOIR RELEVE QUE LA VILLA AVAIT ETE CONSTRuite D'APRES  
LES PLANS ETABLIS PAR LABBE ET SOUS SA DIRECTION, L'ARRET ENONCE A BON DROIT  
QUE S'IL CONNAIT LE VICE CACHE, LE VENDEUR NE PEUT SE PREVALOIR DE LA CLAUSE DE  
NON-GARANTIE ET QUE, DOIT ETRE ASSIMILE AU VENDEUR TENU DE CONNAITRE LE VICE,  
LE TECHNICIEN DU BATIMENT QUI A VENDU UN IMMEUBLE APRES L'AVOIR CONCU OU  
CONSTRUIT ; QUE LE MOYEN N'EST DONC PAS FONDE ;

SUR LE TROISIEME MOYEN :

ATTENDU QUE LABBE REPROCHE A L'ARRET QUI LUI RECONNAIT LA QUALITE DE MAITRE DE  
A... A L'EGARD DES CONSORTS Z... D'AVOIR DIT QUE CES DERNIERS N'ETAIENT  
RESPONSABLES DU DOMMAGE QU'A CONCURRENCE DE MOITIE, ALORS, SELON LE MOYEN,  
"D'UNE PART, QUE LA COUR D'APPEL, SAISIE PAR LES ENTREPRENEURS FARINA, DE  
CONCLUSIONS SE BORNANT A INCRIMINER UNE FAUTE DE CONCEPTION DE L'ARCHITECTE,  
MAITRE DE A..., NE POUVAIT LIMITER LEUR RESPONSABILITE PAR LE MOTIF  
CONTRADICTOIRE QUE L'ARCHITECTE, PROFESSIONNEL DE LA CONSTRUCTION, SE SERAIT  
IMMISCE DANS LA CONSTRUCTION EN ASSURANT LA DIRECTION DES TRAVAUX ET TOUT A  
LA FOIS EN SE RENDANT COUPABLE D'UNE GRAVE INSUFFISANCE DE SURVEILLANCE,  
ALORS, EN OUTRE, QUE L'ARCHITECTE ETANT LE MAITRE DE A..., NE S'ETAIT OBLIGE  
ENVERS QUICONQUE ET NOTAMMENT ENVERS L'ENTREPRENEUR, A ASSURER LA  
SURVEILLANCE DES TRAVAUX, LA SEULE CIRCONSTANCE QUE L'ENTREPRENEUR EXECUTE  
L'OUVRAGE POUR LE COMPTE D'UN ARCHITECTE NE LE DISPENSANT PAS DE FAIRE LES  
TRAVAUX SELON LES REGLES DE L'ART ET D'EN REPOUDRE, SANS POUVOIR S'EN  
AFFRANCHIR EN ALLEGUANT UN PRETENDU DEFAUT DE SURVEILLANCE, C'EST-A-DIRE  
L'INEXECUTION PRETENDUE D'UNE OBLIGATION QUE L'ARCHITECTE N'AVAIT CONSENTIE NI  
A SON PROFIT, NI AU PROFIT DE QUICONQUE ET ALORS, D'AUTRE PART, QUE, COMME LE  
FAISAIT VALOIR LABBE DANS SES CONCLUSIONS LAISSEES SANS REPOSE, LES  
DESORDRES ETANT IMPUTABLES A L'INSUFFISANCE DES FONDATIONS REALISEES PAR LES  
ENTREPRENEURS, LESQUELS N'AVAIENT PAS EXECUTE LES TRAVAUX DE FONDATIONS  
PREVUS PAR LE PROJET DE CONSTRUCTION, BIEN QU'ILS LES AIENT FACTURES A  
L'ARCHITECTE MAITRE DE A..., CELUI-CI AYANT ETE VICTIME D'UN DOL, ETAIT FONDE A  
OBTENIR D'ETRE GARANTI A L'OCCASION DES CONDAMNATIONS QUI POURRAIENT  
INTERVENIR A SON ENCONTRE AU PROFIT DE DAME X..., ACQUEREUR DE LA VILLA" ;  
MAIS ATTENDU QU'APRES AVOIR RETENU QUE LES CONSORTS Z... AVAIENT COMMIS UNE  
FAUTE D'EXECUTION EN NE RESPECTANT PAS LES PLANS QUI LEUR AVAIENT ETE REMIS,  
L'ARRET RETIENT QUE LABBE, PROFESSIONNEL DE LA CONSTRUCTION, S'ETAIT IMMISCE  
DANS LA REALISATION DE LA VILLA ET AVAIT ASSURE LA DIRECTION DES TRAVAUX ET QUE  
LES FAUTES D'EXECUTION COMMISES PAR LES CONSORTS Z... N'AVAIENT ETE RENDUES  
POSSIBLES QUE PAR L'INSUFFISANCE DE LA SURVEILLANCE DU CHANTIER PAR LABBE ; QUE  
LA COUR D'APPEL QUI N'ETAIT PAS TENUE DE REPOUDRE A DE SIMPLES ARGUMENTS ET NE  
S'EST PAS CONTREDITE, A PU DEDUIRE DE CES CONSTATATIONS QUE LABBE AVAIT COMMIS  
UNE FAUTE QUI AVAIT CONCOURU AU DOMMAGE ET A SOUVERAINEMENT ESTIME QUE LA  
REPARATION DU PREJUDICE SUBI PAR LES EPOUX X... DEVAIT ETRE SUPPORTEE MOITIE PAR  
LABBE ET MOITIE PAR LES CONSORTS Z... ; D'OU IL SUIT QUE LE MOYEN N'EST PAS FONDE ;

SUR LE QUATRIEME MOYEN :

ATTENDU QUE LABBE FAIT GRIEF A L'ARRET DE L'AVOIR CONDAMNE A PAYER A VEUVE X... DES DOMMAGES-INTERETS EN REPARATION DU TROUBLE DE JOUISSANCE, OUTRE UNE INDEMNITE MENSUELLE A COMPTER DU PRONONCE DE L'ARRET JUSQU'AU JOUR DE LA RECEPTION DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT, ALORS, SELON LE MOYEN, "QU'EN APPLICATION DE L'ARTICLE 503 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE, LES JUGEMENTS NE PEUVENT ETRE EXECUTES CONTRE CEUX AUXQUELS ILS SONT OPPOSES QU'APRES LEUR AVOIR ETE NOTIFIES ET ALORS QUE LE DELAI IMPARTI A UN DEBITEUR POUR EXECUTER SES OBLIGATIONS, PAR LES JUGES DU FOND QUI PRONONCENT EN MEME TEMPS CONDAMNATION DE CE DEBITEUR AU PAIEMENT D'UNE SOMME D'ARGENT EN CAS DE NON-RESPECT DE CE DELAI, NE PEUT COURIR QUE DU JOUR DE LA SIGNIFICATION DE LA DECISION" ;

MAIS ATTENDU QUE, CONDAMNE PAR LE TRIBUNAL A PAYER AUX EPOUX X... UNE SOMME DETERMINEE EN REPARATION DU PREJUDICE RESULTANT DU TROUBLE DE JOUISSANCE SUBI A LA DATE DU JUGEMENT ET UNE INDEMNITE MENSUELLE A COMPTER DE CELUI-CI, ET JUSQU'A LA RECEPTION DES TRAVAUX DE REFECTION, EN REPARATION DU PREJUDICE SUBI A COMPTER DU JUGEMENT, LABBE N'A, EN CAUSE D'APPEL, ELEVE AUCUNE CRITIQUE CONTRE CETTE SECONDE CONDAMNATION ; QUE, NOUVEAU ET MELANGE DE FAIT ET DE DROIT, LE MOYEN EST IRRECEVABLE ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE LE POURVOI FORME CONTRE L'ARRET RENDU LE 12 JUIN 1978 PAR LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE.

**Composition de la juridiction** : Pdt M. Cazals, Rpr M. Monégier du Sorbier, Av.Gén. M. Dussert, Av. Demandeur : M. Boullouche

**Décision attaquée** : Cour d'appel Aix-en-Provence (Chambre civile 3) 12 juin 1978 (Rejet)