

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
3ème chambre civile

9 février 2011  
n° 09-71.498  
*Publication* : Bulletin 2011, III, n° 24

### Citations Dalloz

#### Codes :

- Code civil, art. 1643

#### Revues :

- Recueil Dalloz 2011. p. 1328.

#### Sommaire :

La cour d'appel, qui a retenu que le vendeur d'un immeuble s'était comporté en maître d'oeuvre, avait acheté les matériaux, conçu et en partie réalisé l'installation de chauffage avec poêle à bois à l'origine de l'incendie ayant détruit la toiture et la charpente, a légalement justifié sa décision en retenant qu'il devait être assimilé à un vendeur professionnel tenu de connaître le vice de la chose vendue

#### Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 9 février 2011 N° 09-71.498 Bulletin 2011, III, n° 24

## République française

### Au nom du peuple français

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

Donne acte à M. X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 septembre 2009) qu'en 1994-1995 M. X... a, avec le concours de M. Y..., artisan plombier-chauffagiste, réalisé dans un immeuble lui appartenant, des travaux relatifs au système de chauffage avec installation du poêle à bois en rez-de-chaussée et percement du plancher intermédiaire, que M. Y... est intervenu dans cette réalisation, qu'à la suite de la vente de l'immeuble aux époux A... intervenue le 10 septembre 2001, un incendie s'est déclaré le 15 novembre suivant détruisant la toiture et la charpente ; que les époux A... ont assigné M. X..., son assureur, la société Garantie mutuelle des fonctionnaires et M. Y... en responsabilité et réparation de leur préjudice ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de retenir sa responsabilité et de dire inapplicable la clause exonératoire de garantie stipulée dans l'acte de vente du 10 septembre 2001, alors selon le moyen :

1°/ qu'en se bornant à faire état du rôle prépondérant joué par M. X... dans les travaux d'installation du poêle de sa propre maison, la cour d'appel n'a pas caractérisé sa qualité de "professionnel de l'immobilier", que, par suite, en écartant à raison de cette qualité l'application de la clause exonératoire de garantie stipulée au profit du vendeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1134 et 1643 du code civil ;

2°/ que la circonstance que le vendeur ait pu créer le risque à l'origine des désordres survenus postérieurement à la vente ne figurait pas au nombre de celles ayant pour effet d'écarter l'application de la clause exonératoire de garantie stipulée au profit du vendeur ; que dès lors, en fondant sa décision d'écarter l'application de ladite stipulation sur cette considération, sans caractériser la mauvaise foi du vendeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1134 et 1643 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu que M. X... s'était comporté en qualité de maître d'oeuvre, qu'il avait acheté les matériaux, conçu l'installation litigieuse et l'avait en partie réalisée, la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant qu'il devait être assimilé au vendeur professionnel tenu de connaître le vice ;

Sur le second moyen , ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que le fait matériel à l'origine de l'incendie était le raccordement du poêle à bois sur un conduit de fumée sans vérification de la conformité de l'installation à la réglementation et aux règles de l'art, que si le sinistre rentrait dans les prévisions de la garantie accordée à M. X... par la société Garantie mutuelle des fonctionnaires au titre de sa responsabilité civile, la clause d'exclusion figurant au contrat excluait "les travaux immobiliers relevant de l'assurance dommages-ouvrage, d'une garantie décennale et de tous travaux exécutés par des professionnels ou entrant dans le cadre de la législation sur le travail dissimulé"et retenu que les travaux réalisés constituaient des travaux de rénovation et de réparation au sens de l'article 1792 du code civil et avaient été pour partie au moins exécutés par un professionnel, la cour d'appel a pu en déduire que la société Garantie mutuelle des fonctionnaires ne devait pas sa garantie à M. X... ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à la société Garantie mutuelle des fonctionnaires la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de M. X... ;  
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf février deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par Me Haas, avocat aux Conseils pour M. X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR retenu la responsabilité in solidum de M. X... dans la

survenue du sinistre du 15 novembre 2001 et D'AVOIR dit inapplicable la clause exonératoire de garantie stipulée dans l'acte de vente du 10 septembre 2001 en faveur de M. X... ;

AUX MOTIFS QUE M. X... se prévaut, pour la première fois en appel, de la clause exonératoire figurant dans l'acte de vente ainsi libellée : « L'acquéreur prend l'immeuble dans son état actuel sans aucune garantie de la part du vendeur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour le mauvais état du sol ou du sous-sol, vétusté, vices de construction ou autres, apparents ou cachés (?). Au cas où le vendeur serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer » ; qu'il soutient avoir utilisé son poêle depuis 1995 sans aucun incident et avoir ignoré la non-conformité de l'installation révélée par l'expert judiciaire ; que, cependant, M. X... s'est comporté en qualité de maître d'oeuvre censé connaître les règles professionnelles de la fumisterie et les règles de l'art ; qu'il doit donc être assimilé à un vendeur tenu de connaître le vice pour avoir acheté les matériaux, avoir conçu l'installation litigieuse et l'avoir en partie réalisée, au moins en ce qui concerne le raccordement entre le poêle et le pied du conduit de fumée, dans la mesure où il ne justifie pas que M. Y... l'ait exécuté ; que, dès lors, il sera refusé à M. X... le bénéfice de la clause dérogatoire de garantie puisqu'il a créé le risque à l'origine des désordres ;

ALORS, 1°), QU'en se bornant à faire état du rôle prépondérant joué par M. X... dans les travaux d'installation du poêle de sa propre maison d'habitation, la cour d'appel n'a pas caractérisé sa qualité de « professionnel de l'immobilier » ; que, par suite, en écartant, à raison de cette qualité, l'application de la clause exonératoire de garantie stipulée au profit du vendeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1134 et 1643 du code civil ;

ALORS, 2°), QUE la circonstance que le vendeur ait pu créer le risque à l'origine de désordres survenus postérieurement à la vente ne figurait pas au nombre de celles ayant pour effet d'écarter l'application de la clause exonératoire de garantie stipulée au profit du vendeur ; que, dès lors, en fondant sa décision d'écarter l'application de ladite stipulation sur cette considération, sans caractériser la mauvaise foi du vendeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 1134 et 1643 du code civil.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que la société GMF ne doit pas sa garantie à M. X... ;

AUX MOTIFS QU'au chapitre 2.1 des conditions générales du contrat souscrit par M. X..., la société GMF garantit « les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que l'assuré peut encourir en raison des dommages occasionnés aux tiers par son propre fait » ; qu'en l'espèce, le fait matériel à l'origine de l'incendie est le raccordement du poêle à bois sur un conduit de fumée sans vérification de la conformité de l'installation à la réglementation et aux règles de l'art et sans qu'il ait été procédé à son entretien régulier ; que le sinistre entre donc dans les prévisions de la garantie ; que, cependant, l'assureur invoque à bon droit une clause d'exclusion figurant au même chapitre 2.1 des conditions générales, p. 20, ainsi libellée : « Nous ne garantissons pas les dommages résultant : - de travaux immobiliers de quelque nature qu'ils soient (construction, démolition, réparation, rénovation) relevant de l'assurance dommage ouvrage, d'une garantie décennale et de tous travaux exécutés par des professionnels ou qui entrent dans le cadre de la législation sur le travail dissimulé » ; qu'en effet, les travaux de percement du plancher intermédiaire et de pied de conduit de fumée maçonné, qui constituent des travaux de rénovation, réparation et des ouvrages au sens de l'article 1792 du code civil relèvent de l'assurance décennale et ont été exécutés au moins en partie par un professionnel ;

ALORS, 1°), QUE la responsabilité contractuelle de M. X... a été recherchée et retenue, non sur le fondement de la garantie décennale des constructeurs mais sur celui de l'article 1603 du code civil, à raison d'un manquement du vendeur à son obligation de conformité ; qu'en accueillant, dès lors, l'exception de non-garantie opposée par l'assureur de responsabilité civile de M. X... tirée de ce que les dommages résultant de travaux immobiliers relevant de

l'assurance dommage ouvrage n'étaient pas couverts, la cour d'appel, qui a méconnu la loi des parties, a violé l'article 1134 du code civil ;

ALORS, 2°), QU'en écartant la garantie de l'assureur en raison de la clause excluant sa garantie en cas de dommages résultant de travaux immobiliers exécutés par un professionnel, cependant qu'il ressortait de ses constatations que les travaux en cause avaient été, pour partie, réalisés par M. X... lui-même, soit un non professionnel, la cour d'appel, qui a méconnu la loi des parties, a violé l'article 1134 du code civil.

**Composition de la juridiction** : M. Lacabarats, Mme Gabet, M. Bailly, Me Blanc, Me Haas  
**Décision attaquée** : Cour d'appel de Paris 15 septembre 2009 (Rejet)