

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 10 juillet 2013

N° de pourvoi: 12-17149

ECLI:FR:CCASS:2013:C300855

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Célice, Blancpain et Soltner,
avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1643 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 24 janvier 2012), que M. X... a vendu une maison d'habitation à Mme Y... et M. Z... (les consorts Y...-Z...) ; qu'un incendie a détruit les trois niveaux de la construction et la totalité de la toiture ; que saisi par les consorts Y...-Z... et la compagnie MACIF, qui a indemnisé ceux-ci à hauteur d'une certaine somme, le juge des référés a désigné un expert ; que les consorts Y...-Z... et la MACIF ont assigné en indemnisation M. A..., ès qualités de liquidateur de M. X..., Mme X... et leur assureur, la société Axa ;

Attendu que pour débouter les consorts Y...-Z... et la MACIF de leurs demandes, l'arrêt retient que M. X... ne possédant aucune compétence particulière en matière de construction de cheminée à foyer ouvert ou fermé, il ne pouvait être considéré comme un professionnel présumé connaître les vices de construction affectant la cheminée ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que M. X... avait lui-même conçu et installé la cheminée en foyer ouvert, puis en foyer fermé lors de nouveaux travaux, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute M. Z..., Mme Y... et la MACIF de leurs demandes d'indemnisation, l'arrêt rendu le 24 janvier 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Grenoble ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Lyon ;

Condamne M. A..., ès qualités et la société Axa France IARD aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. A..., ès qualités et la société Axa à payer à Mme Y..., M. Z... et la MACIF la somme globale de 3 000 euros ; rejette les demandes de M. A..., ès qualités et de la société Axa ;

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 partiellement cassé ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix juillet deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société Mutuelle assurance des commerçants et industriels de France et des cadres et salariés de l'industrie et du commerce, Mme Y... et M. Z....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR débouté Monsieur Loïc Z..., Madame Mylène Y... et la compagnie MACIF de leurs demandes d'indemnisation ;
AUX MOTIFS QUE « l'article 1643 du Code civil prévoit que 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 garantie ; que l'acte de vente du 31 octobre 2006 conclu entre Monsieur X... et les consorts Y...-Z... contient une clause d'exonération de garantie stipulant que l'acquéreur " prend le bien vendu dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison : soit de l'état des bâtiments et des locaux vendus, vices de construction et autres " ; que cette clause peut être écartée si Monsieur X... a eu connaissance du vice lors de la vente, ou si Monsieur X... est un vendeur professionnel averti ; que la bonne foi étant présumée, c'est à l'acquéreur et son assureur d'établir que Monsieur X... avait la qualité de professionnel et était présumé à ce titre connaître le vice affectant la cheminée, ou qu'il avait connaissance du vice caché lors de la vente ; que s'il est établi que Monsieur X... a, au cours de sa vie professionnelle, travaillé dans le bâtiment, il n'a occupé que des emplois de plaquiste et d'électricien ; qu'il a aussi effectué des travaux de carrelage, et de menuiserie, et exercé des fonctions de coordinateur de chantier pendant quelques mois afin de gérer des ouvriers intervenant en maçonnerie, plâtrerie et électricité ; que Monsieur X... ne possédait donc aucune compétence particulière en matière de construction de cheminée à foyer ouvert ou fermé ; qu'il ne peut donc être considéré comme un professionnel averti présumé connaître les vices de construction affectant la cheminée lors de la conclusion de la vente de l'immeuble ; que, sur la bonne ou mauvaise foi de Monsieur X..., s'il résulte du rapport d'expertise et des déclarations de Monsieur X... au service enquêteur que celui-ci a lui-même conçu et installé la cheminée d'abord en foyer ouvert, puis en foyer fermé lors de nouveaux travaux, il convient de relever que Monsieur X... en tant que non professionnel ne connaissait pas les règles techniques applicables aux cheminées ; qu'il ne peut donc lui être reproché de ne pas avoir informé les acquéreurs de la non-conformité de la cheminée aux règles de sécurité et aux règles de l'art ; qu'au contraire, le fait que Monsieur X... ait utilisé la cheminée pendant quelques années, même si l'utilisation n'était pas régulière et constante, sans difficulté et sans incident, accrédite la bonne foi de Monsieur X.... qu'enfin, si Monsieur X... a déclaré à l'acquéreur de se montrer prudent lorsqu'il utilisait la cheminée, cette seule circonstance n'implique pas que le vendeur connaissait les vices de construction affectant la cheminée ; que, dans ces conditions, Monsieur X... représenté par son liquidateur Maître B...est fondé à opposer la clause d'exonération de garantie pour vices cachés ; qu'il convient dès lors d'infirmar le jugement déferé et de débouter Monsieur Z..., Madame Y... et la MACIF de leurs demandes d'indemnisation » ;
ALORS QUE doit être assimilé au vendeur professionnel tenu de connaître les vices de l'immeuble vendu le vendeur qui, en concevant et en installant la cheminée à l'origine des dommages subis, s'est comporté en qualité de maître d'oeuvre ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que Monsieur X..., vendeur de l'immeuble, avait lui-même conçu et installé la cheminée dont la conception et la construction inadéquates étaient à l'origine de

l'incendie ayant détruit les trois niveaux et la totalité de la toiture de l'immeuble ; qu'en jugeant néanmoins qu'il ne pouvait être considéré comme un professionnel averti présumé connaître les vices de construction affectant la cheminée lors de la conclusion de la vente de l'immeuble, la Cour d'appel a violé l'article 1643 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Grenoble , du 24 janvier 2012