

## TEXTE INTÉGRAL

Cassation

numéros de diffusion : 480

ECLI : ECLI:FR:CCASS:2022:C300480

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

-----

Audience publique du 15 juin 2022

Cassation

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 480 FS-D

Pourvoi n° R 21-21.143

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
-----

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 JUIN 2022

Mme [Z] [B], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° R 21-21.143 contre l'arrêt rendu le 4 mai 2021 par la cour d'appel de Besançon (1re chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant à M. [G] [X], domicilié [Adresse 1], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Farrenq-Nési, conseiller, les observations de la SARL Cabinet Briard, avocat de Mme [B], de la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat de M. [X], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 10 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Farrenq-Nési, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mme Greff-Bohnert, MM. Jacques, Bech, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Besançon, 4 mai 2021), en 1990, M. [X], entrepreneur en maçonnerie, a acquis une ancienne ferme, dans laquelle il a effectué jusqu'en 1994 des travaux de rénovation pour la

transformer en maison d'habitation, en conservant les pignons en pierre, mais en reconstruisant les murs de façade, en édifiant un mur de refend et en transformant les sols du rez-de-chaussée.

2. Le 3 mai 2012, il a vendu ce bien à Mme [B].

3. Se plaignant de graves désordres, celle-ci, au vu d'un rapport d'expertise judiciaire comprenant l'avis d'un sapiteur géotechnicien, a, le 11 avril 2017, assigné M. [X] en diminution du prix de vente et indemnisation des vices cachés affectant l'immeuble.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Mme [B] fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que le vendeur professionnel, auquel est assimilé le technicien du bâtiment qui a vendu un immeuble après l'avoir reconstruit, est réputé ne pouvoir ignorer le vice affectant le bien vendu et ne peut pas se prévaloir des clauses de non garantie des vices cachés envers un acheteur profane; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que M. [X] exerçait la profession de maçon et qu'il avait vendu un bien dans lequel il avait « effectué jusqu'en 1994 des travaux de rénovation lourde pour transformer l'ancienne ferme en maison d'habitation, lesquels comprenaient certes la conservation des pignons de pierre, mais la reconstruction des murs de façade, la construction d'un mur de refend et la transformation des sols du rez-de-chaussée »; qu'en faisant pourtant application de la clause exonératoire de responsabilité du vendeur pour vice caché insérée dans le contrat de vente du 3 mai 2012, quand M. [X] était un professionnel qui ne pouvait ignorer les vices affectant l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1643 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1643 du code civil :

5. Il résulte de ce texte que le vendeur professionnel, tenu de connaître les vices de la chose vendue, ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés.

6. Pour dire que la clause exonératoire devait produire ses effets, l'arrêt retient que la profession d'entrepreneur en maçonnerie de M. [X] n'impliquait pas la possession des connaissances techniques lui permettant, quand il avait fait les travaux de rénovation de 1990 à 1994, d'anticiper un vice du sol.

7. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que M. [X] avait réalisé lui-même les travaux de réhabilitation, de sorte qu'il devait être assimilé à un vendeur professionnel réputé connaître les vices affectant l'immeuble, y compris le sol, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 4 mai 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Besançon ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Dijon ;

Condamne M. [X] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [X] et le condamne à payer à Mme [B] la somme de 3 000 euros ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze juin deux mille vingt-deux. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Cabinet Briard, avocat aux Conseils, pour Mme [B]

Mme [B] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement et, statuant à nouveau et y ajoutant, d'avoir débouté Mme [B] de ses demandes en restitution d'une part du prix de vente et en réparation d'un trouble de jouissance et d'un préjudice moral ;

Alors que le vendeur professionnel, auquel est assimilé le technicien du bâtiment qui a vendu un immeuble après l'avoir reconstruit, est réputé ne pouvoir ignorer le vice affectant le bien vendu et ne

peut pas se prévaloir des clauses de non-garantie des vices cachés envers un acheteur profane ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que M. [X] exerçait la profession de maçon et qu'il avait vendu un bien dans lequel il avait « effectué jusqu'en 1994 des travaux de rénovation lourde pour transformer l'ancienne ferme en maison d'habitation, lesquels comprenaient certes la conservation des pignons de pierre, mais la reconstruction des murs de façade, la construction d'un mur de refend et la transformation des sols du rez-de-chaussée » ; qu'en faisant pourtant application de la clause exonératoire de responsabilité du vendeur pour vice caché insérée dans le contrat de vente du 3 mai 2012, quand M. [X] était un professionnel qui ne pouvait ignorer les vices affectant l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1643 du Code civil.

**Composition de la juridiction** : Mme Teiller (président), SARL Cabinet  
Briard, SCP Thouin-Palat et Boucard  
**Décision attaquée** : Cour d'appel Besançon 2021-05-04 (Cassation)