

13 novembre 2025

Cour de cassation

Pourvoi n° 24-11.221

Troisième chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2025:C300527

Texte de la **décision**

Entête

CIV. 3

SA

COUR DE CASSATION

Arrêt du 13 novembre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 527 F-D

Pourvoi n° T 24-11.221

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 13 NOVEMBRE 2025

1°/ M. [I] [J], domicilié [Adresse 2],

2°/ Mme [X] [Y], domiciliée [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° T 24-11.221 contre l'arrêt rendu le 1er décembre 2023 par la cour d'appel de Colmar (2ème chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [R] [H],

2°/ à Mme [W] [P], épouse [H],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Pety, conseiller, les observations de la SCP Françoise Fabiani - François Pinatel, avocat de M. [J] et de Mme [Y], de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. et Mme [H], après débats en l'audience publique du 23 septembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Pety, conseiller rapporteur, M. Boyer, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Colmar, 1er décembre 2023), par acte authentique du 16 juillet 2018, M. et Mme [H] (les acquéreurs) ont acquis de M. [J] et de Mme [Y] (les vendeurs) une maison d'habitation, au prix de 120 000 euros.

2. Se plaignant de divers désordres, les acquéreurs ont, après expertise, assigné les vendeurs, sur le fondement de la garantie des vices cachés, en résolution de la vente et en paiement de dommages-intérêts.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Motivation

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

4. Les vendeurs font grief à l'arrêt de prononcer la résolution de la vente et de les condamner à payer aux acquéreurs diverses sommes, alors :

« 1°/ que la présomption irréfragable de connaissance par le vendeur professionnel du vice de la chose vendue l'oblige à réparer l'intégralité de tous les dommages qui en sont la conséquence ; qu'en retenant, pour condamner M. [J] et Mme [Y] à restituer outre le prix de vente, les frais de notaire, les travaux de reprise provisoire et urgente des désordres, les frais bancaires et d'assurance, les frais d'huissier de justice ainsi que la somme de 15 000 euros à titre de dommages-intérêts au titre du trouble de jouissance subi depuis le 6 juillet 2018 par leurs acquéreurs, que M. [J] et Mme [Y] ont effectué les travaux en cause de sorte qu'ils sont réputés connaître les vices dont ils sont affectés et ne peuvent se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés sans rechercher, comme il lui était demandé, si ceux-ci avaient des compétences particulières en matière de construction permettant de les assimiler à un vendeur professionnel, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1645 du code civil ;

2°/ que le vendeur professionnel, auquel est assimilé le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue, est tenu de les connaître et ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés ; qu'en se bornant à affirmer, pour retenir que M. [J] et Mme [Y] étaient réputés connaître les vices et ne pouvaient se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés, que lors des opérations d'expertise, M. [J] avait déclaré avoir effectué d'importants travaux « dont certains ont concerné la structure du bâtiment » sans préciser exactement quels travaux auraient été réalisés par M. [J] à l'origine des vices cachés constatés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1645 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

5. Il est jugé, au visa des articles 1643 et 1645 du code civil, qu'est assimilé au vendeur professionnel celui qui, sans être un professionnel de la construction, a réalisé lui-même les travaux à l'origine des vices de la chose vendue, de sorte que, tenu de connaître les vices, il ne peut se prévaloir d'une clause limitative ou exclusive de garantie des vices cachés (3e Civ., 26 février 1980, pourvoi n° 78-15.556, publié ; 3e Civ., 9 février 2011, pourvoi n° 09-71.498, publié ; 3e Civ., 10 juillet 2013, pourvoi n° 12-17.149, publié ; 3e Civ., 19 octobre 2023, pourvoi n° 22-15.536, publié).

6. La cour d'appel, qui a constaté que M. [J] avait exposé, au cours des opérations d'expertise, qu'à la suite de l'acquisition du bâtiment initial, il avait entrepris d'importants travaux durant douze à treize ans, dont certains avaient concerné la structure de l'immeuble, a retenu, répondant à la recherche prétendument omise, que les vendeurs avaient effectué les travaux affectés de désordres.

7. Ayant retenu que l'affaissement de nature géotechnique, aggravé d'infiltrations, affectant la buanderie, les problèmes de structure de l'immeuble, liés au non-respect des normes parasismiques lors de l'extension réalisée, concernant la charpente et les poutres des chambres, la défaillance, dans la salle de bains, de l'évacuation d'eau de la baignoire et du lavabo ainsi que l'absence d'eau chaude dans la cuisine rendaient le bien impropre à sa destination, elle en a exactement déduit que les vendeurs, qui avaient réalisé les travaux en cause, ne pouvaient se prévaloir de la clause de non-garantie des vices cachés.

8. Elle a, ainsi, légalement justifié sa décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [J] et Mme [Y] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [J] et Mme [Y] et les condamne à payer à M. et Mme [H] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le treize novembre deux mille vingt-cinq par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de colmar
1 décembre 2023 (n°21/00008)

Les dates clés

- Cour de cassation CIV.3 13-11-2025
- Cour d'appel de Colmar 01-12-2023