

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 27 octobre 2016

N° de pourvoi: 15-24232

ECLI:FR:CCASS:2016:C301149

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Waquet, Farge et Hazan, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 23 juin 2015), que la société civile immobilière Moxilotte (la SCI) a acquis un immeuble qu'elle a fait rénover et a vendu un appartement sur deux niveaux, dont un niveau de sous-sol, à Mme X... ; que, se plaignant d'une importante humidité en sous-sol, celle-ci a, après expertise, assigné la SCI en résolution de la vente, sur le fondement de la garantie des vices cachés, et en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de prononcer la résolution de la vente et de la condamner à restituer à Mme X... le prix et les frais de la vente et à lui payer diverses sommes à titre de dommages-intérêts alors, selon le moyen :

1°/ que le seul caractère spéculatif d'une opération réalisée par une SCI ne caractérise pas sa qualité de vendeur professionnel ; qu'en retenant que la SCI Moxilotte était un vendeur professionnel du fait que l'opération immobilière, portant sur le bien acquis par Mme X..., présentait un caractère spéculatif, la cour d'appel s'est déterminée en vertu d'un motif inopérant et a violé les articles 1641 et 1643 du code civil ;

2°/ que la qualité de vendeur professionnel ne peut être attribuée à une SCI pour exclure

le jeu d'une clause de non-garantie que si le caractère professionnel ou commercial de son objet social se déduit de son intitulé ; qu'en l'espèce, la SCI Moxilotte avait pour objet social " l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens immobiliers en question (...) et généralement toutes opérations civiles et susceptibles d'en favoriser le développement et ne modifiant pas le caractère civil de la société ", formulation qui attestait de la nature familiale de la société ; qu'en considérant que, de cette définition statutaire et de ce que l'opération litigieuse présentait un lien avec cet objet, s'inférait la qualité de vendeur professionnel de la SCI Moxilotte, la cour d'appel a de nouveau violé les articles 1641 et 1643 du code civil ;

3°/ que, si la définition statutaire de l'objet social d'une société civile immobilière peut constituer un indice de sa qualité de vendeur professionnel, le juge doit, lorsque cela lui est demandé, considérer également la profession des associés de cette société et, partant, leur expérience en matière immobilière ; qu'en l'espèce, la SCI Moxilotte faisait expressément valoir, sans être contestée, qu'elle avait une nature familiale et était constituée entre Mme Y..., employée à la CPAM, et M. Z..., militaire ; qu'en se bornant à se référer à l'objet social de la SCI Moxilotte et à relever que celle-ci avait agi conformément à cet objet, sans davantage apprécier l'expérience et le degré de connaissance de ses associés en matière immobilière eu égard à leur profession, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du code civil ;

4°/ que l'absence de recours à un maître d'oeuvre ne constitue un critère utile de reconnaissance de la qualité de vendeur professionnel que lorsqu'un vendeur profane se comporte en tant que vendeur-constructeur en réalisant lui-même des travaux sur la chose litigieuse ; qu'en retenant que la SCI Moxilotte, dont il était constant qu'elle avait eu recours à des entreprises, avait fait procéder à d'importants travaux de transformation sans avoir recours à un maître d'oeuvre, la cour d'appel s'est déterminée en fonction d'un motif inopérant et a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du code civil ;

5°/ que seul le vendeur ayant conçu et réalisé lui-même les travaux de rénovation de l'immeuble peut être considéré comme un professionnel ; qu'en l'espèce, il était acquis que la SCI Moxilotte, constituée entre Mme Y..., employée à la CPAM, et M. Z..., militaire, avait confié la conception et la réalisation de l'ensemble des travaux à des entrepreneurs professionnels ; qu'en retenant qu'elle présentait la qualité de vendeur professionnel par cela seul qu'elle n'avait pas eu recours à un maître d'oeuvre, la cour d'appel, qui n'a pas constaté une conception et une réalisation des travaux par les associés eux-mêmes, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du code civil ;

6°/ que, tenu de motiver sa décision, le juge ne peut statuer par voie de motif général ; qu'en affirmant qu'un vendeur qui fait réhabiliter un sous-sol en habitation ne peut ignorer son impropreté à l'usage d'habitation à défaut de travaux pour assurer le drainage et l'étanchéité des murs, la cour d'appel a statué par voie de motif général et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

7°/ que, tenu de motiver sa décision, le juge ne peut procéder par voie d'affirmation sans indiquer l'origine de ses constatations ; qu'en affirmant que la SCI Moxilotte n'avait pas fait procéder, volontairement, à des travaux d'isolation, sans préciser d'où elle déduisait une telle constatation, tandis même que la SCI Moxilotte invoquait les erreurs commises par les entreprises intervenantes et que l'expert avait relevé que ces entreprises-DTR Duvernay, Chauffage Confort-n'avaient pas informé la SCI Moxilotte sur les risques liés à de tels aménagements sans précaution, ni ne l'avaient mise en garde sur des choix techniques inappropriés au vu de la configuration des lieux : transformation de caves borgnes en pièces à vivre, réhabilitation de locaux sans isolation, sans pare-vapeur, sans drainage périphérique, sans protection des parois extérieures, que nul ouvrage n'était attribuable aux choix de la SCI Moxilotte et que celle-ci pouvait ignorer l'ampleur des conséquences de ses choix d'aménagement, la cour d'appel a de nouveau violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que la SCI, qui, aux termes de ses statuts, avait pour objet " l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers... ", avait acquis une vieille ferme qu'elle avait fait transformer en logements d'habitation dont elle avait vendu une partie et loué le reste et qu'elle avait immédiatement réinvesti les profits retirés dans une autre opération immobilière, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants, que la SCI avait la qualité de vendeur professionnel et a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière Moxilotte aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société civile immobilière Moxilotte et la condamne à payer la somme de 3 000 euros à Mme X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-sept octobre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour la société Moxilotte

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR ordonné la résolution de la vente immobilière conclue entre la SCI Moxilotte et Mme X... le 22 août 2006, d'AVOIR condamné la SCI Moxilotte à payer à Mme X... la somme de 204 996 euros en restitution du prix et frais corrélatifs de cette vente, la somme de 12 000 euros en réparation de son préjudice de jouissance, la somme de 10 000 euros en réparation de son préjudice moral et d'AVOIR condamné la SCI Moxilotte à payer à Mme X... la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « la SCI Moxilotte a fait l'acquisition de l'immeuble au printemps 2005 et a immédiatement entrepris d'importants travaux de transformation sans avoir recours à un maître d'oeuvre. Elle a revendu les étages inférieurs à Mme X... et a conservé les étages supérieurs pour les destiner à la location. Elle admet avoir immédiatement réinvesti les profits retirés dans une autre opération immobilière. Le faible laps de temps entre les différentes étapes de l'opération fait apparaître son caractère spéculatif. La SCI Moxilotte s'est ainsi comportée comme un vendeur professionnel et ne peut en conséquent invoquer la clause de l'acte de vente excluant la garantie des vices cachés. En outre, ayant pu constater l'état de l'étage inférieur avant les travaux, elle ne pouvait ignorer leur impropriété à l'usage d'habitation sans travaux pour assurer le drainage et l'étanchéité des murs, ce que même un vendeur profane ne pouvait ignorer, circonstance qui constitue un motif supplémentaire pour priver d'effet la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'« une clause de non garantie ne peut recevoir application lorsque le vendeur connaissait le vice ou était censé le connaître du fait de sa qualité de professionnel. En l'espèce, il n'est pas contesté qu'aux termes de ses statuts, la SCI Moxilotte a pour objet « l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers ... ». Ayant acquis en mars 2005 une vieille ferme pour laquelle elle avait déjà obtenu le mois précédent un permis de construire en vue de sa transformation intégrale en logements d'habitation y compris pour ses caves enterrées et en ayant fait procéder immédiatement à ces travaux d'envergure pour ensuite revendre une partie des locaux ainsi aménagés, l'autre partie étant destinée à la location, la SCI Moxilotte doit être regardée comme un vendeur professionnel qui ne peut donc se prévaloir de la clause d'exclusion de garantie insérée dans l'acte de vente liant les parties. En tout état de cause, même un profane ne peut ignorer que transformer des caves en logement d'habitation exige des soins particuliers s'isolation. En se soustrayant volontairement à toute obligation à ce titre et en vendant son bien à un tiers sans le prévenir qu'aucune isolation du sol et des murs enterrés n'avait été faite, la SCI Moxilotte a manifesté sa mauvaise foi ce qui exclut l'application de la clause de garantie » ;

1°) ALORS QUE le seul caractère spéculatif d'une opération réalisée par une SCI ne caractérise pas sa qualité de vendeur professionnel ; qu'en retenant que la SCI Moxilotte était un vendeur professionnel du fait que l'opération immobilière portant sur le bien acquis par Mme X... présentait un caractère spéculatif, la cour d'appel s'est déterminée en vertu d'un motif inopérant et a violé les articles 1641 et 1643 du code civil ;

2°) ALORS QUE la qualité de vendeur professionnel ne peut être attribuée à une SCI pour exclure le jeu d'une clause de non-garantie que si le caractère professionnel ou

commercial de son objet social se déduit de son intitulé ; qu'en l'espèce, la SCI Moxilotte avait pour objet social « l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens immobiliers en question (...) et généralement toutes opérations civiles et susceptibles d'en favoriser le développement et ne modifiant pas le caractère civil de la société », formulation qui attestait de la nature familiale de la société ; qu'en considérant que, de cette définition statutaire et de ce que l'opération litigieuse présentait un lien avec cet objet, s'inférait la qualité de vendeur professionnel de la SCI Moxilotte, la cour d'appel a de nouveau violé les articles 1641 et 1643 du code civil ;

3°) ALORS en tout état de cause QUE, si la définition statutaire de l'objet social d'une société civile immobilière (SCI) peut constituer un indice de sa qualité de vendeur professionnel, le juge doit, lorsque cela lui est demandé, considérer également la profession des associés de cette société et, partant, leur expérience en matière immobilière ; qu'en l'espèce, la SCI Moxilotte faisait expressément valoir, sans être contestée, qu'elle avait une nature familiale et était constituée entre Mme Y..., employée à la CPAM, et M. Z..., militaire ; qu'en se bornant à se référer à l'objet social de la SCI Moxilotte et à relever que celle-ci avait agi conformément à cet objet, sans davantage apprécier l'expérience et le degré de connaissance de ses associés en matière immobilière eu égard à leur profession, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du code civil ;

4°) ALORS QUE l'absence de recours à un maître d'oeuvre ne constitue un critère utile de reconnaissance de la qualité de vendeur professionnel que lorsqu'un vendeur profane se comporte en tant que vendeur-constructeur en réalisant lui-même des travaux sur la chose litigieuse ; qu'en retenant que la SCI Moxilotte, dont il était constant qu'elle avait eu recours à des entreprises, avait fait procéder à d'importants travaux de transformation sans avoir recours à un maître d'oeuvre, la cour d'appel s'est déterminée en fonction d'un motif inopérant et a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du code civil ;

5°) ALORS subsidiairement QUE seul le vendeur ayant conçu et réalisé lui-même les travaux de rénovation de l'immeuble peut être considéré comme un professionnel ; qu'en l'espèce, il était acquis que la SCI Moxilotte, constituée entre Mme Y..., employée à la CPAM, et M. Z..., militaire, avait confié la conception et la réalisation de l'ensemble des travaux à des entrepreneurs professionnels ; qu'en retenant qu'elle présentait la qualité de vendeur professionnel par cela seul qu'elle n'avait pas eu recours à un maître d'oeuvre, la cour d'appel, qui n'a pas constaté une conception et une réalisation des travaux par les associés eux-mêmes, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1641 et 1643 du code civil ;

6°) ALORS QUE, tenu de motiver sa décision, le juge ne peut statuer par voie de motif général ; qu'en affirmant qu'un vendeur qui fait réhabiliter un sous-sol en habitation ne peut ignorer son impropreté à l'usage d'habitation à défaut de travaux pour assurer le drainage et l'étanchéité des murs, la cour d'appel a statué par voie de motif général et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

7°) ALORS de même QUE, tenu de motiver sa décision, le juge ne peut procéder par voie d'affirmation sans indiquer l'origine de ses constatations ; qu'en affirmant que la SCI Moxilotte n'avait pas fait procéder, volontairement, à des travaux d'isolation, sans préciser d'où elle déduisait une telle constatation, tandis même que la SCI Moxilotte invoquait les erreurs commises par les entreprises intervenantes et que l'expert avait relevé que ces entreprises – DTR Duvernay, Chauffage Confort-n'avaient pas informé la SCI Moxilotte sur les risques liés à de tels aménagements sans précaution, ni ne l'avaient mise en garde sur des choix techniques inappropriés au vu de la configuration des lieux : transformation de caves borgnes en pièces à vivre, réhabilitation de locaux sans isolation, sans pare vapeur, sans drainage périphérique, sans protection des parois extérieures (rapport, p. 16 et p. 27, conclusions, § 4), que nul ouvrage n'était attribuable aux choix de la SCI Moxilotte (rapport, p. 21) et que celle-ci pouvait ignorer l'ampleur des conséquences de ses choix d'aménagement (rapport, p. 26, conclusion), la cour d'appel a de nouveau violé l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Chambéry , du 23 juin 2015