



# Une SCI réalisant des travaux est responsable des vices cachés du bien vendu

Commentaire d'arrêt publié le 16/11/2023, vu 1330 fois, Auteur : [Grégory ROULAND - 06 89 49 07 92](#)

**La Cour de Cassation a rappelé que le vendeur d'un bien (ici une SCI) sur lequel il a directement réalisé des travaux, répond d'office de ses vices cachés (Cass. civ.3?, 19 octobre 2023, n°22-15.536).**

Dans la présente affaire, le gérant d'une SCI a réalisé lui-même des travaux d'extension sur une maison d'habitation, que ladite SCI vendra ensuite.

L'acheteur, se plaignant de désordres, en particulier de fuites, il a assigné la SCI pour être indemnisé de ses préjudices sur le fondement de la garantie des vices cachés.

La Cour d'appel de LIMOGES le déboute au motif qu'il démontre pas que la SCI avait connaissance du vice caché affectant l'immeuble à la date de la vente. De fait, selon les juges d'appel, la SCI pouvait valablement lui opposer la clause de non garantie des vices cachés prévue par l'acte de vente.

L'acquéreur se pourvoit en cassation et a eu raison.

En effet, il rappelle que « *le vendeur qui a réalisé lui-même les travaux à l'origine d'un vice caché est présumé en avoir connaissance* ».

On le sait, la SCI venderesse avait elle-même réalisé les travaux de rénovation, par l'intermédiaire de son gérant les travaux d'extension de la maison : ces travaux se sont avérés non conformes aux règles de l'art, car non étanches.

Par ses agissements, la SCI s'est comportée en constructeur ou en maître d'œuvre et revêtait donc la qualité de professionnel !

De fait, la SCI était présumée avoir connaissance des fuites ou, plus généralement, du vice affectant les travaux de rénovation réalisés.

La Cour de cassation ne pouvait que valider le raisonnement de l'acquéreur, puisque conforme à une jurisprudence bien établie.

En effet, en 1999, la Cour de cassation avait affirmé que « ***le vendeur professionnel ne peut ignorer les vices de la chose vendue, même lorsqu'il a fait procéder à une livraison directe de la chose par le fournisseur à son client*** » (Cass. 1re civ., [8 juin 1999, n° 95-13.866](#)).

La cour a réitéré sa position plus récemment ([Cass. 3e civ., 10 juill. 2023, n° 12-17.149](#)).

Ainsi, dans l'affaire commentée, si les juges d'appel ont été sanctionnés, c'est simplement pour ne pas avoir recherché si la SCI avait réalisé par elle-même les travaux à l'origine des désordres affectant le bien vendu, car pas ses agissements, elle s'était comportée en constructeur et devait être présumée avoir connaissance du vice.

Plus généralement, on retiendra de cette affaire que doit être assimilé à un vendeur professionnel celui qui, par son attitude, est à même d'apprécier la qualité de la chose vendue s'il l'a lui-même conçue ou construite, même s'il n'est pas vendeur professionnel par habitude.

En effet, en achetant des matériaux et en concevant l'installation litigieuse, le vendeur se comporte en qualité de maître d'œuvre et revêt alors la casquette de professionnelle.

Aussi, pour éviter toute déconvenue, il est préférable de confier des travaux à des professionnels, car les garanties sont transmises à l'acquéreur.

---

Me Grégory ROULAND - avocat au Barreau de PARIS

**Tél. : 0689490792**

**Mail : [gregory.rouland@outlook.fr](mailto:gregory.rouland@outlook.fr)**

Site : <https://sites.google.com/view/gregoryrouland/accueil>