



**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS  
CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 janv. 2026, n° 24-10.636, *bjda.fr* 2026, n° 103, note M. Fawi

**Le vice caché dans la vente immobilière jusqu'à la ruine**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 janv. 2026, n° 24-10.636, F-D.**

**Vente maison d'habitation – Destruction d'une partie de l'immeuble après incendie dans cheminée à foyer fermé – Action des acquéreurs contre les vendeurs en garantie des vices cachés et leur assureur – C. civ., art.1645 – Connaissance du vice par les vendeurs (oui) – Indemnisation de tous les préjudices.**

*Par cet arrêt du 8 janvier 2026, la Cour de cassation affirme l'autonomie de l'action indemnitaire fondée sur l'article 1645 du code civil, laquelle peut être exercée indépendamment des actions rédhibitoire et estimatoire et sans être plafonnée à la valeur du bien lorsque le vendeur connaissait le vice. La décision consacre ainsi une logique de réparation intégrale orientée vers les conséquences du sinistre plutôt que vers l'équilibre initial du contrat. Elle renforce corrélativement la responsabilité du vendeur professionnel — ou assimilé — et accentue le transfert du risque vers celui qui était le mieux placé pour prévenir le défaut.*

La garantie des vices cachés constitue l'un des mécanismes les plus anciens et les plus structurants du droit de la vente. À côté d'autres actions ouvertes à l'encontre d'un vendeur de bien<sup>1</sup>, elle est souvent utilisée en matière de vente immobilière. Conçue pour assurer à l'acquéreur la délivrance d'une chose propre à son usage, elle sanctionne l'existence d'un défaut antérieur et dissimulé<sup>2</sup> rendant le bien impropre à sa destination ou en diminuant substantiellement l'utilité<sup>3</sup>.

Le postulat est simple : tant que le vice demeure latent, l'équilibre contractuel paraît intact ; lorsqu'il se révèle, il ne corrige pas simplement la valeur de l'échange, il en bouleverse parfois l'économie entière. Or, lorsque le vice se manifeste par un sinistre majeur affectant l'intégrité du bien, les remèdes traditionnels — résolution ou réduction du prix, au moyen soit de l'action rédhibitoire, soit de l'action estimatoire — apparaissent insuffisants pour réparer le dommage subi. Dès lors que le défaut de la chose se transforme en sinistre, la garantie se trouve confrontée à sa propre limite : doit-elle rétablir l'équivalence des prestations ou assumer les effets destructeurs du vice lui-même ?

<sup>1</sup> Ph. Le Tourneau, Conformités et garanties dans la vente de meubles corporels, *RTD com.* 1980, p. 311 (sur la question de diverses voies de juridictions existantes).

<sup>2</sup> Observons en ce sens que parfois l'obligation générale d'information vient empiéter sur cette garantie de vice caché : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 sept. 2009, n° 08-14.013. V. aussi cette obligation d'information générale des vendeurs de biens immobiliers comme dans le cas de l'arrêt rapporté : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 28 mai 2009, n° 08-14.421 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 sept. 2009, n° 08-13.373.

<sup>3</sup> Art. 1641 C. civ. ; Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, *Droit des contrats spéciaux*, LGDJ, 12<sup>e</sup> éd., 2022, n° 393 s.

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 8 janvier 2026 illustre avec une particulière acuité ce déplacement de perspective. À la suite de la vente d'un immeuble d'habitation, un incendie survenu dans un équipement intégré au bâtiment a entraîné sa destruction partielle.

Après avoir été indemnisés par leur assureur habitation, les acquéreurs et ce dernier, en sa qualité de subrogé, ont assigné les vendeurs aux fins de voir engager leur responsabilité sur le fondement de la garantie des vices cachés. Ils ont sollicité la condamnation des vendeurs au paiement de dommages-intérêts dont le montant — incluant les frais de travaux de réparation avancés, la réparation du préjudice moral des acquéreurs et d'autres postes — excédait nettement la valeur vénale de l'immeuble acquis.

La cour d'appel, après avoir reconnu l'existence d'un vice caché à l'origine de l'incendie et la qualité de professionnel du vendeur, a limité le préjudice subi par les acquéreurs et leur assureur à la valeur vénale du bien. Les demandeurs ont contesté cette limitation et se sont pourvus en cassation sur le fondement de l'article 1645 du Code civil.

Sans doute, derrière cette configuration factuelle se dissimulaient des interrogations plus profondes : l'action indemnitaire doit-elle rester subordonnée aux actions propres à la garantie légale ou peut-elle s'en détacher ? La réparation doit-elle s'arrêter à la valeur du bien au jour de la vente ou suivre le dommage jusqu'à ses conséquences extrêmes ? Enfin, la position du vendeur — et notamment son statut professionnel — influe-t-elle sur l'étendue du risque qu'il supporte ?

La Cour de cassation apporte à ces questions des réponses convergentes qui excèdent la seule solution d'espèce. Selon elle, aux termes de l'article 1645 du Code civil, « *si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur* »<sup>4</sup>.

En conséquence, l'arrêt qui retient que les acquéreurs ne peuvent prétendre à être indemnisés, au titre de leur préjudice matériel, au-delà de la valeur vénale de la propriété avant sa destruction, et qui limite pour cette raison le montant des dommages-intérêts dus par les vendeurs à l'assureur subrogé, viole le texte susvisé<sup>5</sup>.

En affirmant l'autonomie de l'action indemnitaire, en refusant de plafonner l'indemnisation au prix d'acquisition et en tenant compte de la qualité professionnelle du vendeur, la Cour consacre une conception de la garantie orientée vers la prise en charge intégrale des effets du vice. La réparation peut ainsi englober des coûts excédant largement la valeur initiale du bien lorsque seule une intervention lourde permet d'en restaurer l'usage normal, la jurisprudence admettant déjà que démolition et reconstruction puissent être mises à la charge du vendeur lorsque le vice l'exige<sup>6</sup>.

Ce faisant, la garantie ne se borne plus à corriger le contrat, elle tend à transférer au vendeur le risque structurel attaché à la chose.

---

<sup>4</sup> Cf. point 7 de l'arrêt.

<sup>5</sup> Cf. points 9 et 10 de l'arrêt.

<sup>6</sup> Même si certaines décisions ont pu le refuser : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 avr. 2009, n° 07-19.690 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 avr. 2017, n° 16-11.653, un arrêt a pu l'admettre en vertu du principe de réparation intégrale : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> févr. 2006, n° 05-10.845, préc.

Une telle évolution invite à repenser la nature même de l'institution. La garantie des vices cachés apparaît moins comme une sanction de l'inexécution que comme un mécanisme de répartition du risque entre les parties, dont l'intensité varie selon la position respective du vendeur et de l'acquéreur. Lorsque le vendeur est professionnel, la présomption de connaissance du vice accentue encore ce déplacement, faisant peser sur lui une responsabilité susceptible d'excéder les limites traditionnelles du droit des contrats, et particulièrement les principes originels de la théorie des vices cachés. L'arrêt du 8 janvier 2026 donne ainsi à voir une garantie qui ne protège plus seulement l'échange, mais l'intégrité économique du bien vendu.

Il convient dès lors d'examiner comment la décision consacre, d'une part, une double autonomie des mécanismes issus de la garantie des vices cachés (I) et, d'autre part, les conséquences — explicites comme implicites — de cette autonomie sur la répartition du risque dans les ventes immobilières contemporaines (II).

### I) La double autonomie

La Cour de cassation a d'abord rappelé le principe de l'indépendance des actions issues de la garantie légale, notamment l'action estimatoire ou réhibitoire, par rapport à d'autres actions telles que l'action indemnitaire (A).

S'ensuit la réponse à la question du quantum de l'indemnité, qui trouve ici une solution consacrant pleinement le principe de réparation intégrale (B).

### A) **L'indépendance des actions issues de la garantie légale de vices cachés**

La première autonomie concerne la structure des actions ouvertes à l'acquéreur. La garantie des vices cachés a longtemps été associée à l'alternative entre l'action réhibitoire et l'action estimatoire, organisées par l'article 1644 du Code civil. Étant précisé que le choix n'appartient en tout état de cause qu'à l'acheteur seul et non au juge<sup>7</sup>, lequel peut, après avoir exercé l'une, opter pour l'autre tant qu'il n'a pas été statué sur sa demande par une décision passée en force de chose jugée ou que le vendeur n'y a pas acquiescé<sup>8</sup>. En outre, il n'est pas tenu de justifier le choix ainsi opéré<sup>9</sup>. De ce fait, il n'était pas concevable d'envisager une autre action venant s'y ajouter, telle que l'action indemnitaire.

Cependant, la jurisprudence a évolué en admettant progressivement que l'acquéreur puisse également agir en réparation du préjudice causé par le vice, indépendamment du sort du contrat. Dans plusieurs décisions, la Cour de cassation a clairement affirmé que l'action indemnitaire n'est pas subordonnée à l'exercice préalable d'une action en résolution ou en réduction du prix<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 oct. 2010, n° 09-16.788, *contrats, conc. consom.* 2011, comm. 2, obs. L. Leveneur. Cass.

<sup>8</sup> Cass. com., 18 janv. 2023, n° 19-10.111 ; Cass. com., 22 juill. 1953 : *D.* 1953, p. 587 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 11 juill. 1974, n° 73-10.415.

<sup>9</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ., 11 juin 1980, n° 79-10.581, *Bull. civ.* I, n° 185, p. 150 ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 5 mai 1982, n° 81-10.315 *Bull. civ.* I, n° 63, p. 145 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 déc. 2015, n° 14-24.567, *RTD civ.* 2016, 356, obs. H. Barbier.

<sup>10</sup> Cass. com., 19 juin 2012, n° 11-13.176, FS-P+B, *Bull. civ.* IV ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 26 sept. 2012, n° 11-22.399, *Bull. civ.* I ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 juin 2015, n° 14-15.205.

Dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation reprend cette règle avec force : « *Il résulte que le vendeur qui connaissait les vices de la chose est tenu de tous les préjudices envers l'acheteur, qui peut exercer l'action en indemnisation indépendamment de l'action rédhibitoire ou estimatoire* »<sup>11</sup>.

Cette solution consacre sans ambiguïté l'existence d'une véritable « troisième branche » de l'option offerte à l'acheteur<sup>12</sup>.

Par cette consécration, à côté de l'action estimatoire — qui permet la réduction du prix au profit de l'acquéreur — et de l'action rédhibitoire, la plus radicale — entraînant la résolution du contrat avec restitution du bien au vendeur et remboursement du prix à l'acquéreur — s'affirme une voie autonome permettant d'éviter une telle restitution. L'acquéreur qui découvre ultérieurement un vice caché n'est plus contraint de se défaire du bien : il peut le conserver tout en sollicitant auprès du vendeur l'indemnisation du préjudice subi.

Cette autonomie s'explique par la finalité de la garantie : protéger l'utilité économique de la chose plutôt que la seule cohérence structurelle du contrat<sup>13</sup>.

Elle se justifie également par l'obligation spéciale d'information pesant sur le vendeur d'immeuble<sup>14</sup>.

Le vice caché portant atteinte à la fonction du bien, la réparation doit être appréciée au regard de cette utilité.

L'arrêt du 8 janvier 2026 s'inscrit dans cette construction en admettant l'action indemnitaire indépendamment des actions propres à la garantie, confirmant ainsi son autonomie fonctionnelle.

## **B) Une indemnisation dépassant la valeur vénale du bien**

La seconde autonomie concerne l'étendue de la réparation. Une fois tranchée la question de l'indépendance de l'action indemnitaire, reste à déterminer le *quantum* des dommages-intérêts. Concrètement, pour un bien immobilier d'une valeur de 100 000 euros au moment de la vente, l'acquéreur peut-il solliciter une indemnité excédant cette valeur sur le fondement de la garantie des vices cachés ?

La Cour de cassation répond par l'affirmative et refuse toute limitation de l'indemnisation au prix d'acquisition ou à la valeur vénale du bien.

Elle affirme clairement que : « *si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur* »<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> Point 8 de l'arrêt.

<sup>12</sup> L. Leveneur, « Effets de la garantie des vices cachés : l'option a bien une troisième branche », *contrats, conc. consom.* n° 10, oct. 2012, comm. 227. Pour précision, cette action peut parfaitement être exercée par un syndicat des copropriétaires : V. Ch. SIZAIRE, « L'action en garantie des vices cachés de droit commun peut être engagée de manière autonome par le syndicat des copropriétaires », *Constr. Urb.* n° 9, sept. 2015, comm. 129.

<sup>13</sup> J. Huet, *JurisClasseur Civil Code*, art. 1641 à 1649, fasc. 40, *LexisNexis*, 2025.

<sup>14</sup> V. en ce sens : J. Huet et al., *Les principaux contrats spéciaux*, LGDJ, 2012, n° 11543 ; Adde, Ph. Jourdain, « Le devoir de se renseigner », *D.* 1983, chron., p. 139 ; Ph. Le Tourneau, « De l'allègement de l'obligation de renseignement ou de conseil », *D.* 1987, chron., p. 101.

<sup>15</sup> Point 7 de l'arrêt.

Une limitation serait incompatible avec le principe cardinal de réparation intégrale, qui impose de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée en l'absence du dommage<sup>16</sup>.

En matière de vice caché, le préjudice peut excéder largement la simple perte de valeur du bien. Certains auteurs à l'instar du professeur Laurent Leveneur, affirment l'idée selon laquelle « *la déloyauté du vendeur peut lui coûter très cher* »<sup>17</sup> pour souligner à juste titre l'importance financière de la mise en jeu de la garantie.

La jurisprudence admet également que la réparation couvre l'ensemble des conséquences du vice, y compris des travaux lourds lorsque ceux-ci sont nécessaires pour restaurer l'usage normal du bien. Dans certaines hypothèses, la démolition et la reconstruction peuvent être mises à la charge du vendeur de mauvaise foi<sup>18</sup>.

L'arrêt commenté confirme clairement cette orientation en admettant une indemnisation excédant la valeur initiale de l'immeuble. La garantie se présente dès lors comme un véritable régime de responsabilité orienté vers la réparation du dommage réel.

Toutefois, la Cour de cassation conditionne cette action par rapport à la connaissance par le vendeur des vices de la chose au moment de la vente : « *si le vendeur connaissait les vices de la chose* » ; « *Il résulte que le vendeur connaissait les vices de la chose* »<sup>19</sup>. De cette condition découle l'importance du statut du vendeur, notamment selon qu'il soit professionnel ou profane. Il en résulte une double conséquence.

## II) La double conséquence

La décision du 8 janvier 2026 présente une double portée : l'une est explicitement exprimée dans l'arrêt, liée à la qualité de professionnel du vendeur (A), l'autre est implicite et concerne les implications économiques, assurantielles et pratiques de la solution (B).

### **A) La conséquence dite : le rôle décisif de la qualité professionnelle**

La décision du 8 janvier 2026 met en évidence le rôle structurant de la qualité professionnelle du vendeur dans l'économie de la garantie des vices cachés. Cette qualité emporte une présomption de connaissance du vice, transformant la responsabilité encourue<sup>20</sup>. Le vendeur

---

<sup>16</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> févr. 2006, n° 05-10.845. – R. SAVATIER, « *Traité de la responsabilité civile en droit français* », *Conséquences et aspects divers de la responsabilité civile*, t. II, 2<sup>e</sup>me éd., 1951, LGDJ, n° 601 : le principe de la réparation intégrale a essentiellement pour vocation de rétablir « *aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu* ». Voir en ce sens en matière d'accident de la circulation : Cass. 2<sup>e</sup> civ., 19 déc. 2024, n° 23-16.766, F-D, *bjda.fr* 2025, n° 97, note M. Fawi. V. aussi : F. LE VALLOIS, I. BASSIÈRES-ROCQUES, Une évaluation médico-légale objective pour une réparation équitable, *Gaz. Pal.* 22 mars 2016, p. 48 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 28 oct. 1954, *JCP* 1955, II, 8765 ; Cass. 2<sup>e</sup> civ., 20 déc. 1966, *D.* 1967. 669 ; Cass. crim. 12 avr. 1994, n° 93-82.579, *Bull. crim.* n° 146 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1998, n° 96-13.001, *Bull. civ.* III, n° 91 ; Cass. crim. 10 déc. 2013, n° 13-80.954.

<sup>17</sup> L. Leveneur, « Garantie des vices cachés : la déloyauté du vendeur peut lui coûter très cher », *contrats, conc. consom.*, n° 4, avr. 20220, comm. 59.

<sup>18</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 janv. 2020, n° 19-10.176, préc. ; F. Garcia, « Vices cachés : action indemnitaire (démolition et reconstruction) », *JCP N*, 30 avr. 2021, n° 17, 1177.

<sup>19</sup> Points 7 et 8 de l'arrêt.

<sup>20</sup> Art. 1645 C. civ.

professionnel est réputé connaître les défauts de la chose qu'il met sur le marché et ne peut invoquer son ignorance.

Cette présomption entraîne l'obligation de réparer l'intégralité du préjudice subi par l'acquéreur et rend inefficaces les clauses de non-garantie<sup>21</sup>. Elle repose sur l'idée que le professionnel dispose d'une compétence technique et d'une capacité d'information supérieures.

La responsabilité qui en résulte peut atteindre des montants très élevés lorsque le vice se révèle par un sinistre majeur. Elle couvre non seulement la perte de valeur du bien, mais également les dommages consécutifs à sa dégradation ou à sa destruction. La jurisprudence admet que le coût de la reconstruction puisse être mis à la charge du vendeur lorsque le vice compromet la solidité de l'immeuble<sup>22</sup>.

Cette sévérité vise à garantir la sécurité des transactions immobilières et à corriger l'asymétrie d'information entre les parties. L'acquéreur bénéficie ainsi d'une protection renforcée contre les risques latents du bien, particulièrement lorsque l'investissement représente un engagement patrimonial majeur.

La qualité professionnelle devient ainsi un facteur d'intensification de la responsabilité civile et un instrument de régulation du marché. Le vendeur apparaît comme le mieux placé pour prévenir ou assurer le risque, justifiant que la charge finale du défaut pèse sur lui.

Bien que les vendeurs soient des particuliers, l'un d'entre eux était chauffagiste et était intervenu sur la cheminée reconnue comme étant à l'origine du sinistre. Les juges du fond ont pu en déduire, de manière souveraine, qu'il ne pouvait ignorer l'existence du vice<sup>23</sup>. L'information n'ayant pas été communiquée aux acquéreurs, la mauvaise foi était caractérisée. C'est ce qui justifie les termes « *il résulte que le vendeur qui connaissait les vices de la chose* » employés par la cour de cassation.

Dès lors, en l'absence de cette qualité de constructeur individuel intervenu sur le lot affecté, la connaissance du vice aurait pu être sérieusement discutée et, le cas échéant, faire obstacle à une indemnisation excédant la valeur vénale du bien. Les conséquences qui en résultent pour les vendeurs en l'espèce apparaissent particulièrement lourdes. Toutefois, si la cour prend soin de le souligner, elle laisse également entrevoir d'autres implications non négligeables.

## **B) La conséquence non dite : implications économiques et pratiques**

Au-delà des solutions explicitement retenues, l'arrêt révèle des conséquences plus larges pour l'économie des transactions.

Il confirme un transfert structurel du risque vers le vendeur et, indirectement, vers ses assureurs — même si, en l'espèce, aucune garantie d'assurance<sup>24</sup> ne semble mobilisable, laissant présager une inefficacité du recours subrogatoire de l'assureur habitation.

Une autre conséquence, à peine voilée, tient à la particularité de la qualité de professionnel retenue, laquelle ne manque pas d'interroger. Comme indiqué plus haut, cette qualification n'a pas été admise parce que le vendeur était un promoteur ou un professionnel de l'immobilier,

<sup>21</sup> Cass. 3e civ., 27 mars 2007, n° 06-12.889, *Bull. civ.* III.

<sup>22</sup> Cass. 3e civ., 30 janv. 2020, n° 9-10.176, préc.

<sup>23</sup> V. l'arrêt de la cour d'appel : CA Caen, 11 avr. 2023, n° 20/00909.

<sup>24</sup> Ni la garantie habitation ni celle décennale.

mais pour deux raisons déterminantes. D'une part, il exerçait la profession de chauffagiste. D'autre part, il était intervenu en cette qualité sur une partie de l'immeuble que l'expert identifie comme étant à l'origine de l'incendie partiel. On peut dès lors se demander si la solution aurait été identique s'il n'était pas intervenu à ce titre, ou si le sinistre avait pris naissance dans une zone sur laquelle il n'était jamais intervenu. Autrement dit, la qualité de professionnel peut-elle être retenue à l'encontre d'un particulier ayant participé aux travaux de sa propre maison lorsque le vice caché n'affecte pas précisément son domaine d'intervention ? La simple réalisation de travaux par un particulier suffit-elle à justifier une telle assimilation ?

La logique conduirait plutôt à écarter cette possibilité, en excluant une assimilation automatique du particulier au professionnel d'autant que, dans l'affaire en cause, certains intervenants ont été reconnus non responsables au regard de l'origine du sinistre telle qu'établie par l'expertise. En outre, d'autres éléments, relevés par l'expert et venant s'ajouter aux deux précédemment mentionnés, ont également été pris en considération dans l'appréciation de la situation.

Cette réflexion rejoint d'autres décisions où des intervenants divers ont pu être déclarés responsables ou irresponsables selon les conclusions de l'expertise.

Plus largement, la logique adoptée dépasse le seul domaine immobilier. Les principes dégagés sont transposables aux ventes mobilières, même si les enjeux financiers y sont généralement moindres<sup>25</sup>. Le principe demeure : celui qui met en circulation une chose défectueuse doit en assumer les conséquences.

L'arrêt invite également à tirer des enseignements pratiques particulièrement utiles pour les vendeurs potentiels de biens immobiliers. Néanmoins, il convient de souligner que la situation des vendeurs non professionnels demeure distincte. En l'absence de mauvaise foi, ceux-ci peuvent se prévaloir d'une clause de non-garantie, leur responsabilité se limitant alors à la diminution du prix ou aux restitutions prévues par la loi<sup>26</sup>. Cette solution repose sur l'idée qu'un particulier ne dispose ni des mêmes compétences techniques ni des mêmes moyens d'information qu'un professionnel.

La frontière peut toutefois s'estomper lorsqu'un particulier réalise lui-même des travaux techniques significatifs. Dans une telle hypothèse, il peut être assimilé à un professionnel de fait et voir sa responsabilité sensiblement aggravée. Une telle situation commande donc une prudence particulière.

Dès lors, pour ces vendeurs profanes, la réalisation de diagnostics techniques approfondis ainsi que l'insertion d'une clause de non-garantie apparaissent comme des précautions essentielles avant toute mise sur le marché du bien. Quant aux vendeurs professionnels, seule une démarche préventive rigoureuse — comprenant notamment audits, expertises, mise en conformité et, surtout, information loyale sur l'ensemble des travaux réalisés, qu'ils l'aient été par eux-mêmes ou par des tiers dont ils avaient ou auraient dû avoir connaissance — est de nature à limiter le risque contentieux et les conséquences pécuniaires susceptibles d'en découler.

La garantie des vices cachés apparaît ainsi comme un mécanisme de réparation *a posteriori* mais aussi comme un instrument de prévention et de gouvernance du risque économique attaché au bien.

---

<sup>25</sup> J. Huet, J.-Cl. Civil Code, art. 1641 à 1649, *op. cit.*

<sup>26</sup> Art. 1643 C. civ. ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 8 nov. 2007, n° 06-15.873, *Bull. civ. I.*

Au demeurant, l'arrêt rapporté consacre une transformation profonde de la garantie des vices cachés. Loin de se limiter à un correctif contractuel, elle devient un mécanisme autonome de réparation intégrale du dommage causé par la chose, particulièrement lorsque le vice se réalise en sinistre majeur et que le vendeur, par sa profession ou son intervention, exerce une influence déterminante.

En consacrant l'autonomie de l'action indemnitaire, en refusant de plafonner la réparation au prix d'acquisition et en renforçant la responsabilité du vendeur professionnel, la Cour accentue le transfert du risque vers celui qui est le mieux placé pour le prévenir ou s'assurer contre lui, tout en sanctionnant sévèrement la mauvaise foi.

Le vendeur peut ainsi se retrouver non seulement privé du prix de vente, mais contraint d'indemniser les acquéreurs au-delà de ce montant. Il n'est pas exagéré d'affirmer que, dans ces conditions, une transmission à titre gratuit du bien aurait pu apparaître, pour lui, plus avantageuse tant sur le plan financier que social, voire psychologique, tant il est manifeste qu'il devra affronter la charge — notamment émotionnelle — d'un contentieux lourd et prolongé.

FAWI Mèndjèlani,

Docteur en Droit privé à l'Université Paris-Est Créteil,  
Enseignant-chercheur à Le Mans Université.

### L'arrêt :

#### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Caen, 11 avril 2023), par acte authentique de vente du 30 octobre 2014, M. et Mme [C] (les vendeurs) ont vendu à M. [F] et à Mme [E] (les acquéreurs) une maison d'habitation.

3. En 2015, un incendie s'est déclaré dans une cheminée à foyer fermé, ayant détruit une partie de l'immeuble.

4. Après expertise, les acquéreurs et leur assureur, la société Maif (la Maif), ont assigné les vendeurs et leurs assureurs, les sociétés Matmut assurances et Macif Loire Bretagne, en dommages-intérêts sur le fondement de la garantie des vices cachés.

#### Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi principal et sur les premier et deuxième moyens du pourvoi incident

5. 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 ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le troisième moyen du pourvoi incident, pris en sa deuxième branche

#### Énoncé du moyen

6. Les acquéreurs et la Maif font grief à l'arrêt de limiter à une certaine somme le montant des dommages-intérêts dus par les vendeurs, alors « que si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur ; qu'en présence d'un vendeur professionnel, le préjudice subi par l'acquéreur du fait d'un vice caché ne peut être limité à la valeur vénale du bien ; qu'en l'espèce, la cour d'appel, après avoir reconnu l'existence d'un vice caché à l'origine de l'incendie et la qualité de professionnel du vendeur, a limité le préjudice subi par les acquéreurs et leur assureur à la valeur vénale du bien ; qu'en statuant ainsi, elle a violé l'article 1645 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 1645 du code civil :

7. Aux termes de ce texte, si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

8. Il en résulte que le vendeur qui connaissait les vices de la chose est tenu de tous les dommages-intérêts envers l'acheteur, qui peut exercer l'action en indemnisation indépendamment de l'action réhibitoire ou estimatoire (Cass., Com., 19 juin 2012, pourvoi n° 11-13.176, publié ; Cass., Ire Civ., 26 septembre 2012, pourvoi n° 11-22.399, publié ; Cass., 3e Civ., 24 juin 2015, pourvoi n° 14-15.205, publié), notamment pour obtenir le coût de la reconstruction du bien, lorsqu'il a fait le choix de le conserver (Cass., 3e civ., 30 janvier 2020, pourvoi n° 19-10.176, publié).

9. Pour limiter à une certaine somme le montant des dommages-intérêts dus par les vendeurs à l'assureur des acquéreurs, l'arrêt retient que les acquéreurs ne peuvent prétendre à être indemnisés, au titre de leur préjudice matériel, au-delà de la valeur vénale de la propriété avant sa destruction.

10. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Mise hors de cause

11. En application de l'article 625 du code de procédure civile, il y a lieu de mettre hors de cause les sociétés Macif Loire Bretagne et Matmut assurances, dont la présence n'est pas nécessaire devant la cour d'appel de renvoi.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne solidairement M. et Mme [C] à payer à la société Maif la somme de 170 000 euros avec intérêts au taux légal à compter de la signification du présent arrêt et capitalisation des intérêts échus dus au moins pour une année entière, l'arrêt rendu le 11 avril 2023, entre les parties, par la cour d'appel de Caen