

## **Cour de révision, 4 octobre 1996, SAM Résidence du Parc-Saint-Roman c/ Copropriété immobilière « Parc Saint Roman » et Compagnie UAP**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Cour de révision
<i>Date</i>	4 octobre 1996
<i>IDBD</i>	26458
<i>Matière</i>	Civile
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématique</i>	Vente d'immeuble

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/1996/10-04-26458>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## Abstract

### Vente

Garantie du vendeur professionnel d'immeuble - Vices cachés : obligation de garantie nonobstant une clause l'excluant

### Résumé

La société promotrice d'un ensemble immobilier fait grief à l'arrêt attaqué de l'avoir condamnée, à la requête de la copropriété, à réparer les désordres affectant l'installation des portes de l'immeuble en retenant la garantie des vices cachés due par le vendeur, alors, selon le moyen, qu'une clause des actes de vente intervenus entre la société promotrice et chacun des copropriétaires acquéreurs a expressément exclu cette garantie pour y substituer la garantie décennale prévue par les articles 1630 et 2090 du Code civil, de sorte que la Cour d'appel, en statuant ainsi, n'aurait pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 989, 1485 et 2090 du Code civil.

Mais, après avoir d'abord constaté que la copropriété avait, dans son assignation, fait état des vices cachés affectant les portes coupe-feu et conclu, ultérieurement à la responsabilité contractuelle de la société promotrice qui lui avait opposé une fin de non-recevoir fondée sur une courte prescription applicable en matière de construction immobilière, dérogeant aux règles de la garantie en droit commun de la vente, et ensuite, à bon droit, énoncé qu'aux termes de l'article 1485 du Code civil, le vendeur professionnel tenu de connaître les vices cachés de la chose qu'il vend ne pouvait se prévaloir d'une stipulation aux termes de laquelle il ne serait obligé à aucune garantie, les juges du fond ont justement décidé que le promoteur et vendeur d'un important ensemble immobilier avait la qualité de vendeur professionnel et, ne contestant pas la qualification et l'existence des vices cachés, ne pouvait se prévaloir de la stipulation qui figurait dans les actes de vente.

---

### La Cour de révision,

*Sur le premier moyen :*

Attendu que la Société Anonyme Monégasque Résidence du Parc Saint-Roman (ci-après Société Résidence) qui avait confié les travaux de gros œuvre d'un ensemble immobilier à la société Condotta d'Acqua, laquelle avait sous-traité à la société Gubri-Portavia la fourniture et l'installation des portes coupe-feu métalliques de celui-ci fait grief à l'arrêt de l'avoir, à la requête de la Copropriété Résidence du Parc Saint-Roman (ci-après la Copropriété), condamnée à réparer les désordres affectant ces portes en retenant la garantie des vices cachés due par le vendeur, alors, selon le moyen, qu'une clause des actes de vente intervenus entre la société Résidence et chacun des copropriétaires acquéreurs ayant expressément exclu cette garantie pour y substituer la garantie décennale prévue par les articles 1630 et 2090 du Code civil, la Cour d'appel, en statuant comme elle l'a fait, n'a pas donné de base légale à sa décision au regard des articles 989, 1485 et 2090 du Code Civil ;

Mais attendu qu'après avoir d'abord constaté que la Copropriété avait, dans son assignation, fait état des vices cachés affectant les portes coupe-feu et conclu, ultérieurement, à la responsabilité contractuelle de la société Résidence qui lui avait opposé une fin de non-recevoir fondée sur une courte prescription, applicable en matière de construction immobilière, dérogeant aux règles de la garantie du droit commun de la vente, et ensuite, à bon droit, énoncé qu'aux termes de l'article 1485 du Code civil, le vendeur professionnel tenu de connaître les vices cachés de la chose qu'il vend ne pouvait se prévaloir d'une stipulation aux termes de laquelle il ne serait obligé à aucune garantie, les juges du fond ont justement décidé que la société Résidence, promoteur et vendeur d'un important ensemble immobilier avait la qualité de vendeur professionnel et, ne contestant pas la qualification et l'existence des vices cachés, ne pouvait se prévaloir de la stipulation qui figurait dans les actes de vente ; que le moyen n'est pas fondé ;

*Sur le deuxième moyen :*

Attendu qu'il est, encore, reproché à l'arrêt d'avoir débouté la société Résidence de sa demande en garantie contre la Compagnie Union des Assurances de Paris, alors, selon le moyen, qu'en affirmant que la police d'assurance responsabilité civile promoteur souscrite par la société Résidence auprès de cette Compagnie ne garantissait que l'erreur ou la faute professionnelle du promoteur, la Cour d'appel a dénaturé cette police et violé les articles 989 du Code civil et 199 du Code de procédure civile ;

Mais attendu qu'après avoir, sans les dénaturer, énoncé que les polices souscrites par la société Résidence auprès de la compagnie UAP garantissaient, d'une part, les entrepreneurs désignés pour l'exécution des travaux des conséquences pécuniaires de la responsabilité décennale pour les gros ouvrages prévue par les articles 1630 et 2090 du Code civil, et, d'autre part, l'erreur ou la faute professionnelle du promoteur, la Cour d'appel a, à bon droit, décidé que la condamnation de la société Résidence étant fondée sur la garantie des vices cachés due par le vendeur, les polices étaient inapplicables ;

*Sur le troisième moyen :*

Attendu que la société Résidence fait, enfin, grief à la Cour d'appel de l'avoir condamnée à payer des dommages et intérêts à la Copropriété sans relever, contre elle, aucun élément de nature à caractériser une faute, alors, selon le moyen, que l'appel est un droit qui ne dégénère en abus pouvant donner lieu à dommages et intérêts qu'à condition que soit caractérisée une faute de l'appelant dans l'exercice de son droit ;

Mais attendu qu'en relevant que la procédure d'appel instaurée témérement par la société Résidence revêtait un caractère abusif et dilatoire qui a occasionné à la Copropriété un préjudice certain, les juges du fond ont, par ce motif, et sans violer l'article 1229 du Code civil, légalement justifié leur décision ;

**PAR CES MOTIFS,**

Rejette le pourvoi ;

M.M. Monegier du Sorbier Prem. Prés. Rap. ; Jouhaud et Malibert cons. ; Carrasco Proc. Gén. ; Montecucco gref. en chef. Mes Léandri et Karczag-Mencarelli av. déf. ; Thiriez et Choucroy av. au Cons. d'État et à la Cour de Cass.

**Note**

Cette décision rejette le pourvoi contre l'arrêt de la Cour d'appel du 23 avril 1996.