

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 8 décembre 2016**

**N° de pourvoi: 15-20497**

ECLI:FR:CCASS:2016:C301370

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Gatineau et Fattaccini, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 24 avril 2015), que Mme X... a acquis de Mme Y... et M. Z... un immeuble à usage commercial et d'habitation ; que l'état parasitaire réalisé par M. A... avant la vente a fait état d'indices d'infestation de termites, sans présence d'insectes ; qu'ayant découvert la présence de termites après la vente, Mme X... a assigné les vendeurs en garantie des vices cachés et M. A... en indemnisation ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande à l'encontre des vendeurs fondée sur la garantie des vices cachés ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que rien ne démontrait la connaissance, par les vendeurs, avant la vente, de la présence effective des termites, qu'un professionnel n'avait pas su détecter, et qu'il n'était pas prouvé que des panneaux d'aggloméré avaient été disposés sur les parquets du premier étage pour masquer leur infestation par les termites, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que la clause d'exclusion de garantie insérée à l'acte de vente ne pouvait être écartée, a exactement déduit de ces seuls motifs que la demande fondée sur la garantie des vices cachés devait être rejetée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;  
Mais sur le premier moyen :

Vu l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que, pour limiter l'indemnisation du préjudice de l'acquéreur au coût du traitement anti-termites, l'arrêt retient que, s'il est démontré que Mme X... n'a pas été informée, par la faute de M. A..., de la présence effective des insectes et de la nécessité corrélative de les éradiquer, en revanche, il n'est pas établi, compte tenu de l'état parasitaire assez alarmant établi par celui-ci, dans une région déclarée contaminée par arrêté préfectoral, que Mme X... aurait renoncé à son achat ou en aurait demandé un moindre prix si elle avait été informée de la présence effective des insectes, alors qu'elle a décidé d'acheter le bien en dépit des informations dont elle disposait sur les traces d'infestation généralisée et les risques de nouvelles infestations signalés au rapport de M. A... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les préjudices liés à la présence de termites non mentionnée dans l'attestation destinée à informer l'acquéreur revêtent un caractère certain, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il limite à 5 019,25 euros la somme que M. A... est condamné à payer à Mme X...,

l'arrêt rendu le 24 avril 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne M. A... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. A... à payer à Mme X... la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit décembre deux mille seize.  
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour Mme X...

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR limité à 5 019,25 euros la somme que M. A... est condamné à payer à Mme X... à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS QUE « l'arrêté du 29 mars 2007 qui définit le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites impose au professionnel de "mettre en oeuvre l'ensemble des moyens mis à sa disposition pour détecter une éventuelle présence de termites". M. A..., chargé du diagnostic parasitaire par les vendeurs, ne peut donc prétendre que l'objectif réglementaire de l'opérateur ne réside pas dans la recherche d'insectes en activité mais exclusivement dans la recherche de signes d'une présence éventuelle de termites alors que sa mission, comme le confirme expressément l'intitulé de l'arrêté précité, consiste à signaler au vendeur la présence de termites, présence qui entraîne des obligations déclaratives auprès de la mairie suivies d'éventuelles injonctions du maire de réaliser les travaux de traitement nécessaires. M. A... a relevé, dans son rapport du 9 mars 2010, la présence de traces d'infestation dans plusieurs pièces du bâtiment, sans présence d'insectes, concluant aux termes de ce rapport, qu'au vu des dégradations constatées, il est impossible d'exclure un risque de réinfestation si le bâtiment ne bénéficie plus de protection. Au vu des constatations du rapport de M. B... daté du 13 septembre 2010, il est clair que la présence d'insectes dans les dormants de la chambre 18, dans les tableaux intérieurs bois de la salle de restaurant et dans le plancher haut du rez-de-chaussée, n'aurait pas dû échapper à M. A..., cette présence étant visible à l'oeil nu, moins de six mois après son rapport, ce qui exclut une infestation postérieure à celui-ci. En revanche, la présence des insectes dans les anciens planchers des chambres du premier étage était cachée par des panneaux de bois aggloméré cloués sur le parquet et recouverts de moquette de sorte que M. A... ne peut se voir reprocher à cet égard un manquement à ses obligations puisqu'il n'était pas tenu de procéder à la dépose des panneaux qui seule, a permis de révéler le pourrissement des anciens parquet lors des travaux de rénovation. S'il est ainsi démontré que Mme X... n'a pas été informée, par la faute de M. A..., de la présence effective des insectes et de la nécessité corrélative de les éradiquer, en revanche, compte tenu de l'état parasitaire assez alarmant établi par M. A..., dans une région déclarée contaminée par arrêté préfectoral, ainsi qu'il est précisé à l'acte, il n'est pas démontré que Mme X... aurait renoncé à son achat ou en aurait demandé un moindre prix si elle avait été informée de la présence effective des insectes alors qu'elle a décidé d'acheter le bien en dépit des informations dont elle disposait sur les traces d'infestation généralisées et les risques de nouvelles infestation signalés au rapport de M. A... En conséquence, la responsabilité délictuelle de M. A... à l'égard de Mme X... doit être reconnue mais limitée au paiement, à titre de dommages et intérêts, des frais de traitement anti-termites, soit 5.019,25 € selon le devis joint daté du 9 octobre 2013. Le jugement sera donc infirmé sur ce point » ;

1. ALORS QUE lorsque le diagnostic relatif au risque de présence de termites dans un bâtiment n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, le diagnostiqueur doit réparer l'ensemble des préjudices résultant de ce diagnostic erroné, peu important qu'il ne soit pas établi que l'acheteur n'aurait pas renoncé à son achat ou en aurait demandé un prix moindre s'il avait été informé de la présence effective des insectes ; que l'arrêt attaqué a affirmé que M. A... avait commis une faute envers l'acheteuse du bâtiment en cause en se bornant, dans son rapport du 9 mars 2010, à relever la présence

de traces d'infestation dans plusieurs pièces du bâtiment sans présence d'insectes, cependant que cette présence effective dans plusieurs endroits de l'immeuble n'aurait pas dû lui échapper ; qu'en retenant que la responsabilité de Monsieur A... devait cependant être limitée au paiement des frais de traitement anti-termites, et en déboutant en conséquence l'acheteuse de sa demande en réparation des frais de remise en état, des préjudices d'exploitation et de jouissance liés au diagnostic erroné litigieux, au prétexte erroné qu'il n'était pas démontré que l'acheteuse aurait renoncé à son achat ou en aurait demandé un prix moindre si elle avait été informée de la présence effective des insectes, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil, ensemble l'article L. 271-4, I, al. 2, du code de la construction et de l'habitation et l'article 1er de l'arrêté du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement du 29 mars 2007 ;

2. ALORS QUE le diagnostic relatif au risque de présence de termites dans un bâtiment implique que le diagnostiqueur procède à des sondages sur les ouvrages bois ; qu'en affirmant que M. A... ne pouvait se voir reprocher un manquement à ses obligations pour n'avoir pas signalé la présence des termites dans les anciens planchers des chambres du premier étage, dès lors que celle-ci était cachée par des panneaux de bois aggloméré cloués sur le parquet et recouverts de moquette d'une part, que M. A... n'était pas tenu de procéder à la dépose des panneaux qui seule avait permis de révéler le pourrissement des anciens parquets d'autre part, sans rechercher, comme elle y était invitée, si le diagnostiqueur avait procédé à des sondages sur les ouvrages bois et, dans la négative, sans expliquer en quoi ces sondages n'auraient pas permis de déceler la présence des termites, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 du code civil, L. 271-4, I, al. 2, du code de la construction et de l'habitation et 1er de l'arrêté du ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement du 29 mars 2007.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté Mme X... de son action fondée sur les vices cachés de l'immeuble vendu à l'encontre de M. Z... et de Mme Y... et, en conséquence, de l'AVOIR condamnée à payer à M. Z... et à Mme Y... chacun la somme complémentaire de 2 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « l'arrêté du 29 mars 2007 qui définit le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites impose au professionnel de "mettre en oeuvre l'ensemble des moyens mis à sa disposition pour détecter une éventuelle présence de termites". M. A..., chargé du diagnostic parasitaire par les vendeurs, ne peut donc prétendre que l'objectif réglementaire de l'opérateur ne réside pas dans la recherche d'insectes en activité mais exclusivement dans la recherche de signes d'une présence éventuelle de termites alors que sa mission, comme le confirme expressément l'intitulé de l'arrêté précité, consiste à signaler au vendeur la présence de termites, présence qui entraîne des obligations déclaratives auprès de la mairie suivies d'éventuelles injonctions du maire de réaliser les travaux de traitement nécessaires. M. A... a relevé, dans son rapport du 9 mars 2010, la présence de traces d'infestation dans plusieurs pièces du bâtiment, sans présence d'insectes, concluant aux termes de ce rapport, qu'au vu des dégradations constatées, il est impossible d'exclure un risque de réinfestation si le bâtiment ne bénéficie plus de protection. Au vu des constatations du

rapport de M. B... daté du 13 septembre 2010, il est clair que la présence d'insectes dans les dormants de la chambre 18, dans les tableaux intérieurs bois de la salle de restaurant et dans le plancher haut du rez-de-chaussée, n'aurait pas dû échapper à M. A..., cette présence étant visible à l'oeil nu, moins de six mois après son rapport, ce qui exclut une infestation postérieure à celui-ci. En revanche, la présence des insectes dans les anciens planchers des chambres du premier étage était cachée par des panneaux de bois aggloméré cloués sur le parquet et recouverts de moquette de sorte que M. A... ne peut se voir reprocher à cet égard un manquement à ses obligations puisqu'il n'était pas tenu de procéder à la dépose des panneaux qui seule, a permis de révéler le pourrissement des anciens parquet lors des travaux de rénovation. S'il est ainsi démontré que Mme X... n'a pas été informée, par la faute de M. A..., de la présence effective des insectes et de la nécessité corrélative de les éradiquer, en revanche, compte tenu de l'état parasitaire assez alarmant établi par M. A..., dans une région déclarée contaminée par arrêté préfectoral, ainsi qu'il est précisé à l'acte, il n'est pas démontré que Mme X... aurait renoncé à son achat ou en aurait demandé un moindre prix si elle avait été informée de la présence effective des insectes alors qu'elle a décidé d'acheter le bien en dépit des informations dont elle disposait sur les traces d'infestation généralisées et les risques de nouvelles infestation signalés au rapport de M. A... En conséquence, la responsabilité délictuelle de M. A... à l'égard de Mme X... doit être reconnue mais limitée au paiement, à titre de dommages et intérêts, des frais de traitement anti-termite, soit 5.019,25 € selon le devis joint daté du 9 octobre 2013. Le jugement sera donc infirmé sur ce point ; (...) pour les motifs qui viennent d'être exposés, la garantie des vices cachés invoquée par l'appelante ne peut être mise en oeuvre dès lors qu'il n'est pas établi qu'elle aurait renoncé à son achat ou en aurait demandé un moindre prix si elle avait été avisée de la présence actuelle des insectes puisqu'elle a choisi d'acquérir le bien pour le rénover, connaissance prise des nombreuses traces d'infestations de la plupart des éléments en bois de l'immeuble et des risques de nouvelles infestations qui ne présentaient donc aucun caractère caché. Par ailleurs, la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés insérée à l'acte ne peut être écartée en l'espèce, rien ne démontrant la connaissance par les vendeurs avant la vente, de la présence effective des termites qu'un professionnel comme M. A... n'a pas su détecter et alors que rien ne prouve que les panneaux d'aggloméré ont été disposés sur les parquets du premier étage après leur infestation par les termites et pour la masquer. Ni la mauvaise foi, ni les manoeuvres frauduleuses ni la réticence dolosive imputées aux vendeurs ne peuvent résulter de la seule circonstance qu'ils ont occupé les lieux pendant 30 ans et qu'ils ont pu procéder à un traitement de la charpente de l'étage alors qu'ils ont pris soin de faire réaliser un diagnostic parasitaire par un professionnel pour être joint à l'acte de vente et qu'aucun élément probant ne vient étayer les accusations de l'appelante. Le jugement qui a rejeté ses demandes à l'égard de M. Z... et de Mme Y... sera en conséquence confirmé et l'appelante leur versera chacun, une indemnité complémentaire de 2.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile » ;

ET AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE « Madame X... a été informée de ce que des indices de présence de termites infestaient la plupart des éléments en bois de la maison ; Que l'état parasitaire était en effet annexé à l'acte notarié et l'acquéreur a déclaré en avoir pris parfaite connaissance et en avoir fait son affaire personnelle ; Que Madame X... a déclaré, dans l'acte notarié, "prendre le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du vendeur pour raison soit de l'état des constructions, de leurs vices cachés... soit même de l'état parasitaire dans l'immeuble vendu concernant les termites... ". Qu'il est apparu, lorsque Madame X... a souhaité réalis[er] des travaux de rénovation, que sous la moquette

existante dans les chambres du premier étage, se trouvaient des plaques d'aggloméré qui recouvraient un plancher totalement rongé par les parasites des planches étant cassées, d'autres menaçant de céder, les dessous des plaques étant atteint par les moisissures et la pourriture ; Attendu qu'il est de droit constant (Civile3ème 26 février2003) que l'acquéreur informé de la présence d'insectes dans le bien vendu, ne peut soutenir l'existence d'un vice caché dont les vendeurs devraient être tenus responsables ; Qu'il en est de même lorsque des traces d'infestation se sont produites ceci étant de nature à informer l'acheteur que l'état du bien vendu est incertain ; Que Madame X... devait se comporter avec la plus grande prudence compte tenu de l'information précise et circonstanciée dont elle bénéficiait, à l'instar des vendeurs et réaliser toutes diligences qu'un acheteur placé dans la même situation aurait réalisées à savoir recourir à un homme de l'art capable de poser un diagnostic sur le montant des réparations liées à l'infestation ; qu'elle ne peut reprocher à Mme Y... et M. Z... l'état du plancher se trouvant sous la moquette, étant encore observé que rien n'établit que les vendeurs qui avaient réalisé des travaux depuis plus de 10 ans, ainsi que le mentionne l'acte notarié aient connu une telle dégradation ; qu'aucun document n'établit que Mme Y... et M. Z... ont masqué sciemment l'ampleur des dégradations et qu'ils auraient manqué ainsi à l'obligation de bonne foi en leur qualité de vendeur ; Attendu par conséquent que les demandes de Madame X... doivent être rejetées » ;

1. ALORS QUE le vice caché implique un défaut rendant la chose impropre à son usage normal, peu important le caractère déterminant de l'ignorance du vice dans le consentement de l'acheteur ; qu'en affirmant au contraire que la garantie des vices cachés ne pouvait être mise en oeuvre dès lors qu'il n'était pas établi que l'acheteuse aurait renoncé à son achat ou en aurait demandé un moindre prix si elle avait été avisée de la présence actuelle des insectes, la cour d'appel a violé l'article 1641 du code civil ;

2. ALORS QUE un vice doit être considéré comme caché pour l'acheteur jusqu'au jour où il l'a connu dans sa cause, son ampleur et ses conséquences ; que, pour affirmer que la présence de termites dans l'immeuble litigieux ne présentait aucun caractère caché, l'arrêt attaqué a énoncé que Mme X... avait choisi d'acquérir le bien pour le rénover, connaissance prise des nombreuses tractes d'infestations de la plupart des éléments en bois de l'immeuble et des risques de nouvelles infestations ; qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que, dans son rapport du 9 mars 2010, M. A... avait seulement relevé des traces d'infestation dans plusieurs pièces du bâtiment sans présence d'insectes et un risque de réinfestation si le bâtiment ne bénéficiait plus de protection, cependant qu'il aurait dû s'apercevoir de la présence effective d'insectes et de la nécessité corrélative de les éradiquer, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations dont il s'évinçait de l'acheteuse n'avait pas eu connaissance du vice dans son ampleur et ses conséquences au jour de la vente, a violé les articles 1641 et 1642 du code civil ;

3. ALORS QUE la simple connaissance par le vendeur d'un vice lors de la conclusion du contrat exclut qu'il puisse utilement invoquer une clause d'exclusion de garantie des vices cachés ; que, pour appliquer une telle clause en l'espèce, l'arrêt attaqué a affirmé que rien ne démontrait ni la connaissance par les vendeurs avant la vente de la présence effective des termites ni le fait que les panneaux d'aggloméré auraient été disposé sur les parquets du premier étage pour masquer les termites ; qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que

les vendeurs avaient occupé les lieux pendant trente ans, que le rapport du diagnostiqueur avait conclu à la présence de traces d'infestation dans plusieurs pièces du bâtiment et qu'ils avaient procédé à un traitement de la charpente de l'étage contre les termites, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1643 du code civil ;

4. ALORS QUE le vendeur est tenu des vices dont l'acheteur n'a pas pu se convaincre lui-même ; qu'à ce titre, l'acheteur n'est pas tenu de procéder à des investigations pour pallier l'absence d'information donnée par le vendeur ; qu'en relevant, par motif adopté, que Mme X... aurait dû recourir à un homme de l'art capable de poser un diagnostic sur le montant des réparations liées à l'infestation des termites, l'arrêt attaqué a ajouté à la loi une condition qu'elle ne pose pas, l'acheteur n'étant pas tenu de procéder à des investigations pour pallier l'absence d'information donnée par le vendeur, la cour d'appel ayant violé par là même les articles 1641 et 1642 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Poitiers , du 24 avril 2015