

MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION

MENTION DROIT PRIVE

MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION

MENTION DROIT PENAL ET SCIENCES CRIMINELLES

CONTRATS CIVILS ET COMMERCIAUX 1

JEUDI 7 DECEMBRE 2017

13 H 30 – 16 H 30

Commentez la décision suivante (aucun document autorisé)

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du jeudi 8 décembre 2016

N° de pourvoi: 15-20497

Publié au bulletin Cassation partielle

Texte intégral

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.

Annexe

Code de la construction et de l'habitation, article L. 271-4 :

« I.-En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 133-8, l'information sur la présence d'un risque de mérule.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II.-En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative ».