

Dalloz jurisprudence
Cour de cassation
3ème chambre civile

22 novembre 1995
n° 93-15.347

Publication : Bulletin 1995 III N° 242 p. 161

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, art. 1642
- Code de la consommation, art. I. 211-13

Revue :

- Revue de droit immobilier 1996. p. 230.

Sommaire :

La cour d'appel qui relève que l'acte sous seing privé de vente précisait qu'un traitement antiparasitaire avait été effectué et que l'attention de l'acheteur ne pouvait normalement qu'être attirée sur le risque d'un retour des termites, puisqu'il avait été prévenu qu'un traitement curatif avait été nécessaire et qu'il s'était contenté d'attestations décrivant sommairement l'état sanitaire et parasitaire de l'immeuble, retient souverainement que l'acheteur ne prouvait pas le vice caché.

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet. 22 novembre 1995 N° 93-15.347 Bulletin 1995 III N° 242 p. 161

République française

Au nom du peuple français

Sur les deux moyens, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 24 février 1993), que, suivant un acte sous seing privé, M. X..., avec le concours de la société Centrale de l'immobilier " agence Sautel 83 ", a vendu une maison d'habitation à M. Y..., l'acte précisant qu'un traitement antiparasitaire avait été effectué ; que deux documents provenant de la société Calvez ont été annexés à l'acte authentique, un contrat de traitement et de désinsectisation en date du 14 septembre 1987 et un certificat du 7 mars 1988 affirmant qu'à cette date, il n'y avait pas de traces indiquant l'existence de larves ou d'insectes xylophages dans les parties visibles et accessibles ;

qu'ayant constaté le retour des termites, M. Y... a assigné M. X..., l'agence Sautel 83 et la société Calvez, en nullité de la vente pour dol et, subsidiairement, en résolution de la vente pour vice caché ;

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le débouter de cette dernière demande et de son action en responsabilité contre la société Centrale de l'immobilier, alors, selon le moyen, 1o que la cour d'appel, pour rejeter l'action exercée par M. Y... contre M. X... sur le fondement du dol, s'est appuyée sur le fait que ni M. Y... ni l'agence immobilière visitant l'immeuble ne s'étaient rendu compte de la présence des termites dont les traces avaient été dissimulées dans un but qui pouvait être purement esthétique ; qu'elle ne pouvait donc sans se contredire, reprocher à M. Y..., pour rejeter son action fondée sur la garantie des vices cachés, de ne pas avoir fait faire de recherche pour connaître l'état sanitaire de l'immeuble ; qu'elle a ainsi violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ; 2° que la cour d'appel ne pouvait reprocher à M. Y... de s'être contenté de l'attestation parasitaire exigée par l'arrêté préfectoral du 18 février 1985 et annexé à l'acte sous seing privé du 15 avril 1989 ; que, au vu de ce document attestant de l'absence de traces de larves ou d'insectes xylophages dans les parties visibles et accessibles de l'immeuble et du fait du traitement sous garantie décennale effectué en septembre 1987, M. Y... était en droit de considérer qu'il n'y avait pas de termites dans l'immeuble ; qu'en considérant qu'il aurait dû procéder à des vérifications supplémentaires, la cour d'appel a ajouté à l'article 1642 du Code civil, une condition qu'il ne comporte pas et a violé ce texte ; 3o que, en retenant à l'encontre de M. Y... le fait d'avoir demandé la nullité de la vente et de n'avoir pas accepté la proposition de la SNC Calvez de faire jouer la garantie décennale bien que, lorsque le vice est caché, l'acquéreur a le choix de demander la résolution de la vente ou une réduction du prix, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 1644 du Code civil ; 4o qu'en exonérant la société Centrale de l'immobilier, sans rechercher ni si l'agent immobilier n'était pas en tant que professionnel de l'immobilier plus à même que M. Y... de se rendre compte du retour des termites ni, comme l'y invitait ce dernier dans ses conclusions, si ledit agent immobilier n'avait pas manqué à ses obligations, d'une part, en ne le prévenant pas du risque de retour des termites et, d'autre part, en communiquant à M. Y... une attestation parasitaire de plus d'un an, la cour d'appel a entaché sa décision de manque de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, sans contradiction et abstraction faite d'un motif surabondant, que l'acte sous seing privé précisait qu'un traitement antiparasitaire avait été effectué et que l'attention de M. Y... ne pouvait normalement qu'être ainsi attirée sur le risque d'un retour des termites et qu'il s'était contenté d'attestations décrivant sommairement l'état sanitaire et parasitaire de l'immeuble, la cour d'appel a souverainement retenu que M. Y... ne prouvait pas l'existence d'un vice caché ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Et attendu que le pourvoi incident n'ayant été formé qu'en cas de cassation sur le pourvoi principal ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois.

Composition de la juridiction : Président : M. Beauvois ., Rapporteur : M. Pronier., Avocat général : M. Lucas., Avocats : M. Le Prado, la SCP Boré et Xavier, MM. Delvolvé, Garaud.
Décision attaquée : Cour d'appel de Poitiers 24 février 1993 (Rejet.)