

Cour de cassation

3ème chambre civile

16 décembre 2009

n° 09-10.540

*Publication* :Publié au bulletin

Texte intégral :

**Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation 16 décembre 2009 N° 09-10.540  
Publié au bulletin**

## **République française**

### **Au nom du peuple français**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 8 juillet 2008), que par acte reçu par M. X..., avec la participation de M. Y..., notaires, la société civile immobilière 19 Allées de Chartres a vendu aux époux Z... un appartement situé au troisième étage d'un immeuble lui appartenant ; que l'acte de vente comportait une clause de non-garantie, aux termes de laquelle le vendeur ne donnait aucune garantie des vices cachés susceptibles d'affecter le sol, le sous-sol et les constructions, même en cas d'existence de termites ou autres parasites ; qu'était annexé un certificat établi par la société Capri-Therm le 11 décembre 1996, ne faisant pas mention d'attaques de termites alors qu'un autre certificat du même jour, pour l'ensemble de l'immeuble, mentionnait leur présence ; que, postérieurement à la vente, les époux Z... ont découvert la présence de termites et ont, sur le fondement de l'article 1645 du code civil, assigné en indemnisation la société venderesse, laquelle a appelé en garantie M. Y... ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article 1643 du code civil ;

Attendu que le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ;

Attendu que pour débouter les époux Z... de leurs demandes, l'arrêt retient, par motifs propres, que la mauvaise foi du vendeur doit être établie pour écarter la clause de garantie des vices cachés et qu'elle ne peut découler de la seule preuve de la connaissance de la présence de termites et, par motifs adoptés, que le vendeur n'a pas voulu cacher aux futurs acquéreurs la présence de termites dans l'immeuble puisque si n'avait été annexé à l'acte que le certificat particulier du 11 décembre 1996 concernant exclusivement les lots acquis par les époux Z..., qui ne faisait pas mention d'attaques de termites au troisième étage de l'immeuble, la société 19 allées de Chartres a remis à son propre notaire, pour qu'il la remette au notaire rédacteur, une attestation générale établie le même jour pour la totalité de l'immeuble par la société Capri-Therm, qui mentionnait le passage de termites au troisième étage, et qu'il ne peut être tenu responsable de la non-transmission de cette pièce aux époux Z..., dans la mesure où il appartenait à MM. Y... et X..., qui en avaient tous deux connaissance, d'annexer

l'attestation générale à l'acte ou à tout le moins de la porter à la connaissance des acquéreurs et d'en faire mention ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le vendeur qui, ayant connaissance d'un vice lors de la conclusion du contrat, stipule qu'il ne le garantira pas, est tenu à garantie, nonobstant cette clause, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le second moyen :

Vu l'article 1382 du code civil ;

Attendu que pour limiter la condamnation de M. Y..., notaire, à la seule réparation du préjudice financier subi par les époux Z..., la cour d'appel retient que si la faute du notaire est de nature à avoir empêché les acquéreurs d'apprécier le coût des travaux nécessaires à la réfection de leur appartement, elle n'est pas en lien direct avec le préjudice locatif subi par les époux Z... ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si l'ignorance des acquéreurs, par la faute du notaire, de la présence de termites n'avait pas retardé l'exécution des travaux de réfection de l'appartement, notamment en raison de la nécessaire mise en oeuvre d'une procédure judiciaire aux fins d'établir la preuve de la présence de termites, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 8 juillet 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, 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, autrement composée ;

Condamne, ensemble, la SCI 19 Allées de Chartres et M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne, ensemble, la SCI 19 Allées de Chartres et M. Y... à payer aux époux Z... la somme de 2 500 euros ; rejette les autres demandes ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize décembre deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par Me Georges, avocat aux Conseils, pour les époux Z...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux Z... de leur action à l'encontre de la SCI 19 Allées de Chartres en garantie des vices cachés, et, en conséquence, condamné les époux Z... à rembourser à celle-ci la somme de 15.466,32 € saisie attribuée le 23 février 2001,

AUX MOTIFS PROPRES QUE c'est par des motifs pertinents que la cour adopte que le tribunal a statué ainsi qu'il l'a fait ; qu'il suffit seulement d'ajouter, pour répondre aux moyens des parties, que la mauvaise foi du vendeur ne peut découler en l'espèce de la seule preuve de la

connaissance de présence de termites ; que c'est à juste titre que le tribunal a estimé que la révélation en cours d'expertise de l'existence de travaux de détermitage limités à la charpente de l'immeuble, le 21 juin 1985 par la SCI 19 Allées de Chartres, est de nature à établir la connaissance par la SCI, personne morale, de la présence de termites, alors même que l'actuel gérant n'était pas celui qui avait ordonné lesdits travaux, mais ne suffit pas à établir la mauvaise foi du vendeur ; que l'établissement par le vendeur de plusieurs certificats parasitaires, le 11 décembre 1996, dont celui concernant l'ensemble de l'immeuble, où se trouve mentionnée la présence de termites, ne permet pas d'établir la mauvaise foi du vendeur, puisqu'il est établi qu'ils ont tous été communiqués à Me Y... pour être procédé à la rédaction de l'acte par le notaire des acquéreurs ; que, dans ces conditions, il convient de confirmer la décision du tribunal qui a exactement apprécié à la somme de 15. 466, 32 € au titre de la saisie attribuée le 23 février 2001, la condamnation des époux Z... au bénéfice de la SCI 19 Allées de Chartres et ordonné la libération de toutes sommes bloquées à leur profit (arrêt attaqué, pp. 3 et 4) ; ET AUX MOTIFS, ADOPTES DES PREMIERS JUGES, QUE le vice des termites ne peut être qualifié d'apparent pour les acquéreurs, mais qu'il appartient encore à ceux-ci de rapporter la preuve de la mauvaise foi du vendeur, qui, en ce cas, serait tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, malgré la clause contenue à l'acte de non-garantie ; qu'en effet, aux termes de l'acte notarié du 31 janvier 1997, le vendeur ne donne aucune garantie des vices cachés susceptibles d'affecter le sol, le sous-sol et les constructions, même en cas d'existence de termites ou autres parasites ; qu'en l'espèce, le vendeur, la SCI 19 Allées de Chartres, n'a pas voulu cacher aux futurs acquéreurs la présence de termites dans l'immeuble puisqu'il a remis à son propre notaire, pour qu'il la remette au notaire rédacteur, l'attestation générale de Capri Therm, et qu'il ne peut être tenu pour responsable de la non-transmission de cette pièce aux époux Z..., dans la mesure où il appartenait à Me Y... et à Me X..., qui en avaient tous deux connaissance, d'annexer l'attestation générale à l'acte ou à tout le moins de la porter à la connaissance des acquéreurs et d'en faire mention à l'acte ; qu'enfin, s'il résulte de l'expertise que la charpente avait fait l'objet d'un traitement contre les insectes xylophages (capricornes, vrillettes et termites), avec des traces anciennes de termites surtout au-dessus d'une pièce de l'appartement Z..., ce traitement avait été réalisé en 1985, soit 12 ans avant la vente litigieuse, à la demande du père du gérant actuel de la SCI 19 Allées de Chartres, et que la mauvaise foi du vendeur n'est pas suffisamment établie par le défaut de révélation de ce traitement ancien aux acquéreurs, dont il n'est au surplus pas établi que le vendeur ait eu connaissance de l'exacte étendue, s'agissant, pour l'expert, d'un traitement insuffisant pour n'avoir concerné que la charpente, ce que la SCI 19 Allée de Chartres n'était pas forcément en mesure d'appréhender, n'étant pas un professionnel des termites ; que la responsabilité du vendeur ne peut donc être valablement recherchée par les acquéreurs sur le fondement des vices cachés eu égard à l'absence de mauvaise foi du vendeur et à la clause de non-garantie stipulée à l'acte et que les époux Z... doivent être déboutés de ce premier chef de prétention relatif aux termites (jugement entrepris, pp. 10-11) ;

1) ALORS QU'une clause d'exclusion de la garantie par le vendeur des vices cachés de la chose vendue n'est valable que si ce dernier ignorait l'existence des vices cachés ; qu'en l'espèce, pour débouter les acquéreurs de leur action en garantie des vices cachés à l'encontre de la SCI 19 Allées de Chartres, venderesse, la cour d'appel s'est déterminée par la circonstance que cette dernière n'avait pas voulu cacher aux futurs acquéreurs la présence de termites dans l'immeuble, puisqu'elle avait communiqué à son notaire l'attestation générale faisant mention de ce vice, et qu'ainsi la venderesse était de bonne foi ; qu'en statuant ainsi, tout en relevant, d'une part, qu'au moment de la vente, les époux Z... ignoraient la présence de termites dans l'appartement vendu, et, d'autre part, que la société venderesse, au contraire, en avait connaissance, ce dont il résultait que la clause d'exclusion de garantie ne pouvait recevoir application, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et violé l'article 1643 du Code civil ;

2) ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QU'en se bornant à retenir, pour estimer que la mauvaise foi de la venderesse n'était pas établie, que celle-ci n'avait pas voulu cacher aux futurs acquéreurs la présence de termites dans l'immeuble, puisqu'elle avait communiqué à son notaire l'attestation générale faisant mention de ce vice, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée par les conclusions d'appel des acquéreurs (p. 10), si la venderesse, tenue d'informer

les acquéreurs des vices dont elle avait connaissance, n'aurait pas dû communiquer directement aux époux Z... le document d'information considéré, et non se borner à l'adresser à son notaire, et si, en s'en abstenant, la venderesse n'avait pas fait preuve de mauvaise foi, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1643 du Code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR limité à la réparation du préjudice financier la condamnation de Me Y..., notaire, au titre de sa responsabilité envers les époux Z... sur le fondement de l'article 1382 du Code civil,

AUX MOTIFS QUE c'est par des motifs pertinents que la cour adopte, que le tribunal a statué ainsi qu'il l'a fait sur l'existence d'une faute du notaire, mais qu'il convient de réformer sa décision sur l'existence d'un préjudice en lien avec ladite faute ; que le premier juge a considéré qu'aucun des préjudices invoqués par les époux Z... n'est en lien direct avec la faute commise par le notaire ; que toutefois, si le notaire commet une faute par négligence ou omission en ne mentionnant pas dans l'acte de vente d'un appartement la présence de termites dans l'immeuble, alors qu'il en est informé, cette faute est de nature à avoir empêché les acquéreurs d'apprécier le coût des travaux nécessaires à la réfection de leur appartement ; que, dans ces conditions, comme l'a justement considéré le tribunal, si la faute du notaire n'est pas en lien direct avec le préjudice locatif subi par les époux Z..., pour autant la faute du notaire est en lien direct avec le préjudice financier des acquéreurs (arrêt attaqué, p. 4) ;

ALORS QU'en se bornant à énoncer que, si la faute du notaire est de nature à avoir empêché les acquéreurs d'apprécier le coût des travaux nécessaires à la réfection de leur appartement, en revanche elle n'est pas en lien direct avec le préjudice locatif subi par les époux Z..., sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée par les conclusions d'appel des exposants (p. 21), si l'ignorance, par la faute du notaire, de la présence de termites n'avait pas retardé l'exécution des travaux de réfection de leur appartement, notamment en raison de la nécessaire mise en oeuvre d'une procédure judiciaire aux fins d'établir la preuve de la présence des termites, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1382 du Code civil.

**Demandeur** : M Héraud; Mme Duverger

**Défendeur** : M Landeroin; SCI 19 Allées De Chartres

**Composition de la juridiction** : M. Lacabarats (président), Me Foussard, Me Georges, SCP Boré et Salve de Bruneton

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Bordeaux 8 juillet 2008 (Cassation)