

Cour de cassation

3ème chambre civile

19 novembre 2008

n° 07-17.880

Publication : Bulletin 2008, III, n° 184

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, Art. 1116
- Code civil, Art. 1643

Revues :

- Recueil Dalloz 2009. p. 2448.
- Revue trimestrielle de droit civil 2009. p. 115.

Sommaire :

Le vendeur qui a commis une réticence dolosive en induisant volontairement en erreur le diagnostiqueur sur l'existence de termites n'est pas fondé à demander la garantie de ce professionnel

Texte intégral :

**Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 19 novembre 2008 N° 07-17.880
Bulletin 2008, III, n° 184**

République française

Au nom du peuple français

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

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Billoud immobilier et l'association Pact des Landes ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 4 juin 2007), que par acte sous seing privé du 12 juillet 2002, les époux X... ont vendu à Mme Y... une maison d'habitation ; qu'était annexé à l'acte un état parasitaire établi le 7 juin 2002 par la SCP Mazuyer et Gaubert (la SCP), qui attestait que l'immeuble ne présentait pas de traces d'insectes xylophages ; qu'ayant découvert la présence de termites, Mme Y... a obtenu en référé la désignation d'un expert puis, après dépôt du rapport, a assigné les époux X... et la SCP en paiement des travaux d'urgence

préconisés par le technicien ; que la SCP a demandé la garantie des vendeurs ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que le parquet, largement endommagé, menaçait de s'effondrer, et que l'affaissement le long de la cloison séparative des W.C. était tel que, pour combler le vide ainsi créé, les époux X... y avaient installé un joint de silicone, relevé que lors du remplacement de certaines pièces de ce parquet par des panneaux de particules, ils n'avaient pu ignorer que les solives et les morceaux de parquet retirés étaient attaqués par des termites, compte tenu de l'importance et de l'ancienneté de l'infestation, et qu'ils n'avaient jamais produit les factures de travaux qu'ils avaient fait effectuer sur ces planchers car il eût été facile pour l'expert de questionner l'artisan qui en était l'auteur, et retenu qu'ils avaient volontairement induit en erreur la SCP sur l'existence de termites, la cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, que la mauvaise foi des vendeurs était démontrée ;

Sur le second moyen :

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de les condamner à garantir la SCP de la totalité des condamnations prononcées à son encontre au profit de Mme Y..., alors, selon le moyen :

1°/ que le manquement à une obligation précontractuelle d'information, à le supposer établi, ne peut suffire à caractériser le dol par réticence, si ne s'y ajoute la constatation du caractère intentionnel de ce manquement et d'une erreur déterminante provoquée par celui-ci ; qu'en se bornant à affirmer que les époux X... n'ont pu ignorer que les solives et les morceaux de parquet retirés étaient atteints par des termites pour décider ensuite qu'ils avaient commis un dol par réticence, sans expliquer en quoi les époux X... avaient dissimulé sciemment l'existence de termites dans l'intention de provoquer une erreur déterminante du consentement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1116 et 1147 du code civil ;

2°/ qu'à supposer établie l'existence d'une réticence dolosive des vendeurs, cette seule considération ne leur interdit pas de rechercher la responsabilité du professionnel qui aura établi à tort, à la suite d'une négligence de sa part, un état parasitaire erroné ; qu'en décidant le contraire, bien que la réticence dolosive des vendeurs, à la supposer établie, ne soit pas de nature à absorber la faute de la SCP qui leur aurait épargné les conséquences d'une action en responsabilité de la part de l'acquéreur s'il avait été informé de la présence d'insectes xylophages par la délivrance d'un certificat établi dans les règles de l'art, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit, que le vendeur qui a commis une réticence dolosive n'est pas fondé à demander la garantie du professionnel qu'il a induit en erreur, la cour d'appel, qui a relevé, procédant aux recherches prétendument omises, que les époux X... avaient volontairement induit en erreur la SCP sur l'existence de termites et que leur attitude était à l'origine de la rédaction de l'attestation erronée, en a exactement déduit qu'ils devaient être condamnés à garantir la SCP de la totalité des condamnations prononcées à son encontre ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande des époux X... et les condamne à payer à Mme Y... la somme de 2 500 euros et à la SCP Mazuyer et Gaubert celle de 2 500 euros ;

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

Textes cités :

articles 1116 et 1147 du code civil

Demandeur : Mme Cottin, épouse Chardonnet; M. Chardonnet

Défendeur : association Pact des Landes; Mme Jumeaux; société Billoud Immobilier; société Mazuyer et Gaubert

Composition de la juridiction : M. Weber, M. Jacques, M. Guérin, Me de Nervo, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Boullez

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau 4 juin 2007 (Rejet)

Dalloz jurisprudence © Editions Dalloz 2010