

Cour de cassation

3ème chambre civile

8 avril 2009

n° 08-12.960

Publication : Bulletin 2009, III, n° 87

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, Art. 1643

Sommaire :

La présence, même sans activité, de termites dans un immeuble ancien constitue un vice. La cour d'appel, qui a caractérisé la connaissance du vice par le vendeur, en a exactement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche sur l'activité des termites et les désordres en résultant que ses constatations rendaient inopérante, que la clause de non-garantie des vices cachés était inopposable à l'acquéreur

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 8 avril 2009 N° 08-12.960 Bulletin 2009, III, n° 87

République française

Au nom du peuple français

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 8 janvier 2008), que les époux X... ont vendu le 19 août 2003 à Mme Y... un immeuble dont l'état parasitaire, annexé à l'acte de vente comportant une clause d'exclusion de garantie des vices cachés, certifiait l'absence de termites à la date du 25 juin 2003 ; qu'au cours de la réalisation de travaux d'aménagement, Mme Y... a découvert une infestation importante de ces parasites ayant fortement attaqué la structure en bois du bâtiment dont l'expert judiciaire a retenu qu'en certains endroits il était dangereux ; qu'elle a assigné les époux X... en garantie des vices cachés, estimant qu'ils ne pouvaient ignorer la présence de termites compte tenu des termes de l'état parasitaire annexé à leur propre acte d'acquisition du 11 décembre 2001 ;

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande alors, selon le moyen, que lorsque le vendeur n'est pas un professionnel, la clause exclusive de garantie stipulée à

l'acte est opposable à l'acquéreur, sauf à constater que le vendeur connaissait précisément l'existence du vice dont est affecté l'immeuble vendu et dont se prévaut l'acquéreur; qu'en se bornant à retenir que les époux X... connaissaient l'existence d'une présence de termites, pour déclarer inopposable à l'acquéreur la clause de garantie stipulée à l'acte, sans constater que le certificat joint à l'acte de 2001 et dont résultait la connaissance supposée du vice par les vendeurs, caractérisait l'existence d'une présence active de termites qui avaient tellement attaqué la structure du bois de l'immeuble que certains planchers risquaient de s'effondrer, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1643 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, relevé que l'état parasitaire établi en 2001, dont ni le technicien chargé du diagnostic de 2003, ni les acquéreurs, n'avaient eu connaissance, faisait apparaître "la présence de traces de termites sur les murs de la cave et le long des tuyaux de chauffage dans le hall d'entrée", "la présence de termites dans les plinthes en bois" et "des traces de termites dans les parties accessibles au jour du contrôle", la cour d'appel, qui a caractérisé la connaissance du vice par les vendeurs en retenant que la présence, même sans activité, de termites dans un immeuble ancien constituait un vice dès lors qu'il était acquis que, de manière très rapide, une situation caractérisée par une simple présence pouvait évoluer de manière aléatoire et non prévisible vers une véritable infestation provoquée par un regain d'activité, en a exactement déduit, sans être tenue de procéder à une recherche sur l'activité des termites et les désordres en résultant que ses constatations rendaient inopérante, que la clause de non-garantie était inopposable à l'acquéreur, et a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux X... aux dépens ;

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

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour les époux X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré non écrite la clause exclusive de garantie contenue dans l'acte de vente du 19 août 2003 conclu entre les époux X... et Mme Y..., dit que les conditions d'application des articles 1641 et 1643 du Code civil étaient réunies, dit que le bien ne pouvait être restitué et en conséquence, dit qu'il n'y avait pas lieu à faire droit à l'action rédhibitoire et que l'action estimatoire restait possible ;

Aux motifs propres que « après avoir procédé à une analyse particulièrement minutieuse et exhaustive des différentes pièces produites concernant les manifestations de l'infestation, le premier juge a: 1) déclaré non écrite la clause exclusive de garantie contenue dans l'acte de vente du 19 août 2003 en retenant notamment que les époux X... avaient été informés en 2001 que l'immeuble qu'ils achetaient présentait des traces de termites, qu'ils n'ont effectué aucun traitement préventif et n'ont fourni en le revendant en 2003 à Madame Y... qu'une information incomplète et tronquée, en joignant à l'acte un certificat parasitaire concluant à l'absence totale de termites et en se gardant de lui communiquer celui qu'ils avaient reçu deux ans plus tôt de leur propre vendeur; que leur connaissance de la présence de termites susceptibles d'évoluer à n'importe quel moment en termites actifs étant clairement établie, la clause de non garantie est inopposable à l'acquéreur. 2) déclaré réunies les conditions d'application des articles 1641 et 1643 du code civil en retenant en substance que la présence

même sans activité de termites dans un immeuble ancien constitue un vice dès lors qu'à défaut de traitement curatif réalisé par un professionnel, elle peut très rapidement évoluer de manière aléatoire et non prévisible vers une véritable infestation provoquée par un regain d'activité; que la nature cachée de ce vice est établie par le fait-même que l'état parasitaire joint à l'acte de 2003 diffère radicalement de celui annexé à l'acte de 2001 et non communiqué, ce qui n'a pas permis à l'acquéreur de connaître l'état exact du bien; que l'expert pressenti par l'entrepreneur chargé d'effectuer des travaux a constaté que la structure bois du bâtiment était attaquée à tel point que certains planchers risquaient de s'effondrer et présentaient un réel danger, rendant l'immeuble impropre à sa destination, et que sa remise en état nécessitait des travaux très importants d'un coût très élevé; que cette infestation conséquente et ancienne est confirmée par divers autres éléments et en particulier l'état parasitaire de la société ADEX du 13 novembre 2003 ; 3) renvoyé l'affaire à la mise en état en invitant la demanderesse à conclure dans le cadre de l'action estimatoire, seule possible du fait que l'acquéreur a consenti une hypothèque représentant la quasi totalité du prix de vente à un prêteur de deniers, et qu'en ce cas la restitution n'est que théorique et fictive, le bien étant grevé d'une inscription qui prive le vendeur restitué dans ses droits de propriétaire de toute garantie. Aucun moyen ou document nouveau ne conduisant à infirmer cette analyse que la cour partage entièrement comme procédant d'une exacte appréciation des faits de la cause et du droit des parties, il convient de l'adopter purement et simplement sans y ajouter ou retrancher quoi que ce soit » (arrêt, p. 3, derniers §§, p. 4, premiers §§) ;

Et aux motifs adoptés que « la garantie contre les vices cachés invoquée à titre principal par Mme Y..., qui constitue l'une des obligations les plus importantes pesant sur le vendeur, est susceptible d'être aménagée par les parties au contrat, et notamment, comme le prévoit l'article 1643 du Code civil, d'être limitée ou écartée. Dans les faits, les conventions relatives à la garantie contre les vices sont fréquentes en matière de vente. En principe, ces stipulations sont valables. Dans la théorie générale des obligations, en effet, la validité des conventions sur la responsabilité contractuelle est admise. De plus, les dispositions du Code civil en matière de vente sont généralement considérées comme supplétives. Les parties peuvent donc déroger à la garantie légale soit pour en restreindre, soit pour en étendre les effets, étant entendu que l'interprétation de telles clauses relève du pouvoir souverain des juges du fond. D'ailleurs, l'article 1643 du Code civil prévoit expressément la possibilité pour le vendeur de stipuler "qu'il ne sera obligé à aucune garantie", à la condition qu'il n'ait pas eu connaissance du vice. Ces clauses émanant de non professionnels n'ayant pas eu connaissance du vice caché sont, donc, valables et opposables à l'acquéreur. Peu importe que la stipulation déchargeant le vendeur apparaisse comme une clause de style : selon la Cour de cassation, toute clause d'un contrat, quoique usuelle ou de style, n'en produit pas moins un effet normal. Et il y a d'autant moins d'hésitations à déclarer la clause efficace lorsque l'acquéreur est averti des défauts que présente la chose (V. Cass. 3e civ., 26 févr. 2003 : Juris-Data n° 2003-017910 ; Bull. civ. 2003, III, n° 53, p. 49, maison d'habitation, présence de termites, agent immobilier ayant informé l'acquéreur). Cette clause est, donc, valable, sauf si les vendeurs avaient connu le vice affectant la chose. En l'espèce, notre juridiction note que l'acte de vente du 19 août 2003 contient une clause de non garantie générale en page 7 et un rappel de cette clause en page 8 sous la rubrique "État de l'immeuble - Lutte contre les termites". Cette clause rappelle la situation de l'immeuble dans un secteur contaminé par les termites ou susceptible de l'être. A cet acte était annexé l'état de M. B... ci-dessus détaillé mettant en évidence "l'absence de termites". Plus précisément la mention portée dans l'acte notarié de 2003 fait apparaître "l'absence de termites" alors que l'état parasitaire qui comporte également cette mention conclusive reproduite dans l'acte fait apparaître en ce qui concerne la cave des "traces d'attaques anciennes de termites réticulitermes sur bois jonchant le sol". En réalité, l'état parasitaire de 2003 ne fait état de traces anciennes de termites que sur du bois jonchant le sol et non sur une quelconque partie de l'immeuble. Or, l'acte de vente en date du 11 décembre 2001 mentionne le fait que l'immeuble se trouve dans une zone contaminée ou susceptible de l'être et l'annexion d'un état parasitaire en date du 11 décembre 2001 établi par M. C..., ledit état faisant apparaître la "présence de traces de petites vrillettes sur la porte de la cave", la "présence de traces de termites (cordonnets) sur les murs de la cave et le long des tuyaux de chauffage dans le hall d'entrée", "la présence de termites dans les plinthes en bois". Ainsi, l'acte d'acquisition en date du 11 décembre 2001 comporte mention de ce que le bien visité présente des traces de termites dans les parties

accessibles au jour du contrôle." , tandis que l' état parasite en date du 10 décembre 2001 établi par M. C... annexé à l'acte fait apparaître la "présence de traces de petites vrillettes sur la porte de la cave", la "présence de traces de termites (cordonnets) sur les murs de la cave et le long des tuyaux de chauffage dans le hall d'entrée", "la présence de termites dans les plinthes en bois", des traces de termites dans les parties accessibles au jour du contrôle." Notre juridiction constate, donc, l'existence de différences entre l'état annexé à l'acte de 2001 et celui annexé à l'acte de 2003 et le fait que seuls les époux X... ont eu connaissance de ces deux états. Tout particulièrement, à aucun moment, il n'apparaît (ou n'est invoqué) le fait que l'état parasite antérieur à la vente de 2003 a été effectué par un technicien ayant eu connaissance de l'état parasite 2001. Or, si les termites peuvent cesser leur activité, leurs traces ne disparaissent pas. Il ne peut qu'être constaté que l'état du 25 juin 2003 ne porte pas mention des traces de termites dans les murs de la cave, dans les plinthes et les murs du hall d'entrée relevées dans l'état du 10 décembre 2001. Les conséquences de cette différence ne peuvent être analysées selon le prisme des vendeurs qui soutiennent que, dès lors qu'il n'y avait pas activité de termites, il y avait absence de termites, la présence de traces de termites non actives étant assimilée à l'absence de termites. En effet, un acheteur occasionnel doit être en mesure de savoir si l'immeuble qu'il se propose d'acheter a été, à un moment ou un autre, attaqué par des termites. Il doit pouvoir le savoir à l'effet d'apprécier s'il est de son intérêt de contracter; à titre d'illustration de cette observation, les différents états parasites produits établissent combien la présence de termites et leur activité peuvent varier dans le temps avec une rapidité extrême. Ainsi, la lettre en date du 30 avril 2004 du cabinet ADEX met en évidence qu'en 5 mois, un immeuble peut, à partir d'une simple présence inactive (état du 13 novembre 2003), connaître une infestation par reprise d'activité et subir des dégâts importants. La lettre ADEX du 30 avril 2004 met également en évidence l'importance, à partir de la connaissance de la présence de termites (traces ou activités) d'entreprendre des traitements préventifs ou curatifs. Par ailleurs, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, a mis en place un régime préventif et curatif. La mesure d'application de ce texte a été partiellement inséré au Code de la construction et de l'habitation (CHAT, art. R. 133-1 et R. 133-2), pour les termites, mais à l'exclusion des autres insectes xylophages. Aux termes de l'article 2 de la loi du juin 1999, dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. À défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. Les époux X... ne peuvent pas soutenir qu'ils pensaient que ce texte ne leur était pas applicable, alors que l'état parasite de 2001 fait état de manière explicite de "la présence" de termites, qu'à l'état parasite était annexé des extraits de la loi du 8 juin 1999 précitée et de son décret d'application rappelant les obligations de déclaration des propriétaire informés de la présence de termites. Au demeurant, le fait qu'ils ne sont pas susceptibles de poursuites pénales est sans effet sur le manquement qu'ils ont eu à leur devoir d'information au moment de la vente et sur la réalité de la connaissance qu'ils avaient de la présence de termites et d'une infestation ancienne, information qu'ils n'ont pas partagée avec leur acheteur. De l'ensemble de ces éléments et considérations, il apparaît qu'en 2001 les époux X... ont su que l'immeuble qu'ils achetaient acquis portait des traces de la présence de termites, que de 2001 à 2003 ils n'ont effectué aucun traitement préventif, qu'ils ne pouvaient ignorer en 2003 au moment de la vente à Mme Y... que l'information donnée à celle-ci sur l'état de l'immeuble vendu était incomplète et tronquée. Pour l'ensemble de ces raisons établissant la connaissance par les vendeurs de la présence de termites susceptible d'évoluer à n'importe quel moment en termites en activité, il y a lieu de dire que la clause de non garantie est réputée n'avoir jamais existé et être inopposable à Mme Y.... Dans le même temps et pour les mêmes raisons, il aurait pu être décidé que les époux X... en n'informant pas Mme Y... du contenu de l'état parasite de 2001, en ne soutenant pas avoir informé M. B... du contenu de cet état, en laissant annexer à l'acte de vente litigieux un état omettant un certain nombre d'éléments qui auraient pu dissuader l'acquéreur de contracter ou aurait pu l'inciter à contracter à des conditions différentes ont retenu des informations importantes constitutives d'une réticence dolosive au sens de l'article 1116 du code civil. Mme Y... a fondé ses demandes d'abord sur l'article 1641 du code civil, à titre subsidiaire sur les articles 1109 et s relatifs aux vices du consentement, enfin sur l'article 1382 du code civil relatif à la responsabilité quasi délictuelle. La Cour de cassation entérine une véritable option au profit de l'acheteur, entre l'action en nullité pour vice du consentement et l'action en garantie pour vice caché (Cass. Ire civ., 28

juin 1988 : D. 1989, p. 450, 2e esp., note C. Lapoyade Deschamps ; Bull. civ. I, n° 211) ; au demeurant cette distinction a perdu une partie de son intérêt avec l'abandon du bref délai de l'action en garantie pour vice caché au profit du délai de deux ans à compter de la découverte du vice (Ord. n° 2005-136, 17 févr. 2005, art. 3). Une fois décidé que la clause de non garantie est réputée non écrite, il convient de rechercher si les conditions d'application de l'article 1641 du code civil sont réunies. La présence même sans activité de termites dans un immeuble ancien constitue un vice dès lors qu'il est acquis que, de manière très rapide, une situation caractérisée par une simple présence peut évoluer de manière aléatoire et non prévisible vers une véritable infestation provoquée par un regain d'activité ; seul un traitement curatif réalisé par un professionnel garanti par une assurance aurait pu faire perdre à la présence de termites la qualification de vice. Il apparaît, ensuite, que la nature cachée du vice est établie du seul fait même que l'état parasitaire joint à l'acte est différent de celui annexé à l'acte de 2001 et n'a pas permis à l'acquéreur de connaître l'état exact du bien. Il s'agit bien d'un vice caché. L'importance du vice est décrite par l'expert E... qui met en évidence: - que les sondages effectués dans différentes pièces de ce bâtiment (chambres et dégagement) au niveau de plinthes, appuis encadrements d'ouvertures extérieures, permettent de constater qu'en fait la structure bois de ce bâtiment a été très fortement attaquée et qu'en différents endroits le bâtiment doit être considéré comme dangereux; que certains planchers sont tellement attaqués, qu' ils doivent être considérés comme dangereux et menacent de s'effondrer; que des travaux très importants doivent être envisagés à ce jour par Madame Y..., travaux dont le coût sera lui aussi très important;- que ces travaux nécessiteront une démolition partielle voir totale des planchers de certaines pièces; que les plinthes de différentes pièces et les encadrements, soit de portes de communication, soit d'ouvertures extérieures, devront être remplacées. Les conditions de l'application des articles 1641 et 1643 du code civil sont, donc, réunies. L'article 1644 du code civil dispose que dans les cas des articles 1641 et 1643 du code civil, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix telle qu'elle sera arbitrée par experts. Mais il peut arriver que la restitution soit impossible. Si, d'une manière générale des réparations effectuées sur la chose par le vendeur n'interdisent pas de prononcer la résolution du contrat, l'anéantissement du contrat implique nécessairement que l'acquéreur doive rendre la chose, alors que cette restitution n'aurait pas été ordonnée expressément par le juge. Mais encore faut-il que l'acquéreur soit en état de le faire. Si l'acquéreur n'est pas en mesure de rendre, en contrepartie du remboursement du prix, ce qui lui a été fourni, seule l'action estimatoire lui restera ouverte. Il peut en aller ainsi en cas de perte (disparition, destruction, détérioration...) ou de revente de la chose. Mais l'obstacle peut être de fait ou de droit; il peut en être ainsi, lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, l'acquéreur a consenti une hypothèque représentant la quasi totalité du prix de vente à un prêteur de deniers. Dans cette hypothèse, en effet, la restitution n'est que théorique et fictive, le bien étant grevé d'une inscription qui prive le vendeur restitué dans ses droits de propriétaire de toute garantie. Il convient de constater que seule est possible l'action estimatoire et que cette action reste ouverte à la demanderesse » (jugement, pp. 7 à 17) ;

Alors que, lorsque le vendeur n'est pas un professionnel, la clause exclusive de garantie stipulée à l'acte est opposable à l'acquéreur, sauf à constater que le vendeur connaissait précisément l'existence du vice dont est affecté l'immeuble vendu et dont se prévaut l'acquéreur ; qu'en se bornant à retenir que les époux X... connaissaient l'existence d'une présence de termites, pour déclarer inopposable à l'acquéreur la clause de non-garantie stipulée à l'acte, sans constater que le certificat joint à l'acte de 2001 et dont résultait la connaissance supposée du vice par les vendeurs, caractérisait l'existence d'une présence active de termites qui avaient tellement attaqué la structure du bois de l'immeuble que certains planchers risquaient de s'effondrer, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1643 du Code civil.

Textes cités :

article 1643 du code civil

Demandeur : Mme Courtel; M. Molcard

Défendeur : Mme Poussin

Composition de la juridiction : M. Lacabarats, Mme Nési, M. Bruntz, Me Copper-Royer, SCP Delaporte, Briard et Trichet

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier 8 janvier 2008 (Rejet)

 Dallos jurisprudence © Editions Dallos 2010