

Recueil Dalloz 2008 p. 3085

Termes : mauvaise foi et réticence dolosive du vendeur

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

19 novembre 2008

n° 07-17.880 (n° 1150 FS-P+B)

Sommaire :

Les époux C. ont vendu à Mme J. une maison d'habitation. Etait annexé à l'acte un état parasitaire établi par une SCP qui attestait que l'immeuble ne présentait pas de traces d'insectes xylophages. Ayant découvert la présence de termites, Mme J. a obtenu en référé la désignation d'un expert puis, après dépôt du rapport, a assigné les époux C. et la SCP en paiement des travaux d'urgence préconisés par le technicien. La SCP a demandé la garantie des vendeurs.

Ayant constaté que le parquet, largement endommagé, menaçait de s'effondrer, et que l'affaissement le long de la cloison séparative des WC était tel que, pour combler le vide ainsi créé, les époux C. 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, une cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que la mauvaise foi des vendeurs était démontrée.

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 même cour, qui a relevé que les époux C. 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.

**Demandeur** : Chardonnet (Epx)

**Défendeur** : Jumaux (Mme)

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Pau 1re ch. civ. 4 juin 2007 (Rejet)

**Mots clés** :

VENTE \* Vente immobilière \* Vendeur \* Termites \* Mauvaise foi \* Réticence dolosive \* Professionnel \* Responsabilité \* Exclusion