

Recueil Dalloz 2009 p. 1206

Garantie des vices cachés (termites) : mauvaise foi des vendeurs

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

8 avril 2009

n° 08-12.960 (n° 473 FS-P+B)

Sommaire :

Les époux M. ont vendu le 19 août 2003 à Mme P. 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. Au cours de la réalisation de travaux d'aménagement, Mme P. 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. Elle a assigné les époux M. 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.

Ayant 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 », une 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  (1).

Demandeur : Molcard (Epx)

Défendeur : Poussin (Mme)

Décision attaquée : Cour d'appel de Montpellier 1re ch. civ. 8 janvier 2008 (Rejet)

Texte(s) appliqué(s) :

Code civil - art. 1643

Mots clés :

VENTE * Garantie * Garantie des vices cachés * Clause d'exclusion * Vente immobilière * Termites

(1) Rappr., à propos de mérules : Civ. 3e, 19 nov. 2008, D. 2009. AJ. 297, obs. Prigent .

