

8 avril 2009

Cour de cassation

Pourvoi n° 07-19.690

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2009:C300460

## Titres et sommaires

VENTE - garantie - vices cachés - action estimatoire - réduction du prix - montant - fixation - conditions - détermination - éléments pris en considération - exclusion - immeuble infesté de termites - restitution fixée en fonction du coût des remèdes aux désordres constatés

Le vendeur de bonne foi qui a ignoré les vices de la chose vendue ne peut être tenu envers l'acheteur qui garde cette chose, outre les frais occasionnés par la vente, qu'à la restitution partielle du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts. Encourt par suite la cassation l'arrêt qui fixe le montant de la restitution due à l'acquéreur d'un immeuble infesté de termites en fonction du coût des remèdes aux désordres constatés

## Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant : Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 29 mai 2007), que selon acte authentique du 25 septembre 2000, reçu par Mme X..., notaire, M. Y... a vendu à Mme Z... et à M. A... un immeuble au prix de 830 000 francs (126 532, 68 euros) ; qu'à la suite de la découverte de termites, les acquéreurs, après avoir obtenu en référé la désignation d'un expert, ont assigné M. Y..., sur le fondement de la garantie des vices cachés, en restitution de la somme de 30 500 euros sur le prix de vente de l'immeuble ; que M. Y... a appelé en garantie le notaire ;

Sur le second moyen, après avis donné aux parties :

Attendu que M. Y... fait grief à l'arrêt de le débouter de son action en garantie contre le notaire, alors, selon le moyen, que le notaire qui s'abstient d'informer le vendeur d'un immeuble de l'obligation de fournir un état parasitaire du bâtiment conforme aux dispositions de la loi du 8 juin 1999 et d'attirer son attention sur les conséquences de l'inobservation de cette prescription, à savoir l'inefficacité de la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du code civil insérée à l'acte de vente, si le vice caché est constitué par la présence de termites, manque à son devoir de conseil et doit réparer le préjudice qui découle directement de sa faute ; qu'en estimant que le préjudice de M. Y... ne résultait pas de l'irrégularité, non signalée par le notaire, de l'attestation délivrée par l'entreprise Pellin, mais de l'état de son immeuble, quand, régulièrement informé de ses obligations légales et mis en mesure de fournir un état parasitaire conforme, M. Y..., soit, à supposer la présence de termites révélée, n'aurait pas été actionné par ses acheteurs, soit, à supposer que les termites n'aient pas été découverts, aurait pu se prévaloir de la clause d'exonération de garantie pour vice caché insérée à l'acte de vente, de sorte que le manquement du notaire à son devoir de conseil a été à l'origine directe d'un préjudice pour M. Y..., la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu que la restitution à laquelle un contractant est condamné à la suite de la réduction du prix de vente prévue

à l'article 1644 du code civil, ne constitue pas par elle-même un préjudice indemnisable ouvrant droit à réparation au profit de ce cocontractant ; que par ce motif de pur droit, substitué à celui critiqué, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 1644 du code civil ;

Attendu que pour condamner M. Y... à restituer à Mme Z... et à M. A... la somme de 30 500 euros, l'arrêt retient que l'expert chiffre à 23 892 euros le coût des remèdes aux désordres constatés et à 1 564 euros le coût des remèdes aux désordres à venir, soit au total 24 112 euros, et que le tribunal, en considération de la nécessité de traiter également l'ensemble des bâtiments annexes de la propriété, au motif que les insectes chassés ont pour habitude de se déplacer sur les immeubles voisins, a exactement élevé à la somme réclamée en première instance de 30 500 euros le montant de la restitution due au titre de la réfaction du prix ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le vendeur qui a ignoré les vices de la chose vendue ne peut être tenu envers l'acheteur qui garde cette chose, outre les frais occasionnés par la vente, qu'à la restitution partielle du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné M. Y... à restituer la somme de 30 500 euros avec intérêts, l'arrêt rendu le 29 mai 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 M. Y..., Mme Z... et M. A..., ensemble, aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne, ensemble, Mme Z... et M. A... à payer à M. Y... la somme de 2 500 euros ; condamne M. Y... à payer à Mme X... la somme de 2 500 euros ;

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 partiellement cassé ;

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.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par Me Hémerly, avocat aux Conseils pour M. Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné M. Y... à restituer à Mme Z... et à M. A... la somme de 30. 500 euros avec intérêts,

AUX MOTIFS QUE « sur l'action estimatoire que l'option est ouverte par l'article 1644 du Code Civil ; qu'il résulte du rapport de l'architecte expert en date du 26 octobre 2001, qui avait remarqué, par sondages, des traces anciennes de passage de termites lors de sa première visite (20 février 2001), qu'il a constaté, lors de sa troisième visite (11 septembre 2001), après avoir fait déposer le film nylon agrafé sous les solives et le plancher en plafond du sous-sol, des traces d'attaques superficielles et en profondeur, avec présence de termites vivants sur plusieurs solives supportant le plancher du rez-de-chaussée et sur la porte de communication avec la cuisine ; que l'expert chiffre à 23. 892 le coût des remèdes aux désordres constatés et à 1. 564 le coût des remèdes aux désordres à venir, soit au total 24. 112 ; que l'expert précise que les désordres constatés existaient lors de la vente et de la visite technique de la société PELLIN concrétisée par

l'attestation d'expertise établie le 25 juillet 2000 laquelle mentionne des capricornes alors qu'il s'agit de termites, erreur que l'expert qualifie d'anormale de la part d'un professionnel, que l'état d'infestation des termites existait à la date de la vente, l'action estimatoire est bien fondée, que le Tribunal, en considération de la nécessité de traiter également l'ensemble des bâtiments annexes à la propriété, au motif que les insectes chassés ont pour habitude de se déplacer sur les immeubles voisins, a exactement élevé à la somme réclamée en première instance de 30. 500 euros le montant de la restitution due au titre de la réfaction du prix, sans qu'il y ait lieu d'aller au-delà de cette somme, sur l'appel incident des acquéreurs ; » (arrêt p. 10)

1 » ALORS QUE sur l'action estimatoire exercée par l'acquéreur à raison des défauts cachés de la chose vendue, la réduction du prix doit être arbitrée par experts ; que pour fixer à 30. 500 euros le montant de la restitution due par M. Y... au titre de la réfaction du prix de l'immeuble vendu, quand l'expert judiciaire désigné n'avait pas évalué le montant de la réduction du prix de l'immeuble et avait seulement déterminé le montant, inférieur, du coût des remises en état, la Cour d'Appel a violé l'article 1644 du Code Civil ;

2°) ALORS, en tout état de cause, QUE l'action estimatoire permet de replacer l'acheteur dans la situation où il se serait trouvé si la chose vendue n'avait pas été atteinte de vices cachés ; qu'en fixant à 30. 500 euros le montant de la restitution due par M. Y... au titre de la réfaction du prix sur l'immeuble vendu, quand l'expert judiciaire avait chiffré à 23. 892 le coût des remèdes aux désordres constatés et à 1. 564 le coût des remèdes aux désordres à venir, ces derniers correspondant à un traitement préventif et à la mise en place d'une barrière chimique en périphérie du bâtiment, soit un total de 24. 112, la Cour, qui a élevé cette somme à 30. 500 en prévision de désordres aux bâtiments annexes, a violé l'article 1644 du Code Civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. Y... de son action en garantie contre le notaire Mme X...,

AUX MOTIFS QUE « l'action du vendeur comme celle de l'acquéreur est fondée sur l'inexécution du devoir de conseil résultant de l'acceptation d'une attestation irrégulière sur l'état de l'immeuble ; qu'en fait l'irrégularité de l'attestation a privé d'efficacité la clause d'exonération de garantie du vice caché ; que les acquéreurs, qui disposaient de l'action réhibitoire qu'ils n'ont pas exercée, n'ont pas subi de préjudice du fait de l'irrégularité de la pièce qui leur a au contraire ouvert l'action en garantie dont ils auraient été privés si l'attestation avait été régulière et qui leur a également ouvert l'action réhibitoire si la révélation du vice avait anéanti leur volonté de rester propriétaires ; que le préjudice invoqué par le vendeur Y... (moins-value de l'immeuble du fait de l'infestation de termites) ne résulte pas de l'irrégularité de l'attestation qu'il a d'ailleurs lui-même fourni, mais résulte de l'état de l'immeuble dont il est propriétaire, son action récursoire contre le notaire est mal fondée ; » (arrêt p. 11 et 12)

ALORS QUE le notaire qui s'abstient d'informer le vendeur d'un immeuble de l'obligation de fournir un état parasitaire du bâtiment conforme aux dispositions de la loi du 8 juin 1999 et d'attirer son attention sur les conséquences de l'inobservation de cette prescription, à savoir l'inefficacité de la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil insérée à l'acte de vente, si le vice caché est constitué par la présence de termites, manque à son devoir de conseil et doit réparer le préjudice qui découle directement de sa faute ; qu'en estimant que le préjudice de M. Y... ne résultait pas de l'irrégularité, non signalée par le notaire, de l'attestation délivrée par l'entreprise PELLIN, mais de l'état de son immeuble, quand, régulièrement informé de ses obligations légales et mis en mesure de fournir un état parasitaire conforme, M. Y..., soit, à supposer la présence de termites révélée, n'aurait pas été actionné par ses acheteurs, soit, à supposer que les termites n'aient pas été découverts, aurait pu se prévaloir de la clause d'exonération de garantie pour vice caché insérée à l'acte de vente, de sorte que le manquement du notaire à son devoir de conseil a été à l'origine directe d'un préjudice pour M. Y..., la Cour d'Appel a violé l'article 1382 du Code Civil.

## Décision attaquée

29 mai 2007

## **Textes appliqués**

article 1644 du code civil

## **Rapprochements de jurisprudence**

3e Civ., 1er février 2006, pourvoi n° 05-10.845, Bull. 2006, III, n° 22 (rejet)