

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 4 avril 2024

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 196 F-D

Pourvoi n° Y 22-22.350

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 4 AVRIL 2024

Mme [O] [B], domiciliée [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Y 22-22.350 contre l'arrêt rendu le 25 août 2022 par la cour d'appel de Nîmes (2e chambre civile, section A), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [J] [N],

2°/ à Mme [C] [M], épouse [N],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, avocat de Mme [B], de la SARL Meier-Bourdeau, Lécuyer et associés, avocat de M. et Mme [N], après débats en l'audience publique du 27 février 2024 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Delbano, conseiller doyen, et Mme Letourneur, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 25 août 2022), par acte authentique du 20 novembre 2015, M. et Mme [N] (les vendeurs) ont vendu à Mme [B] (l'acquéreuse) une maison d'habitation située à [Localité 3] moyennant le prix de 310 000 euros.

2. Invoquant l'existence de vices cachés affectant la toiture, l'acquéreuse a engagé une action estimatoire contre les vendeurs.

#### Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième à quatrième branches, et sur le second moyen

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

#### Enoncé du moyen

4. L'acquéreuse fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes au titre de l'action estimatoire, alors « qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du code de la construction et de l'habitation, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ; qu'il en va de même lorsque le diagnostiqueur a été mis dans l'impossibilité, par le fait du vendeur, d'accéder à une partie du bâtiment vendu pour réaliser un état complet relatif à la présence de termites ; qu'en l'espèce, dans la cadre de la vente immobilière à intervenir entre les époux [N], vendeurs, et Mme [B], acheteur, le diagnostiqueur, qui avait mentionné dans son rapport du 1er octobre 2015 n'avoir pu, en raison de l'absence de trappe de visite, contrôler l'état des combles du première étage du bâtiment, s'était engagé à venir compléter son constat dès lors que les vendeurs auraient pris les dispositions permettant un contrôle des zones concernées ; qu'il était par ailleurs constant que faute pour les vendeurs d'avoir pris les dispositions nécessaires à cet accès, le diagnostiqueur n'était jamais revenu compléter l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et n'avait ainsi pu prendre connaissance de l'infestation de la charpente par des insectes xylophages découverte par l'acheteur après la vente ; qu'en jugeant toutefois, pour faire produire effet à la clause de non garantie des vices cachés stipulée dans l'acte de vente du 20 novembre 2015, qu'il ne pouvait être reproché aux époux [N] de n'avoir pas pris les dispositions nécessaires au contrôle visuel des combles du bâtiment afin que le diagnostiqueur complète ses investigations, la cour d'appel a violé l'article L.

271-4 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1643 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a relevé qu'un diagnostic relatif à la présence de termites avait été annexé à l'acte de vente et souverainement retenu qu'il ne résultait d'aucun des éléments du dossier que le maçon, qui était intervenu courant 2009 à la demande des vendeurs pour examiner la toiture, avait fait état de la nécessité de procéder à des réparations urgentes sur celle-ci, de sorte que les vendeurs n'avaient pu avoir connaissance, par son intermédiaire, de l'état d'infestation de la charpente avant la vente.

6. Elle a exactement déduit de ces seuls motifs qu'il n'appartenait pas aux vendeurs de prendre des dispositions pour permettre le contrôle d'une zone inaccessible afin de mettre le diagnostiqueur en mesure de compléter ses constats et que, la mauvaise foi des vendeurs n'étant pas établie, ils pouvaient se prévaloir de la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés stipulée au contrat, peu important que le diagnostic se soit révélé erroné sur la partie inaccessible au diagnostiqueur, dès lors qu'aucune dissimulation volontaire, de la part des vendeurs, n'avait été relevée.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [B] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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