

**Cour de cassation**

**chambre mixte**

**Audience publique du 8 juillet 2015**

**N° de pourvoi: 13-26686**

ECLI:FR:CCASS:2015:MI00282

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Louvel (premier président), président**

M. Guérin, assisté de Mme Konopka, auditeur au service de documentation, des études et du rapport, conseiller apporteur

M. Charpenel (premier avocat général), avocat général

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Piwnica et Molinié, SCP Baraduc, Duhamel et Rameix, SCP de Nervo et Poupet, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Arrêt n° 282 P + B + R + I

Pourvoi n° A 13-26.686

LA COUR DE CASSATION, siégeant en CHAMBRE MIXTE, a rendu l'arrêt suivant :  
Statuant sur le pourvoi formé par la société MMA IARD, société anonyme, dont le siège est 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans cedex 9,  
contre l'arrêt rendu le 26 septembre 2013 par la cour d'appel de Montpellier (1re chambre, section AO1), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Antoon X...,

2°/ à Mme Léonie Y... épouse X...,  
domiciliés tous deux..., 34310 Quarante,

3°/ à la société Verdier et associés, société à responsabilité limitée, dont le siège est 16  
rue Georges Durand, 34490 Murviel-lès-Béziers,

4°/ à M. Henri Z..., domicilié..., 34350 Valras-Plage,  
défendeurs à la cassation ;

Par arrêt du 18 février 2015, la troisième chambre civile a renvoyé le pourvoi devant une chambre mixte. Le premier président a, par ordonnance du 22 juin 2015, indiqué que cette chambre mixte sera composée des première, deuxième, troisième chambres civiles et de la chambre commerciale, financière et économique ;

La demanderesse invoque, devant la chambre mixte, le moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Ce moyen unique a été formulé dans un mémoire déposé au greffe de la Cour de cassation par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat de la société MMA IARD ;

Un mémoire en défense a été déposé au greffe de la Cour de cassation par la SCP Piwnica et Molinié, avocat de M. et Mme X... ;

La SCP de Nervo et Poupet s'est constituée pour la société Verdier et associés ;

La SCP Baraduc, Duhamel et Rameix s'est constituée pour M. Z... ;

Le rapport écrit de M. Guérin, conseiller, et l'avis écrit de M. Charpenel, premier avocat général, ont été mis à la disposition des parties ;

Sur quoi, LA COUR, siégeant en chambre mixte, en l'audience publique du 29 juin 2015, où étaient présents : M. Louvel, premier président, M. Terrier, Mmes Flise, Batut, Mouillard, présidents, M. Guérin, conseiller rapporteur, Mmes Aldigé, Bignon, Riffault-Silk, MM. Mas, Grellier, Nivôse, Maunand, Mme Wallon, M. Pimouille, Mmes Ladant, Darbois, conseillers, M. Charpenel, premier avocat général, Mme Marcadeux, directeur de greffe ; Sur le rapport de M. Guérin, conseiller, assisté de Mme Konopka, auditeur au service de documentation, des études et du rapport, les observations de la SCP Boré et Salve de Bruneton, de la SCP Piwnica et Molinié, l'avis de M. Charpenel, premier avocat général, auquel les parties, invitées à le faire, n'ont pas souhaité répliquer, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Donne acte à la société MMA IARD (la société MMA) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Verdier et associés et M. Z... ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 26 septembre 2013), que M. et Mme X..., qui ont acquis de M. Z... un bien immobilier à usage d'habitation, ont eu communication, avant la vente, des états parasites établis par la société Hérault diagnostic immobilier (la société HDI) ; qu'ayant découvert, à l'occasion de travaux, un état avancé d'infestation de termites, M. et Mme X... ont, après expertise judiciaire, assigné en indemnisation de leurs préjudices M. Z..., la société Verdier et associés, agence immobilière par l'entremise de laquelle ils avaient acquis le bien, et la société MMA, assureur de responsabilité de la société HDI, entre-temps mise en liquidation judiciaire ;

Attendu que la société MMA fait grief à l'arrêt de la condamner à payer diverses sommes à M. et Mme X... en réparation de leurs préjudices matériels et de jouissance alors, selon le moyen, que les conséquences d'un manquement à un devoir d'information et de conseil ne peuvent s'analyser qu'en une perte de chance dès lors que la décision qu'aurait prise le créancier de l'obligation d'information et les avantages qu'il aurait pu obtenir, s'il avait été mieux informé, ne sont pas établis de manière certaine ; qu'en relevant pour condamner la société MMA à payer à M. et Mme X... le montant de l'intégralité des travaux de reprise des dégâts causés par l'attaque des termites dont la présence n'avait été décelée que partiellement par l'assuré de la société MMA, que si M. et Mme X... « avaient connu l'ampleur des dégâts causés par l'infestation des insectes xylophages, ils auraient négocié la vente avec leur vendeur en tenant compte du coût des travaux de réparations desdits dégâts » bien que de tels motifs ne soient pas de nature à établir que, mieux informés, M. et Mme X..., qui avaient déjà connaissance de la présence de termites, même s'ils ignoraient l'ampleur exacte de leur attaque, auraient pu obtenir du vendeur une diminution du prix équivalente au coût des travaux de réparation, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

Mais attendu qu'il résulte de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble garantit l'acquéreur contre le risque mentionné au 3° du deuxième alinéa du I de ce texte et que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et

aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné ; qu'ayant relevé que les investigations insuffisantes de la société HDI n'avaient pas permis que les acquéreurs soient informés de l'état véritable d'infestation parasitaire de l'immeuble et retenu que ceux-ci avaient été contraints de réaliser des travaux pour y remédier, la cour d'appel a déduit exactement de ces seuls motifs que les préjudices matériels et de jouissance subis par M. et Mme X... du fait de ce diagnostic erroné avaient un caractère certain et que la société MMA, assureur de la société HDI, leur devait sa garantie ; que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société MMA aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société MMA à payer à M. et Mme X... la somme de 3 000 euros et rejette sa demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, siégeant en chambre mixte, et prononcé le huit juillet deux mille quinze par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour la société MMA IARD

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné la société MMA à payer à M. et Mme X... les sommes de 39 849, 94 euros et de 22 650, 85 euros en réparation de leurs préjudices matériels et de 1 500 euros au titre du préjudice de jouissance et d'AVOIR dit que les sommes allouées au titre des préjudices matériels porteraient intérêts au taux légal à compter du 6 novembre 2008, date du dépôt du rapport avec capitalisation dans les conditions de l'article 1154 du code civil ;

AUX MOTIFS QUE les époux X... sollicitent la réparation de leurs préjudices tels que chiffrés dans leurs conclusions de première instance ; que l'expert a exactement chiffré les travaux relatifs au traitement curatif de lutte contre les termites et insectes à larves xylophages à la somme de 37 771, 60 euros HT soit 39 849, 94 euros TTC, les travaux de remplacement de pièces défectueuses en raison de l'action des termites à la somme de 21 470 euros HT soit 22 650, 85 euros TTC ; qu'il n'y a pas lieu de retenir la réparation des plâtreries et embellissements, que l'expert n'a pas fixée, puisque cet immeuble en très mauvais état avait besoin d'une rénovation importante et qu'il convient de commencer par changer les poutres et planchers infestés avant de faire les plâtreries, les époux X... seront donc déboutés de ce chef de préjudices ; que le préjudice de jouissance des époux X... engagés dans des travaux de rénovation d'une bâtisse très ancienne et en mauvais état est limité et a été à bon escient évalué à 1 500 euros par le premier juge ; que la société MMA, assureur du diagnostiqueur, doit réparer l'entier préjudice des époux X... qui, s'ils avaient connu l'ampleur des dégâts causés par l'infestation des insectes xylophages, auraient négocié la vente avec leur vendeur en tenant compte du coût des travaux de réparations desdits dégâts ; qu'il convient donc de condamner la compagnie MMA à indemniser les époux X... de l'intégralité des travaux de traitement des dégâts causés par les termites et insectes xylophages ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QUE l'expertise de M. A... permet de retenir l'existence d'un lien de causalité suffisant entre la faute du cabinet diagnostiqueur et l'infestation ; qu'il relève ainsi, page 30 de son rapport, que depuis le signalement des premières traces et constatations diverses courant 2006 et 2007, cet immeuble n'a jamais fait l'objet d'aucun traitement curatif rationnel pour lutter contre l'infestation ambiante de termites souterrains et autres insectes à larves xylophages ; qu'ainsi, la propagation a pu se développer sans aucun obstacle particulier ; que les défendeurs ne sont pas fondés à soutenir que

l'infestation s'est propagée du fait de la carence des acheteurs alors qu'ils ont été eux-mêmes mal informés par les professionnels de l'immobilier que sont l'agence immobilière et le cabinet diagnostiqueur ; que les époux X... démontrent donc l'existence d'un lien suffisant entre les dommages objectivés par l'expert et la faute du cabinet HDI ; ALORS QUE les conséquences d'un manquement à un devoir d'information et de conseil ne peuvent s'analyser qu'en une perte de chance dès lors que la décision qu'aurait prise le créancier de l'obligation d'information et les avantages qu'il aurait pu obtenir, s'il avait été mieux informé, ne sont pas établis de manière certaine ; qu'en relevant pour condamner la société MMA à payer aux époux X... le montant de l'intégralité des travaux de reprise des dégâts causés par l'attaque des termites dont la présence n'avait été décelée que partiellement par l'assuré de la société MMA, que si les époux X... « avaient connu l'ampleur des dégâts causés par l'infestation des insectes xylophages, ils auraient négocié la vente avec leur vendeur en tenant compte du coût des travaux de réparations des dits dégâts », bien que de tels motifs ne soient pas de nature à établir que, mieux informés, les époux X..., qui avaient déjà connaissance de la présence de termites, même s'ils ignoraient l'ampleur exacte de leur attaque, auraient pu obtenir du vendeur une diminution du prix équivalente au coût des travaux de réparation, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

### **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Montpellier , du 26 septembre 2013

**Titrages et résumés :** VENTE - Immeuble - Termites - Recherche de la présence de termites - Fourniture d'un diagnostic technique - Conséquences - Détermination

Il résulte de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation que le dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente d'un immeuble garantit l'acquéreur contre le risque mentionné au 3° du deuxième alinéa du I de ce texte et que la responsabilité du diagnostiqueur se trouve engagée lorsque le diagnostic n'a pas été réalisé conformément aux normes édictées et aux règles de l'art, et qu'il se révèle erroné.

Ayant relevé que les investigations insuffisantes du diagnostiqueur n'avaient pas permis que les acquéreurs soient informés de l'état véritable d'infestation parasitaire de l'immeuble et retenu que ceux-ci avaient été contraints de réaliser des travaux pour y remédier, une cour d'appel a déduit exactement de ces seuls motifs que les préjudices matériels et de jouissance subis par les acquéreurs du fait du diagnostic erroné avaient un caractère certain et que l'assureur du diagnostiqueur leur devait sa garantie

VENTE - Immeuble - Termites - Recherche de la présence de termites - Contrôleur technique ou technicien de la construction - Diagnostic erroné et non conforme aux normes édictées et aux règles de l'art - Conséquences - Responsabilité - Dommage - Réparation - Caractérisation du préjudice

**Précédents jurisprudentiels :** Sur le caractère certain du préjudice subi par l'acquéreur devant être réparé par le diagnostiqueur en cas de diagnostic erroné, à rapprocher : 3e Civ., 21 mai 2014, pourvoi n° 13-14.891, Bull. 2014, III, n° 70 (rejet)

**Textes appliqués :**

- article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation