

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 15 octobre 2015

N° de pourvoi: 14-18077

ECLI:FR:CCASS:2015:C301107

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin, président

Mme Renard, conseiller apporteur

M. Charpenel (premier avocat général), avocat général

Me Haas, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Agen, 26 février 2014), que, par acte du 16 novembre 2010, M. et Mme X... ont acquis un immeuble à usage d'habitation ; qu'un état parasitaire a été établi le 8 septembre 2010 par la société Cabinet de diagnostic immobilier de Gascogne (société CDIG) relevant l'absence de termites ; que, se plaignant de la présence de termites découverte à l'occasion de travaux, M. et Mme X... ont, après expertise, assigné la société CDIG en indemnisation ;

Attendu que, pour condamner la société CDIG à payer à M. et Mme X... la somme 538, 20 euros à titre de dommages-intérêts et rejeter leurs demandes complémentaires, l'arrêt retient que le manquement de la société CDIG a eu pour conséquence une perte de chance de ne pas acquérir qui constitue le seul préjudice direct subi par M. et Mme X..., outre les frais de diagnostic complémentaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le coût des réparations nécessitées par la présence de termites non signalés par la société CDIG dans l'attestation destinée à informer les acquéreurs sur la présence des parasites constituait un préjudice certain, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur le moyen unique pris en ses quatre dernières branches qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes complémentaires de dommages-intérêts et d'indemnité de procédure de M. et Mme X..., l'arrêt rendu le 26

février 2014, entre les parties, par la cour d'appel d'Agen ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 ;
Condamne la société Cabinet diagnostic immobilier de Gascogne aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Cabinet diagnostic immobilier de Gascogne à payer à M. et Mme X... la somme globale de 3 000 euros ;
rejette la demande de la société CDIG ;
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 quinze octobre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Haas, avocat aux Conseils, pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux X... de toutes leurs demandes à l'exception de celle présentée au titre de la réparation de leur préjudice matériel ;
AUX MOTIFS QUE, sur la responsabilité, pour satisfaire aux prescriptions de la loi du 8 juin 1999, les consorts Y... ont confié à la société CDIG le soin de procéder à la recherche de la présence de termites dans l'immeuble dont ils étaient propriétaires au lieu-dit Pouy le haut, commune de Nérac, et d'établir ensuite des vérifications nécessaires et un état parasitaire pour qu'il soit présenté aux potentiels acquéreurs et annexé à l'acte de vente pour valoir preuve de la réalisation du diagnostic prévu par la loi ; que le diagnostic fait le 7 septembre 2010 par société CDIG et qui a donné lieu à la rédaction le lendemain d'un document intitulé état parasitaire (pièce n° 1 X...) n'a révélé aucune trace de termites et que c'est en tout cas ce qui est indiqué au dit état parasitaire ; que ce document indique que le nommé Z... qui rédigea ce rapport précise que les moyens d'investigation utilisés furent l'échelle, la torche, le poinçon et la loupe mais aussi que les éléments cachés (plafonds, murs, sols) des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux de bois, isolation, cloison ou autres matériaux pouvant masquer un élément de bois ne purent être examinés par manque d'accessibilité et que les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés ou les sous faces des planchers ne purent non plus être contrôlés, la mission confiée n'autorisant pas les démontages et destructions ; que dès le 10 mars 2011, le cabinet Seso, sollicité par les époux X..., a procédé à une visite et à une inspection du même immeuble pour effectuer un diagnostic de la présence ou non de termites ; que cette inspection limitée aux locaux accessibles ne comprenait pas la mise en oeuvre de méthodes destructives et n'a donc concerné que les zones visibles et accessibles (pièce n° 2 X..., page 8 in fine) ; que le cabinet Seso en utilisant donc des méthodes d'investigations identiques à celle de société CDIG a pu repérer la présence de traces de termites sur le linteau de la cave, dans le placard du salon, dans un dégagement, dans un WC et au grenier ; que l'expert judiciaire a à son tour constaté la présence de traces d'infestation de termites sur les linteaux de bois de la cave, mais également dans le placard du salon, dans le dégagement ; que concernant ce dégagement, l'expert a précisé qu'après vérification de la date des photographies prises par les intimés le 9 juin 2010, il était apparu que cette partie du dégagement n'était pas recouverte par un meuble de sorte que celui-ci était bien accessible pour un contrôle visuel et au moyen tant de loupes que de poinçon ; que l'expert a visité ensuite le grenier et a relevé là également la présence de traces de nombreuses attaques d'insectes xylophages et notamment de termites ; que l'expert a conclu ensuite son rapport en indiquant que « les attaques de termites relevés ne sont pas récentes » mais aussi que toutes les traces repérées étaient antérieures au diagnostic effectué par l'appelante ; qu'il a ajouté en réponse au dire reçu de l'avocat Miranda qu'il existait des traces de termites visibles sans bûchage, mais aussi que la norme NF XP

03-201 de septembre 2007 prescrit au paragraphe 4. 2. 2. 1 le sondage des éléments de bois et que sur les éléments de bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaires destructifs ; qu'il en a déduit que l'appelante, au vu des éléments recueillis, devait découvrir l'infestation et qu'elle ne pouvait s'exonérer de bûcher si nécessaire ; qu'il apparaît ainsi que la société CDIG a commis une faute dans ses relations contractuelles avec les consorts Y..., faute dont les époux X... sont également en droit de se prévaloir en vertu de l'article 1382 du code civil ; que le jugement entrepris sera donc confirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société CDIG ; que, sur le préjudice, le diagnostic relatif à la présence ou non d'insectes xylophages et de termites a pour objet l'information de potentiels acquéreurs de manière à permettre à ces derniers d'appréhender l'état exact de l'immeuble dont ils se proposent de faire l'achat de manière notamment à éviter dans les relations vendeur-acquéreur les inévitables actions en garantie des vices cachés qui peuvent découler des importantes dégradations causées par ces insectes ; que les époux X... indiquent que s'ils avaient connu la présence de cette infestation de termites, ils n'auraient pas acquis la propriété de l'immeuble de Pouy le Haut à Nérac ; que le manquement de l'appelante a donc eu pour conséquence une perte de chance de ne pas acquérir cette propriété ; qu'il s'agit là du seul préjudice direct subi par les intimés. outre les frais de diagnostic complémentaire de Seso. qui confondent manifestement l'action en garantie des vices cachés avec la responsabilité des diagnostiqueurs ; que par suite, les dédommagements sollicités ne sont que la conséquence des défauts de la chose vendue et non du défaut d'information ;

ALORS, 1°), QUE pour être réparable, le préjudice doit être la conséquence directe de la faute commise ; qu'en considérant que les préjudices invoqués par les époux X... n'étaient que la conséquence des défauts de la chose vendue et non du défaut d'information imputable à la société CDIG, quand le manquement commis par cette dernière, qui avait fait obstacle à la révélation aux acquéreurs de la présence de termites dans l'immeuble, était directement à l'origine des réparations dont ceux-ci devaient supporter le coût, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS, 2°), QUE pour être réparable, le préjudice doit être la conséquence directe de la faute commise ; qu'en considérant que les préjudices invoqués par les époux X... n'étaient que la conséquence des défauts de la chose vendue et non du défaut d'information imputable à la société CDIG, tandis que le manquement commis par cette dernière avait eu pour conséquence une détérioration de l'état de l'immeuble litigieux, l'infestation par termite s'étant répandue depuis la délivrance de l'état parasitaire erroné, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS, 3°), QUE le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; qu'en relevant d'office le moyen selon lequel le manquement de la société CDIG avait eu pour seule conséquence une perte de chance des époux X... de ne pas acquérir la propriété litigieuse et que les préjudices invoqués par eux ne pouvaient être réparés que dans le cadre d'une action en garantie des vices cachés intentée contre les vendeurs et non d'une action en responsabilité contre le diagnostiqueur, sans avoir préalablement invité les parties à présenter leurs observations des parties, la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS, 4°), QUE tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; qu'en déboutant les époux X... de leurs demandes de dommages-intérêts après avoir pourtant relevé que la société CDIG avait commis une faute qui était directement à l'origine de la perte de chance de ne pas acquérir que ceux-ci avaient subie, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1382 du code civil ;

ALORS, 5°), QUE le juge ne peut refuser d'évaluer un dommage dont il a constaté l'existence en son principe ; que la cour d'appel a constaté que les époux X... avaient subi une perte de chance de ne pas acquérir, directement causée par le manquement

imputable à la société CDIG ; qu'en refusant cependant d'indemniser ce dommage, la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil, ensemble l'article 1382 du même code ; ALORS, 6°), QU'est réparable le dommage subi par une personne par l'effet de la faute d'un professionnel, alors même que la victime disposerait, contre un tiers, d'une action consécutive à la situation dommageable née de cette faute et propre à assurer la réparation du préjudice ; qu'en se fondant sur la circonstance que les préjudices allégués par les époux X... pouvaient être réparés dans le cadre d'une action en garantie des vices cachés intentée contre les vendeurs, la cour d'appel a violé l'article 1382 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Agen , du 26 février 2014

Titrages et résumés : VENTE - Immeuble - Termites - Recherche de la présence de termites - Contrôleur technique ou technicien de la construction - Diagnostic erroné - Conséquences - Responsabilité - Dommage - Réparation - Caractérisation du préjudice

Le coût des réparations nécessitées par la présence de termites non signalés par le diagnostiqueur dans l'attestation destinée à informer les acquéreurs sur la présence des parasites constitue un préjudice certain.

Viola l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation la cour d'appel qui retient que le manquement du diagnostiqueur a eu pour conséquence une perte de chance de ne pas acquérir constituant le seul préjudice direct subi par les acquéreurs, outre les frais de diagnostic complémentaire

VENTE - Immeuble - Termites - Recherche de la présence de termites - Contrôleur technique ou technicien de la construction - Diagnostic erroné - Conséquences - Responsabilité - Dommage - Réparation - Préjudice certain (oui)

VENTE - Immeuble - Termites - Recherche de la présence de termites - Contrôleur technique ou technicien de la construction - Diagnostic erroné - Conséquences - Responsabilité - Dommage - Réparation - Perte de chance (non)

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 :Ch. mixte, 8 juillet 2015, pourvoi n° 13-26.686, Bull. 2015, Ch. mixte, n° ??? (rejet), et l'arrêt cité

Textes appliqués :

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