

## Actualités

Posté par :

Publiée le : 31/07/2009 12:19:18

### **Une nouvelle fois, une affaire d'infestation de termites d'un immeuble illustre la question de la garantie des vices cachés en cas de connaissance du vice par le vendeur.**

Selon les dispositions de l'article 1643 du Code Civil, « le vendeur est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie ».

Cette clause de non garantie du vendeur profane est opposable à l'acquéreur à la condition que le vendeur soit évidemment de bonne foi.

Par un arrêt du 8 avril 2009, la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation s'est prononcée à nouveau sur cette question.

#### **Les faits soumis à la Cour étaient les suivants :**

Des époux ont vendu à un acquéreur un immeuble dont l'état parasitaire, annexé à l'acte de vente comportant une clause d'exclusion de garantie de vices cachés, certifiait l'absence de termites à la date de la vente.

Il faut savoir qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, la législation impose, si l'immeuble est situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme, d'annexer à la promesse de vente ou à l'acte authentique de vente un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment (article L. 271-4 du Code de la Construction).

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'un des diagnostics prévus par la loi, et donc de celui de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante (article L. 271-4, II CCH).

Dans une telle hypothèse, la clause de non garantie des vices cachés dont peut se prévaloir le vendeur profane serait inefficace.

Telle n'était pas la question en l'espèce puisque l'état parasitaire était bien joint à l'acte de vente et était négatif : le diagnostic certifiait l'absence de termites à la date de la vente.

Or, au cours de la réalisation de travaux d'aménagement, l'acquéreur a découvert une infestation importante de termites, ayant fortement attaqué la structure en bois du bâtiment.

L'acquéreur a assigné les époux vendeurs en garantie des vices cachés et a obtenu gain de cause, position confirmée par la Cour de Cassation aux termes de son arrêt du 8 avril 2009 (Juris Data n° 2009-047783).

Les Magistrats ont estimé que la clause de non garantie des vices cachés stipulée à l'acte de vente n'était pas opposable à l'acquéreur dans la mesure où les époux vendeurs avaient connaissance de la présence de termites.

En effet, les vendeurs avaient acquis eux-mêmes leur immeuble 18 mois à peine avant de le revendre.

Lors de cette acquisition, ils avaient eux-mêmes été informés, par un état parasitaire cette fois-ci positif, de la présence de termites dans leur maison.

Ils ne l'avaient pourtant pas signalé au technicien chargé du nouveau diagnostic en 2003, et ne l'avaient pas non plus précisé à leur nouvel acquéreur.

Ainsi, les vendeurs ne pouvaient ignorer le vice affectant leur immeuble.

Il est acquis que la présence de termites, même sans activité, dans un immeuble ancien constitue un vice puisqu'elle peut évoluer vers une véritable infestation du bâtiment.

**En conséquence, la clause de non garantie des vices cachés ne pouvait être opposable à l'acquéreur, les vendeurs étant de mauvaise foi.**

Cécile NONFOUX

Avocat Lyon  
30 juillet 2009