



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Légifrance**

Le service public de la diffusion du droit



## **Cour d'appel de Bastia, 25 janvier 2012, 09/00888**

**Cour d'appel de Bastia - Chambre civile**

**Audience publique du mercredi 25 janvier  
2012**

N° de RG : 09/00888

Solution : Infirme partiellement, réforme ou modifie  
certaines dispositions de la décision déférée

### Texte intégral

#### **RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Ch. civile B

ARRET No

du 25 JANVIER 2012

R. G : 09/ 00888 R-PL

Décision déférée à la Cour :  
jugement du 17 septembre 2009  
Tribunal de Grande Instance d'AJACCIO  
R. G : 04/ 150

X...

S. C. I LA CARAVELLE

Y...

S. A M. A. A. F ASSURANCES

C/

S. C. I LE LAZARET

Z...

COUR D'APPEL DE BASTIA

CHAMBRE CIVILE

ARRET DU

VINGT CINQ JANVIER DEUX MILLE DOUZE

APPELANTS ET INTIMES :

Monsieur Paul Victor Henri X...  
né le 12 Novembre 1934 à THUIR (66300)

...

---

20169 BONIFACIO

assisté de la SCP René JOBIN Philippe JOBIN, avocats au barreau de BASTIA, et de la SCP TOMASI-SANTINI-VACCAREZZA-BRONZINI DE CARAFFA, avocats au barreau de BASTIA

S. C. I LA CARAVELLE

prise en la personne de son représentant légal  
35 Quai Jérôme Comparetti  
20169 BONIFACIO

assistée de la SCP René JOBIN Philippe JOBIN, avocats au barreau de BASTIA, et de la SCP TOMASI-SANTINI-VACCAREZZA-BRONZINI DE CARAFFA, avocats au barreau de BASTIA

Monsieur Patrick Y...

né le 08 Janvier 1962 à MARSEILLE (13000)

...

20167 SARROLA CARCOPINO

ayant pour avocat la SCP CANARELLI Antoine CANARELLI Jean Jacques, avocats au barreau de BASTIA, et Me Frédérique CAMPANA, avocat au barreau d'AJACCIO

S. A M. A. A. F ASSURANCES

prise en la personne de son représentant légal  
79036 NIORT CHAURAY

Egalement assignée en intervention forcée

assistée de la SCP RIBAUT BATTAGLINI, avocats au barreau de BASTIA, Me Pascale GIORDANI, avocat au barreau d'AJACCIO, plaidant en visioconférence,

INTIMES :

S. C. I LE LAZARET

prise en la personne de son représentant légal  
35 Quai Jérôme Comparetti  
20169 BONIFACIO

assistée de Me Jean Louis SEATELLI, avocat au barreau de BASTIA, de Me Jean André ALBERTINI, avocat au barreau de BASTIA, et de Me Antoine-Paul ALBERTINI, avocat au barreau de BASTIA

Monsieur Jean-Pierre Z...

Col d'Aspretto-Villa Valentino BP 610  
20000 AJACCIO

ayant pour avocat la SELARL HP & ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS et la SCP RIBAUT-BATTAGLINI, avocats

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 01 décembre 2011, devant la Cour composée de :

Monsieur Pierre LAVIGNE, Président de chambre

Monsieur Philippe HOAREAU, Conseiller

Madame Marie-Paule ALZEARI, Conseiller

qui en ont délibéré.

---

GREFFIER LORS DES DEBATS :

Madame Marie-Jeanne ORSINI.

Les parties ont été avisées que le prononcé public de la décision aura lieu par mise à disposition au greffe le 25 janvier 2012

ARRET :

Contradictoire,

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

Signé par Monsieur Pierre LAVIGNE, Président de chambre, et par Madame Marie-Jeanne ORSINI, Greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*

\* \*

ORIGINE DU LITIGE :

Par actes authentiques en date du 30 septembre 2002, la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...(les vendeurs) ont vendu à la SCI LE LAZARET (l'acquéreur) divers lots constituant l'ensemble immobilier dénommé Hôtel Restaurant La Caravelle situé sur la commune de Bonifacio.

L'acquéreur, confronté à une infestation de termites, a assigné les vendeurs pour obtenir leur condamnation au paiement du coût de la décontamination. Sur le fondement du rapport déposé par l'expert judiciaire désigné par ordonnance de référé, l'acquéreur a assigné les vendeurs en paiement de la somme de 168. 972, 18 euros.

Les vendeurs ont appelé en garantie Monsieur Jean-Pierre Z..., auteur de l'état parasitaire annexé à l'acte de vente, et Monsieur Patrick Y..., entrepreneur mandaté par les vendeurs pour exécuter les travaux de décontamination.

Par jugement réputé contradictoire en date du 17 septembre 2009 et revêtu de l'exécution provisoire, le tribunal de grande instance d'Ajaccio a :

- condamné les vendeurs à payer à l'acquéreur la somme de 168. 972, 18 euros hors taxes,
- condamné Monsieur Y...à garantir les vendeurs de cette condamnation,
- condamné les vendeurs à payer à l'acquéreur la somme de 3. 000 euros et à Monsieur Z...la somme de 2. 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté les autres demandes,
- condamné les vendeurs aux dépens.

Dans le cadre d'une action en garantie introduite par les vendeurs à l'encontre de la SA MAAF ASSURANCES, assureur de la responsabilité professionnelle de Monsieur Y..., la même juridiction a, par jugement contradictoire en date du 31 mai 2010 assorti de l'exécution provisoire, condamné l'assureur à garantir la faute de son assuré et à payer aux vendeurs la somme de 168. 972, 18 euros outre celle de 5. 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

ETAT DE LA PROCÉDURE DEVANT LA COUR :

Par déclarations remises au greffe le 13 octobre 2009 et le 18 novembre 2009, les vendeurs et Monsieur Y...ont

---

respectivement relevé appel du jugement en date du 17 septembre 2009.

Par déclaration remise au greffe le 2 juillet 2010, l'assureur, qui avait été assigné le 4 février 2010 par Monsieur Y...en intervention forcée devant la cour, a relevé appel du jugement en date du 31 mai 2010.

Les deux instances ont été jointes par ordonnance du conseiller chargé de la mise en état du 4 octobre 2010.

Par ordonnance du 23 mars 2010, le premier président a ordonné l'arrêt de l'exécution provisoire du jugement du 17 septembre 2009 en ce qui concerne la garantie due par Monsieur Y...aux vendeurs.

Dans leurs dernières conclusions déposées le 15 juin 2011, les vendeurs, appelants principaux, demandent à la cour de :

- réformer le jugement entrepris dans l'ensemble de ses dispositions sauf en ce qu'il a condamné Monsieur Y...à les garantir,
- à titre principal, rejeter l'ensemble des demandes formulées par l'acquéreur vu l'exécution par les vendeurs de leurs obligations contractuelles telles qu'elles ressortent de l'acte de vente et le respect des obligations légales,
- autrement, condamner Monsieur Z...et Monsieur Y...à les garantir de l'ensemble des condamnations qui seraient prononcées contre eux, vu pour le premier qu'il n'a pas respecté la norme régissant les constats d'état parasitaire et que cette violation a conduit à un défaut d'information ce qui a entraîné l'acceptation de la clause termites de l'acte de vente, vu pour le second qu'il a accepté ces constats d'état parasitaire non conformes à la norme, qu'il n'a pas fait de diagnostic préalable à son intervention, que son intervention n'est pas conforme aux règles de l'art et à la norme Qualibat, qu'il a prétendu que le traitement était terminé alors même qu'il a proposé un devis pour un traitement global à l'acheteur,
- condamner l'assureur à relever et garantir Monsieur Y...de toutes condamnations qui ont été prononcées,
- condamner l'assureur à rembourser aux vendeurs l'intégralité des sommes auxquelles ils seront condamnés par le présent arrêt,
- condamner l'acquéreur, ou à défaut Monsieur Y...et Monsieur Z..., au paiement de la somme de 4. 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses ultimes conclusions déposées le 2 février 2011, Monsieur Y..., appelant principal, demande à la cour de :

- infirmer le jugement entrepris dans sa disposition le condamnant à garantir les vendeurs et prononcer sa mise hors de cause,
- subsidiairement, dire que seule la responsabilité de Monsieur Z...est susceptible d'être recherchée en relation causale avec le préjudice dont se plaignent aujourd'hui les vendeurs,
- en tout état de cause, dire et juger que la MAAF devra garantir Monsieur Y...de toute condamnation susceptible d'être prononcée à son encontre,
- condamner solidairement les vendeurs ou toute autre partie qui succombera au paiement de 3. 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions déposées le 14 décembre 2010, l'assureur, appelant principal, demande à la cour de :

- infirmer le jugement entrepris dans sa disposition le condamnant à garantir Monsieur Y...,
- constater que le contrat MULTI PRO de la MAAF ne peut trouver ici son application,
- en conséquence débouter Monsieur Y...de son action en garantie et le condamner au paiement de la somme de 3. 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

---

Dans ses dernières conclusions déposées le 6 avril 2011, Monsieur Z..., intimé, demande à la cour de constater qu'il n'a commis aucune faute dans l'établissement de ses constats d'état parasitaire, de confirmer en conséquence le jugement entrepris en toutes ses dispositions et de condamner tout succombant à lui payer la somme de 5. 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses ultimes conclusions déposées le 21 avril 2010, l'acquéreur, intimé, demande à la cour de confirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris et de condamner tout succombant à lui payer la somme de 5. 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 19 octobre 2011 ; l'affaire a été plaidée le 1er décembre 2011.

#### SUR QUOI, LA COUR :

La cour se réfère à la décision entreprise et aux conclusions récapitulatives susdites pour plus ample exposé des faits, prétentions et moyens des parties.

Les deux actes de ventes notariés en date du 30 septembre 2002 portant notamment sur les lots 1 à 8 dans l'ensemble immobilier dénommé " Hôtel Restaurant La Caravelle " contiennent l'un et l'autre une clause " termites " rédigée dans les mêmes termes ci-après reproduits :

" L'immeuble objet des présentes est situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ainsi qu'il résulte d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article 3 de la loi 99-471 du 8 juin 1999. En application de l'article 8 de la loi précitée, un état parasitaire, établi depuis moins de trois mois, révélant la présence de termites dans l'immeuble, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît : avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie.

Le coût des mesures à prendre pour remédier à la situation sera pris en compte (premier acte) ou en charge (second acte) par le vendeur " .

Le rapport d'expertise judiciaire établi par Monsieur Stéphane F...le 25 août 2005 repose sur une analyse rigoureuse, précise, complète, pertinente et contradictoire des faits de la cause. Ce document n'a suscité aucun critique d'ordre juridique et, au plan technique, il n'a fait l'objet que de reproches de faible portée. Il peut donc servir de base à la discussion.

Il résulte de ce rapport que les biens vendus, lors de leur examen par l'expert, présentait des indices d'infestation sur le mobilier de réfrigération et le comptoir de la salle de restaurant, sur les solives et les planchers hauts des toilettes (1er étage), sur les sols et les planchers hauts du cellier (3ème étage), sur un bois de coffrage du vide sanitaire, sur le plancher haut des chambre 210, 211, 204, 304 et des salles de bains attenantes.

Dans une évaluation qui n'est pas contestée, l'expert a chiffré le coût de la décontamination et de la remise en état à la somme de 168. 972, 18 euros HT.

La clause des contrats de vente ci-dessus reproduite ne saurait s'analyser, comme les vendeurs le soutiennent, en une clause d'exonération de garantie pour vice caché constitué par les termites.

Cette clause, en ce qu'elle mentionne expressément la présence de termites, démontre au contraire que les parties à l'acte connaissaient au moment de leur engagement réciproque l'existence du vice qui, par suite, ne peut être qualifié de caché. Par ailleurs, la présence de termites dans l'immeuble a fait l'objet d'une clause spéciale insérée dans l'acte après la clause générale exonérant les vendeurs de la garantie des vices caché ; cela démontre que les parties ont entendu soustraire expressément ce désordre du champ de l'exonération.

La stipulation querellée est rédigée dans des termes parfaitement clairs qui n'ont point besoin d'interprétation

pour en dégager la signification et la portée. On rappellera que, suite à la mention de la présence de termites dans l'immeuble révélée par l'état parasitaire annexé à l'acte, les vendeurs s'engagent à prendre à leur charge " le coût des mesures à prendre pour remédier à la situation ". Il s'agit d'un engagement qui se distingue à la fois par sa généralité puisqu'il n'est défini ni dans son montant ni dans ses modalités et par la finalité très stricte qui lui est assignée. Une finalité qui ne peut s'interpréter autrement que comme la mise en oeuvre aux frais exclusifs du vendeur des dispositions devant être prises pour mettre fin au désordre que constitue la présence de termites dans le bien vendu.

En cet état, les vendeurs ne sont pas fondés à soutenir que l'obligation par eux contractée s'analyserait en une simple obligation de moyens puisqu'au contraire en s'engageant à " remédier à la situation " sans autre précision, limite ou condition, ils se sont eux-même fixé l'obtention d'un résultat. D'ailleurs, il ne fait aucun doute que l'acquéreur ne s'est engagé, comme il le prétend, qu'en contrepartie de la garantie totale apportée par les vendeurs puisque bien qu'étant informé de la présence de termites, il n'a pas cherché à obtenir diminution d'un prix dont nul ne conteste qu'il a été fixé conformément à l'état du marché.

Certes, la clause litigieuse fait référence à un état parasitaire annexé à l'acte ; toutefois, les vendeurs ne peuvent être suivis lorsqu'ils soutiennent que leur engagement était cantonné au traitement des seules parties de l'immeuble décrites comme étant infestées dans l'état parasitaire. En effet, une telle limitation, incontestablement substantielle, n'aurait pas manqué d'être spécifiée dans l'acte de vente si elle avait correspondu à la commune intention des parties qui, au contraire, ont opté pour un engagement général censé assurer à l'acquéreur un immeuble décontaminé.

Le moyen pris par les vendeurs de l'obligation impossible aux motifs que l'éradication des termites se heurterait à un aléa important et dépendrait étroitement du comportement du propriétaire des lieux, relève de la pétition de principe dès lors qu'il ne s'appuie sur aucun élément technique fiable et que l'acquéreur d'un immeuble n'a raisonnablement aucun intérêt à faire obstacle à la décontamination de son bien.

Enfin, c'est par des motifs exacts adoptés par la cour que le premier juge a rejeté les moyens pris par les vendeurs du comportement fautif de l'acquéreur.

De ce qui précède, il résulte que les vendeurs se sont obligés envers l'acquéreur à prendre à leur charge les mesures nécessaires à la décontamination de l'immeuble vendu. Il est établi, par le rapport d'expertise judiciaire, que cet engagement n'a pas été rempli, de nombreuses pièces étant encore infestées postérieurement à la vente malgré l'application des traitements financés par les vendeurs.

Par suite, le chef de la décision déferée condamnant la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...à payer à la SCI LE LAZARET la somme de 168. 972, 18 euros correspondant au coût des mesures à prendre pour décontaminer l'immeuble et le remettre en état, doit être confirmée.

Les vendeurs concluent à la responsabilité de Monsieur Z...à leur égard et sollicitent en conséquence sa condamnation à les garantir en faisant valoir que le constat d'état parasitaire rédigé par l'intéressé, en raison des lacunes qu'il présente, les a induits en erreur sur la réalité de l'infestation et, par suite, les a conduits à contracter un engagement qu'ils n'auraient pas pris s'ils avaient été mieux renseignés.

Monsieur Z...a établi le 14 mars 2002 un premier état parasitaire annexé dans le compromis de vente et dans les actes authentiques. Ce document mentionne la présence de termites au niveau de la lingerie, au 2ème étage de l'hôtel, et sur une poutrelle positionnée à l'Est ainsi qu'au niveau de la porte d'accès à la chaufferie.

Un deuxième certificat, actualisant le premier dont la durée légale de validité limitée à trois mois était expirée, a été établi le 12 septembre 2002 et joint aux actes de vente. Il fait état d'une évolution de l'infestation " remarquée au niveau d'une poutre de la lingerie " qui " a progressé et s'est étendue vers le plafond voligé jusqu'au réseau de câbles situé sur la façade Ouest " .

---

Monsieur Z...soutient exactement que l'état parasitaire ne comporte qu'une obligation de moyens, qu'il n'appartient pas au diagnostiqueur de faire des sondages destructifs, que celui-ci ne doit rendre compte que des seuls désordres visibles et qu'il n'entre pas dans sa mission de prescrire la nature et le coût des traitements ou travaux utiles.

Toutefois, le constat d'état parasitaire a pour but essentiel d'informer le plus clairement possible les vendeurs et acquéreurs, qui sont néophytes, de la présence éventuelle de termites dans l'immeuble objet de la vente. L'information ainsi délivrée doit permettre aux parties de définir les actions à entreprendre pour mettre fin au désordre signalé.

Un arrêté du 10 août 2000 définit un modèle de l'état parasitaire de façon à permettre d'atteindre ces objectifs. Selon ce document, doivent être précisées notamment toutes les parties d'immeubles et d'ouvrages visités, les parties qui ne l'ont pas été, les ouvrages infestés et ceux qui ne le sont pas. Le constat de l'état parasitaire et la méthode d'investigation font en outre l'objet de la norme AFNOR XP P 03-200 qui prescrit notamment l'utilisation d'un poinçon.

Il est établi, notamment par les conclusions de l'expertise judiciaire, que le constat d'état parasitaire du 12 septembre 2002 visé dans les actes de vente ne spécifie ni les parties d'immeubles visitées ni celles qui ne l'ont pas été, ni les éléments non infestés par les termites. L'expert relève en outre que des parties d'ouvrage accessibles sans démontage destructif n'ont pas été visitées alors qu'elles portent la trace d'un traitement parasitaire antérieur et que le poinçonnage recommandé n'a pas été effectué.

Il suit de là que Monsieur Z...s'est écarté des règles et des recommandations applicables à son art, tant au stade des investigations mises en oeuvre, qui ont été incomplètes, qu'à celui de la rédaction de l'état parasitaire vierge de précisions sur l'existence d'un état antérieur, sur le périmètre des investigations effectuées et sur les parties d'immeubles non infestées.

Dans de telles conditions, c'est à juste titre que l'expert judiciaire a conclu que ni les vendeurs ni l'acquéreur ont pu mesurer l'ampleur des travaux à réaliser lorsqu'ils ont stipulé la clause mettant à la charge des premiers le coût des mesures à prendre pour remédier à l'infestation des termites. En effet, compte tenu des lacunes ci-dessus précisées dont il était affecté sur des points pourtant essentiels, l'état parasitaire était présenté d'une façon permettant aux vendeurs de raisonnablement penser que l'infestation était circonscrite aux pièces spécifiées dans ce document.

C'est donc à bon droit que les vendeurs soutiennent qu'en raison des manquements commis par le diagnostiqueur, ils ont été mal renseignés sur l'ampleur du sinistre qu'ils ont décidé de garantir et, par suite, sur le coût des mesures qu'ils se sont engagés à prendre en charge.

Certes, Monsieur Z...fait observer à juste titre que les parties à l'acte ont été informées, dans l'état parasitaire du 12 septembre 2002, d'une évolution par rapport à la situation constatée dans l'état établi le 14 mars 2002. Mais ce simple signalement, fait sans aucun commentaire, ne permettait pas de combler utilement les carences affectant son rapport et d'apporter aux vendeurs une information utile et exploitable.

Monsieur Z...fait exactement valoir qu'il a adressé au notaire une lettre appelant l'attention sur l'aggravation de l'infestation et, cette fois, recommandant le recours à un charpentier curateur pour vérifier l'état des bois d'oeuvre. Cette lettre, sur laquelle le tribunal s'est notamment fondé pour dire que le diagnostiqueur avait rempli ses obligations, apporte des précisions incontestablement précieuses car de nature à éclairer efficacement les parties sur l'évolution et donc l'ampleur du sinistre. Toutefois, comme le fait observer Monsieur Y..., ce courrier a été adressé le 11 février 2003 soit postérieurement à la conclusion de la vente. Il n'a pu, en raison de sa tardiveté, éclairer l'engagement des parties.

Au vu des développements qui précèdent, c'est en définitive à bon droit que les vendeurs prétendent que l'état parasitaire établi par Monsieur Z...les a conduits à prendre un engagement qu'ils n'auraient peut-être pas pris

---

dans les mêmes termes si le diagnostiqueur avait correctement rempli sa mission.

Ils sont dès lors en droit de mettre en cause la responsabilité de Monsieur Z...sur le fondement invoqué de la perte d'une chance qui ne saurait toutefois, comme le fait justement observer l'intéressé, autoriser la prise en charge de la totalité du préjudice subi.

Il convient, par suite, d'infirmier le jugement déféré dans sa disposition déboutant les vendeurs de leur appel en garantie dirigé contre le diagnostiqueur. Statuant à nouveau, il convient d'accueillir cette demande mais en limitant la garantie de Monsieur Z...à la moitié de la condamnation mise à la charge des vendeurs.

Ces derniers concluent en outre à la responsabilité de Monsieur Y...et sollicitent également sa condamnation à les garantir en totalité de la condamnation prononcée à leur encontre en faisant valoir que l'intéressé, par eux mandaté pour traiter l'infestation, a commis des fautes en intervenant sans diagnostic préalable sur la base d'états parasitaires incomplets et sans respecter les préconisations de la norme Qualibat ; que les fautes ainsi commises sont directement à l'origine de leur préjudice.

Monsieur Y...prétend, dans un premier moyen, que sa responsabilité personnelle ne peut être recherchée étant donné qu'à la date à laquelle il a été assigné, le 31 mars 2006, il avait déjà apporté son fonds de commerce à la SARL Prévention du Bois Corse, par acte du 15 juin 2004 avec effet rétroactif au 1er janvier 2004. Il sollicite en conséquence sa mise hors de cause.

Toutefois, cette argumentation ne saurait prospérer dans la mesure où l'action en responsabilité dirigée contre l'intéressé a pour fondement les fautes qui entacheraient des prestations réalisées courant 2002 et 2003 soit à une époque où il exerçait incontestablement à titre individuel ; la société qu'il a ultérieurement créée ne saurait répondre de ces fautes, le cas échéant.

Monsieur Y...conteste ensuite les griefs articulés à son encontre en soutenant que compte tenu de sa mission strictement limitée aux constats d'état parasitaire de Monsieur Z..., il n'avait pas à procéder à un examen global des bois ; qu'en toute hypothèse, un tel constat, eût-il été effectué, n'aurait rien changé à l'engagement des vendeurs qui ne peuvent dès lors se plaindre d'un quelconque préjudice.

Il est constant, au regard notamment des énonciations du rapport d'expertise judiciaire, que lors de son intervention, Monsieur Y...était titulaire de la certification QUALIBAT no TB40/ 1 apposée sur ses documents commerciaux et gage de fiabilité aux yeux des clients profanes ; que les techniques figurant dans le référentiel édicté par cette certification s'imposaient dès lors à lui ; que le référentiel impose, avant tout traitement, l'établissement par l'entreprise d'un devis descriptif et quantitatif à partir de sa visite sur place et de son diagnostic précis de la construction et des bois d'oeuvre ; que ce diagnostic doit établir notamment la localisation précise des parties infestées, l'importance de l'attaque et le traitement adapté.

Dès lors, en se contentant de remettre aux vendeurs qui l'avaient mandaté un premier devis circonscrit à l'état parasitaire de Monsieur Z...puis un second devis préconisant l'extension du traitement à la chambre 316 sans jamais avoir procédé au diagnostic ci-dessus prescrit, Monsieur Y...a incontestablement commis une faute par rapport aux règles de son art dont la bonne application aurait dû le conduire à procéder à des investigations personnelles et complètes devant déboucher sur un traitement approprié et non de se cantonner, comme il l'a fait, à des travaux induits par un diagnostic extérieur qu'il n'a ni vérifié ni actualisé. L'expert judiciaire a relevé en outre que, même en se contentant du contenu de l'état parasitaire de Monsieur Z..., l'entrepreneur aurait dû au moins traiter l'ensemble des rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème niveau de l'immeuble, puisque l'état parasitaire avait mis en évidence la présence de termites au 2ème niveau.

Les vendeurs, ainsi induits en erreur sur l'ampleur, la nature et le coût des travaux à entreprendre pour respecter l'engagement contracté à l'égard de l'acquéreur, sont dès lors fondés dans leur action en garantie dirigée contre Monsieur Y..., comme l'a retenu à bon droit le tribunal.

---

S'agissant du préjudice subi par les vendeurs toutefois, c'est à juste titre que Monsieur Y...et son assureur font valoir qu'il ne peut correspondre à l'intégralité de la condamnation mise à leur charge étant donné que, nonobstant les manquements imputables à l'entrepreneur, les vendeurs étaient en toute hypothèse tenus, vu la décision prise sur la nature et la portée de leur obligation, de financer la totalité du traitement.

Ainsi, l'expert judiciaire précise, à la page 59 de son rapport, que si un diagnostic complet avait été réalisé par Monsieur Y...celui-ci aurait alors adressé aux vendeurs le devis d'un montant de 310. 408, 28 euros HT qu'il a établi le 24 novembre 2003 à la demande de l'acquéreur non satisfait de ses premières interventions.

Il suit de là qu'une condamnation de Monsieur Y...pour le tout aboutirait à exonérer les vendeurs de l'exécution d'une obligation qu'ils ont régulièrement contractée avant l'intervention de Monsieur Y...et dont ils restent tenus en dépit des manquements commis lors de cette intervention.

En réalité, le préjudice directement lié aux fautes imputables à Monsieur Y...se limite au montant des deux factures que les vendeurs lui ont réglées pour des travaux inadaptés et inefficaces, soit au total la somme de 23. 196, 70 euros.

Il convient dès lors d'infirmar la décision déférée en ce qu'elle a condamné Monsieur Y...à garantir la SCI LA CARAVELLE et Monsieur X...de la condamnation à la somme de 168. 972, 18 euros et, statuant à nouveau, de limiter cette garantie à la somme de 23. 196, 70 euros.

Il est constant que la société MAAF assurait la responsabilité professionnelle de Monsieur Y...à la date des faits litigieux. Cet assureur reprend devant la cour l'exception de non garantie déjà soulevée devant le premier juge en se fondant à nouveau sur la clause du contrat signé par les parties excluant les dommages matériels ou immatériels résultant de l'inexécution des obligations de faire ou de délivrance de l'assuré.

Mais c'est par des motifs pertinents, sur lesquels s'appuient en appel l'assuré et les vendeurs, que le premier juge a relevé qu'étaient en cause en l'espèce non pas l'inexécution d'obligations mais l'exécution non conforme aux règles de l'art de prestations pour lesquelles Monsieur Y...était incontestablement assuré au regard de la police souscrite. Il suit dès là que l'exception de non garantie n'est pas fondée et qu'en conséquence le jugement déféré doit être confirmé en ce qu'il condamne la MAAF à garantir la faute de son assuré. Il sera cependant infirmé sur le montant de la somme prise en charge qui doit être limitée à 23. 196, 70 euros.

Concernant les dépens, il convient, au vu des dispositions qui précèdent, de statuer à nouveau et, faisant masse des dépens de première instance et d'appel, de les mettre à la charge des vendeurs et de Monsieur Z..., chacun pour moitié.

Sur l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile faite par le premier juge, il convient de confirmer toutes les décisions prises de ce chef, sauf celle condamnant les vendeurs à payer à Monsieur Z...la somme de 2. 000 euros.

Il n'y a pas lieu, en cause d'appel, de faire une nouvelle application des mêmes dispositions et toutes les demandes formées de ce chef seront en conséquence rejetées.

\*

\* \*

PAR CES MOTIFS,

LA COUR :

---

Vu le jugement du 17 septembre 2009 rendu par le tribunal de grande instance d'Ajaccio,

Confirme cette décision en ce qu'elle a :

- condamné la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...à payer à la SCI LE LAZARET la somme de CENT SOIXANTE HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET DIX HUIT CENTIMES (168. 972, 18 euros) hors taxes,

- accueilli l'action en garantie formée par la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...contre Monsieur Patrick Y...,

- condamné la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...à payer à la SCI LE LAZARET la somme de TROIS MILLE EUROS (3. 000 euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

L'infirmes en ce qu'elle a :

- débouté la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...de leur action en garantie dirigée contre Monsieur Jean-Pierre Z...,

- fixé le montant de la garantie de Monsieur Patrick Y..à la somme de CENT SOIXANTE HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET DIX HUIT CENTIMES (168. 972, 18 euros),

- condamné la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...à payer à Monsieur Jean-Pierre Z...la somme de DEUX MILLE EUROS (2. 000 euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau de ces chefs,

Déclare la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...fondés en leur action en garantie dirigée contre Monsieur Jean-Pierre Z...,

Condamne Monsieur Jean-Pierre Z...à garantir la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X..., à concurrence de cinquante pour cent, de leur condamnation à payer la somme de CENT SOIXANTE HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET DIX HUIT CENTIMES (168. 972, 18 euros) hors taxes à la SCI LE LAZARET,

Condamne Monsieur Patrick Y...à garantir la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...de la même condamnation à concurrence de la somme de VINGT TROIS MILLE CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (23. 196, 70 euros),

- déboute Monsieur Jean-Pierre Z...de sa demande fondée sur l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Vu le jugement du tribunal de grande instance d'Ajaccio en date du 31 mai 2010,

Confirme cette décision en ce qu'elle a :

- condamné la SA MAAF ASSURANCES à garantir la faute de son assuré Monsieur Patrick Y...,

- condamné la SA MAAF ASSURANCES à payer la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...la somme de CINQ MILLE EUROS (5. 000 euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

L'infirmes en ce qu'elle a condamné la SA MAAF ASSURANCES à payer la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...la somme de CENT SOIXANTE HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET DIX HUIT CENTIMES (168. 972, 18 euros) hors taxes,

Statuant à nouveau de ce chef,

Condamne la SA MAAF ASSURANCES à payer la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...la somme de VINGT TROIS MILLE CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (23. 196, 70 euros),

Infirmes les deux jugements précités dans leur disposition portant sur les dépens,

---

Statuant à nouveau de ce chef,

Fait masse des dépens de première instance et d'appel et dit qu'ils seront supportés, chacun par moitié, par la SCI LA CARAVELLE et Monsieur Paul X...d'une part et Monsieur Jean-Pierre Z...d'autre part,

Déboute les parties des demandes qu'elles ont formées, en cause d'appel, sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

Analyse

∨ **Titrages et résumés**

∨ **Précédents jurisprudentiels**