

CIV.3

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 30 juin 2016

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 817 F-D

Pourvoi n° D 15-17.934

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. U... H..., domicilié [...],

contre l'arrêt rendu le 10 mars 2015 par la cour d'appel de Besançon (chambre commerciale), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Y... B.,

2°/ à Mme P... T..., épouse B.,

tous deux domiciliés [...],

défendeurs à la cassation ;

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 31 mai 2016, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Guillaudier, conseiller référendaire rapporteur, M. Jardel, conseiller doyen, M. Dupont, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Guillaudier, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de M. H..., de Me Le Prado, avocat de M. et Mme B..., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Besançon, 10 mars 2015), que, par acte authentique du 18 juin 2004, M. et Mme B... ont vendu un appartement à M. H... ; que, par lettre recommandée du 15 juillet 2009, M. H... a informé M. et Mme B... de son intention d'obtenir l'annulation de la vente en raison d'une infestation de l'immeuble par la mérule puis, le 11 décembre 2009, les a assignés en résolution de la vente sur le fondement de la garantie des vices cachés ;

Attendu que M. H... fait grief à l'arrêt de déclarer son action irrecevable ;

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que M. H... avait eu connaissance de la présence de la mérule infestant l'immeuble dès l'acquisition de son bien en 2004 et, plus concrètement et précisément, à partir de l'année 2005, en participant à deux réunions des copropriétaires, puis en 2006 et au cours des années suivantes, et qu'il avait pu, au cours des mois suivant l'acquisition, prendre la mesure de l'amplitude du vice qui affectait l'immeuble, la cour d'appel, qui ne s'est pas fondée sur des motifs hypothétiques, a pu, par ces seuls motifs, en déduire qu'en délivrant aux vendeurs une assignation le 11 décembre 2009, M. H... n'avait pas agi dans le bref délai de l'article 1648 du code civil et que son action était irrecevable ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. H... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. H... et le condamne à payer à M. et Mme B... la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente juin deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. H...

Ce moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré irrecevable l'action en résolution engagée le 18 décembre 2009 par M. U... H... à l'encontre de M. et Mme B... ;

AUX MOTIFS QU'il ressort des documents produits par M. U... H... qu'au moment où ce dernier a engagé son action en résolution de la vente conclue avec les époux B... cinq années auparavant, tous les appartements, à l'exception de celui dont M. C... était propriétaire depuis 1988 au rez-de chaussée, ont été vendus à partir de 2004, et même, pour deux

d'entre eux, à deux reprises en 2004 puis en 2006, la vente [...] étant la première vente intervenue en 2004, selon une chronologie que les divers documents produits par M. H... permettent de déterminer comme suit :

- le 18 juin 2004 les époux B... ont vendu à M. U... H... leur appartement type F1 dont ils étaient propriétaires depuis 1987 et situé au deuxième étage,
- le 23 juin 2004 les époux N... ont vendu à M. X... leur appartement type F1 dont ils étaient propriétaires depuis plusieurs années (avant 1997) et situé au deuxième étage,
- le 3 septembre 2004 les époux I... ont vendu à M. M... leur appartement type F2 dont ils étaient propriétaires et situé au rez de chaussée dont ils étaient également propriétaires depuis plusieurs années (avant 1997),
- le 4 mai 2005 les époux L... ont vendu à M. et Mme R... leur appartement type F2 dont ils étaient propriétaires depuis 1980 et situé au 1er étage et ces derniers ont obtenu la résolution de la vente selon jugement du tribunal de grande instance de Besançon en date du 5 mars 2013,
- le 14 février 2006 M. M... a vendu son appartement type F2 dont il était propriétaire depuis septembre 2004 et situé au rez de chaussée à M. et Mme A..., et ces derniers ont obtenu la résolution de la-vente selon jugement du tribunal de grande instance de Besançon en date du 19 mars 2013,
- le 4 août 2006 les époux E... propriétaires depuis 1987 ont vendu leur appartement type F2 dont ils étaient propriétaires et situé au 1er étage à M. et Mme O..., et ces derniers ont obtenu la résolution de la vente selon jugement du tribunal de grande instance de Besançon en date du 19 mars 2013,
- le 4 août 2006 M. X... a vendu son appartement type F2 dont il était propriétaire depuis juin 2004 et situé au 2em€ étage à M. G... Q..., et ce dernier a obtenu la résolution de la vente selon jugement du tribunal de grande instance de Besançon en date du 19 mars 2013.

M. B... a été syndic bénévole de la copropriété à partir de décembre 1992 jusqu'au mois de septembre 2004, date à partir de laquelle Messieurs M... et X..., nouveaux propriétaires, ont exercé de concert ces fonctions jusqu'en février 2006 pour M. M... et en juillet 2006 pour M. X..., et M. A... a dès lors exercé ces fonctions de syndic bénévole

Le rapport établi le 15 avril 2011 par l'expert M. S... qui a procédé aux opérations d'expertise à partir du 27 août 2010 décrit l'état sanitaire de l'immeuble en mentionnant que "dès l'entrée de l'immeuble se dégage une forte odeur de moisi" avec sur l'escalier en chêne une "Importante fructification et un mycélium développé entre marche et contremarche et sur la cloison fermant le côté de l'escalier des lambris de bois totalement gondolés - sur la cloison du studio une partie de celle-ci a été remplacée par un panneau bois pour essayer de parer à la destruction de cette cloison - la porte d'entrée du studio a été changée, en effet le champignon étant monté par l'hubriserie de celle-ci a désolidarisé l'angle formé par deux cloisons - dans l'escalier de la cave nous constatons une fructification sur le même mur ainsi que sous l'escalier chêne desservant le premier et deuxième étage une importante fructification de la méréule - dans le studio du rez de chaussée le plancher de la salle de douche pourtant refait récemment est totalement pourri il en est de même pour celui de la kitchenette, le parquet du séjour lui aussi nouvellement refait présente des affaissements, les plinthes se désolidarisent des murs et cloisons - toujours au rez de chaussée le F1 dont pourtant le plancher a été remplacé par une chape en béton présente des traces de pourriture sur les cloisons sur une hauteur d'un mètre - au deuxième étage un plancher de salle d'eau s'est effondré et a dû être refait- IL EST INDENIABLE QUE L'IMMEUBLE EST INFESTE PAR LA MERULE"

En ce qui concerne la date d'apparition de la méréule l'expert indique :

"il est difficile de dater d'une façon précise l'apparition de celle-ci, en effet c'est souvent la présence de carpophores qui témoigne de sa présence, ceux-ci pouvant apparaître plusieurs mois après la contamination.

Néanmoins une facture des laboratoires Logissain de septembre 1999 concernant l'achat de produit contre la méréule, facture reprise dans le solde des comptes de copropriété atteste de la présence du champignon à cette date, la

contamination par la mэрule semble bien remontera au moins 1997. L'apparition de la mэрule est donc antérieure à 1997".

S'agissant des moyens utilisés pour combattre le champignon, l'expert retient :

"Il est indéniable que les moyens mis en oeuvre à l'apparition de la mэрule pour la combattre ont été dérisoires (badigeonnage et brûlage des carpophores) alors qu'il fallait traiter l'ensemble du bâtiment par une entreprise spécialisée.

Le traitement consistait à déterminer les zones de contamination et de dégager ces zones (ciment, enduit, etc), d'enlever tous les bois contaminés et de les brûler ainsi que les murs tous enduits, puis de traiter ceux-ci par injection.

Il était aussi nécessaire de remédier aux causes du développement de la mэрule :

-ancienne fosse d'aisance non neutralisée et non étanche qui entretient une humidité dans la cave - absence ou insuffisance de ventilation dans les appartements étant équipés de double vitrage et de chauffage électrique ce qui en fait des "aquariums". EN AUCUN CAS LES MOYENS MIS EN OEUVRE N'ONT PERMIS D'ERADIQUER LA MERULE.

Une des particularités du champignon, lorsque les conditions ne lui sont pas favorables est de se mettre en dormance et lorsque ces conditions redeviennent meilleures le développement redevient extrêmement rapide.

LE CHAMPIGNON A DONC PERSISTE SOUS UNE FORME PLUS OU MOINS LATENTE, MAIS N'A JAMAIS DISPARU.

Certains acquéreurs de logements (achetés en 2006) ont changé les parquets, les sols ainsi que les portes et huisseries et une partie des cloisons, nous constatons qu'à nouveau, les sols s'affaissent, les plinthes se décollent et l'ensemble n'offre plus aucune résistance."

En ce qui concerne les moyens à mettre en oeuvre, l'expert les expose en soulignant qu'ils sont très lourds, notamment en termes de coût, que les entreprises de traitement contactées devant l'extension des zones contaminées se refusent à assurer une garantie de traitement, et qu'"en conclusion, la démolition totale de l'immeuble avec brûlage de toutes les parties bois ainsi que les sols et cloisons paraît être la meilleure solution."

Sur la recevabilité de l'action en garantie engagée par M. U... H... à rencontre de M. Y... B... et Mme W... B...

Le contrat de vente litigieux ayant été conclu le 18 juin 2004 soit antérieurement à l'entrée en vigueur le 18 février 2005 de l'ordonnance n° 2005-136 du 17 février 2005, la recevabilité de l'action doit être vérifiée par rapport aux dispositions de l'ancien article 1648 alinéa 1 du code civil en vertu duquel "L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhibitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite".

Il entre dans le pouvoir souverain des juges du fond de déterminer précisément à quel moment l'acquéreur a eu la connaissance pleine et effective de l'existence du vice caché selon la nature des vices ainsi que selon les faits et circonstances de la cause, et un vice doit être considéré comme caché pour l'acquéreur jusqu'au jour où il l'a connu dans sa cause et son amplitude.

M. H... soutient qu'il ignorait totalement que l'immeuble était infesté par la mэрule jusqu'au mois de juin 2009, date à laquelle M. A..., propriétaire et syndic bénévole depuis février 2007, a informé les autres copropriétaires de l'état sanitaire de l'immeuble, après avoir constaté une dégradation importante de son appartement.

M. H... relate que la présence de mэрule a été mise en évidence lors d'une visite de professionnels intervenue le 7 juillet 2009, et il produit en ce sens un courrier en date du 8 septembre 2009 émanant de M. K... D... représentant l'entreprise Thénéris, qui mentionne :

"Je vous confirme par la présente que suite à la visite effectuée le 7 juillet 2009 de l'appartement appartenant à Monsieur A... ainsi que des parties communes rez-dechaussée et sous-sol au [...], il a été décelé la présence de mэрule (serpula lacrymans) à ces deux niveaux."

M. H... ajoute qu'il a réagi à ces informations dans les jours suivants en adressant un courrier recommandé aux consorts B... les informant de son intention d'annuler la vente dans la mesure où cette mэрule infestait l'immeuble avant celle-ci.

Les consorts B... contestent cette chronologie en soutenant d'une part que M. H... avait connaissance de l'existence de la

mérule au sein de l'immeuble antérieurement à la conclusion du contrat de vente, au regard de ce que le carnet d'entretien annexé à l'acte de vente fait expressément mention de l'existence antérieure de la mérule.

La lecture attentive de ce document qui a été rédigé par M. B... à partir de 1997 permet de relever les mentions suivantes :

-pour l'année 1997 :

"Remise à neuf de la toiture (poutres, isolation, tuiles et peinture de la façade par les copropriétaires Entretien cour"

-pour l'année 1998:

"humidité constatée au sous-sol raisons principales : - fuite d'eau entre appartements du 1er et rez de chaussée - présence d'eau dans la cuve située à l'angle droit de la cour, ce qui entraîne l'apparition de champignons (genre mérule ?)

Avril Travaux effectués: la cuve d'eau est vidangée, le champignon est traité, un détendeur est posé sur la première conduite montante entretien cour Peinture de la cage d'escalier sur les deux niveaux et hall d'entrée

Des pavés sont posés dans l'entrée de la cour

Octobre Entretien cour"

-pour l'année 1999 :

Février "Constat fait de la diminution de l'humidité

Entretien cour et surveillance de la cuve

Avril Poste reste des pavés dans allée de la cave

Pas de trace de champignon au ss sol

Octobre Entretien cour

Changement de la canalisation d'eau entre rue et copropriété (effectuée par la ville)"

- pour l'année 2000 :

"Février Plus de trace de champignon au sous-sol

Avril Entretien cour, la cuve est toujours vide

Installation d'un détendeur sur deuxième canalisation

Octobre Entretien cour"

- pour l'année 2001 "Entretien cour"

- pour l'année 2002 :

"Mars Travaux dans hall d'entrée plafond (suite à une fuite d'eau dans salle de bain appt 1er étage reprise plafond et peinture mur et plafond)

Avril Entretien cour

Octobre changement assurance"

- pour l'année 2003 :

"Mars Entretien cour et pose d'un cadenas sur porte d'accès aux caves Entretien cour- rien à signaler d'anormal

Des propriétaires annoncent qu'ils souhaitent vendre leur appartement"

- pour l'année 2004 :

"Février 3 propriétaires confirment leur désir de vendre,

Les recherches d'amiante et de plomb sont effectuées en mars dans les communs de la copropriété et les appartements concernés par la vente

Le mesurage des appartements est effectué globalement (loi Carrez)

Avril entretien cour".

Il ressort du contenu de ce carnet d'entretien que l'évocation de la mérule a été faite dès 1998, puis reprise les deux années suivantes par l'évocation du terme générique "champignon", le carnet indiquant en 2000 la disparition du

"champignon au sous-sol", l'expert ayant d'ailleurs évoqué le traitement par "badigeonnage et brûlage des carpophores".

Il apparaît en outre que ce carnet d'entretien mentionne en 2003 que "des propriétaires" veulent vendre leur bien, et qu'en février 2004 trois propriétaires, soit la moitié de l'effectif des copropriétaires, ont confirmé leur volonté de vendre leur bien.

S'il ne peut donc sérieusement être soutenu par les consorts B... que le carnet d'entretien a permis à M. H... de recevoir une information complète quant à l'ampleur et la gravité de la mэрule, il est avéré que l'existence d'une mэрule infectant l'immeuble avant la vente est bien mentionnée sur ce carnet d'entretien, de même que la présence d'un champignon au sous-sol, et que des traitements, certes insuffisants, ont été effectués et apparaissent sur les relevés de compte qu'a priori M. H... n'a pas souhaité consulter lors de la vente.

Les consorts B... soutiennent en second lieu qu'à partir de 2004 M. H... a eu une connaissance avérée de la présence de la mэрule au regard :

1- de ce que l'historique de ce champignon a été abordé-lors de l'assemblée générale des copropriétaires à laquelle M. B... a participé et "a fait une présentation exhaustive de la présence antérieure de champignon type mэрule et des traitements appliqués ; il a alors partagé avec les copropriétaires l'intégralité des informations dont il disposait" (cf conclusions des appelants). Cette affirmation n'est confirmée par aucune des sept pièces produites par les appelants, et surtout ne ressort nullement du compte-rendu de rassemblée générale du 11 septembre 2004 à laquelle ont participé deux ex-propriétaires Messieurs B... et N... et cinq propriétaires sur six, M. H... étant excusé, et duquel il ressort que l'ordre du jour était le changement de syndic, M. B... ayant été dégageé de sa fonction et remplacé dans celle-ci par les deux nouveaux propriétaires présents Messieurs M... et X....

2 - de ce que l'un des six propriétaires, M. C... (qui est le seul au moment où M. H... engage sa procédure à ne pas avoir vendu son bien), a évoqué à chaque assemblée générale entre 2004 et 2009 la présence de la mэрule et que ce propriétaire a confirmé cette réalité dans le cadre d'une sommation interpellative ; Aucun des "procès-verbaux" d'assemblée ne confirme cette affirmation, puisque ni le procès-verbal d'assemblée générale du 10 février 2005 à laquelle ont participé tous les propriétaires, notamment Messieurs H... et C..., ni le document du 10 novembre 2005 intitulé "compte rendu de matinée d'entretien des extérieurs + réunion des copropriétaires du 01/10/2005" à laquelle ont participé tous les propriétaires, notamment Messieurs H... et C..., ni celui de l'assemblée du 20 juillet 2006 à laquelle M. C... et M. H... n'ont pas participé, ni celui de l'assemblée du 17 février 2007 à laquelle Messieurs H... et C... ont participé, ni celui de l'assemblée du 23 février 2008 à laquelle M. H... n'a pas participé, ni celui de l'assemblée du 28 février 2009 à laquelle M. C... n'a pas participé, ne comportent de mention relative à l'évocation de la mэрule, notamment par M. C... lorsqu'il était présent.

En revanche la sommation interpellative rédigée par Maître J..., huissier de justice, le 10 mars 2012, révèle qu'à la question "Pouvez-vous confirmer ou infirmer qu'au cours des années comprises entre 2004 et 2009 vous avez évoqué à plusieurs reprises et notamment au cours des assemblées générales l'existence au mэрule avec l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble situé [...]", M. C... a répondu :

"Je reconnais avoir évoqué à de nombreuses reprises entre 2004 et 2009 dans le cadre des assemblées générales de la copropriété du [...] le problème de la mэрule. J'ai adressé à cet effet différents courriers au syndic de l'époque. Monsieur A... V... dispose des originaux."

Si M. H... minimise la portée de cet acte d'huissier en soutenant que "M. C... est quelque peu perdu. Il a peut-être aussi, compte tenu de sa fragilité, pu être impressionné par l'huissier", aucun élément objectif ne conforte ces allégations qui sont d'autant moins convaincantes que Maître J... mentionne que son acte a été régularisé en fa présence du fils de l'intéressé, F... C....

Il ressort donc de ces éléments qu'à deux reprises au mois de février 2005 puis au mois octobre 2005, soit au cours de l'année suivant celle de l'acquisition de son bien, M. H... a pu entendre M. C... évoquer ses inquiétudes relatives à ce problème de mэрule.

De plus, comme il l'a été indiqué à titre préliminaire, M. C... qui était en 2009 le seul propriétaire à ne pas avoir vendu son bien, est d'autant moins susceptible d'être suspecté de bienveillance à l'égard des consorts B... qu'il ressort des documents produits par les appelants que M. C... a lui-même engagé une procédure judiciaire à l'encontre des anciens syndics bénévoles, et se prévaut dans ses écritures d'un calendrier établi par le syndic actuel qui mentionne au titre de l'année 2007 "malgré les inquiétudes de Monsieur C..., la mэрule reste invisible".

Enfin M. H... se prévaut lui-même, outre de divers courriers rédigés par M. C... à l'adresse du syndic et qui sont d'ailleurs évoqués par l'intéressé lors de la sommation interpellative de l'huissier, d'un document manuscrit émanant de M. C... adressé le 10 juillet 2009 à M. A..., copropriétaire syndic bénévole, qui mentionne "suite à notre conversation téléphonique ayant trait au mэрule, champignon infectant l'immeuble, je déclare que tous ces copropriétaires de cet immeuble étaient avertis de sa présence dès les années 1998-1999. Tous les copropriétaires ont vendu leurs appartements presque simultanément suite à la flambée immobilière et en ont profité pour se débarrasser d'un bien qu'ils savaient contaminé par la mэрule".

Il ressort tant de ce dernier document que des précisions données par M. C... à l'huissier quelques années plus tard que l'infestation de l'immeuble par la mэрule était donc notoire, qu'elle a clairement été évoquée à plusieurs reprises après la vente litigieuse, et notamment à deux reprises en 2005, et que c'est dans ce contexte que cinq appartements sur six ont été vendus entre 2004 et 2006.

3 - de ce que la copropriété a acquis en 2005 un appareil destiné à vidanger le réservoir d'eau dans la cour, et de ce qu'en 2006 certains propriétaires ont réalisé des travaux afin de remédier aux effets de la mэрule ;

il ressort en effet du compte rendu d'assemblée générale du 12 février 2005 (qui n'est d'ailleurs produit aux débats que par les consorts B...) que les copropriétaires ont accepté l'achat pour un montant de 100 à 200 euros d'une pompe destinée à faire la vidange nécessaire deux fois par an, jusqu'alors effectuée à l'aide d'une pompe appartenant à un copropriétaire ayant vendu son bien (M. N...). Ce procès-verbal indique d'ailleurs "Prochain RDV le 2 avril à 9 heures [...] pour entretien de la cour et vidange du réservoir. Merci à tous de votre présence pour ce travail de groupe".

L'expert M. S... a expliqué dans son expertise que la cause du champignon provenait d'une "ancienne fosse d'aisance non neutralisée et non étanche qui entretient une humidité dans la cave" et il en outre relevé que divers travaux importants ont été engagés par certains copropriétaires ayant acheté des logements en 2006, et qui "ont changé les parquets, les sols ainsi que les portes et huisseries et une partie des cloisons", ce qui démontre que le problème d'humidité et de champignon était résurgent, évoqué et connu des propriétaires et par là-même par M. H... bien avant juin 2009, puisqu'il a notamment engendré des travaux de réfection importants de certains appartements de l'immeuble.

Au surplus il convient de relever que M. H... évoque des travaux de rénovation de son appartement effectués par lui-même aidé d'une connaissance (sa pièce 55) au mois d'août 2004, ayant consisté en la pose d'une kitchenette neuve mais aussi celle d'un parquet flottant neuf en remplacement du lino existant ainsi que le changement de plaques de placoplâtre outre la finition des trois parois du studio.

4 - de ce qu'en 2006 M. H... avait envisagé la vente de son appartement :

Il apparaît que le procès-verbal d'assemblée générale du 20 juillet 2006 comporte la mention "préparer le fichier des comptes de la copropriété en prévision des 2 ventes (MM. E... et H...)",

Si M. H... soutient que cette information est erronée, il convient de relever que l'allégation d'une erreur est d'autant moins convaincante que la taille de la copropriété est modeste puisque limitée à six copropriétaires, et que M. H..., qui n'était pas présent lors de l'assemblée générale concernée, a été destinataire de ce procès-verbal et n'a manifestement pas réagi suite à l'envoi de ce document,

Au-delà des éléments de fait résultant de cette chronologie et qui permettent de retenir que M. H... a pu, dans les mois suivants l'acquisition de son bien, prendre toute la mesure du vice qui affectait l'immeuble dans sa cause et son amplitude, étant d'ailleurs relevé qu'aucune mesure n'a été prise par la copropriété hors l'achat d'une pompe en 2005

d'où une aggravation de l'humidité au fil des années, M. H... qui a pour sa part juste envisagé la vente de son bien pendant un temps en début d'été 2006, ne peut valablement reprocher aux consorts B..., au seul regard de la charge de syndic bénévole exercée par M. B..., l'état de gravité de ce vice quelques cinq ans après cette acquisition en imputant à l'ancien syndic bénévole un défaut d'information lors de la vente. En effet ce défaut d'information reproché à M. B... est d'autant moins pertinent pour illustrer une mauvaise foi de la part de ce vendeur qui rendrait vaine la clause d'exclusion de garantie des vices cachés que pendant plusieurs années, teint avant 2004 et la date de la vente litigieuse que dans les cinq années qui ont suivi, la copropriété soit la majorité des copropriétaires dont M. H... faisait partie, a minimisé la gravité de ce champignon que seul l'un des copropriétaires, M. C..., dénonçait, étant observé que malgré la présence de ce champignon les copropriétaires et notamment M. H... ont pu bénéficier de la location de leur bien pendant plusieurs années, et notamment en ce qui concerne M. H... selon ses indications, jusqu'à la fin du mois de septembre 2010.

De surcroît, il ressort des documents produits aux débats par M. H... que M. B... en sa qualité de syndic bénévole, a pris l'initiative de solliciter un devis pour des travaux de traitement de la mэрule au cours de l'année 2002, et qu'un écrit établi le 2 juillet 2002 par l'entreprise "Devove Habitat" qui chiffre des travaux de "traitement antiparasitaire curatif contre la mэрule" pour un montant total de 24.12,36€ a été communiqué le 16 juillet 2002 aux copropriétaires par M. B... qui précisait "si vous êtes d'accord nous pourrions envisager ce traitement" ; il n'a pas été donné suite à ce devis par l'assemblée des copropriétaires puisque dans un écrit en date du 8 février 2003 adressé aux autres propriétaires de l'immeuble M. B... mentionne "Lors de la dernière assemblée générale, les copropriétaires ont envisagé la vente de leur copropriété du 7 nie de l'Industrie. 1) Quelles sont les démarches à effectuer pour préparer un dossier de vente de la copropriété dans sa totalité 2) Quelles démarches sont nécessaires pour vendre un appartement seul. Vous remerciant d'avance pour vos réponses, veuillez agréer".

Il convient de rappeler que la seule qualité de syndic bénévole de M. B... ne lui permettait évidemment pas de décider seul des travaux nécessaires au traitement de la mэрule, et il ne peut qu'être relevé que le devis établi à l'initiative de M. B... paraît être la dernière démarche effectuée à l'initiative de la copropriété afin de remédier à ce problème de mэрule en l'état des documents produits, le carnet d'entretien postérieur à la vente n'étant pas communiqué aux débats.

Il convient au surplus encore de relever que Messieurs X... et M... qui ont acheté un appartement, à quelques jours d'écart pour l'un, et quelques semaines d'écart pour l'autre, de la date de l'acquisition de M. H..., puis qui ont revendu leur bien aux mois de février 2006 et de juillet 2006 ont, selon les jugements produits aux débats par M. H..., été considérés comme ayant à cette date de 2006 une parfaite connaissance de l'infestation de l'immeuble par la mэрule.

Au regard de l'ensemble de ces éléments de fait, M. H... qui, certes n'a pas exercé les fonctions de syndic bénévole, mais qui a eu connaissance du problème de la mэрule infestant l'immeuble dès l'acquisition de son bien en 2004, et de façon plus concrète et précise à partir de l'année 2005, en participant à deux réunions des copropriétaires, puis en 2006 et au cours des années suivantes, et qui avait la possibilité d'être informé notamment par les syndics bénévoles en exercice et également lors des assemblées générales auxquelles il a participé à plusieurs reprises ou s'est fait représenter, notamment par le syndic bénévole M. A... qui avait depuis le début de ses fonctions au mois d'août 2006 accès à toutes les données relatives à l'état de la copropriété et aux travaux réalisés puis envisagés pour remédier à la mэрule, ne peut valablement prétendre qu'il n'a été informé qu'au mois de juin 2009 de ce que l'immeuble était infesté par la mэрule ;

1./ ALORS QU'en se déterminant par de tels motifs qui ne permettent pas de déterminer la date à laquelle l'acquéreur a eu personnellement et de manière certaine connaissance de l'existence et de l'ampleur du vice, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1648 du code civil ;

2./ ALORS QUE celui qui oppose la fin de non-recevoir tirée du dépassement du délai d'exercice de l'action en garantie des vices cachés doit en justifier, si bien qu'en déclarant l'action en garantie des vices cachés irrecevable motifs pris de ce que l'acquéreur avait "pu" entendre un copropriétaire exprimer des inquiétudes relatives à un problème de mэрule ou avait eu "la possibilité" d'être informé par les syndics bénévoles qui avaient accès aux archives de la copropriété sans constater que M. H... avait effectivement eu connaissance de la nature et de la gravité du vice antérieurement à l'information donnée à tous les copropriétaires, en juillet 2009, par le syndic alors en exercice, la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 1648 du même code ;

3./ ALORS QU'en statuant ainsi, motifs pris de ce que, à deux reprises en 2005, l'acquéreur avait "pu entendre M. C... évoquer ses inquiétudes relatives à ce problème de mэрule" et "avait la possibilité d'être informé notamment par les syndic bénévoles en exercice", la cour d'appel qui s'est déterminée par des motifs hypothétiques n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile ;

4./ ALORS QU'il résulte de l'arrêt attaqué que le carnet d'entretien qu'il cite mentionnait, en 1998, l'apparition d'un champignon dans la cuve située dans la cour ayant fait l'objet d'un traitement et, en 1999 et 2000, l'absence de trace de champignon au sous-sol ; qu'en déduisant de ces mentions que l'acquéreur avait, en 2004, eu connaissance de l'infestation de l'immeuble par la mэрule, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard des articles 1641 et 1648 du code civil ;

5./ ALORS QU'en se fondant, pour retenir que l'acquéreur avait eu connaissance de l'existence et de l'ampleur de l'infestation par la mэрule antérieurement à l'information qui lui en a été donnée par le syndic en juillet 2009, sur la circonstance que lors de l'assemblée générale du 12 février 2005, "les copropriétaires ont accepté l'achat pour un montant de 100 à 200 euros d'une pompe destinée à faire la vidange nécessaire deux fois par an, jusqu'alors effectuée à l'aide d'une pompe appartenant à un copropriétaire ayant vendu son bien (M. N...)", le procès-verbal indiquant d'ailleurs "Prochain RDV le 2 avril à 9 heures [...] pour entretien de la cour et vidange du réservoir. Merci à tous de votre présence pour ce travail de groupe", la cour d'appel s'est déterminée par des motifs inopérants, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile ;

6./ ALORS QU'en se fondant, pour retenir que l'acquéreur avait eu connaissance de l'existence et de l'ampleur de l'infestation par la mэрule antérieurement à l'information qui lui en a été donnée par le syndic en juillet 2009, sur la circonstance que des nouveaux acquéreurs de lots, dont lui-même, avaient réalisé des travaux de rénovation des appartements, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs inopérants, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile ;

7./ ALORS QU'en se fondant, pour retenir que l'acquéreur avait eu connaissance de l'existence et de l'ampleur de l'infestation par la mэрule antérieurement à l'information qui lui en a été donnée par le syndic en juillet 2009, sur la circonstance qu'il aurait envisagé de vendre son appartement en 2006, la cour d'appel s'est déterminée par un motif inopérant, violant ainsi l'article 455 du code de procédure civile.