

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-1

ARRÊT AU FOND

DU 02 AVRIL 2019

A.D

N° 2019/

Rôle N° RG 17/09899 - N° Portalis DBVB-V-B7B-BASYB

X... Q...

C/

I... H...

R... B...

C... D... veuve W...

Copie exécutoire délivrée

le :

à :Mejoëlle MICHEL

J... MAYNARD,

Me Ludovic ROUSSEAU

Me Joseph MAGNAN

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 11 Mai 2017 enregistré au répertoire général sous le n° 13/11347.

APPELANTE

Madame X... Q...

née le [...] à UCCLE BELGIQUE

de nationalité Française, demeurant [...]

représentée par Me Joëlle MICHEL, avocat au barreau de DRAGUIGNAN, plaidant

INTIMES

Madame I... H...

née le [...] à [...], demeurant [...]

représentée par Me Sylvie MAYNARD, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

assistée par Me Benoît LAMBERT, avocat au barreau de DRAGUIGNAN, plaidant

Monsieur R... B...

né le [...] à LA CHARTRE, demeurant [...]

représenté par Me Ludovic ROUSSEAU de la SCP ROUSSEAU & ASSOCIES, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

Madame C... D... veuve W..., intervenant tant en son nom personnel qu'es qualité d'unique héritière de sa mère, Madame Z... G... veuve D..., née le [...] à ANOR (59), décédée le [...] à EAUBONNE (95)

née le [...] à ENGHEIN LES BAINS, demeurant [...]

représentée par Me Joseph MAGNAN de la SCP MAGNAN PAUL MAGNAN Joseph, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE,

*_*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 19 Février 2019 en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, Madame DAMPFHOFFER, Conseiller a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Anne VIDAL, Présidente

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Madame Danielle DEMONT, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Patricia POGGI.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 02 Avril 2019.

ARRÊT

contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 02 Avril 2019,

Signé par Madame Anne VIDAL, Présidente et Madame Patricia POGGI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Exposé :

Par jugement contradictoire du 11 mai 2017, le tribunal de grande instance de Draguignan a statué ainsi qu'il suit :

- condamne Mme Q..., M. B..., Mme W... et Mme G... veuve D... in solidum à verser à Mme H... la somme de 54'719,04€ indexée sur l'indice BT 01 du coût de la construction à compter du 11 juin 2013 jusqu'au présent jugement avec intérêts au taux légal à compter du jugement au titre des frais de reprise du bien en cause,

- condamne in solidum Mme Q..., M. B..., Mme W... et Mme G... veuve D... à verser à Mme H... la somme de 25'200 € avec intérêts au taux légal à compter du jugement en réparation de son préjudice de jouissance, la somme de 13'515 € avec intérêts au taux légal à compter du jugement pour la perte de la valeur vénale du bien lié aux travaux de reprise, la somme de 10'000 € en réparation de son préjudice moral,

- ordonne l'exécution provisoire,

- condamne in solidum Mme Q..., M. B..., Mme W..., Mme Z... G... veuve D... aux dépens et à verser à Mme H... la somme de 4000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme Q... a relevé appel de cette décision.

Au terme de ses conclusions du 3 août 2017, elle demande de :

- vu les articles 1641 et suivants du Code civil,

- constater qu'elle n'avait pas connaissance du vice affectant l'ouvrage vendu à Mme H... lors de la vente et antérieurement à celle-ci, que le vice n'est apparu que lors du rapport de M. L... le 22 juillet 2011, rapport qui a été porté à sa connaissance dans le cadre de la procédure en référé engagée le 15 septembre 2011, que depuis son acquisition, elle n'a jamais constaté aucune infiltration, que les locataires qui se sont succédés n'ont jamais remarqué d'humidité alors qu'ils ont séjourné à des périodes différentes et sur plusieurs années, que la preuve de la réalité des infiltrations prétendues ou des inondations n'est pas rapportée, qu'elle est un vendeur non professionnel et de bonne foi,

- en conséquence, dire que la clause d'exclusion de garantie figurant à l'acte de vente doit lui bénéficier et infirmer le jugement qui a retenu sa responsabilité, qui l'a condamnée à diverses sommes au titre du préjudice et de la reprise de l'ouvrage,

- constater que le vice relève de l'entière responsabilité de ses auteurs qui ont fait transformer le vide sanitaire en locaux d'habitation en faisant réaliser le changement du sous-sol par un entrepreneur non compétent et sans étude d'un ingénieur structure sans déposer de permis de construire,

- condamner in solidum Mme W... et Mme veuve D... à payer les travaux de reprise de l'ouvrage pour 54719,04 € ainsi qu'à indemniser Mme H... de ses préjudices,

- réformer le jugement sur l'article 700 du Code de Procédure Civile et les dépens y compris les frais de l'expertise,

- condamner in solidum Mme W... et Mme veuve D... d'une part, et Mme H... au paiement de la somme de 5000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

Par conclusions du 29 novembre 2017, Mme H... demande à la cour de :

- confirmer le jugement sauf sur le montant de l'indemnisation des travaux de reprise et du préjudice de jouissance ainsi que du préjudice moral dans l'attente de la réalisation des travaux,

- en conséquence rejeter les demandes de Mme Q... et de M. B..., lequel oublie la clause de solidarité prévue entre les demandeurs indivis dans l'acte authentique de vente du 21 mai 2010,

- condamner in solidum Mme Q..., M. B... et Mme D... à lui payer 68'980,32 euros TTC au titre des travaux de reprise avec indexation sur le fondement de l'indice BT 01, la somme de 520 € par mois à compter du 21 mai 2010 jusqu'au jour de l'arrêt pour la réparation de son préjudice de jouissance, la somme de 13'515 € pour son préjudice de jouissance

permanent lié à la perte de surface habitable en raison des travaux de reprise, la somme de 20'000 € en réparation de son préjudice moral, y ajoutant,

- condamner in solidum Mme Q..., M. B..., et Mme D... à lui payer la somme de 5000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens qui comprendront les frais d'expertise taxée à la somme de 6700 €.

Par conclusions du 3 octobre 2017, Mme veuve W... demande de :

- recevoir son intervention volontaire aux droits de Mme veuve D... et la dire recevable en son nom personnel et en sa qualité d'héritière de Mme veuve D... en son appel incident,

- infirmer le jugement qui a rejeté l'exception de prescription de l'action de Mme H... et des demandes des autres parties à son encontre,

- statuant à nouveau, dire les demandes de Mme H... à son encontre et contre sa mère ainsi que les demandes des autres parties prescrites,

- infirmer le jugement qui a retenu que les fondations étaient parties privatives et que Mme H... était recevable à agir au titre des vices affectant les fondations et statuant à nouveau la dire irrecevable, les fondations étant des parties communes,

- infirmer le jugement qui a jugé que Mme D... et sa mère avaient connaissance des vices affectant les fondations lors de la vente du 29 mai 1990 et qui a donc écarté la cause d'exclusion de garantie,

- statuant à nouveau, vu la bonne foi des vendeurs, rejeter toute demande à leur encontre,

- à titre très subsidiaire, confirmer le jugement en ce qu'il a limité les condamnations à leur encontre aux seuls frais de reprise de la construction,

- condamner les parties qui succombent à lui payer 5000 € par application de l'article 700 code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les dépens.

Par conclusions du 3 octobre 2017, M. B... demande de :

- infirmer le jugement et statuant à nouveau,

- à titre principal dire que Mme H... est mal fondée en son action en garantie des vices cachés et la condamner à lui verser la somme de 7000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile,

- à titre subsidiaire, condamner in solidum Mme Q..., Mme D... et les héritiers de Mme G... veuve D... à le garantir des condamnations prononcées du chef de Mme H... ainsi qu'à lui verser la somme de 6000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile;

- mettre les dépens à la charge de toute partie qui succombera.

L'ordonnance de clôture a été prise le 5 février 2019.

Motifs

Attendu que par acte authentique des 18 décembre 1970 et 16 mai 1972, V... D... et son épouse, Z... D..., ont acheté deux bungalows dans un village de vacances à [...] qu'ils ont ensuite réunis en un seul immeuble.

Attendu que cet ensemble a été vendu après le décès de V... D... par Z... D... et par sa fille, Mme C... W..., par acte authentique du 29 mai 1990 à M. N... E... et Mme X... Q.... Que M. R... B... vient aux droits de M. N... E... depuis le 18 juillet 2006.

Attendu que le 21 mai 2010, le bien a été revendu par Mme X... Q... et M. R... B... à Mme H....

Que celle-ci se plaignant de divers désordres a obtenu en référé l'organisation d'une mesure technique, l'expert ayant remis son rapport le 11 juin 2013.

Attendu que Mme I... H... a, ensuite, pris l'initiative d'une procédure au fond sur le fondement de la garantie des vices cachés en assignant les vendeurs successifs.

Attendu que dans les actes du 23 décembre 1970 et du 14 avril 1972, les ventes au profit des époux D... étaient faites en l'état futur d'achèvement relativement à deux lots, numéro 529 et 530.

Que le lot 529 y est désigné comme un bungalow d'aspect provençal à un niveau, couvert en tuiles rondes comprenant un hall, coin cuisine, rangement, salle de bains avec water-closets, salle de séjour, une chambre, d'une superficie construite de 38,74 m² environ.

Que le lot 530 y est désigné comme un bungalow d'aspect provençal à un niveau, couvert de tuiles rondes, comprenant un hall, coin cuisine, studio rangement, salle de bains avec water-closets, d'une superficie construite de 22,79 m² environ.

Attendu que l'acte mentionne également que le lot 530 comporte actuellement exclusivement une infrastructure en béton armé d'une superficie de 28 m² environ et que les travaux concernant la finition de ce lot seront poursuivis à la convenance des acquéreurs et à leurs frais.

Attendu que dans l'acte reçu le 29 mai 1990 (vente D.../Q...) et dans celui reçu le 21 mai 2010 (vente Q.../H...), la désignation du bien reprend les termes des premiers actes et y ajoute : « les deux lots ci-dessus désignés ont été réunis et forment actuellement une seule maison d'habitation..., étant ici encore indiqué que la désignation actuelle s'établit comme suit: un maison d'habitation élevée d'un rez-de-chaussée sur sous- sol, comprenant au rez-de-chaussée un salon, cuisine donnant sur jardin d'hiver, deux chambres, salle de bains avec WC, garage et au sous-sol, deux pièces, atelier ».

Attendu que l'expert a constaté que l'étude des actes de vente montre que lors de l'acquisition de Mme Q... puis de Mme H..., les locaux au sous-sol étaient déjà créés.

Attendu, sur le premier moyen tiré de la prescription opposé par Mme W... née D..., que l'article 1648 du Code civil dispose que l'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Attendu que le moment de la découverte du vice s'entend du moment où l'existence du vice est clairement établie dans sa gravité et ses conséquences et non du seul moment où les désordres sont apparus .

Attendu qu'en l'espèce, les désordres ne sont véritablement apparus avec leurs conséquences en termes de solidité du bâtiment qu'avec le dépôt du rapport d'expertise amiable de M. L... le 22 juillet 2011 et après que la contre cloison ayant été démolie, la fondation soit devenue accessible et visible, fondation dont l'examen a révélé qu'elle comportait une fissure à l'origine des dommages consistant à la fois dans l'humidité et dans l'atteinte à la structure relevées par l'expert.

Attendu que l'action contre Mme Q... et M B... a donc été intentée dans le délai requis compte tenu de l'assignation en référé expertise du 5 septembre 2011 puis des assignations au fond des 7 novembre, 12 novembre et 4 décembre 2013 après le dépôt du rapport du 11 juin 2013.

Attendu en revanche, et en ce qui concerne l'action contre Mme W..., que celle -ci invoque également les dispositions de l'article 2232 du Code civil ;

Attendu que le jour de la naissance du droit doit être fixé au jour du contrat qui consacre l'obligation à la garantie des vices cachés des vendeurs, soit le 23 décembre 1970 et le 14 avril 1972, et que le report du point de départ du délai de la prescription au jour où l'acquéreur a eu connaissance du vice dans son ampleur ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription au delà de 20 ans à compter du jour de la naissance du droit ; que l'action présentement engagée plus de 20 ans après la signature du contrat de vente par les auteurs de Mme W... est donc irrecevable.

Attendu que le jugement sera en conséquence de ce chef réformé.

Attendu, sur le fond, dans les rapports de Mme H... avec M B... et Mme Q..., que les dispositions des articles 1641 et suivants du Code civil peuvent être écartées en cas d'insertion au contrat d'une clause d'exclusion de garantie au profit du vendeur.

Attendu que celle-ci ne peut cependant produire effet que si les vendeurs sont de bonne foi et ignoraient au moment de la vente les vices de la chose.

Attendu que le contrat de vente conclu entre M B... et Mme Q... d'une part et Mme H... d'autre part, contient une telle clause.

Attendu qu'il résulte du rapport de l'expert judiciaire que le sous-sol de la maison qui est affecté des désordres et qui relève des parties privatives est constitué de :

- une cuisine donnant accès à une cave à gauche

- et à droite deux chambres avec une salle d'eau ;

que l'ensemble du sous-sol présente des traces d'une humidité importante et que les fondations de la maison sont déchaussées ; que le bâtiment présente un risque d'écroulement, car les eaux de ruissellement afouillent l'assise des fondations qui ne peuvent faire office de longrine et que celles-ci ne sont pas aptes à recevoir une poussée.

Attendu que l'expert en conclut que les désordres compromettent la solidité du bâtiment et rendent le sous-sol impropre à sa destination, qu'ils ne sont visibles qu'en période d'intempéries et qu'ils sont la conséquence des travaux d'excavation réalisés en violation des règles de l'art par les époux D..., premiers propriétaires.

Attendu que les conclusions de l'expert sont donc claires sur le fait que ces désordres rendent l'immeuble impropre à sa destination en ce qu'ils atteignent sa solidité.

Attendu qu'il convient dès lors d'examiner la question de la connaissance dudit vice par les vendeurs.

Attendu que les vendeurs font, à ce propos, valoir que les désordres étaient apparents lors de la vente à raison de l'existence de bondes dans les deux chambres du sous-sol, mais que Mme H... fait valoir de ce chef leur mauvaise foi.

Or, attendu d'une part, que la date exacte de l'installation de ces bondes n'est pas établie de sorte qu'elle ne peut être imputée à l'un ou l'autre des deux vendeurs; qu'il ne peut être déduit de leur seule présence, dans des conditions de surcroît indéterminées, ni qu'il s'agissait d'un vice apparent pour l'acheteur, qui affirme au demeurant qu'elles étaient sous les meubles, ni qu'il s'agissait d'un vice connu de la part des conjoints B... Q... alors

- qu'il n'est pas établi que l'humidité dont parle l'expert apparaissait sur les cloisons, celui-ci ayant en effet noté dans son compte rendu de réunion du 20 février 2012 : « sur l'aspect apparent des désordres : les désordres décrits ci-avant étaient non apparents lors de la vente de l'immeuble. Comme on l'a vu ci-avant, les eaux de ruissellement ont progressivement fait leur chemin sous les fondations et les fortes précipitations ont favorisé les infiltrations »

- et que le diagnostic réalisé en juillet 2011 en présence de Mme Q... et de Mme H..., après une grosse pluie, retient que

s'il y a bien une odeur d'humidité avec présence de moisissures, en revanche, il n'y a « pas de trace d'humidité sur le carrelage » et 'aucune trace d'humidité sur les cloisons et murs extérieurs', seulement « une légère remontée capillaire » dans la cuisine avec du 'salpêtre apparent sur un bas de mur'; que la nouvelle propriétaire a changé les menuiseries sans mettre des grilles de ventilation, que cela entraîne un phénomène de condensation par absence de ventilation avec dépôt de moisissures sur les ponts thermiques;

- que par ailleurs, l'expert conclut, lui-même, sans certitude à cet égard en écrivant que les problèmes d'infiltration étaient 'probablement' connus des vendeurs lors de la cession, la preuve visée par l'expert étant cependant la seule existence de ces grilles d'évacuation au sol des deux chambres;

- qu'enfin, il n'est établi, ni que Mme Q... ait repeint le sous sol avant de vendre, ni qu'ayant fait réaliser des travaux d'aménagement du sous sol, elle ait pu, elle-même, visualiser la fondation, l'installation de la tuyauterie nécessaire à ces aménagements n'impliquant pas nécessairement la démolition de l'entière contre-cloison laissant apparaître la fente sur la fondation, mais seulement la réalisation d'un passage pour lesdites canalisations; qu'à cet égard, l'expert a relevé que dans sa partie supérieure, sur environ 80 cm, la contre-cloison de la salle d'eau était constituée de briques en terre cuite, mais qu'il ne précise pas que par cet espace, le problème de structure de la fondation apparaissait, écrivant même que « ceci ne signifie pour autant pas que Mme Q... a pris mesure de l'ampleur des désordres au niveau de la fondation».

Attendu qu'il en résulte que la connaissance du vice par les vendeurs du bien à Mme H... n'est pas établie et que celle-ci sera déboutée de toutes ses demandes contre Mme Q... et contre M.B....

Attendu, par suite, que le jugement sera infirmé.

Vu les articles 696 et suivants du code de procédure civile.

Par ces motifs

La cour, statuant publiquement, contradictoirement, en matière civile et en dernier ressort,

Infirme le jugement et statuant à nouveau :

Déclare prescrite l'action de Mme H... contre Mme W...,

Rejette toutes les demandes de Mme H... contre Mme Q... et M. B...,

Condamne Mme H... à verser la somme de 1200€ à Mme Q..., la même somme à M. B... et la même somme à Mme W...,

Condamne Mme H... à supporter les entiers dépens de la procédure de première instance et d'appel, y compris les frais de l'expertise judiciaire, et en ordonne la distraction conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRESIDENT