

17 octobre 2017
Cour d'appel de Rennes
RG n° 16/04461

1ère Chambre

Texte de la décision

Entête

1ère Chambre

ARRÊT N°391/2017

R.G : 16/04461

Me [E] [L]

C/

Mme [J] [Z]

M. [R] [T]

M. [C] [E]

Mme [S] [M] divorcée [E]

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'ILLE ET VILAINE

SA ALLIANZ IARD

SARL KORRIGANIMMO AVIS IMMOBILIER

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 17 OCTOBRE 2017

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DÉBATS ET DU DÉLIBÉRÉ :

Président : Madame Françoise COCCHIELLO, Présidente de Chambre,

Assesseur : Monsieur Marc JANIN, Conseiller, entendu en son rapport

Assesseur : Madame Christine GROS, Conseiller,

GREFFIER :

Madame Marie-Claude COURQUIN, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 05 Septembre 2017

ARRÊT :

rendu par défaut, prononcé publiquement le 17 Octobre 2017 par mise à disposition au greffe comme indiqué à l'issue

des débats

APPELANT :

Maître [E] [L]

Cap Sud

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représenté par Me Amélie AMOYEL-VICQUELIN de la SELARL AB LITIS, Postulant, avocat au barreau de RENNES

Représenté par Me Thierry CABOT, Plaidant, avocat au barreau de RENNES

INTIMÉS :

Madame [J] [Z]

née le [Date naissance 1] 1969 à [Localité 1]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentée par Me Bertrand GAUVAIN de la SCP GAUVAIN-DEMIDOFF, avocat au barreau de RENNES

Monsieur [R] [T]

né le [Date naissance 2] 1981 à [Localité 2]

[Adresse 3]

[Localité 3]

Représenté par Me Bertrand GAUVAIN de la SCP GAUVAIN-DEMIDOFF, avocat au barreau de RENNES

Monsieur [C] [E]

né le [Date naissance 3] 1973 à [Localité 4]

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Régulièrement assigné en l'étude d'huissier, n'a pas constitué

Madame [S] [M] divorcée [E]

née le [Date naissance 4] 1973 à [Localité 5]

[Adresse 5]

[Localité 3]

Régulièrement assignée à sa personne, n'a pas constitué

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'ILLE ET VILAINE, Société Anonyme Coopérative à capital et personnels variables, agissant par son Président du Conseil d'Administration domicilié audit siège

[Adresse 6]

[Adresse 6]

[Adresse 6]

Assignée en intervention forcée, représentée par Me Alexandre TESSIER de la SELARL BAZILLE, TESSIER, PRENEUX, avocat au barreau de RENNES

SA ALLIANZ IARD es qualité d'assureur responsabilité civile de la SARL à associé unique KORRIGANIMMO (Police 41318954), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

[Adresse 7]

[Adresse 7]

[Adresse 7]

Représentée par Me Aurélie GRENARD de la SCP ARES, avocat au barreau de RENNES

EURL KORRIGANIMMO, exerçant sous l'enseigne AVIS IMMOBILIER, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au siège

[Adresse 8]

[Adresse 8]

Représentée par Me Pierre-Guillaume KERJEAN de la SELARL KERJEAN-LE GOFF-NADREAU, avocat au barreau de Saint-Malo

Exposé du litige

FAITS ET PROCÉDURE:

Monsieur [C] [E] et Madame [S] [M], alors épouse [E], ont, selon un compromis en date du 30 novembre 2010 établi avec le concours de l'agence immobilière Korriganimmo, et un acte authentique reçu par Maître [E] [L], notaire à Saint-Malo, les 21 et 22 février 2011, vendu un immeuble situé [Adresse 2] à Madame [J] [Z] et Monsieur [R] [T].

Ceux-ci ont emménagé dans les lieux les 26 et 27 février 2011.

Ils ont, le 8 mars 2011, fait constater par Maître [D], huissier de justice, des dégâts liés à des infiltrations d'eau; le cabinet Poly Expert, intervenu à l'initiative de leur assureur, a relevé des désordres affectant la charpente et la maçonnerie.

Monsieur [G] [I] a été désigné comme expert judiciaire par une ordonnance de référé du 2 février 2012 et a déposé son rapport le 9 juillet 2012.

Madame [Z] et Monsieur [T] ont, les 20 et 26 décembre 2012, fait assigner Monsieur [E], Madame [M] et l'agence Korriganimmo devant le tribunal de grande instance de Saint-Malo pour voir prononcer la résolution de la vente.

Ils ont, le 11 octobre 2013, fait assigner Maître [L].

La société Allianz Iard, assureur de responsabilité civile de l'agence Korriganimmo, a été mise en cause.

Par jugement du 25 avril 2016, le tribunal a:

rejeté un moyen de nullité soulevé par l'Eurl Korriganimmo,

dit que la société Allianz Iard doit sa garantie,

condamné in solidum Monsieur [E], Madame [M], l'Eurl Korriganimmo, la société Allianz et Maître [L] à payer à Madame [Z] et Monsieur [T] la somme de 14 905 € TTC au titre des travaux de reprise, et dit que, dans leurs rapports entre eux, leurs contributions se feront en considération des pourcentages de responsabilité retenus à leur encontre, à savoir 35 % pour Monsieur [E], 15 % pour Madame [M], 25 % pour Maître [L] et 25 % pour l'Eurl Korriganimmo,

débouté Madame [M] de sa demande de garantie à l'encontre de Monsieur [E],

débouté Monsieur [E] et Madame [M] de leur demande de garantie à l'encontre de l'Eurl Korriganimmo et de Maître [L],

débouté l'Eurl Korriganimmo de sa demande de garantie à l'encontre de Monsieur [E] et Madame [M],

condamné in solidum Monsieur [E], Madame [M], l'Eurl Korriganimmo, la société Allianz et Maître [L] à payer, compte tenu de leurs parts de responsabilité, à Madame [Z] et Monsieur [T] les sommes de:

14 986 €, outre la somme mensuelle de 700 € jusqu'à l'exécution des travaux, au titre de leurs frais de relogement,

3 000 € au titre de leur préjudice de jouissance,

3 000 € au titre de leur préjudice moral,

débouté Madame [Z] et Monsieur [T] de leurs demandes au titre:

de la perte des loyers,

des frais bancaires,

condamné in solidum Monsieur [E], Madame [M], l'Eurl Korriganimmo, la société Allianz et Maître [L] aux entiers dépens, en ce compris les dépens de l'instance en référé, les frais d'expertise judiciaire et le coût du procès-verbal de constat d'huissier de justice du 8 mars 2011, et dit qu'ils seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile,

condamné in solidum Monsieur [E], Madame [M], l'Eurl Korriganimmo, la société Allianz et Maître [L] à payer à Madame [Z] et Monsieur [T] la somme de 2 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

ordonné l'exécution provisoire de sa décision.

Maître [L] a interjeté appel de ce jugement le 9 juin 2016.

La société Allianz Iard en a interjeté appel le 21 juin 2016.

Les instances ont été jointes par ordonnance du conseiller de la mise en état du 17 octobre 2016.

Madame [Z] et Monsieur [T] ont, le 8 mars 2017, fait assigner en intervention forcée devant la cour la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine pour voir prononcer la nullité du contrat de prêt immobilier conclu avec celle-ci pour l'acquisition dont la résolution est sollicitée.

Moyens

Par conclusions du 20 juin 2017, auxquelles il sera renvoyé pour l'exposé des moyens et arguments, Maître [L] demande à la cour:

de constater l'irrecevabilité de la demande de Madame [Z] et Monsieur [T] tendant à obtenir le prononcé de la nullité de la vente,

d'infirmier le jugement déféré en ce qu'il a considéré qu'il avait commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité,
de l'infirmier en ce qu'il est entré en voie de condamnation à son encontre,
de débouter Madame [Z] et Monsieur [T] de toutes leurs demandes à son encontre,
de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté Madame [M] et Monsieur [E] de l'ensemble de leurs demandes à son encontre,
de débouter Madame [M] et Monsieur [E] de l'ensemble de leurs demandes à son encontre,
de débouter Monsieur [E] de l'ensemble de ses demandes à son encontre,
de débouter la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine de l'ensemble de ses demandes à son encontre,
subsidiatement, dans l'hypothèse d'une condamnation in solidum, de répartir la dette entre co-obligés en fonction de la gravité respective des fautes commises,
de condamner Madame [M] et Monsieur [E] à supporter la charge définitive de la dette,
de condamner Madame [Z] et Monsieur [T] et/ou tout succombant à lui verser une indemnité de 5 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile,
de condamner Madame [Z] et Monsieur [T] et/ou tout succombant aux entiers dépens de l'instance, avec faculté de recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du même code.

Par conclusions du 1er septembre 2017, auxquelles il sera renvoyé pour l'exposé des moyens et arguments, Madame [Z] et Monsieur [T] demandent à la cour:

de confirmer le jugement déféré sur le principe des responsabilités et condamnations, mais faisant droit à l'appel incident:
à titre principal, de déclarer nouvelles en cause d'appel les prétentions d'Allianz et à ce titre, irrecevables ses conclusions,
de prononcer la nullité de la vente litigieuse,
de condamner in solidum les consorts [E]-[M] à leur payer la somme de 190 000 € correspondant au prix d'achat de la maison, outre les intérêts liés au prêt bancaire pour l'obtention de ladite maison, avec intérêts à compter du présent arrêt outre la capitalisation dans les conditions de l'article 1154 du Code civil,
de condamner Maître [L] et Allianz à garantir le paiement du prix de vente en cas d'insolvabilité de Monsieur [E] et de Madame [M],
de prononcer la restitution de la maison aux consorts [E]-[M] dès lors qu'eux-mêmes auront été destinataires de la somme de 190 000 €,

de constater, par voie de conséquence, la nullité du contrat de prêt et dire et juger à ce titre l'arrêt opposable à la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine et dire que les sommes initiales versées au titre du contrat de prêt seront restituées mais déduction faite des règlements effectués par eux,

de dire qu'à défaut de nullité du contrat de prêt, il n'appartiendra pas à la cour de statuer, dans la présente instance, sur la demande de la banque au titre du solde exigible et de la poursuite du contrat de prêt,

de condamner in solidum Monsieur [E], Madame [M], l'Eurl Korriganimmo, la société Allianz et Maître [L] à leur payer le montant de 116 155,10 € au titre des dommages et intérêts pour nullité de la vente dolosive, ou application de l'action réhabilitatoire pour vices cachés,

d'ordonner la publication de l'arrêt au service de la publicité foncière en rappelant les références hypothécaires du bien,

à titre subsidiaire, de confirmer l'action estimatoire,

de réformer le jugement sur le montant des préjudices,

de constater que les désordres liés à l'installation électrique et à la VMC sont des vices cachés au même titre que les autres désordres,

de condamner in solidum Monsieur [E], Madame [M], l'Eurl Korriganimmo, la société Allianz et Maître [L] à leur payer:

le montant des travaux de reprise, et au minimum la somme de 46 246,32 €, sauf à parfaire en tenant compte de l'aggravation des dommages et de l'augmentation des frais de reprise,

le montant de 18 134 € au titre des frais de relogement, outre la somme de 800 € mensuel, jusqu'à l'exécution des travaux, sauf à parfaire,

le montant 21 000 € au titre de leur perte de loyer,

le montant de 27 924,87 € au titre des frais bancaires,

le montant de 6 000 € au titre de la réparation du préjudice moral,

le montant de 7 500 € au titre de leur préjudice de jouissance,

à titre très subsidiaire, d'ordonner une expertise pour procéder à une réévaluation des désordres et du montant de leur réparation,

en tout état de cause, de rejeter tous les appels incidents leur faisant grief,

de condamner in solidum Monsieur [E], Madame [M], l'Eurl Korriganimmo, la société Allianz et Maître [L] à leur payer:

la somme de 2 000 € pour procédure abusive,

la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

de condamner in solidum Monsieur [E], Madame [M], l'Eurl Korriganimmo, la société Allianz et Maître [L] aux dépens de première instance et d'appel, comprenant les frais d'expertise, de constat d'huissier et de publication au service de la publicité foncière.

Par conclusions du 29 août 2017, auxquelles il sera renvoyé pour l'exposé des moyens et arguments, l'Eurl Korriganimmo demande à la cour:

à titre principal, de dire irrecevable la demande de nullité et de résolution de la vente immobilière,

d'infirmer le jugement déféré en ce qu'il a considéré qu'elle a commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité,

de l'infirmer en ce qu'il est entré en voie de condamnation à son encontre et à l'encontre de son assureur, la société Allianz,

de débouter Madame [Z] et Monsieur [T] de toutes leurs demandes à son encontre et à l'encontre de son assureur, la société Allianz,

de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté Madame [M] et Monsieur [E] de l'ensemble de leurs demandes à son encontre et à l'encontre de son assureur, la société Allianz,

de débouter Madame [M] et Monsieur [E] de l'ensemble de leurs demandes à son encontre et à l'encontre de son assureur, la société Allianz,

subsidiatement, d'infirmer le jugement en ce qu'il a prononcé sa condamnation in solidum avec son assureur la société Allianz au titre du préjudice matériel, de jouissance et du préjudice moral,

de dire que le préjudice de Madame [Z] et Monsieur [T] ne peut être qu'une perte de la chance d'acquérir en connaissance des risque, laquelle doit faire l'objet d'une évaluation distincte,

de dire qu'en toute hypothèse, le préjudice de jouissance ne peut être illimité et doit être limité dans le temps,

d'infirmer le jugement en ce qu'il a condamné les défendeurs au paiement d'une somme de 700 € jusqu'à l'exécution des travaux,

à titre infiniment subsidiaire et dans l'hypothèse d'une condamnation in solidum, de condamner solidairement Madame [M] et Monsieur [E] à la garantir ainsi que son assureur, la société Allianz, de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre,

de répartir la dette entre co-obligés en fonction de la gravité respective des fautes commises,

de condamner Madame [M] et Monsieur [E] à supporter la charge définitive de la dette,

dans tous les cas, de débouter la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine de ses demandes dirigées contre elle et de dire qu'elle n'est débitrice d'aucune somme à titre principal ou à titre de garantie,

de condamner Madame [Z] et Monsieur [T] et/ou tout succombant à lui verser la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

de les condamner aux entiers dépens.

Par conclusions du 25 juillet 2017, auxquelles il sera renvoyé pour l'exposé des moyens et arguments, la société Allianz IARD demande à la cour:

d'infirmier le jugement déféré en ce qu'il a considéré que l'agence Korriganimmo avait commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité,

de l'infirmier en ce qu'il est entré en voie de condamnation à l'encontre de l'agence Korriganimmo et de son assureur,

de dire irrecevable comme nouvelle en cause d'appel la demande de Madame [Z] et Monsieur [T] tendant à obtenir le prononcé de la nullité de la vente,

de dire cette demande irrecevable faute de justification de la publication des conclusions aux fins d'annulation de la vente,

de débouter Madame [Z] et Monsieur [T] de toutes leurs demandes à l'encontre de la société Korriganimmo et de son assureur,

de confirmer le jugement en ce qu'il a débouté Madame [M] et Monsieur [E] de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de la société Korriganimmo et de son assureur,

de débouter Madame [M] et Monsieur [E] de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de la société Korriganimmo et de son assureur,

d'infirmier le jugement en ce qu'il a prononcé une condamnation in solidum de la société Korriganimmo et de son assureur au titre du préjudice matériel, de jouissance et du préjudice moral,

de dire que le préjudice de Madame [Z] et Monsieur [T] ne peut être qu'une perte de la chance d'acquiescer en connaissance des risques, laquelle doit faire l'objet d'une évaluation distincte,

de dire qu'en toute hypothèse, le préjudice de jouissance ne peut être illimité et indéfini et doit être limité dans le temps,

d'infirmier en conséquence le jugement en ce qu'il a condamné les défendeurs au paiement d'une somme de 700 € jusqu'à l'exécution des travaux,

à titre infiniment subsidiaire et dans l'hypothèse d'une condamnation in solidum, de condamner solidairement Monsieur [E] et Madame [M] à garantir la société Korriganimmo et son assureur de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre,

de répartir la dette entre co-obligés en fonction de la gravité respective des fautes commises,

de condamner Madame [M] et Monsieur [E] à supporter la charge définitive de la dette,

dans tous les cas, de débouter la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine de l'ensemble de ses demandes à son encontre,

de dire qu'elle ne saurait être tenue à la restitution des frais d'agence ni à garantir son assurée de cette condamnation,

de dire qu'elle est fondée à opposer sa franchise contractuelle, laquelle est de 10% du montant du sinistre, avec un minimum de 915 € et un maximum de 3 660 €,

de condamner solidairement Madame [Z] et Monsieur [T] et/ou tout succombant à lui verser une indemnité de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

de condamner solidairement Madame [Z] et Monsieur [T] et/ou tout succombant aux entiers dépens de l'instance, avec faculté de recouvrement conformément aux dispositions de l'article 699 du même code.

Par conclusions du 31 août 2017, auxquelles il sera renvoyé pour l'exposé des moyens et arguments, la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine demande à la cour:

de constater qu'elle s'en remet à justice sur les demandes concernant la nullité de la vente présentées en appel,

dans le cas où la résolution du contrat principal et des contrats de prêt est ordonnée, de condamner solidairement Madame [Z] et Monsieur [T] à lui rembourser, sous l'éventuelle garantie de toute partie retenue responsable des désordres, la somme de 191 364 € au titre du capital des prêts, outre les intérêts à taux légal à compter du jugement à intervenir,

de condamner in solidum toute partie retenue responsable des désordres à l'indemniser de son préjudice constitué par la perte des intérêts escomptés et le coût des frais de dossier et de prise de garantie, soit la somme de 113 532,64 €,

dans le cas où la résolution du contrat principal et des contrats de prêt n'est pas ordonnée, d'ordonner à Madame [Z] et Monsieur [T] de lui payer la somme exigible de 23 866,05 € au titre du prêt n° 00040424582, outre les intérêts au taux contractuel et de retard à compter du 29 août 2017 et jusqu'à parfait paiement,

d'ordonner à Madame [Z] et Monsieur [T] ou toute partie retenue responsable des désordres de lui payer la somme exigible de 4 851,96 € au titre du prêt n° 00040424591, outre les intérêts au taux contractuel et de retard à compter du 29 août 2017 et jusqu'à parfait paiement,

en tout état de cause, d'ordonner la capitalisation des intérêts échus depuis une année à la date du paiement,

de condamner tout succombant à lui payer la somme de 2 500 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,

de condamner tout succombant aux dépens, qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du même code.

Monsieur [E] et Madame [M] n'ont pas constitué avocat devant la cour.

La clôture de l'instruction de l'affaire a été prononcée le 5 septembre 2017.

Motivation

MOTIFS DE LA DÉCISION DE LA COUR:

1/: - Sur la recevabilité de la demande en nullité ou en résolution de la vente:

Madame [Z] et Monsieur [T] avaient fait assigner en décembre 2012 les époux [E], leurs vendeurs, et l'agence immobilière Korriganimmo, et par la suite le notaire, devant le tribunal de grande instance de Saint-Malo aux fins de résolution de la vente.

Ils ont en définitive sollicité, par dernières conclusions du 25 août 2014, selon les énonciations du jugement, la condamnation des vendeurs, de l'agence immobilière et du notaire à les indemniser de leurs préjudices sur le fondement de la responsabilité légale du constructeur prévue aux l'articles 1792 du Code civil, ou de la garantie des vices cachés prévue aux articles 1641 et suivants, et de l'obligation d'information et de conseil pesant sur le vendeur, l'agent immobilier et le notaire.

Le tribunal a toutefois écarté la responsabilité décennale du constructeur en relevant que les travaux n'étaient pas achevés lorsque Madame [Z] et Monsieur [T] ont acquis la maison.

Ces derniers invoquent désormais devant la cour à titre principal la nullité du contrat de vente pour dol, ainsi que pour vices cachés en exerçant alors l'action rédhibitoire, en invoquant 'l'évolution du litige' en ce que, au cours du temps, la maison achetée aux époux [E] n'a fait que se dégrader davantage du fait des désordres qui l'affectent, de sorte qu'ils n'ont plus d'intérêt à en conserver la propriété.

Maître [L], la société Korriganimmo et son assureur, la société Allianz IARD, opposent à ces prétentions la fin de non recevoir tirée de l'article 564 du Code de procédure civile au motif qu'elles sont nouvelles en appel, ne peuvent être

fondées sur l'évolution du litige et ne tendent pas aux mêmes fins que les demandes soumises par les acquéreurs aux premiers juges, enfin qu'elles supposent qu'il soit justifié de leur publication conformément aux dispositions du décret du 4 janvier 1955.

A/: - Sur la publication de la demande:

Sur ce dernier point, il est produit une correspondance du service de la publicité foncière de [Localité 5] confirmant la publication requise le 28 juillet 2017 sous la référence volume 2017 P 5648.

La fin de non-recevoir n'est pas fondée.

B/: - Action en garantie des vices cachés:

Il est admis que, l'action rédhibitoire et l'action estimatoire fondées sur la garantie des vices cachés, entre lesquelles l'acquéreur est seul habilité à choisir en application de l'article 1644 du Code civil, ayant la même cause, celui-ci peut, après avoir intenté l'une d'elles, exercer l'autre tant qu'il n'a pas été statué sur la première par une décision passée en force de chose jugée ou que le vendeur n'a pas acquiescé.

Il l'est également, et pour la même raison, qu'après avoir demandé en première instance une réduction du prix, l'acquéreur peut exercer en appel l'action rédhibitoire sans que celle-ci constitue une demande nouvelle.

La demande en résolution de la vente sur le fondement des articles 1641 et 1644 du Code civil est en conséquence recevable.

C/: - Demande en nullité pour dol:

La demande en nullité du contrat de vente pour dol soumise par Madame [Z] et Monsieur [T] à la cour tend, comme la demande de résolution sur l'action rédhibitoire, à l'anéantissement de ce contrat, et elle est ainsi également recevable au regard des dispositions de l'article 565 du Code de procédure civile.

2/: - Sur le bien fondé de la demande:

Il résulte des dispositions susvisées que le vendeur est tenu de la garantie des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus, et que, dans cas, l'acheteur peut choisir de rendre la chose et de se faire restituer le prix.

Toutefois, le vendeur peut stipuler au contrat de vente qu'il ne garantira pas les vices cachés dont lui-même n'aurait pas eu connaissance.

En l'occurrence, l'acte de vente reçu par Maître [L] comporte une clause d'exonération de garantie des vices cachés, reproduisant d'ailleurs intégralement les dispositions des articles 1641 et suivants du Code civil et précisant en particulier que cette exonération ne peut s'appliquer aux défauts dont le vendeur a déjà connaissance.

Il comporte également une mention spécifique à l'état de l'installation intérieure d'électricité, indiquant que cet état, établi le 30 novembre 2010 conformément aux exigences légales, révèle plusieurs anomalies affectant cette installation qui sont détaillées à l'acte authentique, ainsi qu'une mention relative aux travaux soumis à garantie décennale effectués depuis moins de dix ans, dont il ressort que le vendeur avait réalisé lui-même une rénovation de l'installation électrique.

L'expertise effectuée par Monsieur [I], désigné par ordonnance de référé du 2 février 2012, a relevé l'existence de désordres au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée, au droit de l'escalier, à l'intérieur de la véranda située au premier étage, dans les combles, sur les façades du bâtiment, sur l'ensemble de l'installation électrique et sur l'ensemble de l'installation de ventilation.

L'expert a déterminé la cause de ces dommages dans la méconnaissance par Monsieur [E] des normes constructives lors de l'exécution des travaux modificatifs qu'il a lui-même réalisés et qui ont provoqué des désordres structurels du bien, notamment en supprimant, en vue d'aménager en chambre les combles de la maison, le poinçon de charpente soutenant pour partie la toiture et l'entrée de la charpente assurant la reprise des charges de poussées vers l'extérieur portant sur les murs de façade

Le tribunal en a déduit que les défauts concernant l'étanchéité de la véranda, la charpente, les velux et la trémie d'escalier sont susceptibles de compromettre la solidité ou le clos et le couvert de l'immeuble, et que ceux qui sont relatifs à l'installation électrique sont de nature à rendre la maison impropre à sa destination, de sorte que les acquéreurs ne peuvent se servir normalement du bien acheté.

Il a considéré que Monsieur [E] et Madame [M] avaient connaissance de ces défauts, en particulier puisque le cabinet Poly Expert, qui avait déjà été conduit à expertiser la maison en janvier 2009 en vue de sa vente, avait indiqué dans un rapport dont Madame [M] ne contestait pas avoir été destinataire et dont Monsieur [E], co-vendeur, avait ainsi nécessairement été informé, que les travaux réalisés par ce dernier pour l'aménagement des combles comportaient des risques en raison d'une 'sous estimation des capacités de la tête des murs en façade à supporter les efforts horizontaux dus aux futures charges' en l'absence 'de validation par un calcul de structure'.

Il a estimé, reprenant les constatations et analyses de l'expert judiciaire, que les acquéreurs n'avaient pu se convaincre eux-mêmes de ces vices, à l'exception de ceux qui affectaient l'installation électrique dont la non-conformité était précisée à l'acte de vente, ainsi que la VMC qui relevait de cette installation.

Ces observations ne sont pas remises en cause par Monsieur [E] et Madame [M], qui n'ont pas constitué avocat devant la cour, non plus que par les autres parties à l'instance d'appel, si ce n'est ce qui concerne la VMC dont Madame [Z] et Monsieur [T] soutiennent que le vice qui l'affecte était indépendant de l'installation électrique et qu'ils n'en avaient pas eu connaissance lors de l'achat.

La cour adopte dès lors les motifs du jugement, qui conduisent ainsi à retenir l'existence des vices cachés, au sens des dispositions de l'article 1641 du Code civil, rendant la maison impropre à son usage d'habitation, et à écarter la clause d'exonération de garantie stipulée à l'acte des 21 et 22 février 2011.

Madame [Z] et Monsieur [T] demandant que soit mise à néant la vente dans le cadre de l'action rédhibitoire qu'ils exercent et qui s'avère ainsi fondée, il convient de prononcer la résolution de celle-ci, plutôt que sa nullité.

Le jugement sera en conséquence infirmé.

3/: - Sur les conséquences de la résolution:

A/: - Les restitutions:

L'anéantissement de la vente étant prononcé, les parties doivent être remises en l'état qui était le leur avant celle-ci.

Il en résulte que Madame [Z] et Monsieur [T] devront restituer la maison litigieuse à Monsieur [E] et Madame [M] et que ceux-ci doivent restituer quant à eux le prix de vente, soit la somme de 190 000 €, à ces derniers, et ce avec intérêt au taux légal à compter du présent arrêt comme ils le demandent, qui pourront être capitalisés dans les conditions de l'article 1154 (ancien) du Code civil.

B/: - Les réparations:

Il résulte de l'article 1645 du Code civil que le vendeur qui connaissait les vices de la chose est tenu envers l'acheteur, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages-intérêts de nature à indemniser les préjudices subis par l'effet de ces vices et qui ne sont pas réparés par l'effet de la restitution.

a): Frais d'agence et de notaire:

Il est justifié de ce que Madame [Z] et Monsieur [T] ont payé inutilement, par la faute de Monsieur [E] et Madame [M] des frais d'agence immobilière pour un montant de 11 500 €, dont ils doivent être indemnisés.

Ils ont également réglé, selon une facture émise par Maître [L] le 28 février 2011, une somme de 2 609,19 € au titre des émoluments du notaire et celle de 9 888 € pour les droits d'enregistrement selon le relevé de compte dressé par celui-ci.

La somme de 22 096,23 € qu'ils réclament ne se retrouve pas dans le relevé de décompte de leur propre notaire qu'ils produisent aux débats.

Il y a donc lieu de condamner Monsieur [E] et Madame [M] à rembourser à Madame [Z] et Monsieur [T] la somme de 2 609,19 €; il appartient en revanche à ces derniers de solliciter directement de l'administration fiscale la restitution des droits perçus par celle-ci à l'occasion de la vente résolue, en application des dispositions de l'article 1961 alinéa 2 du Code général des impôts.

b): Frais bancaires:

Madame [Z] et Monsieur [T] réclament le paiement d'une somme de 27 924,87 € au titre de frais bancaires générés par une convention de suspension des remboursements de prêts.

Madame [Z] et Monsieur [T] avaient, pour financer l'acquisition de la maison litigieuse, souscrit auprès de la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine un emprunt de la somme de 172 764 €, sous le n° 00040424582, et un emprunt de la somme de 18 600 €, sous le n° 00040424591.

Il résulte d'un avenant en date du 28 avril 2014 qu'il restait dû, à la date du 10 juin 2012, une somme de 169 866,54 € sur le montant initial du premier prêt de 172 764 €, qu'il avait été convenu entre les parties, en raison du litige élevé avec le vendeur, une première 'pause' dans les remboursements pour une durée de vingt quatre mois à compter du 10 juin 2012, prolongée pour une même durée à compter du 10 juin 2014, tout en fixant des intérêts s'élevant à un total de 25 436,16 € exigible au 12 juin 2016 si la situation litigieuse perdurait à cette date.

Ces frais ne trouvent toutefois pas leur cause dans la résolution du contrat de vente, mais dans la convention de suspension de l'obligation de remboursement des prêts à laquelle les vendeurs étaient tiers, et, dès lors que les contrats de prêt ont vocation à être annulés à la suite de la résolution de la vente, Madame [Z] et Monsieur [T] se verront restituer les intérêts versés à la banque en exécution de ces contrats et de leur avenant.

La demande n'est en conséquence pas fondée, et doit être rejetée.

c): Frais de relogement:

Monsieur [T] a reçu, à son adresse à [Adresse 9], un courrier de la mairie de [Localité 5] en date du 29 mai 2012 lui indiquant qu'à la suite d'une information donnée par l'expert judiciaire, l'agence régionale de santé avait conclu à la nécessité d'un relogement de Madame [Z] dans l'attente de la sécurisation de l'habitation par 'la réalisation des travaux mettant un terme au danger'.

Le rapport de l'expert comme cette correspondance, montrent suffisamment qu'un relogement était rendu indispensable en raison des vices affectant la maison litigieuse qui était destinée à être leur lieu d'habitation, ce qui fonde la demande de dommages-intérêts formée à ce titre.

Et il est justifié d'un contrat de bail conclu à effet du 1er novembre 2012 par Madame [Z] et Monsieur [T], alors domiciliés [Adresse 9], pour une maison située [Adresse 10], ce pour un loyer mensuel de 700 €, ainsi que de quittances de loyer pour le logement de Pleurtuit pour un montant de 562 € au mois de juillet 2012.

Toutefois, leur avocat a indiqué par lettre officielle du 2 novembre 2016 que Madame [Z] avait, faute de capacité financière de régler un loyer, réintégré la maison litigieuse au [Adresse 2] à une date non précisée, courant 2015 cependant selon l'attestation de la soeur de Madame [Z], en suite de sa séparation d'avec Monsieur [T].

Il convient néanmoins de prendre en considération un loyer de 562 € par mois du 1er juillet 2012 au 31 octobre 2012, soit un total de 2 248 €, et un loyer de 700 € par mois du 1er novembre 2012 à la date du présent arrêt, soit un total de 42 000 €, soit encore un montant total d'indemnité à ce titre de 44 248 €, au paiement de laquelle Monsieur [E] et Madame [M] seront condamnés.

Le préjudice résultant de loyers payés au delà du présent n'est que futur et éventuel, et ne peut ouvrir droit à condamnation à réparation dans le cadre de la présente instance.

d): Pertes locatives:

Le tribunal a, à juste titre, relevé qu'il était expressément stipulé à l'acte de vente que l'acquéreur avait déclaré 'ne pas vouloir destiner (les biens vendus) à la location', pour écarter la demande d'allocation de la somme de 21 000 € faite par Madame [Z] et Monsieur [T] en réparation d'un préjudice causé par l'impossibilité de donner le rez-de-chaussée de la maison litigieuse en location.

La demande sera rejetée et le jugement confirmé sur ce point.

e): Trouble de jouissance et préjudice moral:

Le trouble de jouissance est réparé par l'indemnisation des frais de relogement.

Par ailleurs, Madame [Z] ne démontre pas n'avoir pu avoir à disposition le logement de substitution dont le coût est indemnisé, et ne justifie ainsi pas sa demande de réparation d'un préjudice moral.

Les demandes de dommages-intérêts à ces titres seront rejetées.

4/: - Sur l'action en responsabilité contre le notaire et l'agence immobilière:

L'agent immobilier et le notaire peuvent être tenus, sur le fondement de l'article 1382 (ancien) du Code civil, de réparer les conséquences dommageables pour Madame [Z] et Monsieur [T], résultant directement et certainement des fautes qu'ils ont pu commettre dans l'exercice de leur activité professionnelle.

A/: - Le notaire:

Le notaire est tenu d'apporter aux parties à l'acte qu'il reçoit, ès qualités d'officier public, les informations et conseils relevant de son champ de compétence afin que celles-ci puissent bénéficier des effets qu'elles attendent de cet acte, à défaut de quoi il engage envers elles sa responsabilité extra contractuelle.

S'agissant de Maître [L], il est constant que celui-ci avait été sollicité par Monsieur [E] pour donner son avis sur la valeur de la maison et qu'il avait donc visité celle-ci à cette fin en novembre 2009.

Ce faisant, et peu important que cet avis de valeur ait été demandé dans la perspective d'un partage d'indivision plutôt que de la vente à un tiers, Maître [L] a nécessairement pris connaissance et tenu compte, en l'établissant, de l'état de la maison, mais tel que cet état était perceptible par un non professionnel de la construction comme lui.

Il avait d'ailleurs à cette occasion relevé que des travaux avaient été effectués par l'un des propriétaires indivis pour son compte personnel et qu'il n'avait pas été souscrit d'assurance dommage-ouvrage, mais rien ne permet de dire qu'il avait pu constater par lui-même la nature et la consistance de ces travaux, ce qu'il n'avait pas l'obligation de faire.

Il a, préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente, soumis aux vendeurs un questionnaire, dans lequel ceux-ci ont indiqué, en janvier 2010, que des travaux avaient été achevés depuis moins de dix ans et qu'ils étaient couverts en garantie décennale par une assurance dommage-ouvrage, ce qui apparaît inexact.

Maître [L] soutient, et le contraire n'est pas établi, qu'il n'avait pas eu connaissance, au moment de l'établissement de l'acte et de sa signature, du rapport du cabinet Poly Expert qui avait relevé les désordres les plus graves affectant l'étanchéité de la maison ainsi que sa charpente, et par là la stabilité même du bâti, désordres dont l'expert a estimé qu'ils n'étaient pas décelables par un non professionnel de la construction.

Et dans l'acte, il a mentionné que divers travaux soumis à garantie décennale ont été effectués depuis moins de dix ans, à savoir la rénovation de l'installation électrique que le vendeur avait lui-même effectuée, et qu'il n'a pas été souscrit d'assurance dommage-ouvrage.

La faute imputée à Maître [L] n'est ainsi pas caractérisée et les demandes en garantie de restitution du prix de vente et d'indemnisation formées contre celui-ci doivent être rejetées, le jugement étant infirmé sur ce chef.

B/: - L'agence immobilière:

S'agissant de l'agence immobilière, il est constant qu'elle était tenue à l'égard des acquéreurs, dans le cadre de la négociation de la vente, d'une obligation d'information et de conseil lui imposant, sous peine d'engager sa responsabilité délictuelle, de les informer des vices et défauts de l'immeuble dont elle avait connaissance.

Mais, nonobstant l'opinion de l'expert judiciaire à ce sujet, l'agence immobilière, professionnelle de la vente immobilière, n'est pas plus que le notaire un professionnel de la construction, et en l'occurrence, pas davantage que pour Maître [L], il n'est établi que la société Korriganimmo avait eu connaissance du rapport du cabinet Poly Expert lorsqu'elle a rempli sa mission de négociation.

Or ainsi qu'il a été dit, l'expert indique clairement dans son rapport que les désordres relevés n'étaient pas visibles par un profane lors de la visite des lieux, et à l'exception des non conformités de l'installation électrique qui étaient connues, il n'est pas démontré que les autres l'ont été ou devaient l'être de la société Korriganimmo.

La faute qui est reprochée à celle-ci n'est pas non plus démontrée; les demandes formées contre celle-ci doivent être également rejetées, le jugement étant infirmé sur ce chef.

C/: - La garantie de l'assureur de l'agence immobilière:

Par voie de conséquence, la garantie de l'assureur de l'agence immobilière, la société Allianz IARD, n'est pas mise en oeuvre, de sorte que la prétention de Madame [Z] et Monsieur [T] à voir dire irrecevables les conclusions de cette société au motif que ses prétentions seraient nouvelles en cause d'appel, prétention dont la pertinence au fond serait discutable, est en toute hypothèse sans intérêt.

Le jugement sera, là encore, infirmé.

5/- Sur l'annulation des prêts immobiliers:

La résolution du contrat de vente emporte de plein droit l'annulation des contrats de prêt conclus pour financer l'acquisition.

L'annulation des contrats par lesquels Madame [Z] et Monsieur [T] avaient emprunté à la Caisse régionale de Crédit agricole mutuel d'Ille-et-Vilaine les sommes de 172 764 € et de 18 600 €, entraîne l'obligation pour les emprunteurs de restituer ces sommes, mais sous déduction de celles qu'ils avaient déjà versées au titre du remboursement de ce capital, montant que les décomptes des sommes dues produits par la banque ne permettent pas de déterminer.

En contrepartie, la banque devra restituer le montant des intérêts conventionnels et des accessoires qu'elle a effectivement perçus au titre des prêts résolus.

S'agissant du préjudice issu de la perte des intérêts conventionnels escomptés jusqu'à l'échéance des contrats de prêt et non perçus, il y a lieu de considérer que la banque ne fait pas la preuve de ce que cette perte est directement et nécessairement due à la résolution de la vente dès lors que d'autres événements étaient susceptibles d'interrompre le cours de ceux-ci avant leur terme convenu.

Il est donc seulement certain qu'elle subit, par le fait de cette résolution, la perte des intérêts conventionnels et accessoires qu'elle doit restituer à Madame [Z] et Monsieur [T].

Or la banque se borne, pour justifier le montant de la somme de 113 532,64 € qu'elle réclame à ce titre, à faire état d'une part de l'ensemble des intérêts dus au taux de 3,55 %, soit 88 096,48 € correspondant à l'intégralité des intérêts convenus jusqu'au terme du contrat, alors qu'il est constant que telle n'est pas la somme qu'elle devra restituer à ce titre puisque l'obligation de remboursement a fait l'objet d'une 'pause' dès le 10 juin 2012 et que, précisément, il a alors été convenu à ce moment du versement par les emprunteurs d'intérêts à ce titre pour un montant en définitive de 25 436,16

€, par un avenant constitutif d'une créance de la banque contre Madame [Z] et Monsieur [T].

La banque ne justifie ainsi pas, comme il lui appartenait pourtant de le faire, du préjudice effectivement subi, et sa demande sera en conséquence rejetée.

6/: - Sur les frais et dépens:

Le jugement sera infirmé, et il sera dit que Monsieur [E] et Madame [M] sont condamnés, in solidum, aux dépens de première instance et d'appel, comprenant les frais d'expertise et de publicité foncière, ainsi en outre qu'à payer à Madame [Z] et Monsieur [T] une somme de 5 000 €, laquelle comprend les frais de constat d'huissier qui ne relèvent pas des dépens.

Dispositif

PAR CES MOTIFS:

La cour,

Après rapport fait à l'audience;

Confirme le jugement déferé en ce qu'il a débouté Madame [J] [Z] et Monsieur [R] [T] de leur demande au titre des frais bancaires et de la perte de loyers;

L'infirmes en ses autres dispositions;

Statuant à nouveau:

Dit recevables les demandes de Madame [J] [Z] et Monsieur [R] [T] aux fins de résolution de la vente de l'immeuble situé [Adresse 2] au titre de l'action rédhibitoire pour vices cachés, et aux fins d'annulation de la vente pour dol;

Prononce la résolution de la vente par Monsieur [C] [E] et Madame [S] [M], alors épouse [E], à Madame [J] [Z] et Monsieur [R] [T], de l'immeuble ainsi désigné:

'Une maison individuelle à usage d'habitation située à [Adresse 2], se composant de deux logements, savoir:

- le premier logement situé au rez-de-chaussée comprenant: deux chambres, une salle d'eau, une cuisine et un séjour,
- le second logement situé au premier étage comprenant: deux chambres, une cuisine aménagée de placards et d'une plaque de cuisson, un salon-séjour, une salle d'eau et un séjour au dessus du garage,
- un garage, des celliers et un grenier,

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir:

section AS n° [Cadastre 1], [Adresse 2],

contenance totale de 04 a 44 ca,

Ledit immeuble édifié sur une parcelle formant le lot n° 3 de l'îlot B du lotissement dénommé [Établissement 1],

reçue par acte authentique dressé par Maître [E] [L], notaire à [Localité 5], en dates des 21 et 22 février 2011, enregistré et publié le 14 avril 2011, volume 2011 P n° 2992;

Ordonne la publication du présent arrêt au service de la publicité foncière compétent;

Ordonne la restitution par Madame [J] [Z] et Monsieur [R] [T] du bien ci-dessus désigné à Monsieur [C] [E] et Madame [S] [M];

Condamne in solidum Monsieur [C] [E] et Madame [S] [M] à restituer à Madame [J] [Z] et Monsieur [R] [T] la somme de 190 000 € correspondant au prix de vente, assortie des intérêts au taux légal à compter du présent arrêt, qui pourront être capitalisés dans les conditions de l'article 1154 (ancien) du Code civil;

Condamne in solidum Monsieur [C] [E] et Madame [S] [M] à payer à Madame [J] [Z] et Monsieur [R] [T], à titre de dommages-intérêts, les sommes de:

11 500 € en remboursement des frais d'agence immobilière,

2 609,19 € en remboursement des émoluments du notaire,

44 248 € au titre des frais de relogement;

Condamne in solidum Monsieur [C] [E] et Madame [S] [M] à payer à Madame [J] [Z] et Monsieur [R] [T], la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile;

Rejette toutes autres demandes;

Condamne in solidum Monsieur [C] [E] et Madame [S] [M] aux dépens de première instance et d'appel, qui comprendront les frais de l'expertise judiciaire.

LE GREFFIERLE PRÉSIDENT

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Première chambre civile 20 février 2019

VOIR LA DÉCISION ➤

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 20-02-2019
- Cour d'appel de Rennes 1A 17-10-2017