

ARRET N°

du 31 mai 2022

R.G : N° RG 21/01135 - N° Portalis DBVQ-V-B7F-FAN4

[F]

[F]

c/

[D]

[B]

CL

Formule exécutoire le :

à :

la SCP SCRIBE-BAILLEUL-SOTTAS

la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES

COUR D'APPEL DE REIMS

CHAMBRE CIVILE-1° SECTION

ARRET DU 31 MAI 2022

APPELANTS :

d'un jugement rendu le 23 avril 2021 par le TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de Troyes

Monsieur [E] [F]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représenté par Me Angelique BAILLEUL de la SCP SCRIBE-BAILLEUL-SOTTAS, avocat au barreau de l'AUBE

Madame [A] [F]

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentée par Me Angelique BAILLEUL de la SCP SCRIBE-BAILLEUL-SOTTAS, avocat au barreau de l'AUBE

INTIMES :

Madame [X] [D] épouse [B]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représentée par Me Florence SIX de la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de REIMS

Monsieur [P] [B]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

Représenté par Me Florence SIX de la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de REIMS

COMPOSITION DE LA COUR LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE :

Madame Elisabeth MEHL-JUNGBLUTH, président de chambre

Monsieur Cédric LECLER, conseiller

Mme Sandrine PILON, conseiller

GREFFIER :

Monsieur Nicolas MUFFAT-GENDET, greffier

DEBATS :

A l'audience publique du 26 avril 2022, où l'affaire a été mise en délibéré au 31 mai 2022,

ARRET :

Contradictoire, prononcé par mise à disposition au greffe le 31 mai 2022 et signé par Madame Elisabeth MEHL-JUNGBLUTH, président de chambre, et Monsieur Nicolas MUFFAT-GENDET, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

* * * * *

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Par acte authentique en date du 13 octobre 2016, Monsieur [P] [B] et Madame [X] [D] épouse [B] (les époux [B]) ont fait l'acquisition d'une maison d'habitation située [Adresse 2], comprenant une dépendance accolée à la maison, avec un bureau et des wc, pour un prix de 301'000 euros auprès de Monsieur [E] [F] et de Madame [A] [C] épouse [F] (les époux [F]).

Les acquéreurs se sont plaints de désordres d'infiltrations affectant la dépendance, et ils ont fait intervenir leur compagnie d'assurance la société Gmf, aux fins de procéder à l'expertise des désordres.

Le 26 juin 2017, la société Texa Expertises, mandatée par la Gmf, a rendu un rapport d'expertise amiable.

Le 25 septembre 2017, le cabinet Aad Phenix a rendu un deuxième rapport d'expertise amiable.

Le 7 février 2019, Monsieur [V] [I], saisi par les époux [B], a rendu un rapport d'expertise amiable.

Le 18 juillet 2019, les époux [B] ont assigné les époux [F] devant le tribunal de grande instance de Troyes.

En dernier lieu, les époux [B] ont demandé de:

- voir déclarer les époux [F] entièrement responsables des désordres affectant l'immeuble vendu;
- les recevant en leurs demandes, condamner les époux [B] à leur payer solidairement la somme principale de 37'342,32 euros au titre des travaux de réparation, outre la somme de 5000 euros au titre du trouble de jouissance;
- les condamner à leur payer la somme de 2500 euros au titre des frais irrépétibles;

- les débouter de toutes leurs demandes ;

Très subsidiairement, si le tribunal s'estimait insuffisamment éclairé,

- commettre tel expert qu'il lui plairait de désigner avec pour mission de se rendre sur place, d'examiner les désordres, de chiffrer le coût des réparations;
- dire et juger que le coût de l'expertise serait alors supporté par les époux [F].

En dernier lieu, les époux [F] ont demandé de:

A titre principal,

- dire et juger qu'aucune faute ne leur était imputable concernant les désordres de la maison et de la dépendance;

A titre subsidiaire,

- dire et juger que les devis adverses faisaient état de travaux que l'on ne pouvait leur imputer et qui présentaient un caractère incertain, sauf à les ramener à la somme de 9010,54 euros;
- débouter en conséquence les époux [B] de l'ensemble de leurs demandes;

En tout état de cause,

- dire et juger qu'aucun trouble de jouissance ne leur était imputable;
- condamner les époux [B] à leur payer une somme de 4000 euros au titre des frais irrépétibles.

Par jugement contradictoire en date du 23 avril 2021, le tribunal judiciaire de Troyes a:

- déclaré les époux [F] solidairement responsables des préjudices résultant pour les époux

[B] des défauts d'étanchéité affectant l'extension de la maison d'habitation située [Adresse 2], qu'ils avaient acquise suivant acte authentique ratifié le 13 octobre 2016;

- ordonné une expertise confiée à la société par actions simplifiées J. [U] - Monsieur [W] [U],

Avec pour mission, parties présentes ou dûment convoquées:

- 1°) d'entendre les parties, leurs conseils présents ou appelés;
- 2°) de se faire remettre tous documents utiles;
- 3°) de se déplacer sur les lieux sinistrés en particulier dans l'extension de la partie habitation réalisée par les époux [F];
- 4°) de décrire précisément les dommages existants;
- 5°) de décrire précisément les travaux de reprise nécessaires pour remédier au problème d'étanchéité affectant l'extension;
- 6°) de chiffrer ces travaux de remise en état;
- 7°) de déterminer la durée de ces derniers et de la période sur laquelle les époux [B] seraient privés de la jouissance de cette dépendance;
- 8°) plus généralement, de faire toutes constatations, observations et analyses utiles à la formation du tribunal quant au présent litige;

- sursis à statuer sur l'ensemble des demandes formées par les parties;

- réservé l'ensemble des demandes relatives aux frais irrépétibles et dépens en fin de cause;

- renvoyé l'examen de l'affaire à l'audience de mise en état du 5 octobre 2021 aux fins de conclusions au fond des parties, après expertise.

Le 4 juin 2021, les époux [F] ont relevé appel de ce jugement.

Le 29 mars 2021, a été rendue l'ordonnance de clôture de l'instruction de l'affaire.

PRETENTIONS ET MOYENS DES PARTIES:

Pour plus ample exposé, il sera expressément renvoyé aux écritures déposées:

- le 7 mars 2022 par les époux [F], appelants;

- le 23 mars 2022 par les époux [B], intimés.

Les époux [F] demandent l'infirmité du jugement en ce qu'il les a déclarés responsables des préjudices des époux [B] résultant des défauts d'étanchéité affectant l'extension de la maison d'habitation, pour voir les époux [B] déboutés de leur demande sur le fondement des garanties décennales et légales.

A titre subsidiaire, les époux [F] demandent d'ordonner un sursis à statuer sur les responsabilités encourues, et d'étendre la mission de l'expert déjà commis par le premier juge aux fins de:

1°) se prononcer sur les causes des désordres entre une fuite sur le réseau chauffage PER d'alimentation d'un radiateur (Réalisation des époux [B]), l'infiltration par la façade côté passage constituée de lambris PVC (construit depuis plus de 10 ans), ou l'infiltration par la façade arrière (provenant de travaux visibles au moment de la vente);

2°) se prononcer sur le point de savoir si la cause est unique ou multiple;

3°) se prononcer sur le point de savoir si le fait que les travaux n'étaient pas terminés au moment de la vente était visible ou non.

En toute hypothèse, les époux [F] ont demandé la condamnation des époux [B] aux entiers dépens des deux instances avec distraction au profit leur conseil, et à leur payer la somme de 3000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel.

Les époux [B] demandent la confirmation intégrale du jugement déféré, le débouté de l'ensemble des demandes des époux [F], et de les condamner in solidum aux entiers dépens d'appel avec distraction au profit leur conseil, et à leur payer la somme de 4000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel.

MOTIVATION:

Selon l'article 1792 du Code civil,

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages mêmes résultant d'un vice du sol qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Il résulte des articles 1792 et 1792-1 du Code civil que sont tenus à la garantie décennale prévue par le premier de ces textes non seulement les constructeurs de l'ouvrage, mais encore toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

Les époux [B] recherchent ainsi la garantie décennale des époux [F], en leur qualité de maître de l'ouvrage originaire comme réputés constructeur de l'extension de la maison, selon eux grevée de divers désordres d'infiltration.

Sur les conséquences du fondement juridique de l'action:

Les époux [F] reconnaissent avoir construit eux-mêmes l'extension de la maison (page 4 de leurs écritures), qu'ils qualifient eux-mêmes d'ouvrage.

Ils seront donc réputés constructeurs de l'extension de la maison.

Les époux [F] soulignent que certains vices affectant la construction, non seulement préexistaient à la vente conclue avec les époux [B], mais encore étaient apparents lors de la vente pour les acquéreurs, et ce d'autant plus que Madame [B] devrait être considérée comme une professionnelle de la construction; et les vendeurs ajoutent qu'il appartient aux acquéreurs de démontrer l'état antérieur de la toiture et de la construction.

En ce que les demandeurs ont fondé leur action sur la garantie décennale, et non pas sur la garantie des vices cachés, les questions relatives à l'existence des vices antérieurement à la vente, ainsi qu'à leur caractère apparent ou caché pour les acquéreurs au moment de la vente sont étrangères à l'objet du litige.

Comme toute garantie légale en matière de construction, la garantie décennale ne peut être mobilisée qu'après réception de l'ouvrage.

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage; elle marque la fin du contrat d'entreprise, constitue le moment du transfert du risque et celui de la garde du chantier au maître de l'ouvrage, et constitue le point de départ des garanties légales.

Elle peut être expresse ou par procès-verbal ou bien encore tacite.

La réception tacite résulte de la volonté claire et non équivoque du maître de l'ouvrage, révélée par la prise de possession de l'ouvrage et le paiement de la quasi-totalité des travaux.

L'achèvement des travaux n'est pas une condition de la réception tacite.

Si les époux [F] soutiennent que la maison et son extension ne seraient pas achevés, il sera observé que l'acte de vente mentionne qu'une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en mairie le 8 juillet 2016.

Au surplus, et à supposer même inachevés les travaux touchant l'extension, les époux [F], qui ont construit le second de ses ouvrages et qui ont vendu en l'état la maison et son extension aux époux [B], ne viennent pas remettre en cause qu'ils ont pris possession de ces ouvrages en l'état.

L'ouvrage en litige a ainsi fait l'objet d'une réception.

Seuls les désordres non réservés à la réception, ou ceux qui, à ce moment, ne s'étaient pas révélés dans leur ampleur et leurs conséquences, sont susceptibles d'être couverts par la garantie décennale.

En l'espèce, il ne ressort de la réception de l'ouvrage par les époux [F] l'expression d'aucune réserve.

Dès lors, la garantie décennale est susceptible d'être appliquée à l'ouvrage litigieux.

Sur l'existence des désordres, leur gravité, et leur imputabilité:

Sur le caractère contradictoire des expertises amiables:

Une expertise amiable non contradictoire n'a de valeur probante qu'à condition d'avoir été soumise à la discussion contradictoire des parties et à être corroborée par d'autres éléments de preuve.

S'agissant des opérations d'expertise de la société Texa Expertise, il a été produit aux débats la convocation en date du 18 juillet 2017, adressée à Monsieur [B], pour assister aux opérations d'expertise sur les lieux pour le 9 août suivant.

Selon le rapport d'expertise de la société Texa Expertises, après visite sur les lieux le 9 août 2017, tous les experts présents constatent que :

à ce jour la cause du sinistre reste indéterminée. Nous suspectons plusieurs origines possibles:

- fuite sur le réseau chauffage PER d'alimentation d'un radiateur
- infiltrations par la façade arrière
- infiltrations par la façade côté passage constituée de lambris PVC

Une recherche de fuite sera nécessaire pour déterminer avec précision la ou les origines du sinistre.

Les dommages concernent le plancher de la pièce studio.

Ce rapport fait état de la présence de Gaudin Concept Habitation, tiers responsable, et mentionne sa signature par Monsieur [F]: il sera donc considéré que Monsieur [F] a assisté aux opérations d'expertise non en son nom propre, mais en qualité de représentant de l'entité Gaudin Concept Habitation.

Et il n'est pas produit de convocation des époux [F] pris en leurs personnes à ces premières opérations d'expertise.

Dès lors, ces opérations n'ont pas été réalisées au contradictoire des époux [F].

Il ressort du premier rapport de la société Aad Phenix, mandatée par l'assureur des époux [B] que selon Monsieur [B], le réseau de chauffage a récemment été vérifié et ne présente pas de chute de pression, et l'expert amiable énonce mettre ainsi hors de cause le réseau de chauffage.

Mais en l'absence de toute constatation personnelle de l'expert quant à l'état du réseau de chauffage, la décision de ce technicien quant à la mise hors de cause du réseau de chauffage ne procède que des seules déclarations de Monsieur [B], qu'il n'a pas personnellement vérifiées.

Ce premier rapport avait aussi constaté sous le corridor que le plancher était endommagé par l'humidité, avec des coulures visibles par la maçonnerie, et que dans l'atelier en sous-sol de la maison, des gouttes d'eaux apparaissaient au plafond et des taches d'humidité étaient visibles sur le mur côté jardin.

Il ressort du second rapport de la société Aad Phenix, mandatée par l'assureur des époux [B], qu'après deux visites sur les lieux afin de procéder à des vérifications, par l'utilisation d'un produit traçant (révélateur), et par le recours à une lampe à ultraviolets, cette expertise a conclu que:

« nous avons pu mettre en évidence que les points testés lors de notre première visite présentent des défauts d'étanchéité. (!). Après contre-visite nous pouvons donc confirmer que la terrasse n'est pas étanche. Nous avons pu mettre en évidence que le corridor était lui aussi fuyard ».

Et cette société a proposé d'étanchéiser à la fois la terrasse, le corridor et la toiture terrasse (testée lors de sa première intervention).

Mais les rapports de la société Aad Phénix ne font pas état de la présence des époux [F] lors des opérations d'expertise, et il n'est pas produit leurs convocations à ces opérations.

Dès lors, les opérations de ce second expert n'ont pas été menées au contradictoire des époux [F].

Dans son rapport définitif, la société Gmf, assureur des époux [B] a indiqué que:

- à ce jour, la cause du sinistre reste indéterminée. Nous suspectons plusieurs origines possibles: fuite sur le réseau chauffage PER d'alimentation d'un radiateur, infiltrations par la façade arrière, infiltrations par la façade côté passage constituée de lambris PVC.

- Et que suivant le rapport de recherche de fuite de la société spécialisée Aad Phénix, le sinistre est consécutif à une infiltration par la terrasse devant l'extension, une infiltration par le corridor de l'extension, une infiltration par la toiture terrasse de l'extension.

Mais ce rapport de l'assureur, qui ne fait que récapituler les expertises amiables déjà réalisées, ne présente pas en lui-même de valeur probante distincte de celles-ci.

Il ressort de la feuille de présence afférente à la réalisation de ses opérations par Monsieur [I], expert commis par les époux [B], la présence de Monsieur [F].

Et au surplus, cet expert amiable vient rapporter la présence des époux [F], pour faire mention dans son rapport de ce que:

- après avoir évoqué les désordres subis par les époux [B], le constat d'expertise et de recherche de fuite notamment de l'entreprise Aad Phénix, visité les lieux et constaté les désordres dus aux infiltrations d'eau pluviale dans l'extension de la maison, située à droite en vue de la rue, les parties se sont réunies afin de trouver une solution amiable;

- Monsieur [F] déclare avoir réalisé les travaux de l'extension en auto-construction, et n'avoir fait travailler aucune entreprise, et a déclaré ne plus exercer le métier de maître d'oeuvre;

- Monsieur [F] reconnaît les désordres d'infiltrations d'eau pluviale au travers des ouvrages (fissures dans la maçonnerie, non -étanchéité de la toiture terrasse, non-conformité des ouvrages aux normes, absence d'étanchéité de la dalle béton côté arrière et de la coursive) ; qu'il n'effectuera pas personnellement les travaux préparatoires; qu'il doit contacter très rapidement des entreprises spécialisées en étanchéité afin de communiquer les coordonnées de celles-ci et le devis de réparation concernant l'étanchéité de la toiture terrasse, de la dalle béton côté arrière, jouxtant l'extension et la coursive entre la maison et l'extension.

Il en ressort donc que l'expertise de Monsieur [I] a été réalisée au contradictoire des époux [F].

Certes, l'expert amiable a procédé à ces propres constatations tenant:

- au le caractère imbibé d'eau du plancher ;
- à l'absence d'étanchéité de la coursive entre la maison et l'extension ainsi que du solin du bardage sis dans ladite coursive;
- à l'absence d'étanchéité du sol de la coursive et les jonctions aux terrasses maçonnées ;
- à l'absence d'étanchéité du sol de la dalle béton jouxtant l'extension.

Certes, ses constatations sont formulées en termes laconiques, et l'expert ne s'est vu remettre aucune pièce par les parties.

Devant ce dernier expert, les parties n'ont plus évoqué l'hypothèse de désordres résultant d'un dégât des eaux lié à la fuite d'un radiateur, et ce technicien n'a procédé à aucune constatation sur le système de chauffage, ni à aucune appréciation sur ce point.

Il ressort de ces éléments que les désordres d'infiltrations, dont l'existence est établie par le rapport d'expertise non contradictoire de la société Aad Phénix, sont corroborés par les constatations, fussent-elles laconiques, de l'expertise contradictoire réalisée par Monsieur [I], et au cours de laquelle au surplus Monsieur [F] s'était engagé à contacter des entrepreneurs aux fins de réalisation des travaux de reprise de ces désordres.

La preuve de ces désordres est suffisamment établie.

Au surplus, en l'état de ces constatations, claires et non équivoques, et subsidiairement de l'engagement de Monsieur [F], ancien maître d'oeuvre, au cours des opérations d'expertise, tendant à contacter des entrepreneurs aux fins de réalisation des travaux de reprise, il sera exclu avec certitude que ces désordres procèdent d'une quelconque fuite de radiateur survenue après l'acquisition du bien immobilier par les époux [B].

Et eu égard à l'ensemble de ces éléments, il sera retenu que tant les désordres affectant l'extension que ceux touchant le corridor y menant procèdent des travaux de construction de l'extension, menés par les époux [F].

En ce qu'ils ont trait à l'étanchéité, ces désordres sont de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination d'habitation.

Dès lors, ces désordres de nature décennale sont imputables aux époux [F] en leur qualité de précédents maîtres de l'ouvrage.

Il y aura donc lieu de déclarer les époux [F] solidairement responsables des préjudices résultant pour les époux [B] des défauts d'étanchéité affectant l'extension de la maison d'habitation située [Adresse 2], qu'ils avaient acquise suivant acte authentique ratifié le 13 octobre 2016: le jugement sera confirmé de ce chef.

Les époux [F] seront en outre déboutés de leur demande tendant à étendre la mission de l'expert déjà commis aux fins de se prononcer sur les causes des désordres, leur unicité ou leur pluralité, et sur le point de savoir si l'absence de terminaison des travaux était ou non visible au moment de la vente.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a ordonné une expertise ayant pour objet de notamment de décrire les désordres et les travaux de reprises y afférents et de les chiffrer, tout en apportant des éléments sur la privation de jouissance pendant leur réalisation.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a sursis à statuer sur l'ensemble des demandes formées par les parties.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a réservé les dépens de première instance et les frais irrépétibles de première instance.

Les époux [F] seront déboutés de leur demande au titre des frais irrépétibles d'appel, et seront condamnés à payer au même titre aux époux [B] la somme de 3000 euros.

Les époux [F] seront condamnés aux entiers dépens d'appel, avec distraction au profit du conseil des époux [B].

PAR CES MOTIFS:

La cour, statuant publiquement, contradictoirement, et après en avoir délibéré conformément à la loi,

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions;

Y ajoutant:

Déboute Monsieur [E] [F] et Madame [A] [C] épouse [F] de leur demande en extension de la mission de l'expert notamment aux fins de se prononcer sur les causes des désordres, leur unicité ou leur pluralité, et sur le point de savoir si l'absence de terminaison des travaux était ou non visible au moment de la vente;

Déboute Monsieur [E] [F] et Madame [A] [C] épouse [F] de leur demande au titre des frais irrépétibles d'appel;

Condamne Monsieur [E] [F] et Madame [A] [C] épouse [F] à payer à Monsieur [P] [B] et Madame [X] [D] épouse [B] la somme de 3000 euros au titre des frais irrépétibles d'appel;

Condamne Monsieur [E] [F] et Madame [A] [C] épouse [F] aux entiers dépens d'appel, avec distraction au profit de la Scp Inter-Barreaux Hermine Avocats Associés, conseil de Monsieur [P] [B] et Madame [X] [D] épouse [B], de ceux des dépens d'appel dont elle a fait l'avance sans en avoir reçu provision.

Le greffier La présidente