

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-1

ARRÊT AU FOND

DU 14 JUIN 2022

O.B. /A.S.

N°2022/228

Rôle N° RG 20/11608 - N° Portalis DBVB-V-B7E-BGR65

[O] [L]

[G] [H]

C/

[J] [M] [B] [K]

[Y] [I]

[F] [P]

Emmanuelle AVOUSTEN

Copie exécutoire délivrée le :

à :

Me Julien SALOMON

Me Joseph MAGNAN

Me Paul GUEDJ

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 29 Juin 2018 enregistré(e) au répertoire général sous le n° 15/05854.

APPELANTS

Monsieur [O] [L]

né le 17 Novembre 1971 à [Localité 13] (59),

époux de Monsieur [N] [H], intervenant à titre personnel et en sa qualité d'unique héritier de Monsieur [N] [H] né le 29 Mars 1971 à [Localité 7] , décédé le 14 octobre 2021.

demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Julien SALOMON de l'ASSOCIATION DEMES, avocat au barreau de NICE

INTIMES

Monsieur [J] [M] [B] [K]

né le 11 Mars 1968 à [Localité 12] ([Localité 12]), demeurant [Adresse 2]

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

et par Me Olivier FAUCHEUR, avocat plaidant au barreau de NICE

Madame [Y] [I]

née le 09 Août 1971 à [Localité 10], demeurant [Adresse 2]

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

et par Me Olivier FAUCHEUR, avocat plaidant au barreau de NICE

Maître Cécilia VIVES-GAYMARD,

demeurant [Adresse 4]

représenté par Me Hélène BERLINER de la SCP D'AVOCATS BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS, avocat plaidant au barreau de NICE,

et par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat plaidant au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

Maître Emmanuelle AVOUSTEN,

demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Hélène BERLINER de la SCP D'AVOCATS BERLINER-DUTERTRE-LACROUTS, avocat plaidant au barreau de NICE,

et par Me Paul GUEDJ de la SCP COHEN GUEDJ MONTERO DAVAL GUEDJ, avocat plaidant au barreau d'AIX-EN-PROVENCE

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804 et 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 03 Mai 2022 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Olivier BRUE, Président, et Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller.

Monsieur Olivier BRUE, Président, a fait un rapport oral à l'audience, avant les plaidoiries.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Monsieur Olivier BRUE, Président

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Mme Danielle DEMONT, Conseiller

Greffier lors des débats : Mme Agnès SOULIER.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 14 Juin 2022..

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 14 Juin 2022.

Signé par Monsieur Olivier BRUE, Président et Mme Agnès SOULIER, greffier présent lors du prononcé.

FAITS, PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES :

Vu l'assignation du 20 octobre 2015, par laquelle M. [J] [K] et Mme [Y] [I] ont fait citer M. [O] [L] et M. [N] [H], ainsi que Me [F] [P] et Me [W][E], notaires, devant le tribunal de grande instance de Nice.

Vu le jugement rendu le 29 juin 2018, par cette juridiction, ayant statué ainsi qu'il suit:

Prononce la résolution de la vente intervenue le 23.06.2015,

- Condamne solidairement MM. [L] et [H] à payer à Mme [I] et M. [K] la somme de 518.666,37 € au titre de la restitution des sommes versées au titre de l'acte de vente, des frais de relogement et à titre de dommages et intérêts,
- Assortit cette condamnation d'une astreinte d'un montant de 150 € par jour de retard passé un délai de 30 jours à compter de la signification de la décision à intervenir et ce, pendant un délai de 6 mois, date à laquelle il sera statué,
- Dit que cette somme sera productive d'intérêts au taux légal à compter de son prononcé, outre anatocisme,
- Ordonne la publication du jugement,
- Déboute M. [K] et Mme [I] de leur demande d'indemnisation des frais de logement à [Localité 8],
- Déboute M. [L] et M. [H] de leur demande relative à la dépréciation du bien,
- Condamne solidairement M. [L] et M. [H] au paiement de la somme de 1.800 €, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens,
- Ordonne l'exécution provisoire sur le tout.

Vu la déclaration d'appel du 8 août 2018, par M. [L] et M. [H].

Vu le décès de M.[N] [H], le 24 octobre 2021.

Vu l'attestation dévolutive établie le 23 mars 2022, par Me [Z], notaire, justifiant la qualité de M.[O] [L] pour venir aux droits de M. [N] [H].

Vu les conclusions transmises le 31 mars 2022, par l'appelant.

Il invoque la cause d'exclusion de garantie des vices cachés incluse dans l'acte notarié de vente et rappelle que l'alimentation de la maison par l'eau de source, mentionnée dans les annonces immobilières était visible par l'existence d'un bassin de rétention et de quatre châteaux-d'eau, ainsi que du matériel installé dans un local technique. Il ajoute que la consommation d'eau des acquéreurs a été particulièrement élevée et que ceux-ci ont vidé le bassin de rétention en période estivale pendant laquelle la source est tarie. Il précise que les acquéreurs se prévalent d'un constat d'huissier de justice établi en 2017, soit deux ans après la vente.

M. [O] [L] souligne qu'il a habité la maison pendant neuf ans sans difficulté liée à l'alimentation en eau et que les acquéreurs ne démontrent pas sur ce point un défaut de qualité et de quantité. Il estime que les acquéreurs n'ont pas su utiliser, ni entretenir le dispositif d'alimentation.

Il conteste le bien-fondé des demandes indemnitaires de M. [J] [K] et Mme [Y] [I], au titre des intérêts du prêt, et d'assurances de crédit, des frais de relogement et des désagréments causés à la famille et réclame le paiement d'une indemnité d'occupation et la réparation des dégradations subies par la propriété du fait des intimés.

Vu les conclusions transmises le 4 avril 2022, par M. [J] [K] et Mme [Y] [I].

Ils exposent sur l'existence d'un vice caché que si la présence d'une source qui est en réalité une captation d'eau de pluie, qu'ils pensaient réservée à l'arrosage, leur avait été signalée, son caractère non permanent n'a pas été indiqué et qu'ils n'ont pas été informés de l'absence d'alimentation de la maison par le réseau collectif de distribution d'eau potable, alors que la maison comportait des équipements modernes.

Les intimés indiquent avoir dû quitter la maison, avec leurs deux enfants quelques jours après leur arrivée et réclament le remboursement des frais engagés et l'indemnisation des préjudices subis.

Ils invoquent subsidiairement un dol et un défaut de délivrance conforme.

Vu les conclusions transmises le 1er avril 2022 par Me Cécilia Vives Gaymard et Me Emmanuelle Avousten.

Vu l'ordonnance de clôture rendue le 5 avril 2022.

SUR CE

Par acte notarié établi par Me [F] [P] en date du 23 juin 2015, M. [O] [L] et M. [N] [H] ont vendu à M. [J] [K] et Mme [Y] [I], une propriété sise à de [Localité 5] (Alpes Maritimes), [Adresse 6] et comprenant une maison avec un grand séjour, cuisine, salle de bains avec WC, cave, abri à bois, ainsi qu'un terrain de 1528 m², pour un prix de 320 000 €.

Se fondant, à titre principal sur l'existence d'un vice caché, lié à l'absence de raccordement de la maison d'habitation au réseau collectif d'alimentation en eau potable, M. [J] [K] et Mme [Y] [I] réclament la résolution de la vente, ainsi que des dommages et intérêts.

Dans ses dernières écritures d'appel, M. [O] [L] indique ne plus contester la résolution de la vente.

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine.

La vente d'une maison à usage d'habitation suppose que celle-ci soit équipée d'une alimentation en eau potable ou d'un système de traitement de l'eau. L'acte notarié de vente du 23 juin 2015 ne porte aucune précision, ni aucune restriction sur ce point.

Le diagnostic d'installation existante joint à l'acte notarié de vente mentionne à tort l'existence d'un accès à l'eau potable.

Les mentions figurant dans les annonces immobilières faisant état d'eau de source, et d'absence de facture d'eau, puisque la maison est alimentée par une source avec un grand bassin de rétention qui alimente toute la maison et le fait que les acquéreurs ont pu voir les trois réservoirs et avaient eu connaissance, comme le révèle leur message électronique du 12 juillet 2015, du tarissement de la source entre mai et octobre, ne suffisent pas à établir qu'ils ont été informés que l'alimentation constante en eau potable n'était pas assurée pour une famille de quatre personnes.

Le vendeur ne peut sur ce point s'exonérer en affirmant que le dispositif permettait de fournir la consommation d'eau pour deux personnes.

Il ne conteste pas que l'alimentation en eau est réalisée, non par une source permanente, mais par un système de captation des eaux implanté sur une propriété voisine, ni que l'eau en provenant ne peut être affectée à un usage ménager, sans la vérification de sa potabilité.

Les constats d'huissier de justice dressés en 2019, après la reprise des lieux par les vendeurs ne permettent pas d'établir l'existence d'une alimentation régulière de la maison en eau potable.

L'attestation établie le 24 octobre 2015 par Monsieur [D] [A], précédent propriétaire qui utilisait la maison comme résidence secondaire révèle qu'il avait informé les acquéreurs, M. [O] [L] et M. [N] [H] que l'eau pluviale ne pouvait être utilisée que pour la vaisselle, les toilettes et la douche et qu'elle ne s'écoulait pas pendant les mois d'été.

L'existence d'un défaut caché rendant le bien vendu impropre à sa destination est donc établie.

La clause de non garantie des défauts cachés invoquée par le vendeur ne peut être valablement appliquée dès lors qu'il savait pour l'avoir occupée pendant 9 ans que la maison n'était pas alimentée en eau potable et qu'il a manqué à son devoir d'information de ce chef.

Les acquéreurs sont donc fondés à rendre le bien vendu et à se faire restituer le prix et ses accessoires, en application de l'article 1644 du code civil.

M. [O] [L] doit donc être condamné au vu de l'acte de vente et de ses annexes à payer à M. [J] [K] et Mme [Y] [I], la somme de 320 000 €, en remboursement du prix et celles de 18581 €, au titre des frais de mutation, 320 €, pour la contribution de sécurité,

2020,56 €, pour les frais d'inscription des sûretés et 407 €, correspondant au pro rata de la taxe foncière.

Au vu du tableau d'amortissement du prêt établi par la Société Générale le 1er octobre 2019, portant le cachet et la signature de l'adjoint au directeur d'agence, les intérêts réglés doivent être remboursés à hauteur de 26'842,51€ et les frais d'assurance, à concurrence de 10'518,10 €.

Les frais accessoires à la vente s'élèvent donc à la somme de 58 689,17 €.

L'article 1645 du Code civil prévoit que s'il connaissait les vices de la chose, le vendeur est tenu, outre la restitution de prix qu'il a reçu de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur, mais seulement pour les préjudices directement liés

à la vente.

Compte tenu du remboursement des frais de crédit directement liés à la vente, M. [J] [K] et Mme [Y] [I] ne peuvent réclamer la prise en charge de leur frais de logement, dès lors qu'avant l'acquisition et depuis leur départ des lieux, ils étaient censés être locataires, ce, en l'état de la résolution de la vente.

M. [J] [K] et Mme [Y] [I] ne sont pas fondés à réclamer le remboursement des travaux de remplacement du porte fusible du tableau électrique, d'un réservoir à vessie, de la pompe de filtration et du montant de la location d'une débroussailleuse, à concurrence de la somme globale de 1696,66 € qui correspondent à des frais d'entretien courant incombant aux acquéreurs.

Il ne justifie pas avoir réglé les taxes d'habitation à hauteur de 3300 €, alors qu'il leur appartient d'en réclamer le dégrèvement auprès des services fiscaux en l'état de la résolution de la vente.

Les pièces versées aux débats révèlent que les acquéreurs qui s'étaient installés dans les lieux avec deux enfants ont dû les quitter en urgence, Mme [I] ayant été hébergée chez sa soeur à [Localité 8] jusqu'au mois de décembre 2015, alors que son conjoint travaillait à [Localité 9], puis ayant loué un logement à [Localité 11]. Il apparaît que les enfants ont été scolarisés dans ces deux villes, avec une instabilité préjudiciable.

Les nombreux désagréments engendrés par cette situation directement liée à l'absence d'eau potable dans la maison vendue justifient l'allocation aux acquéreurs de la somme de 10 000 €, à titre de dommages et intérêts.

La résolution de la vente d'un bien immobilier ne permet au vendeur de réclamer à l'acquéreur une indemnité d'occupation que lorsque celle-ci revêt un caractère fautif. Tel n'est pas le cas en l'espèce, alors qu'il est établi que la restitution des lieux par M. [J] [K] et Mme [Y] [I] est intervenue avant que M. [O] [L] et M. [N] [H] remboursent le prix de vente. La demande formée de ce chef par M. [O] [L] est, en conséquence, rejetée.

Le constat d'huissier de justice établi le 28 février 2019, à la date de la reprise du bien immobilier par les vendeurs ne mentionne pas de dégradations de nature à justifier l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire.

Il révèle cependant, au regard de la comparaison des photographies jointes aux annonces immobilières un défaut d'entretien du jardin et de ses équipements, ainsi que la dégradation de la clôture et des vitres de l'abri de jardin, outre la disparition d'un surpresseur et d'une vasque de la salle de bains.

La pièce n° 90 de l'appelant constituant un descriptif du lot à la vente, visant un poêle à bois, non daté, ne peut être rattaché au bien litigieux et donc constituer un élément de preuve valable, en ce qui concerne sa présence.

Alors que l'acte notarié de vente ne mentionne aucun bien meuble, la production de photographies antérieures à la transaction ne permet pas de démontrer qu'une statue de Bouddha avait été laissée dans la propriété. La demande formée de ce chef ne peut donc prospérer.

Au vu de l'ensemble de ces éléments les dégradations et défauts d'entretien justifient l'indemnisation du vendeur à concurrence de la somme de 10 000 €.

Il n'appartient pas à la cour de statuer sur les comptes entre les parties dans le cadre de l'exécution des décisions judiciaires rendues.

M. [O] [L] ne démontre pas que l'action en justice a été engagée de mauvaise foi à son encontre, ni fondée sur une erreur grossière équivalente au dol, avec l'intention de nuire au défendeur. Sa demande en dommages et intérêts formée de ce chef est donc rejetée.

Les condamnations réciproquement prononcées auront vocation à se compenser.

Il n'y a pas lieu de les assortir d'une astreinte.

Le jugement est confirmé, sauf en ce qui concerne les demandes de M. [J] [K] et Mme [Y] [I] au titre des frais accessoires à la vente, et des dommages et intérêts liés au relogement et la demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour remise en état des lieux de M. [O] [L], ainsi que pour le prononcé d'une astreinte

Il convient de déclarer le présent arrêt opposable aux notaires qui ont été régulièrement attirés dans la procédure d'appel.

Il y a lieu de faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

La partie perdante pour l'essentiel est condamnée aux dépens, conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Confirme le jugement déféré, sauf en ce qui concerne les demandes de M. [J] [K] et Mme [Y] [I] au titre des frais accessoires à la vente, et des dommages et intérêts liés au relogement et la demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour remise en état des lieux de M. [O] [L], ainsi que pour le prononcé d'une astreinte.

Statuant à nouveau de ces chefs,

Condamne M.[O] [L] à payer à M. [J] [K] et Mme [Y] [I] les sommes de :

- 320 000 €, en remboursement du prix de vente.

- 58 689,17 €, au titre des frais accessoires à la vente.

Ce, avec intérêts au taux légal à compter du jugement déféré, avec capitalisation.

- 10 000 €, à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Condamne M. [J] [K] et Mme [Y] [I] à payer à M. [O] [L] la somme de 10 000 €, à titre de dommages et intérêts, pour remise en état des lieux.

Dit n'y avoir lieu d'assortir d'une astreinte les condamnations susvisées,

Ordonne la compensation des condamnations susvisées.

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu de statuer sur les comptes entre les parties dans le cadre de l'exécution des décisions judiciaires rendues

Rejette les autres demandes des parties.

Condamne M. [O] [L] à payer à M. [J] [K] et Mme [Y] [I], la somme de 4 000 €, en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

Condamne M. [O] [L] à payer à Me Cécilia Vives Gaymard et Me EmmanuelleAvousten, la somme de 500 €, en application de l'article 700 du Code de procédure civile,

Déclare le présent arrêt opposable à Me [F] [P] et Me EmmanuelleAvousten.

Ordonne la publication de la présente décision à la conservation des hypothèques, avec en annexe le jugement déféré.

Condamne M. [O] [L] aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE PRESIDENT LE GREFFIER