

MARS/CD

Numéro 22/04195

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

ARRÊT DU 29/11/2022

Dossier : N° RG 20/03030 - N° Portalis DBVV-V-B7E-

HWY5

Nature affaire :

Demande en garantie des vices cachés ou tendant à faire sanctionner un défaut de conformité

Affaire :

[K] [L],

[A] [W]

épouse [O],

[B] [O]

C/

S.A. BOUYGUES IMMOBILIER

Grosse délivrée le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A R R Ê T

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 29 Novembre 2022, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

* * * * *

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 04 Octobre 2022, devant :

Madame DUCHAC, Présidente

Madame ROSA-SCHALL, Conseillère, magistrate chargée du rapport conformément à l'article 785 du code de procédure civile

Madame de FRAMOND, Conseillère

assistées de Madame HAUGUEL, Greffière, présente à l'appel des causes.

Les magistrates du siège ayant assisté aux débats ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANTS :

Monsieur [K] [Z] [R] [J] [L]

né le 28 novembre 1964 à Talence

de nationalité Française

[Adresse 2]

[Localité 4]

Madame [A] [W] épouse [O]

née le 12 août 1957 à Oeyregave

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Localité 5]

Monsieur [B], [H] [O]

né le 06 juillet 1951 à Mont de Marsan

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Localité 5]

Représentés et assistés de Maître CHANFREAU-DULINGE, avocat au barreau de MONT-DE-MARSAN

INTIMEE :

SAS BOUYGUES IMMOBILIER

représentée par ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité

[Adresse 3]

[Localité 6]

Représentée par Maître CREPIN de la SELARL LEXAVOUE, avocat au barreau de PAU

Assistée de Maître RAOUL de la SELARL MARTIN & ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS

sur appel de la décision

en date du 18 NOVEMBRE 2020

rendue par le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DAX

RG numéro : 14/00592

Le 21 juillet 2010, M. [K] [L] a signé un contrat de réservation de deux appartements situés dans la résidence l'Estacade, à [Localité 8] (40) dont la construction était assurée par la société Bouygues immobilier.

Le contrat de vente a été régularisé devant Maître [T], notaire à [Localité 7], le 30 mars 2011.

Le 28 janvier 2011, M. [B] [O] et Mme [A] [W], son épouse, ont signé un contrat de réservation d'un appartement dans la même résidence.

L'acte authentique d'achat est intervenu devant Maître [T] le 8 avril 2011.

Le 19 avril 2012, Monsieur [L] a adressé à Monsieur [C], directeur de Bouygues immobilier, un courrier lui faisant part de ce qu'il avait eu la surprise de constater lors de la première visite du bâtiment en cours de construction, que ses appartements seraient en face d'une partie du casino qui obstrue la vue directe sur la mer dont il indique qu'elle était une condition essentielle de son achat.

Il sollicitait la résolution « de tout ou partie de la vente » et la réparation de ses préjudices consécutifs à celle-ci.

Le 1er février 2013, Monsieur et Madame [O] ont adressé un courrier à la société Bouygues immobilier indiquant qu'alors que la résidence est pratiquement achevée, ils se rendent compte que le casino n'est pas au même emplacement que sur le plan figurant dans la brochure qui mentionnait « des vues de rêve sur l'océan et la nature environnante » puisqu'il déborde largement et obstrue leur vue sur la mer.

Ils sollicitaient soit la résolution de la vente, soit une indemnisation amiable pour la minoration du prix.

Par acte d'huissier du 1er avril 2014, M. [B] [O] et Mme [A] [W], son épouse, ont fait assigner la société Bouygues immobilier devant le tribunal de grande instance de Dax aux fins de voir constater le défaut de conformité de l'appartement et de voir condamner la société Bouygues immobilier à les indemniser à hauteur de la somme de 70 000 € correspondant à la diminution du prix de leur appartement.

Par acte d'huissier du 31 mars 2015, M. [K] [L] a fait assigner la société Bouygues immobilier devant le même tribunal, aux fins de la voir condamner au paiement de la somme de 167 168 € en réparation de son préjudice financier et de la somme de 369 633 € en réparation du préjudice.

Les 2 affaires ont fait l'objet d'une jonction par ordonnance du juge de la mise en état.

Par jugement du 18 novembre 2020 le tribunal a :

- déclaré recevables les demandes des époux [O] et de M. [L],
- débouté M. et Mme [O] de l'ensemble de leurs demandes,
- débouté M. [L] de l'ensemble de ses demandes,
- condamné M. et Mme [O] à payer à la société Bouygues immobilier la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné M. [L] à payer à la société Bouygues immobilier la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné solidairement M. et Mme [O] et M. [L] aux entiers dépens.

M. [K] [L], M. [B] et Mme [A] [W], son épouse, ont interjeté appel par déclaration du 18 décembre 2020, critiquant le jugement dans l'ensemble de ses dispositions.

Par conclusions n° 4 du 26 septembre 2022, M. [K] [L], M. [B] et Mme [A] [W], son épouse demandent, sur le fondement des articles 1134 et 1135 anciens, nouvellement 1103 et 1104 du code civil, de l'article 1116 du code civil, de l'ancien article 1382 devenu 1240 du même code d'infirmier en toutes ses dispositions le jugement rendu le 18 novembre 2020 et statuant à nouveau :

* à l'égard de M. et Mme [O], de :

- constater la faute dolosive de la société Bouygues immobilier à l'encontre de M. et Mme [O],
- constater que l'appartement ne dispose pas de la vue dégagée promise dans les éléments contractuels,
- constater les man'uvres dolosives de la société Bouygues immobilier dans sa méthode de commercialisation de ces appartements,
- dire que le consentement des époux [O] a été vicié par dol,
- condamner la société Bouygues immobilier à rembourser à M. et Mme [O] la somme de 57 600 € correspondant à une diminution du prix de leur appartement ;

* à l'égard de M. [L], de :

- constater la faute dolosive de la société Bouygues immobilier à l'encontre de M. [L],
- constater que les appartements ne disposent pas de la vue promise dans les éléments contractuels,
- constater les man'uvres dolosives de la société Bouygues immobilier dans sa méthode de commercialisation de ces appartements,
- dire que le consentement de M. [L] a été vicié par dol ;
- ordonner en conséquence la diminution du prix de vente des appartements litigieux et condamner la société Bouygues immobilier à payer à M. [L] la somme de 116 600 € en réparation du préjudice subi.

* en ce qui concerne les autres désordres portant préjudice à Monsieur [L] :

- déclarer les demandes de Monsieur [L] fondées sur la responsabilité contractuelle de droit commun relativement à la conformité des WC, aux panneaux photovoltaïques, au BA12 dans la salle de bains, à la réglementation incendie recevables et formées dans les délais,
- constater que la société Bouygues Immobilier refuse la reprise des WC, des balcons, des panneaux photovoltaïques,
- condamner en conséquence la société Bouygues Immobilier à payer à Monsieur [L] la somme de 109 364 € au titre de son préjudice,
- condamner la société Bouygues immobilier au titre de la sécurité incendie à payer à Monsieur [L], 213 € par jour du 13 mai 2013 au 5 mars 2015 (levée des réserves DDTM) : soit à la somme de 140 154 € (évaluée à 213 € par jours : 1/3000 du prix de vente),
- condamner la société Bouygues immobilier à la mise aux normes de la résidence à la réglementation incendie sous astreinte de 300 € par jour de retard jusqu'à la mise aux normes complète.

En tout état de cause,

- condamner la société Bouygues immobilier à payer à M. et Mme [O] la somme de 5 000 € et à M. [L] la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par conclusions n° 4 du 27 septembre 2022, la société Bouygues immobilier, sur le fondement des dispositions des articles L 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et des articles 1642-1, 1648 alinéa 2 et 1116 et suivants du code civil, demande à la cour de :

- juger mal fondées les époux [O] en toutes leurs demandes,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les époux [O] de toutes leurs demandes,
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté M. [L] de ses demandes fondées sur le dol,
- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré M. [L] recevable en sa demande au titre d'un prétendu défaut de conformité à la réglementation incendie ;

statuant à nouveau,

- déclarer irrecevables les demandes formées par M. [L] au titre d'un défaut de conformité à la réglementation incendie ainsi qu'au titre des autres défauts de conformité allégués ;

à titre subsidiaire,

- juger mal fondé M. [L] en ses demandes au titre des prétendus défauts de conformité des travaux,
- débouter M. [L] de toutes ses demandes ;

en toute hypothèse,

- condamner M. [L], d'une part, et M. et Mme [O], d'autre part, au paiement à la société Bouygues immobilier de la somme de 5 000 € chacun au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner M. et Mme [O] et M. [L] in solidum aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SELARL Lexavoué Pau représentée par Me Crépin conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 7 septembre 2022 puis révoquée le 8 septembre 2022 et rendue à nouveau le 27 septembre 2022.

Sur ce :

Sur le vice du consentement résultant du dol de la société Bouygues immobilier

Monsieur Madame [O] et Monsieur [L] font valoir que la vue dégagée sur l'océan et l'esplanade depuis leurs appartements était déterminante de leur consentement et que ni les documents fournis au moment de la signature du contrat de réservation, ni les documents contractuels qui leur ont été transmis ne leur ont permis de croire que le bâtiment abritant le casino ne leur permettrait pas d'avoir cette vue depuis leurs logements situés en façade Est de la résidence.

Ils soutiennent qu'ils se sont engagés sur la base d'un faux plan de masse (pièces 64 et 86) qui était annexé au contrat de réservation sur lequel le bâtiment dénommé casino était positionné dans l'axe de l'aile sud du bâtiment à construire et présenté comme décalé de la vue de leurs appartements. Ils exposent qu'ils ne disposaient que de ce plan cosigné par Madame [I] chef de programme et qu'ils ont été trompés par les documents précontractuels qui leur ont été remis.

La société Bouygues immobilier fait observer que le « faux plan » sur lequel se fondent les appelants ne peut constituer à lui seul l'élément déterminant de leur consentement. Elle précise qu'avant la signature de l'acte authentique, Monsieur et Madame [O] et Monsieur [L] se sont vus notifier les projets d'actes de vente en l'état futur d'achèvement auxquels étaient annexés les plans faisant apparaître l'emplacement de l'immeuble et que le document dont ils se prévalent, qu'ils qualifient de faux plan ne figurait pas dans l'acte authentique.

Le dol tel que défini dans sa rédaction applicable à l'espèce, à savoir, dans les termes de l'article 1116 du code civil, antérieur à l'ordonnance du n° 2016-131 du 10 février 2016, est une cause de nullité du contrat lorsqu'il est déterminant du consentement de l'acquéreur et qu'il est intentionnel de la part du vendeur. Il doit être prouvé par celui qui se dit en avoir été victime.

La société Bouygues immobilier a fait réaliser pour la promotion de l'ensemble immobilier [Adresse 9], un document de 8 pages sur lequel figure en première page, « Cap sur l'horizon ».

Monsieur et Madame [O] et Monsieur [L] soutiennent qu'ils n'ont eu la plaquette publicitaire que lorsqu'ils se sont rendus au show-room de Bouygues à [Localité 7], à l'occasion du choix des matériaux pour leurs appartements tout en exposant que la société Bouygues immobilier avait installé sur place, à [Localité 8], un bureau de vente pour vendre les appartements en présentant un faux plan qui ne correspond pas à celui qu'elle avait transmis pour le permis de construire et qui représentait l'implantation de l'ancien bâtiment qui accueillait des commerces avant d'être démoli en 2005.

Ils disposaient donc, pour déterminer leur projet d'acquisition, de cette plaquette publicitaire (pièces 55 et 69 des appelants) qui fait apparaître le futur ensemble immobilier et le bâtiment correspondant au casino représenté sur la première page, la 3e et la 4e sur laquelle ils se fondent pour qualifier de faux plan le document qu'ils ont signé le 21 juillet 2010. Le casino y apparaît de façon schématisée, légèrement décalé par rapport à l'alignement du bâtiment L'Estacade côté rue des corsaires.

L'examen de ce document signé par Monsieur et Madame [O] et Monsieur [L] démontre qu'il est dénué de toute échelle et de toute cote en sorte qu'il ne peut être qualifié de plan de masse.

Il convient par ailleurs de relever qu'aucune représentation des appartements avec vue figurant dans ce document publicitaire ne présente une vue directe face au front de mer et à l'océan.

Il est constant par ailleurs, que Maître [T] a adressé le 28 février 2011 à Monsieur et Madame [O] et le 10 mars 2011 à Monsieur [L], une lettre recommandée avec avis de réception aux termes de laquelle il les informait qu'il était en mesure de procéder à la régularisation de l'acquisition, courriers dans lesquels il était ajouté que les documents concernant l'ensemble immobilier, dont ceux du permis de construire, pouvaient être consultés à l'étude. Parmi ceux-ci, les plans de l'état descriptif de division en volume (pièce 6 de la société Bouygues immobilier) qui font figurer le casino litigieux et son positionnement par rapport à l'ensemble immobilier L'Estacade.

Force est de constater, qu'à ce stade de préparation des contrats de vente et au moment de celles-ci, aucune réticence d'information n'est alléguée, celle-ci se rapportant à la période de la signature des contrats de réservation, et que la société Bouygues immobilier avait transmis les documents, parmi lesquels les plans et en particulier le plan de masse (pièce 7 de la société Bouygues immobilier) correspondant au positionnement du bâtiment par rapport à son environnement.

Comme rappelé par le notaire dans les actes de vente en état futur d'achèvement, ces conventions annulaient et remplaçaient tous les actes antérieurs et définissaient les droits et obligations des parties en sorte que la plaquette publicitaire ne saurait être considérée comme un élément contractuel à ce stade.

En l'état de ces éléments, aucun dol n'est caractérisé et la seule représentation graphique correspondant à l'un des éléments figurant dans la plaquette publicitaire ne permet pas d'établir que la société Bouygues immobilier ait intentionnellement dissimulé des informations sur l'environnement situé à proximité de l'ensemble immobilier à construire, ce qui ne constituerait en toute hypothèse, qu'un manquement au devoir d'information précontractuelle.

Par ailleurs, le procès-verbal de constat dressé le 11 juin 2012 par Maître [Y], huissier, et l'analyse de la perte de vue réalisée par Monsieur [G] le 26 juillet 2021, démontrent que les 2 appartements de Monsieur [L] situés au 3e niveau de la résidence ont une vue droite sur l'océan, partiellement gênée par le casino qui se situe en contrebas et s'il empêche la vue sur une partie la plage et du front de mer, n'obstrue pas celle sur le large et l'horizon.

Le premier juge avait relevé, s'agissant de Monsieur et Madame [O], qu'aucune pièce ne permettait de confirmer que leur appartement ne disposerait pas d'une vue directe sur l'océan.

La pièce 96 qu'ils produisent devant la cour est une photographie qu'ils indiquent prise dans leur appartement dont il résulte qu'ils ont une vue sur l'océan en partie limitée par une aile du bâtiment L'Estacade et à droite sur le devant, par le casino ce qui n'empêche pas pour autant qu'ils conservent une vue sur l'océan et la ligne d'horizon et une partie de la plage et du front de mer.

Il s'ensuit que c'est par des motifs exacts que le premier juge a relevé que l'unique document signé dont ils se prévalent ne permettait pas à Monsieur et Madame [O] et à Monsieur [L] de prétendre avoir avec certitude une vue directe et droite sur la mer totalement dégagée depuis leurs appartements situés sur la façade Est de la résidence.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté Monsieur Madame [O] et Monsieur [L] de ce chef de demande.

Sur les autres demandes de Monsieur [L]

Sur le respect de la réglementation incendie

Le premier juge a exactement rappelé que le non-respect des normes de sécurité incendie qui concerne l'ensemble du bâtiment ne ressort pas de la garantie des vices ou défauts de conformité en sorte que l'action n'est pas soumise au délai de forclusion prévu à l'article 1648 du code civil.

Monsieur [L] fait valoir que la réglementation incendie du parking situé sous la résidence, telle qu'elle résulte de l'arrêté du 31 janvier 1986 n'est pas respectée en sorte qu'il ne s'est pas installé dans son appartement et qu'il n'a pas loué le studio ce qui ne lui a pas permis de profiter des avantages fiscaux de la loi [N].

Il produit plusieurs constats d'huissier en date du 13 novembre 2013, du 10 février 2014 et du 1er avril 2015 qui mettent

en évidence des anomalies afférentes au collier coupe-feu, aux joints de dilatation qui ne sont pas calfeutrés avec un cordon coupe-feu, à des rebouchages non effectués et à des absences de flochage, non-conformités qu'il indique avoir dénoncées à la société Bouygues immobilier qui n'y a pas remédié jusqu'à ce jour.

S'il est établi, par le courrier adressé par le syndic Audouard à Monsieur [K] [L] le 18 août 2021, que l'assemblée générale 2019 a demandé d'engager en référé une procédure à l'encontre du constructeur pour non-conformité des éléments résistants au feu en sous face de la dalle haute du garage, ainsi que des éléments de protection des divers traversants de la dalle et autres anomalies relevées par le bureau Efectis, force est de constater qu'en l'état aucune décision au fond n'est intervenue au contradictoire de la société Bouygues immobilier permettant d'établir le non-respect des normes incendie ce d'autant qu'à la suite du signalement qu'il en a fait à la direction départementale des terres et de la mer (DDTM) le 30 octobre 2014, ce service a répondu le 28 novembre 2014 à Monsieur [L] que le CEREMA avait rédigé un procès-verbal d'infraction au code de la construction transmis au procureur de la République de Dax et que le maître d'ouvrage s'était engagé à réaliser dans les plus brefs délais la mise en conformité sécurité incendie du parking.

Le 21 avril 2015, la DDTM informait Monsieur [K] [L] que suite aux contre-visites du 7 novembre 2014 et 19 janvier 2015 et aux justificatifs fournis par le maître d'ouvrage, les non-conformités constatées lors du contrôle du 29 avril 2014 ont été levées, ce dont a été informé le procureur de la République dans le cadre de la procédure qu'il a engagée à son encontre.

En conséquence, en l'état de ces éléments, aucune non-conformité à la réglementation sur la sécurité contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation n'est démontrée.

Le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté Monsieur [L] de ses demandes afférentes au respect des normes de sécurité incendie, et de ses demandes subséquentes, dès lors que Monsieur [L] a fait le choix de ne pas s'installer dans l'appartement qu'il avait acquis et de ne pas louer le studio alors que le courrier qui lui a été adressé par les autorités de l'État le 21 avril 2015 l'informait que les non-conformités avaient été levées.

Sur les fautes de la société Bouygues immobilier

La société Bouygues immobilier soulève l'irrecevabilité de ces demandes au motif qu'il s'agit de demandes nouvelles, à défaut, parce qu'elles se heurtent à la forclusion et en dernier lieu, parce elle soutient qu'elles ne sont pas fondées.

Monsieur [L] sollicite la condamnation de la société Bouygues immobilier sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

Sur la non-conformité des WC, les panneaux photovoltaïques, les cloisons de la salle de bains et les balcons

Le tribunal n'a pas statué sur ces points après avoir exactement relevé qu'il n'était pas saisi de demandes de ces chefs de désordres dès lors que dans le dispositif des conclusions de Monsieur [L] il demandait au tribunal de « constater que la société Bouygues immobilier refuse la reprise des WC, des balcons, des panneaux photovoltaïques » et de « prendre acte du préjudice financier de Monsieur [L] ».

Ces prétentions qui n'ont pas été soumises au premier juge constituent par conséquent de nouvelles prétentions soumises à la cour auxquelles ne sont pas applicables les exceptions des articles 565, 566 et 567 du code de procédure civile.

Elles seront en conséquence déclarées irrecevables par application de l'article 564 du code de procédure civile.

Sur les demandes sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens

Le jugement sera confirmé de ces chefs.

M. [B] [O] et Mme [A] [W], son épouse et Monsieur [K] [L] seront condamnés aux dépens de l'instance en appel et déboutés de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure au bénéfice de la société Bouygues immobilier qui sera déboutée de cette demande.

Il sera fait application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par ces motifs

La cour après en avoir délibéré, statuant publiquement, contradictoirement, et en dernier ressort,

Déclare irrecevables les demandes nouvelles de Monsieur [K] [L] afférentes à la non-conformité des WC, aux panneaux

photovoltaïques, aux cloisons de la salle de bains et aux balcons,

Confirme le jugement entrepris en ses dispositions soumises à la cour,

Y ajoutant,

Déboute M. [B] [O] et Mme [A] [W], son épouse et Monsieur [K] [L] de leur demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Déboute la société Bouygues immobilier de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne M. [B] [O] et Mme [A] [W], son épouse et Monsieur [K] [L] aux dépens de l'appel et autorise la SELARL Lexavoué Pau représentée par Maître [U] [D] à procéder au recouvrement direct des dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Mme DUCHAC, Présidente, et par Mme DEBON, faisant fonction de Greffière, auquel la minute de la décision a été remise par la magistrate signataire.

LA GREFFIÈRE, LA PRÉSIDENTE,

Carole DEBON Caroline DUCHAC