

7 mars 2023

Cour d'appel de Lyon

RG n° 20/04200

1ère chambre civile B

Texte de la décision

Entête

N° RG 20/04200 - N° Portalis DBVX-V-B7E-NCQ4

Décision du

TJ hors JAF, JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de LYON

Au fond

du 16 juin 2020

RG : 14/10317

ch10 cab 10H

[V]

C/

[N]

[W]

[F] [T]

S.A. ALLIANZ IARD

S.A.R.L. TIM CONSEIL IMMOBILIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE LYON

1ère chambre civile B

ARRET DU 07 Mars 2023

APPELANT :

M. [Z] [V]

né le 21 Juillet 1957 à [Localité 13] (69)

[Adresse 4]

[Localité 11]

Représenté par Me Antoine ROUSSEAU de la SELARL B2R & ASSOCIÉS, avocat au barreau de LYON, toque : 781

INTIMES :

M. [Z] [N]

né le 29 Mars 1942 à [Localité 9] (SYRIE)

[Adresse 10]

[Localité 1]

Représenté par Me Christian LALLEMENT de la SELARL LALLEMENT & ASSOCIES, avocat au barreau de LYON, toque : 374

Mme [S] [W] épouse [N]

née le 29 Septembre 1941 à [Localité 12]

[Adresse 10]

[Localité 1]

Représentée par Me Christian LALLEMENT de la SELARL LALLEMENT & ASSOCIES, avocat au barreau de LYON, toque : 374

Mme [X] [F] [T]

[Adresse 3]

[Localité 6]

Représentée par Me Romain LAFFLY de la SELARL LAFFLY & ASSOCIES - LEXAVOUE LYON, avocat au barreau de LYON,
toque : 938

ayant pour avocat plaidant Me Vincent NIDERPRIM de la SELARL AVOX, avocat au barreau de PARIS

La compagnie ALLIANZ IARD venant aux droits de la Société GAN EUROCOURTAGE ès-qualités d'assureur de la société TECHICONCEPT devenue MGD RETAIL

[Adresse 2]

[Localité 8]

Représentée par Me Dikmen YOZGAT de la SELARL SAINT-AVIT YOZGAT, avocat au barreau de LYON, toque : 754

Société TIM CONSEIL IMMOBILIER

[Adresse 7]

[Localité 5]

Représentée par Me Valérie MOULIN de la SELARL ACTIVE AVOCATS, avocat au barreau de LYON, toque : 896

* * * * *

Date de clôture de l'instruction : 16 Décembre 2021

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 07 Novembre 2022

Date de mise à disposition : 07 Février 2023, prorogée au 07 Mars 2023, les avocats dûment avisés conformément au code de procédure civile

Audience tenue par Stéphanie LEMOINE, président, et Bénédicte LECHARNY, conseiller, qui ont siégé en rapporteurs sans opposition des avocats dûment avisés et ont rendu compte à la Cour dans leur délibéré,

assistés pendant les débats de Cécile NONIN, greffier

A l'audience, un des membres de la cour a fait le rapport, conformément à l'article 804 du code de procédure civile.

Composition de la Cour lors du délibéré :

- Olivier GOURSAUD, président
- Stéphanie LEMOINE, conseiller
- Bénédicte LECHARNY, conseiller

Arrêt Contradictoire rendu publiquement par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Olivier GOURSAUD, président, et par Elsa SANCHEZ, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

Exposé du litige

* * * *

Courant 2001, les époux [N], propriétaires d'une maison d'habitation à [Localité 11] (Rhône) ont fait réaliser des travaux de :

- transformation d'un patio en salle de bain,
- agrandissement des ouvertures extérieures,
- remplacement des menuiseries extérieures,
- reprise en sous-uvre de murs intérieurs,
- remplacement de la chaudière électrique par une chaudière au gaz et installation d'une climatisation réversible,
- réfection des doublages et faux plafonds du séjour.

Ces travaux ont été confiés à la société Techniconcept devenue MGD Retail assurée par la société Gan Eurocourtage, aux droits de laquelle vient désormais la société Allianz.

A la fin de l'année 2009, les époux [N] ont confié à la société Tim Conseil immobilier un mandat en vue de la vente de leur maison. Préalablement à la vente, un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé par Mme [F] [T], exerçant sous l'enseigne Angle et Mesure.

Par acte authentique en date du 26 octobre 2010, les époux [N] ont vendu le bien à M. et Mme [V]. Dès le premier hiver, les acquéreurs se plaignent de difficultés de chauffage.

Par ordonnance du 20 septembre 2011, le juge des référés du tribunal judiciaire de Lyon a ordonné une expertise. L'expert a déposé son rapport le 17 juin 2013.

Il retient :

- qu'il y a eu tromperie sur le bien vendu sur le plan du confort de la maison, et sur le coût énergétique de son utilisation,
- que les locaux sont impropres à leur destination en période d'hiver.

L'expert préconise des travaux d'un montant de 8 000€ HT pour atteindre l'étiquette énergétique D et des travaux supplémentaires de 4 500€ HT pour tenter d'atteindre le niveau C, tout en indiquant que certains postes sont conditionnels ou non chiffrés.

Par jugement du tribunal de commerce de Vienne du 28 janvier 2014, la société MGD Retail a été placée en redressement judiciaire, converti en liquidation judiciaire par jugement du 15 juillet 2014.

Par actes d'huissier de justice des 24 et 28 juillet 2014, M. [V] a fait assigner les époux [N], la société MGD Retail, Mme [F] [T] et la société Tim Conseil immobilier en indemnisation de ses préjudices.

Par exploits d'huissier des 8 et 9 novembre 2016, les époux [N] ont fait assigner Me [M], mandataire liquidateur de la société MGD Retail et son assureur, la société Gan Eurocourtage en intervention forcée.

Par jugement du 16 juin 2020, le tribunal judiciaire de Lyon a :

- déclaré irrecevable les prétentions formées par les époux [N] à l'encontre de la société MGD Retail, prise en la personne de son mandataire liquidateur,
- condamné in solidum les époux [N] à verser à M. [V] une somme de 15 000 € en restitution d'une partie du prix, en raison des vices cachés affectant le bien immobilier,
- débouté M. [V] de sa demande de condamnation de la société Allianz, de Mme [F] [T] et de la société Tim Immobilier en remboursement d'une partie du prix,
- débouté les époux [N] de leur demande de garantie formée à l'encontre de la société Allianz et de Mme [F] [T],
- condamné la société Allianz à verser à M. [V] une somme de 12 500 € en réparation des désordres liés à l'activité de son assuré, la société MGD Retail,
- dit que les sommes précitées porteront intérêt au taux légal à compter du présent jugement,
- condamné in solidum les époux [N] à verser à M. [V] une somme de 5 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société Allianz à garantir les époux [N] à hauteur de 45% de cette somme,
- condamné M. [V] à verser à la société Tim Conseil immobilier une somme de 1 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné in solidum les époux [N] à verser à la SELARL Alliance M] prise en sa qualité de mandataire liquidateur de la société MGD Retail une somme de 1 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné in solidum les époux [N] aux dépens comprenant les frais d'expertise,
- condamné la société Allianz à garantir les époux [N] à hauteur de 45% de cette somme,
- admet la SELARL Asta Vola & associés et la SELARL Active avocats au bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,
- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- rejeté toutes les autres demandes plus amples ou contraires formées par les parties.

Par déclaration du 29 juillet 2020, M. [V] a interjeté appel.

Au terme de ses dernières conclusions notifiées le 13 octobre 2021, M. [V] demande à la cour de:

- infirmer le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Lyon le 16 juin 2020,

et, statuant à nouveau,

- au titre des travaux de reprise des désordres relevant de la garantie décennale des constructeurs, condamner in solidum la compagnie Allianz et les époux [N] à lui payer la somme de 15000 €, outre actualisation selon l'indice BT 01 entre la date du rapport et la date de l'arrêt à intervenir,

- au titre de la perte de valeur de la maison et de la perte de chance de négocier une réduction du prix de vente, condamner in solidum les époux [N], Mme [F] [T] et la société Tim immobilier à lui payer la somme de 325 000 € à titre de dommages et intérêts,

- au titre de la surconsommation de chauffage du 26 octobre 2010 jusqu'à la date du jugement, condamner in solidum la compagnie Allianz, les époux [N], Mme [F] [T] et la société Tim immobilier à lui payer la somme de 1 800 € par an, soit 18 000 €,

- débouter les appelants de leurs appels incidents,

- condamner les mêmes in solidum à lui payer la somme de 10 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens de l'instance, comprenant le coût des investigations réalisées par M. [O] ainsi que les frais d'expertise judiciaire,

à titre très subsidiaire,

- nommer un expert, ingénieur thermicien, avec faculté de s'adjoindre tout sapiteur de son choix, ayant pour mission :

" de se rendre sur les lieux litigieux, recueillir les explications des parties, prendre connaissance des documents de la cause, se faire communiquer tous renseignements utiles à charge d'en indiquer la source,

Le cas échéant, entendre tout sachant sauf à ce que soit précisé son identité et s'il y a lieu, son lien de parenté et d'alliance, de subordination ou d'intérêt commun avec les parties,

" compléter le rapport de M. [R] :

o en recueillant les observations des parties qui n'ont pas participé aux opérations de M. [R] et en faisant part de son avis sur lesdites observations,

o en indiquant les travaux à engager pour supprimer les vices cachés relevés par M. [R], et pour faire en sorte que sa maison puisse bénéficier d'une étiquette énergétique :

* de l'ordre de la classe D,

* de l'ordre de la classe C,

* de l'ordre de la classe B.

en évaluer le coût en s'adjoignant si nécessaire l'assistance d'un sapiteur, économiste de la construction, après avoir

invité les parties à présenter si elles le souhaitent leur propre devis dans les délais que l'expert fixera,

à l'issue de chaque réunion établir et diffuser aux parties un compte rendu et établir le calendrier prévisionnel de l'avancement ultérieur des opérations d'expertise,

établir et diffuser un pré-rapport ou une note de synthèse, informant d'ores et déjà les parties de son avis sur les points essentiels de sa mission et compléter le cas échéant ses investigations au vu des dires et observations des parties,

déposer son rapport dans les délais qui lui seront impartis,

informer le juge et les parties de toutes circonstances qui le conduiraient à solliciter une prorogation du délai fixé,

réserver les dépens.

Au terme de leurs dernières conclusions notifiées le 4 octobre 2021, les époux [N] demandent à la cour de :

à titre principal,

- infirmer le jugement rendu le 16 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Lyon en ce qu'il les a condamnés in solidum à verser aux époux [V] la somme de 15 000 € en restitution d'une partie du prix, en raison des vices cachés affectant le bien immobilier, somme qu'ils ont payée au titre de l'exécution provisoire dudit jugement,

- condamner les époux [V] à leur restituer la somme de 15 000 €, payée ensuite de la condamnation pour les vices cachés au titre de l'exécution provisoire,

- juger qu'ils ont délivré un bien conforme aux stipulations de l'acte de vente,

- juger qu'ils ne sont pas tenus à la garantie des vices cachés,

- juger qu'ils ne peuvent voir leur responsabilité engagée sur le fondement décennal,

- juger l'ensemble des demandes formulées par les époux [V] non fondées,

en conséquence,

- débouter les époux [V] de l'ensemble de leurs demandes,

à titre subsidiaire,

- confirmer le jugement rendu le 16 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Lyon en ce qu'il a fixé la somme forfaitaire de 15 000 € due au titre des vices cachés,

- infirmer le jugement rendu le 16 juin 2020 par le tribunal judiciaire de Lyon en ce qu'il les a déboutés de leur demande de garantie de Mme [F]-[T],

- homologuer le rapport d'expertise et notamment le chiffrage des travaux préconisés,

en toutes hypothèses,

- condamner la société Angle et mesure et la compagnie Allianz ou qui mieux le devra, à les relever et les garantir de toute éventuelle condamnation prononcée à leur rencontre,
- condamner les époux [V] à leur payer une somme de 10 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner les époux [V] à supporter les entiers dépens de l'instance, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Au terme de ses dernières conclusions notifiées le 30 mars 2021, Mme [F]-[T] demande à la cour de :

à titre principal,

- confirmer le jugement rendu par le tribunal judiciaire de Lyon le 16 juin 2020 dans toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il l'a déboutée de sa demande visant à voir M. [V] lui verser la somme de 4 000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau,

- condamner M. [V] à lui payer, en tant que gérante de la société Angle et mesure, la somme de 4 000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la première instance,

y ajoutant,

- condamner M. [V] à lui payer, en tant que gérante de la société Angle et mesure, la somme de 5 000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

à titre subsidiaire,

- dire et juger que le rapport d'expertise judiciaire de M. [R] lui est inopposable puisqu'elle n'a pas été atraite au cours des opérations d'expertise et n'a pas eu la possibilité de participer aux constats de l'expert,
- dire et juger qu'aucune faute ne lui est imputable dans l'accomplissement de sa mission,
- dire et juger que le seul préjudice dont peut se prévaloir M. [V] à son égard consiste en un préjudice de perte de chance de mieux négocier le prix d'acquisition ou de renoncer à celle-ci, préjudice qui ne se confond pas avec le coût des travaux d'isolation nécessaires pour aboutir à la catégorie énergétique annoncée au moment de la vente,
- dire et juger que M. [V] ne rapporte aucun élément de preuve quant à l'existence et quant à l'appréciation du quantum de ce préjudice de perte de chance,
- dire et juger que le chiffrage des solutions préparatoires en matière énergétique ne peut excéder le chiffrage préconisé par l'expert judiciaire et son sapiteur thermicien,

en conséquence,

- débouter M. [V] de l'intégralité de ses demandes à son encontre,
- débouter les époux [N] de leur appel en garantie à son égard,

- débouter la société Tim conseil immobilier de son appel en garantie à son égard,
- condamner les époux [N] à la garantir de l'intégralité des condamnations éventuellement prononcées à son encontre,
- condamner M. [V] à lui payer la somme de 5 000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner M. [V] aux entiers dépens.

Au terme de ses dernières conclusions notifiées le 26 février 2021, la compagnie Allianz venant aux droits de la société Gan Eurocourtage demande à la cour de :

à titre principal,

- réformer le jugement en ce qu'il l'a condamnée à verser à M. [V] la somme de 12 500 €,
- juger que la responsabilité décennale de la société MGD Retail n'est pas engagée en l'absence d'impropriété à destination de la totalité de l'ouvrage et d'imputabilité des désordres,
- rejeter toute demande à son encontre,

à titre subsidiaire,

- limiter toute condamnation éventuelle à son égard à la somme de 1 800 €,

en tout état de cause,

- confirmer le surplus,

y ajoutant,

- condamner les époux [N] et M. [V] ou celui d'entre eux qui mieux le devra au règlement de la somme de 5 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Au terme de ses dernières conclusions notifiées le 23 juillet 2021, la société Tim conseil immobilier demande à la cour de :

à titre principal,

- confirmer le jugement du 16 juin 2020 en ce qu'il a rejeté toutes demandes à son encontre,
- confirmer le jugement du 16 juin 2020 en ce qu'il a condamné M. [V] à lui verser la somme de 1 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeter l'ensemble des demandes de M. [V],

subsidiairement,

- condamner Mme [F]-[T] ou qui mieux le devra à la relever et la garantir de toute condamnation qui serait prononcée à

son encounter,

en tout état de cause, y ajoutant,

- condamner M. [V] ou qui mieux le devra à lui payer la somme de 6 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. [V] ou qui mieux le devra aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SELARL Active Avocats, avocats sur son affirmation de droit.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 16 décembre 2021.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour se réfère, pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, à leurs conclusions écrites précitées.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

A titre liminaire, il y a lieu de relever que la SELARL Alliance MJ, représentée par Me [P], ès qualité de liquidateur judiciaire de la société MGD Retail n'est pas intimée et que le chef de dispositif du jugement ayant déclaré irrecevables les prétentions de M et Mme [N] à l'encontre de la société MGD Retail, prise en la personne de son mandataire liquidateur, n'est pas contesté en cause d'appel, de sorte qu'il est irrévocable.

1. Sur la garantie décennale

M. [V] sollicite à ce titre, au titre des travaux de reprise des désordres, la condamnation in solidum de la société Allianz et de M et Mme [N] à lui payer la somme de 15 000 euros.

Il fait valoir que l'expertise montre que les travaux que M et Mme [N] ont fait effectuer en 2001 ont été mal conçus et mal exécutés. Selon lui, il en résulte une impossibilité d'utiliser la salle de bain et la chambre du rez-de-chaussée en hiver. Il ajoute que ces travaux portaient sur le gros 'uvre, le clos et le couvert de la maison, de sorte qu'ils sont soumis à la responsabilité décennale.

Les époux [N] font valoir que M. [V] ne démontre pas en quoi les travaux qu'ils ont fait réaliser constituent un ouvrage au sens des articles 1792 du code civil, à défaut de prouver que le gros 'uvre ou la solidité de l'ouvrage a été affecté par les travaux. Selon eux, il s'agit de travaux d'aménagement destinés à transformer une pièce et non des travaux portant sur le gros 'uvre. Enfin, ils soutiennent que le fait de faire réaliser des travaux ne permet pas de faire des vendeurs des constructeurs soumis à la responsabilité décennale.

La compagnie Allianz fait valoir qu'il résulte du rapport d'expertise que les désordres litigieux constituent un inconfort, ce qui ne caractérise pas un désordre permettant d'engager sa responsabilité sur le fondement de la garantie décennale. Elle ajoute que cet inconfort affecte partiellement l'ouvrage et seulement en hiver et qu'il n'est pas impropre à sa destination . Elle fait par ailleurs valoir que la société MGD Retail n'était pas chargée des travaux d'isolation.

Réponse de la cour

Selon les dispositions de 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, même 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.

L'article 1792-1 ajoute qu'est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

En vertu de ces dispositions, la société Allianz, en sa qualité d'assureur de la société MGD Retail, qui a réalisé les travaux litigieux, et M et Mme [N], en leur qualité de vendeurs d'un ouvrage qu'ils ont fait construire, sont susceptibles de voir leur responsabilité engagée au titre de la garantie décennale.

Il est constant que les travaux que M et Mme [N] ont fait réaliser des travaux consistant en:

- la transformation d'un patio en salle de bain,
- l'agrandissement des ouvertures extérieures,
- remplacement des menuiseries extérieures,

- la reprise en sous-uvre de murs intérieurs,
- remplacement de la chaudière électrique par une chaudière au gaz et installation d'une climatisation réversible,
- la réfection des doublages et faux plafonds du séjour.

Ainsi que l'ont pertinemment relevé les premiers juges, ces travaux, de par leur importance (création d'une pièce supplémentaire, remplacement de menuiseries, réfection de l'isolation), sont assimilables à la construction d'un ouvrage et relèvent de la garantie décennale.

Le rapport du sapiteur confirme que les travaux présentent de nombreux défauts d'isolation et d'étanchéité à l'air, de sorte que la salle de bains et la chambre du rez-de-chaussée, qui ne peuvent être chauffées de façon satisfaisante, sont impropres à leur destination.

Par ailleurs, il est établi par la facture jointe au rapport d'expertise que la société Techni concept, anciennement MGD Retail, qui était chargée, notamment, de procéder au doublage des murs du séjour, de la cuisine, de la salle de bain, est à l'origine des malfaçons décrites par l'expert, 'concernant la mauvaise étanchéité à l'air des doublages et du faux-plafond', ainsi que de 'l'absence d'isolation autour de la nouvelle salle de bain.'

En réparation de son préjudice, M. [V] sollicite la somme de 15 000 euros au titre de la reprise des désordres et celle de 18 000 euros au titre de la surconsommation de chauffage.

L'expert évalue la reprise des désordres, qui constituent bien une réparation et non une amélioration (suppression des infiltrations d'air, complément d'isolation) à la somme de 12500 euros HT. Compte tenu de l'ancienneté du rapport d'expertise, il convient d'allouer à ce titre à M. [V], la somme de 15 000 euros, que la société Allianz Iard et M et Mme [N] sont condamnés in solidum à lui payer.

L'expert ayant relevé en outre que ces désordres ont par ailleurs entraîné une surconsommation de chauffage, il convient d'allouer à ce titre la somme de 5 000 euros à titre de dommages-intérêts à M. [V], que la société Allianz et M et Mme [N] sont condamnés in solidum à lui payer.

La société Allianz Iard, en sa qualité d'assureur de la société MGD retail, qui a réalisé les travaux, est condamnée à garantir M et Mme [N] de ces condamnations.

Enfin, il convient de débouter M. [V] de sa demande tendant à voir condamner Mme [F] [T] et la société Tim immobilier

au titre de la surconsommation de chauffage, qui est sans lien avec le diagnostic de performance énergétique que la première a réalisé ou le mandat d'agent immobilier de la seconde.

Le jugement est donc infirmé de ces chefs.

2. Sur la garantie des vices cachés

M. [V] soutient que les difficultés de chauffage sont imputables à des vices cachés et notamment des vices de conception résultant d'un défaut d'isolation du sol, d'un défaut d'isolation du plafond et des murs et des infiltrations d'air. Il soutient que les vendeurs étaient parfaitement informés des défauts d'isolation de leur maison, dès lors qu'il y ont vécu de 2002 à 2010 et que la clause d'exclusion de la garantie des vices cachés doit donc être écartée. Il ajoute que les factures de gaz versées aux débats sont plus élevées que l'estimation qui avait été faite en fonction des caractéristiques énergétiques mentionnées dans l'acte de vente, que le compromis de vente a été signé le 15 juillet 2010, de sorte qu'il n'a pu déceler les insuffisances de chauffage lors des visites.

Les époux [N] font valoir que le compromis de vente et l'acte de vente contenaient une clause d'exclusion de garantie des vices cachés et qu'ils ne pouvaient connaître les vices avant la vente, qui ont été mis en évidence par le rapport d'expertise. Ils soutiennent qu'ils ne sont pas de mauvaise foi et que les factures de gaz qu'ils ont remises à Mme [F], le diagnostiqueur, ont été mal interprétées. Ils ajoutent que M. [V] est plombier et aurait dû s'apercevoir des défauts.

Réponse de la cour

Ainsi que l'ont pertinemment relevé les premiers juges, par des motifs que la cour adopte expressément, il est établi que M et Mme [N] avaient connaissance du vice affectant leur maison, puisqu'ainsi que l'a observé l'expert, la salle de bain et la chambre agrandie n'étaient pas utilisables en hiver en raison de l'impossibilité de les chauffer et que l'espace séjour/cuisine, présente d'importantes et inconfortables entrées d'air, aggravées par la déperdition de chaleur s'effectuant via le vide sanitaire.

Or, ces désordres rendent la maison impropre à l'usage auquel on la destine, au sens de l'article 1641 du code civil.

Il est en outre établi que le vice était caché, la maison ayant été visitée au mois de juillet, puis au mois d'octobre, à une période où le chauffage n'est pas nécessaire.

M et Mme [N] n'étant dès lors pas des vendeurs de bonne foi, la clause d'exonération de garantie prévue dans l'acte de vente ne s'applique pas.

En réparation de son préjudice, M. [V] sollicite, dans le dispositif de ses conclusions, la somme de 325 000 euros au titre de la perte de la valeur de la maison et la perte de chance de négocier une réduction du prix de vente. Il est précisé que la demande de 349 078,50 euros demandée dans le corps des conclusions au titre des travaux à réaliser pour atteindre une classe énergétique B, qui n'est pas reprise dans le dispositif, ne peut être examinée, en application de l'article 954 du code de procédure civile.

Au regard de ces éléments, il y a lieu de considérer que M. [V] a fait le choix, en application de l'article 1644 du code civil, de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, du fait de la dépréciation de la valeur du bien acquis.

Par confirmation du jugement, il y a lieu de lui allouer à ce titre la somme de 15 000 euros, que

M et Mme [N] sont condamnés à lui payer. Par ailleurs, il convient de débouter ces derniers de leur demande tendant à voir condamner Mme [F] [T] et la compagnie Allianz Iard à les garantir de cette condamnation, qui est sans lien avec le diagnostic de performance énergétique que la première a réalisé ou les travaux que la seconde a garanti.

Pour les mêmes raisons, M. [V] est, par confirmation du jugement, débouté de sa demande de condamnation de la société Allianz Iard, de Mme [F] [T] et de la société Tim Immobilier de ce chef, l'intervention de cette dernière en qualité d'agent immobilier étant sans lien avec les vices cachés.

3. Sur l'indemnisation du préjudice résultant d'un diagnostic énergétique erroné

M. [V] fait valoir que le manque de sincérité des informations contenues dans le DPE est susceptible d'entraîner la responsabilité du vendeur et celle du diagnostiqueur. Il soutient que si le DPE a une valeur informative, il ne saurait toutefois énoncer une conclusion radicalement différente de la réalité, comme le diagnostic établi par Mme [F] [T], qui est manifestement erroné. Il précise que le diagnostic mentionne une date de construction de la maison en 2001, alors que selon l'acte de vente la maison aurait été construite en 1985, que les factures de gaz transmises par les époux [N] ont été mal interprétées par Mme [F] [T]. Ils en déduisent que cette dernière, tout comme les vendeurs, ont commis des fautes susceptibles d'engager leur responsabilité, celles-ci ayant faussé son consentement.

Les époux [N] font valoir que M. [V] ne rapporte pas la preuve de la perte de chance de contracter dans des conditions plus favorables s'il avait connu le vice et qu'un diagnostic correct n'aurait pas empêché les désordres. Ils ajoutent que si la perte de chance de négocier une réduction du prix de vente devait être admise, elle serait seulement imputable à Mme [F]-[T] qui a, selon eux, mal interprété la facture de gaz transmise, qui représentait leur consommation pour 6 mois et non pas pour une année, ainsi qu'elle l'a retenu, ce qui ne peut leur être imputable.

Mme [F]-[T] demande que le rapport d'expertise judiciaire lui soit déclaré inopposable. Elle fait valoir qu'elle n'a pas été convoquée aux opérations d'expertise, de sorte que le rapport d'expertise n'est pas contradictoire. Elle ajoute qu'elle n'a

commis aucune faute, un DPE n'étant pas une expertise thermique, et qu'il lui appartenait seulement de saisir certaines caractéristiques de l'immeuble dans un logiciel spécialisé et agréé par l'administration, lequel procède ensuite à un calcul et fournit une estimation de la consommation énergétique, en fonction des conditions standard d'utilisation et du climat habituel de la région. Elle fait encore valoir que la législation du DPE a évolué postérieurement au diagnostic qu'elle a réalisé et qu'il est impossible de vérifier la nature du logiciel utilisé par le cabinet Strem, qui a classé le bien dans la catégorie énergétique D, plutôt que la catégorie B qu'elle avait retenue. S'agissant de l'interprétation de la facture de gaz des époux [N], Mme [F]-[T] conteste l'avoir eu en sa possession.

Réponse de la cour

S'agissant de la responsabilité des vendeurs, il y a lieu de rappeler qu'en application de l'article L. 274-4, II, du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction alors applicable que 'l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative'.

En conséquence, il convient, par confirmation du jugement, de débouter M. [V] de sa demande de condamnation de M et Mme [N] en raison du caractère erroné du diagnostic de performance énergétique.

S'agissant de la responsabilité du diagnostiqueur, Mme [F], c'est par des motifs pertinents que la cour adopte expressément, que les premiers juges ont retenu, d'une part, que l'expertise, qui était soumise à la contradiction des parties et était corroborée par la facture de gaz de M et Mme [N], ainsi que le DPE, lui était opposable et, d'autre part, qu'elle avait commis une faute dans l'exercice de sa mission diagnostic.

Cette faute est à l'origine d'une mauvaise appréciation de la qualité énergétique du bien, qui a été classé dans la catégorie B, alors que, selon l'expert, il devrait, avec une isolation correcte, se situer dans la catégorie D.

Dès lors, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, et compte tenu du fait que le DPE mentionné au 6° de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation n'a, selon le II de cette disposition, qu'une valeur informative, il y a lieu de retenir que le préjudice subi par les acquéreurs du fait de cette information erronée ne consiste pas dans le coût de l'isolation, ni dans la surconsommation de chauffage, ainsi qu'il est par ailleurs sollicité, mais en une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente.

En conséquence, par infirmation du jugement, il convient de condamner Mme [F] [T] à payer à M. [V], la somme de 20 000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation de la perte de chance, pour M. [V], de négocier une réduction du prix de vente. De même, Mme [F] [T] est déboutée de sa demande tendant à voir condamner M et Mme [N] à la garantir de cette condamnation, en l'absence de toute faute démontrée, de leur part, qui aurait contribué à l'établissement d'un diagnostic erroné.

4. Sur la responsabilité de la société Tim conseil immobilier

M. [V] fait valoir que le DPE a été effectué par l'épouse du gérant de la société Tim conseil immobilier, alors qu'en vertu de l'article L271-6 du code de la construction, celui-ci doit être effectué par une personne qui n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire, ni avec le mandataire. Il en déduit que la société Tim conseil immobilier a commis une faute en faisant appel à l'épouse de son gérant pour faire établir le DPE erroné qui a permis la vente.

La société Tim conseil immobilier fait valoir que l'article L271-6 du code de la construction ne met aucune obligation à la charge de l'agent immobilier du vendeur ; que seul le diagnostiqueur est concerné par cet article et doit être impartial et indépendant. Elle ajoute que le recours à ce diagnostiqueur s'est imposé au regard de l'urgence de la situation, compte tenu des départs en vacances. Elle demande également à la cour de constater que M. [V] ne démontre pas son préjudice, ni le lien de causalité avec la faute alléguée.

Réponse de la cour

Selon l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction alors applicable, la personne qui établit le diagnostic de performance énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle.

En l'espèce, il est constant que Mme [F] [T] est l'épouse du gérant de la société Tim conseil immobilier, qui est le mandataire des vendeurs. Il est donc avéré qu'il existe un lien de

nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance avec le mandataire qui a fait appel à elle.

Cependant, s'il est avéré que le diagnostic de performance énergétique est erroné, il ne peut pour autant en être déduit, sans autre élément, que Mme [F]-[T] l'a volontairement tronqué, ainsi que le prétend M. [V] ou qu'il serait mensonger, ainsi que l'affirme l'expert.

En conséquence, en l'absence de lien de causalité entre le préjudice invoqué, à savoir la perte de valeur de la maison, ou la perte de chance de négocier une réduction du prix, ou encore une surconsommation de chauffage, il convient, par confirmation du jugement, de débouter M. [V] de cette demande.

5. Sur les autres demandes

Il n'apparaît pas utile d'ordonner une expertise complémentaire afin de faire évaluer le montant de travaux nécessaires pour atteindre les performances énergétiques mentionnées dans le diagnostic.

Le jugement est confirmé en ses dispositions relatives aux dépens et à l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de M. [V], en appel. La compagnie Allianz IARD, M et Mme [N] et Mme [F] [T] sont condamnés in solidum à lui payer à ce titre la somme globale de 4.000 €.

L'équité commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, au profit de la société Tim immobilier, en appel.

Les dépens d'appel sont à la charge de la compagnie Allianz IARD, M et Mme [N] et Mme [F] [T] qui succombent en leurs demandes principales.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement déferé, sauf en ce qu'il a :

- débouté M. [V] de sa demande en réparation des désordres affectant la maison à l'encontre de M et Mme [N] au titre de la garantie décennale
- limité le montant de cette condamnation à 12.500 euros,
- débouté M. [V] de sa demande indemnitaire vis à vis de Mme [F] [T],

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne in solidum la société Allianz Iard et M et Mme [N] à payer à M. [V], la somme de 15 000 euros au titre de la reprise des désordres,

Condamne in solidum la société Allianz Iard et M et Mme [N] à payer à M. [V], la somme de 5 000 euros au titre de la surconsommation de chauffage,

Condamne la société Allianz Iard à relever et garantir M et Mme [N] de ces condamnations,

Condamne Mme [F] [T] à payer à M. [V], la somme de 20 000 euros à titre de dommages-intérêts au titre de la perte de chance de négocier une réduction du prix de vente.

Déboute Mme [F] [T] de sa demande de garantie à l'encontre de M et Mme [N],

Dit n'y avoir lieu à ordonner une expertise complémentaire,

Condamne in solidum la compagnie Allianz IARD, M et Mme [N] et Mme [F] [T] à payer à M. [V], la somme globale de 4.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Dit n'y avoir lieu à faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la société Tim immobilier,

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes.

Condamne in solidum la compagnie Allianz IARD, M et Mme [N] et Mme [F] [T] aux dépens de la procédure d'appel, et accorde aux avocats qui en ont fait la demande le bénéfice de l'article 699 du code de procédure civile.

La greffière, Le Président,